

## Un avis sur le diagnostic de performance énergétique

Le DPE (diagnostic de performance énergétique) s'applique à toutes les transactions immobilières, ventes ou locations. Il a pour vocation de renseigner les futurs acquéreurs ou locataires d'un bâtiment, logement ou autre, sur ses performances énergétiques et sur les émissions de gaz carbonique des 5 usages de l'énergie que sont le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage, la climatisation et les auxiliaires. Le DPE situe le bâtiment dans une classe entre A pour les mieux classés et G pour les moins bien classés.

Le DPE comporte deux volets : la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>. Pour chaque volet, le bâtiment reçoit une note de A à G. Le bâtiment est classé selon la moins bonne de ces deux notes.

En général, c'est la note relative à la consommation d'énergie qui indique dans quelle classe se situe le bâtiment.

Le DPE appelle plusieurs remarques tenant à la façon dont il est défini, la façon dont il est pratiquement établi et la façon dont il est considéré par la population. La portée de ces remarques va bien au-delà du milieu professionnel car le DPE conditionne toute transaction immobilière, non seulement en ayant un effet sur la valeur du bien, mais aussi, et surtout, en limitant légalement la possibilité de vendre ou de louer un bien immobilier. Il est aussi un guide pour l'amélioration de l'habitat en matière de gestion de l'énergie.

Il importe donc que soient publiés non seulement la façon dont est établi le DPE mais aussi des outils pour que chacun puisse établir le DPE d'un bien dont il est propriétaire ou locataire. Le DPE donnera alors une information compréhensible qui aidera aux décisions et aux transactions.

Cela demande que le DPE communique une information pertinente, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

### La façon dont le DPE est défini

Le DPE n'a pas pour objet d'indiquer ce que sont en réalité la consommation d'énergie ou les émissions de CO<sub>2</sub>. Celles qu'il indique sont conventionnelles. Elles sont calculées à partir de la réalité physique du bâtiment, du système de chauffage, des conditions climatiques locales et d'un mode d'utilisation du bâtiment qui est conventionnel (nombre de personnes, consommation d'eau chaude, température intérieure notamment, occupation des locaux).

Dans la réalité, la différence de consommation d'énergie avant et après travaux d'isolation est souvent inférieure (voire très inférieure) à ce qu'indique le DPE. Cela ne remet pas en cause le DPE.

La façon dont est établi le DPE est décrite très précisément dans un arrêté du gouvernement du 31 mars 2021, modifié depuis.

### Les émissions de CO<sub>2</sub> :

Après avoir distingué les diverses formes d'énergie consommée, la consommation finale de chacune d'entre elles est multipliée par un facteur d'émission. Quant à l'électricité, le facteur d'émission dépend de l'usage de l'électricité. Il est en général supérieur à la réalité mais cela est sans effet car, on l'a dit, ce volet CO<sub>2</sub> a rarement un effet sur le DPE.

### La consommation conventionnelle d'énergie selon le DPE

Pour son volet « consommation d'énergie », le DPE demande de calculer d'abord une consommation d'énergie finale. Pour le classement du bâtiment, comme le faisait la précédente version de la réglementation thermique le DPE retient ce qu'il appelle une « énergie primaire », notion conventionnelle qui n'a aujourd'hui aucune justification technique.

**La consommation d'énergie finale** (conventionnelle) dépend surtout des pertes thermiques du bâtiment. Celles-ci sont calculées d'une façon très détaillée à partir de ses caractéristiques physiques :

dimensionnement, nature et épaisseur des matériaux isolants, aération, etc. Pour les bâtiments les plus anciens, faute de données précises les valeurs utilisées sont conventionnelles.

L'évaluation de la consommation finale tient compte également des conditions climatiques locales (température extérieure, orientation du bâtiment entre autres). Le territoire métropolitain a été découpé en plusieurs zones climatiques globalement assez homogènes. Néanmoins, il peut y avoir des écarts assez sensibles de température, d'ensoleillement et de vent au sein d'une même zone, notamment en montagne et dans le Sud.

**La consommation d'« énergie primaire »** de gaz ou de fioul est égale leur consommation finale. Quant à l'électricité, sa « consommation primaire » est égale à sa consommation finale multipliée par 2,3.

L'existence de ce multiplicateur faisant l'objet de débats et parfois d'une profonde incompréhension, il est utile d'en rappeler l'historique.

La réglementation thermique de 2012, la RT12, exigeait que les bâtiments neufs soient en classe A ou B du DPE, tel qu'il était défini à cette époque. Alors, celui-ci ne présentait pas comme aujourd'hui deux volets, mais un seul censé représenter à la fois la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub>. Il était donc logique de tenir compte du fait que les émissions dues à la consommation d'une certaine quantité d'énergie ne sont pas les mêmes selon que celle-ci est produite à partir de fioul, de gaz, de biomasse ou d'électricité. Cela s'est traduit en affectant un multiplicateur à la consommation finale de chaque type d'énergie : 1 pour le gaz et le fioul, moins de 1 pour la biomasse et 2,58 pour l'électricité. Cette valeur ne pouvait être considérée comme justifiée que si toute l'électricité ainsi consommée était produite à partir de gaz ou de fioul. Or tel n'était évidemment pas le cas. Une requête a été faite auprès du Conseil d'État pour modifier la valeur de ce multiplicateur. Le rapporteur public, sans remettre en cause la pertinence de cette requête, a estimé que le choix de cette valeur était « politique » et que, en conséquence, le Conseil d'État ne pouvait prendre parti. Néanmoins cette action et bien d'autres ont eu pour effet que le DPE, désormais, distingue consommation d'énergie et émissions de CO<sub>2</sub>. Le volet CO<sub>2</sub> s'appuie sur la consommation finale et utilise les facteurs d'émissions de chacune des formes d'énergie consommée, ce qui est correct.

En conséquence, désormais, dans le volet « énergie » du DPE il n'y a plus aucune raison d'appliquer un multiplicateur à la consommation finale d'énergie, quelle que soit sa valeur. Tout au contraire, un tel multiplicateur, aujourd'hui égal à 2,3, a pour effet de dissuader le propriétaire d'un logement chauffé au gaz ou au fioul de s'équiper d'une pompe à chaleur puisque cela générerait des grosses dépenses sans aucun effet sur le classement de son bien. Ce facteur 2,3 va donc à l'encontre de l'objectif de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

C'est pourquoi, comme le recommande une proposition de loi sénatoriale, le DPE devrait être établi sur la base de la consommation finale conventionnelle d'énergie.

#### **Le cas des petits logements – ou comment modifier le facteur 2,3 sans le dire**

Parmi les logements classés en F ou G (qualifiés de « passoires thermiques »), la proportion des petits logements est supérieure à ce qu'elle est dans les autres classes. L'explication donnée officiellement est que, dans les petits logements, le taux d'occupation réel par mètre carré, donc la consommation d'eau chaude, est supérieur à sa valeur conventionnelle. Explication qui ne correspond pas à la réalité. En effet le mode de calcul de la consommation conventionnelle tient compte du fait que le taux d'occupation dans les petits logements est supérieur et, sur ce point, n'a pas été modifié. En réalité, parmi les petits logements, la proportion de chauffage électrique par effet Joule est supérieure à la moyenne ce qui, du fait du coefficient 2,3, se traduit lourdement sur la « consommation primaire ». La définition des classes F et G sera donc modifiée pour les logements de moins de 40 m<sup>2</sup>. Cela a le même effet qu'une diminution du facteur 2,3 – sans le dire.

#### **La façon dont, pratiquement, le DPE est réalisé**

Pour établir un diagnostic, il faut introduire dans un logiciel un très grand nombre de données. La rémunération d'un diagnostiqueur étant très faible, le risque existe qu'il en oublie quelques-unes ou commette des erreurs ou préfère des valeurs par défaut faute de données réelles facilement accessibles. Les exemples ne manquent pas de grands écarts entre les DPE réalisés sur le même bâtiment par deux personnes différentes.

Par ailleurs, le DPE étant opposable aux tiers et ayant un impact décisif sur la possibilité de vendre ou de louer, le diagnostiqueur aura tendance à se montrer influençable.

Ces défauts peuvent être corrigés et ne suffisent pas à invalider la méthode ni à en recommander d'autres apparemment beaucoup plus simples mais qui manquent de rigueur.

### **La façon dont le DPE est compris par la population**

Le DPE donne une étiquette au bâtiment, de A à G. Chaque lettre renvoie à une plage de consommation d'énergie exprimée en kWh/m<sup>2</sup>/an. Connaissant la consommation réelle d'énergie, chaque propriétaire, chaque locataire pense savoir dans quelle classe se situe le logement qu'il loue ou qu'il occupe. Mais, lorsqu'il fait faire un DPE, quelle n'est pas sa surprise de voir que, selon le DPE, le bâtiment se trouve une classe plus basse (E au lieu de D par exemple), parfois deux classes plus basses que ce qu'il a évalué !

Il n'avait peut-être pas multiplié par 2,3 sa consommation d'électricité, tout simplement parce qu'il n'en voit pas le motif. Ou bien il n'avait pas pu prouver l'épaisseur de l'isolation thermique qu'il avait posée ou fait poser il y a vingt ans, ce que le diagnostiqueur, par prudence, traduit en ignorant l'existence de cette isolation. Ou bien il se trouve dans une zone géographique où les conditions climatiques sont plus favorables que ce qu'indique le mode de calcul du DPE. Il se peut aussi que la température des locaux où leur taux d'occupation soient inférieurs aux valeurs conventionnelles retenues pour le DPE.

De façon générale, il faut être un professionnel du secteur pour comprendre comment est calculée la consommation finale conventionnelle. La façon dont le DPE est établi souffre du syndrome de la « boîte noire ».

### **Pour que la population s'approprie le DPE**

Le DPE sera compris et accepté si toute partie prenante peut se l'approprier. Il ne suffit pas que la façon de l'établir soit publiée au Journal officiel. Il faut que soit mis à la disposition du grand public gratuitement un simulateur agréé accompagné d'un tutoriel. Chacun sera ainsi encouragé à connaître les données réelles de son bâtiment et disposera d'un outil qui l'aide à prendre une décision sur les travaux d'amélioration.

Cela ne suffit pas. Toute entreprise qui effectue des travaux doit rendre compte de leur effectivité. Cela pourra se faire à l'aide du simulateur mis à la disposition de tous, qui calculera la consommation finale conventionnelle avant et après travaux, l'une et l'autre pouvant être inscrites dans le contrat de travaux.

D'autre part, le DPE sera un moyen d'information dont ont besoin les parties prenantes à une transaction, que ce soit pour la location ou la vente d'un bien immobilier ou pour les travaux de rénovation thermique.

### **Principales recommandations**

Que le volet « consommation d'énergie » du DPE se réfère à la consommation finale conventionnelle, de la même façon que son volet « émissions de CO<sub>2</sub> »

A la différence de sa version antérieure, le DPE possède un volet portant spécifiquement sur les émissions de CO<sub>2</sub>, qui dépendent de la nature de l'énergie consommée. En conséquence, il n'y a plus aucune raison pour que le volet « énergie », qui reflète les caractéristiques physiques du bâtiment, tienne compte de la nature de l'énergie. L'introduction du facteur 2,3, est donc incompréhensible ; de plus elle n'encourage pas l'installation d'un chauffage électrique performant en remplacement d'un chauffage au fioul ou au gaz.

Que soit mis à la disposition du grand public gratuitement un simulateur agréé accompagné d'un tutoriel.

Chacun sera ainsi encouragé à connaître les données réelles de son bâtiment et disposera d'un outil qui l'aide à prendre une décision sur les travaux d'amélioration puis à mesurer leur efficacité.

Henri Prévot et Jean-Alain Taupy, membres du comité Énergie d'IESF, 26 mars 2024

