



Réconcilier les Français avec le DPE logement

10 questions et 6 recommandations

Paris, le 13 mai 2024



The background of the slide is a blue-tinted photograph of a construction site. In the center, three people—two men and one woman—are standing and talking. They are wearing safety gear: hard hats and high-visibility vests. The man on the left has a yellow vest, the woman in the middle has a yellow vest, and the man on the right has an orange vest. In the background, there are concrete structures under construction, rebar grids, and a large tower crane. The overall scene is a busy construction environment.

10 Questions pour mieux comprendre les objectifs du DPE

Les 10 questions posées (1/3)

Question 1 : le DPE permet-il de faire une prévision de la consommation énergétique réelle du logement ?

Question 2 : Quelle est la différence entre l'énergie primaire et l'énergie finale ?

Question 3 : Si j'améliore mon DPE, est ce que je peux m'attendre à des économies d'énergie réelle et si oui de quel ordre ?

Les 10 questions posées (2/3)

Question 4 : S'il ne prévoit pas la consommation réelle, alors quel est l'objectif du DPE ?

Question 5 : Pourquoi le DPE tient-il compte de deux paramètres à savoir la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ?

Question 6 : Le DPE pourrait-il prédire la consommation réelle des logements ?

Question 7 : Existe-t-il en France des dispositifs réglementaires fondés sur la mesure des consommations réelles ?

Les 10 questions posées (3/3)

Question 8 : Quelles priorités pour améliorer la fiabilité des DPE ?

Question 9 : Les règles et obligations prévues autour du DPE changent tout le temps. Pourquoi ne pas attendre une stabilisation du dispositif au lieu d'agir tout de suite ? N'est-il pas urgent de ne rien faire ?

Question 10 : J'ai réalisé des travaux pour que mon logement ne soit plus une passoire thermique. Puis je considérer que la valeur de mon bien est à présent pérenne et qu'il est résilient ?



Question 1 :

Le DPE permet-il de faire une prévision de la **consommation énergétique réelle** du logement ?

Question 1 :

le DPE permet-il de faire une prévision de la consommation énergétique réelle du logement ?

Réponse :

Non et il n'a pas été conçu pour cela. Le DPE est un outil de notation qui évalue la performance du bâti et des systèmes techniques, on parlera de performance intrinsèque car elle ne tient pas compte de l'usage. Il n'a pas vocation à prédire les consommations énergétiques réelles.

Question 1 :

le DPE permet-il de faire une prévision de la consommation énergétique réelle du logement ?

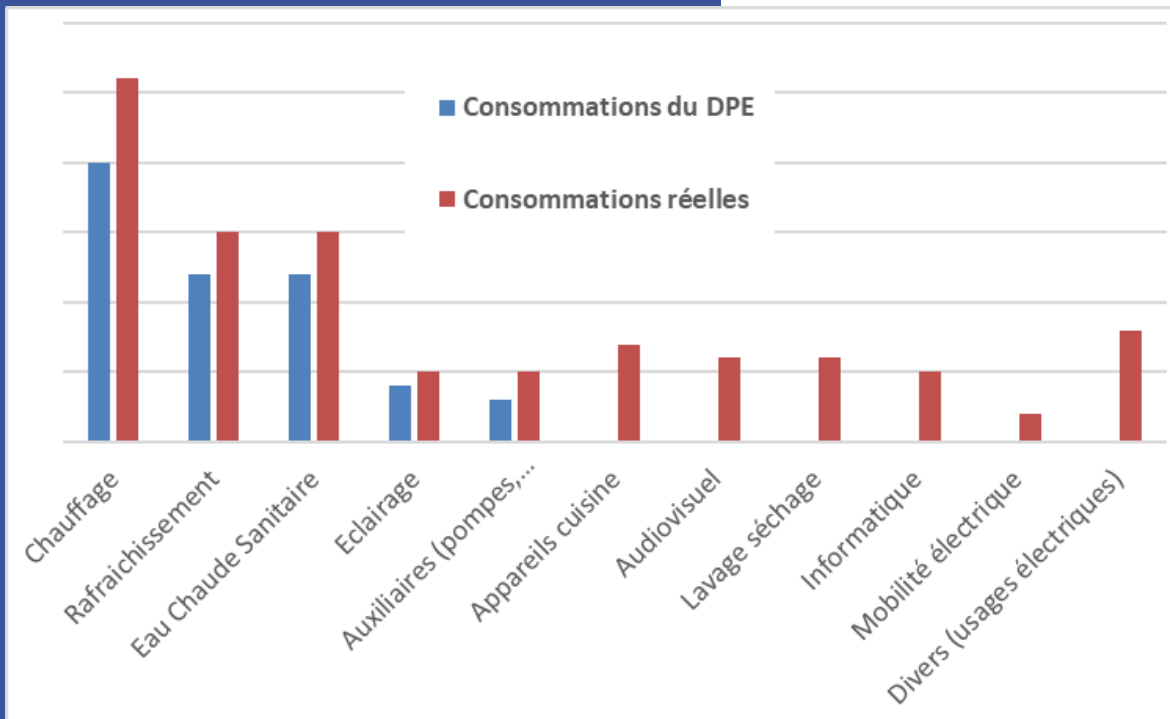


Illustration pour un logement performant de la différence entre la consommation d'énergie issue du DPE et la consommation d'énergie réelle

Comme la plupart des dispositifs réglementaires, l'objectif est de donner une règle du jeu pour évaluer la performance des logements dans les mêmes conditions d'usage (pour comparer des choses comparables). La méthode est donc nommée « conventionnelle » (méthode 3CL : Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements). Elle ne concerne que 5 usages : chauffage, rafraîchissement, eau chaude sanitaire, éclairage et consommations électriques des pompes et ventilateurs. On retrouve ci-dessous une illustration pour un logement performant qui montre la différence de consommations entre le DPE et les consommations réelles. On voit que le DPE ne tient pas compte de l'ensemble des postes et qu'il évalue mal la consommation réelle car il ne tient pas compte de l'usage réel.

Question 1 :

le DPE permet-il de faire une prévision de la consommation énergétique réelle du logement ?

Dans le cadre du programme «Bâtiments démonstrateurs»* de la plateforme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT) piloté par l'ADEME et le ministère de la Transition écologique et solidaire, plus de 200 constructions ou rénovations à basse consommation ont été instrumentées pour mesurer leur performance énergétique et leur confort thermique et les comparer aux calculs réglementaires.

Quelques enseignements généraux :

- Tous les usages ne sont pas pris en compte dans la réglementation. Par exemple les usages dits spécifiques ne sont pas réglementés : téléviseur, machine à laver, véhicule électrique... **Les usages non réglementés constituent environ 1/3 des consommations totales réelles en logements collectifs et la moitié en maison individuelle.**
- Les scénarios d'occupation sont conventionnels (horaires et consignes de chauffage harmonisés pour comparer les logements à « iso utilisation »). **La température de consigne de chauffage réelle est toujours supérieure de 0 à 2,5°C à celle conventionnelle de 19°C (sauf en cas de précarité), or on considère que 1°C équivaut à une surconsommation de 7% de la consommation de chauffage pour des bâtiments peu performants.**

Ainsi, par essence le DPE ne cherche pas à prévoir les consommations réelles.



Question 2 :

Quelle est la différence entre **l'énergie primaire** et **l'énergie finale** ?

Question 2 :

Quelle est la différence entre l'énergie primaire et l'énergie finale ?

La Directive Européenne Bâtiment 2010/31/EU modifiée par la Directive 2018/844 du 30/05/2018 (Annexe 1) mentionne que « La performance énergétique d'un bâtiment est exprimée au moyen d'un indicateur numérique d'utilisation **d'énergie primaire en kWh/(m²/an)**, pour les besoins tant de la certification de la performance énergétique que de la conformité aux exigences minimales en matière de performance énergétique ».

Le DPE affiche donc différentes informations dont on peut questionner l'intérêt pédagogique et politique :

- **L'énergie primaire** qui correspond à l'énergie disponible dans la nature. Il s'agit, notamment, du bois, du pétrole, du gaz avant toute transformation. L'énergie primaire sert à évaluer l'impact sur les ressources naturelles. Par exemple on applique un coefficient de conversion de 2,3 sur les consommations d'énergie finale de l'électricité. Le DPE est basé sur cette unité et la consommation d'énergie primaire est donc affichée comme unité principale.

Est-ce compréhensible pour les foyers ?

Non car personne ne comprend la notion d'énergie primaire et c'est bien normal car les foyers ne comprennent que la consommation qu'ils payent, donc celle de leur facture.

Question 2 :

Quelle est la différence entre l'énergie primaire et l'énergie finale ?

- **L'énergie finale** qui désigne l'énergie livrée dans le bâtiment, celle qu'on peut lire sur les compteurs et qui est facturée au consommateur. La consommation d'énergie finale apparaît aussi sur le DPE en italique à titre indicatif.

Est-ce compréhensible pour les foyers ?

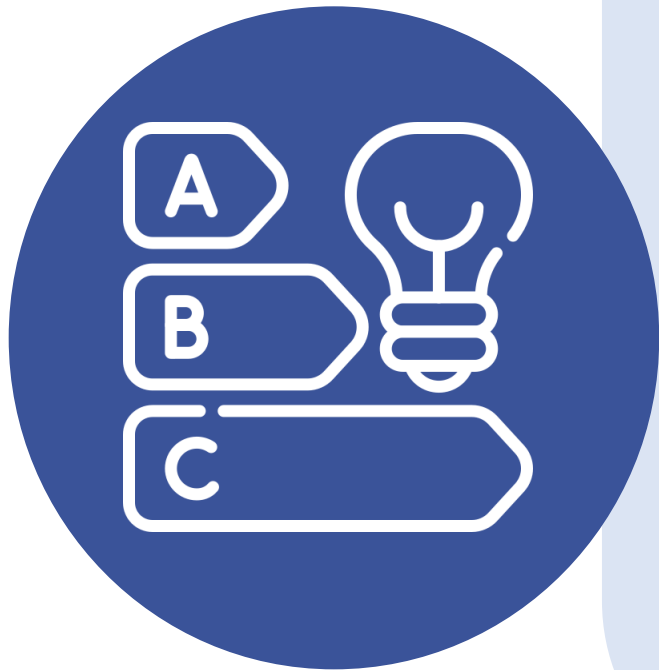
Non car tout le monde compare cette consommation à sa consommation réelle et l'écart systématique génère automatiquement une perte de confiance dans le dispositif.

- **L'étiquette du DPE** de A à G qui révèle le niveau de performance intrinsèque du logement, c'est-à-dire indépendamment de l'usage.

Est-ce compréhensible pour les foyers ?

Oui c'est parfaitement limpide !

Cela pose la question de l'intérêt d'afficher des valeurs de consommations qui n'ont pour impact que la confusion et la perte de confiance dans le dispositif.



Question 3 :

Si j'améliore mon DPE, est ce que je peux m'attendre à des **économies d'énergie réelle** et si oui de quel ordre ?

Question 3 :

Si j'améliore mon DPE, est ce que je peux m'attendre à des économies d'énergie réelle et si oui de quel ordre ?

Réponse :

Oui : Un saut de 2 classes peut permettre entre 20 et 55% d'économies d'énergie réelle*. Cela dépend d'où on part.

Une étude réalisée en janvier 2024 par le Conseil Supérieur d'Analyse Economique (CSAE) révèle les écarts de consommation réelle en fonction de l'étiquette :

- Les étiquettes G consomment environ 55 % d'énergie en plus que les étiquettes E
- Les étiquettes F consomment environ 25 % d'énergie en plus que les étiquettes D
- Les étiquettes E consomment environ 20 % d'énergie en plus que les étiquettes C

Il conviendrait de pouvoir suivre et monitorer les économies d'énergies réelles induites par les sauts de classe, mais cela n'est pas le rôle du DPE.

Question 3 :

Si j'améliore mon DPE, est ce que je peux m'attendre à des économies d'énergie réelle et si oui de quel ordre ?

Le Conseil Supérieur d'Analyse Economique a réalisé une étude s'appuyant sur des données bancaires avec un échantillon de 178 110 ménages. L'intérêt était de comparer consommations réelles et consommations annoncées par le DPE.

Comme l'illustre le graphique, l'étude révèle trois enseignements :

1) Le DPE évalue mal la consommation réelle, mais nous le savions déjà

Et c'est bien normal puisque le DPE « normalise » l'utilisation (durée d'utilisation du logement et température de consigne du chauffage standards). Encore une fois ce n'est pas l'objectif du DPE de prévoir les consommations réelles et il est évident que la consommation calculée est différente de la consommation réelle :

- Pour les étiquettes A, B et C : la consommation conventionnelle est en dessous en moyenne de la consommation réelle
- Pour les étiquettes D, E, F et G : la consommation conventionnelle est au-dessus en moyenne de la consommation réelle, ce qui est dans certains cas liés à des situations de précarité énergétique (on chauffe moins que la théorie).

Question 3 :

Si j'améliore mon DPE, est ce que je peux m'attendre à des économies d'énergie réelle et si oui de quel ordre ?

2) Un logement avec un meilleur DPE consommera moins, c'était bien le but

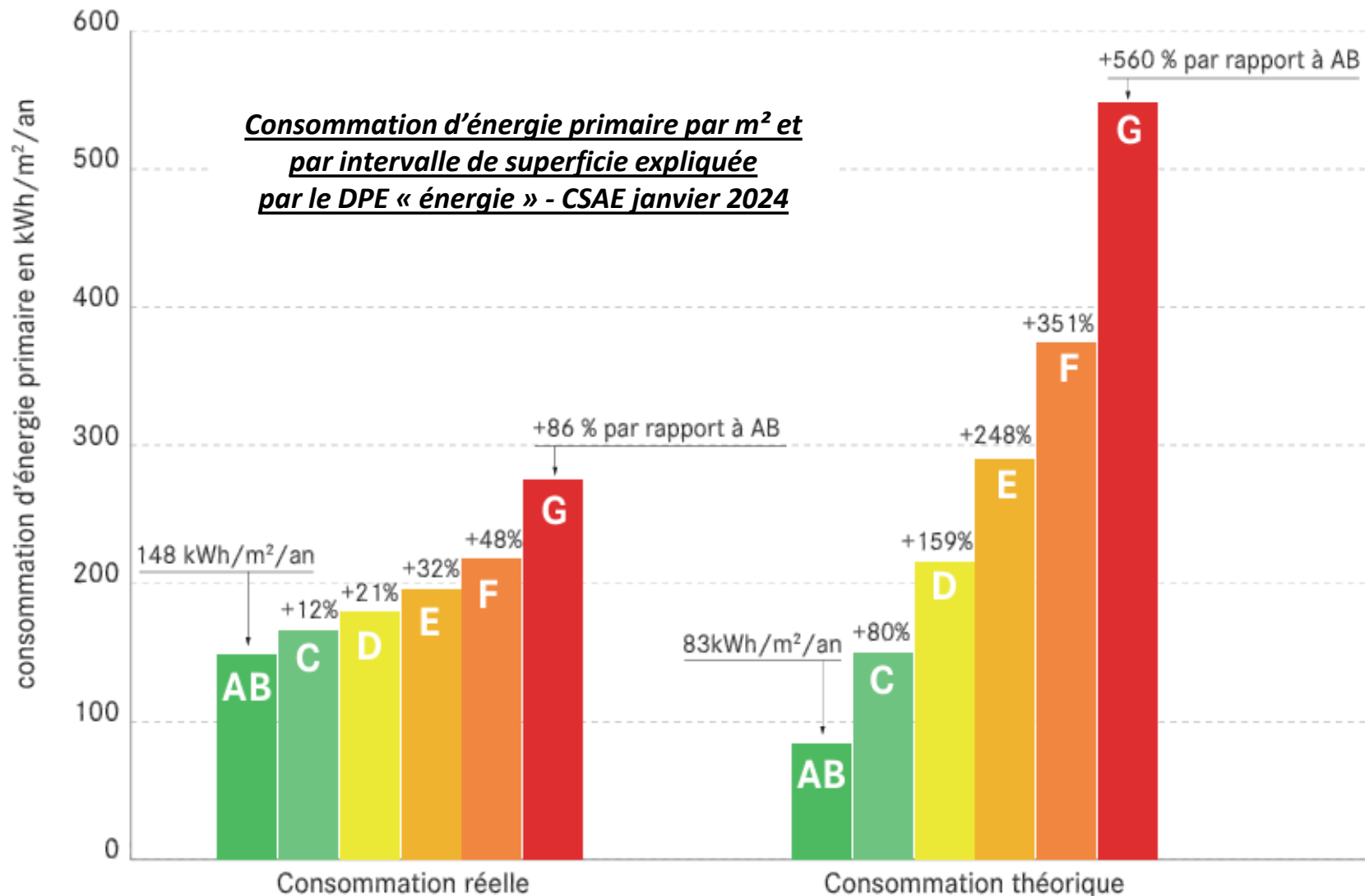
Le DPE joue son rôle. Le DPE guide bien la mise en œuvre de gestes de rénovation qui permettent d'améliorer la performance intrinsèque des logements et donc a priori diminuer leurs consommations réelles in fine. Il conviendrait par ailleurs de prévoir un dispositif de suivi des économies réelles générées mais cela n'est pas le rôle du DPE.

3) Un effet rebond

Dans les logements avec une bonne étiquette DPE, le gain attendu est souvent plus faible. Oui le DPE ne règle pas cet enjeu, seule la mesure des consommations réelles permet de vérifier les gains « facture ».

Question 3 :

Si j'améliore mon DPE, est ce que je peux m'attendre à des économies d'énergie réelle et si oui de quel ordre ?





Question 4 :

S'il ne prévoit pas la consommation réelle, alors quel est **l'objectif du DPE** ?

Question 4 :

S'il ne prévoit pas la consommation réelle, alors quel est l'objectif du DPE ?

Réponse :

Le DPE n'a absolument pas vocation à prédire la consommation réelle, son objectif est de guider des gestes de rénovation et donc d'évaluer la performance du bâti et des solutions techniques, indépendamment de l'occupation du logement.

Un logement en situation de précarité énergétique consomme peu, donc c'est essentiel que le DPE évalue la performance intrinsèque, et donc de façon conventionnelle.

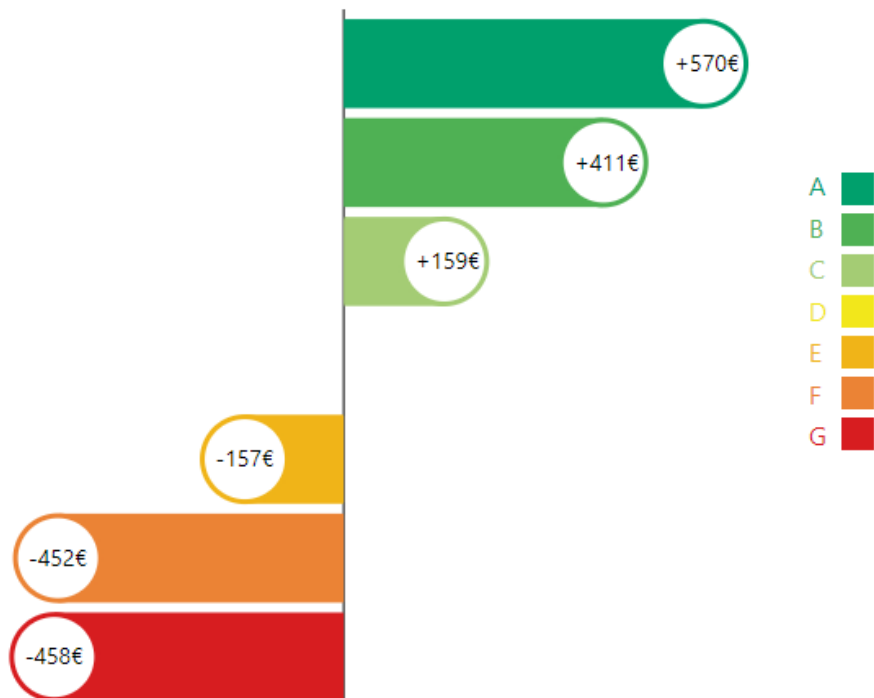
Le DPE impacte par ailleurs le marché immobilier en influençant la valeur vénale et les taux de négociation.

Question 4 :

S'il ne prévoit pas la consommation réelle, alors quel est l'objectif du DPE ?

Impact sur le prix de mise en vente

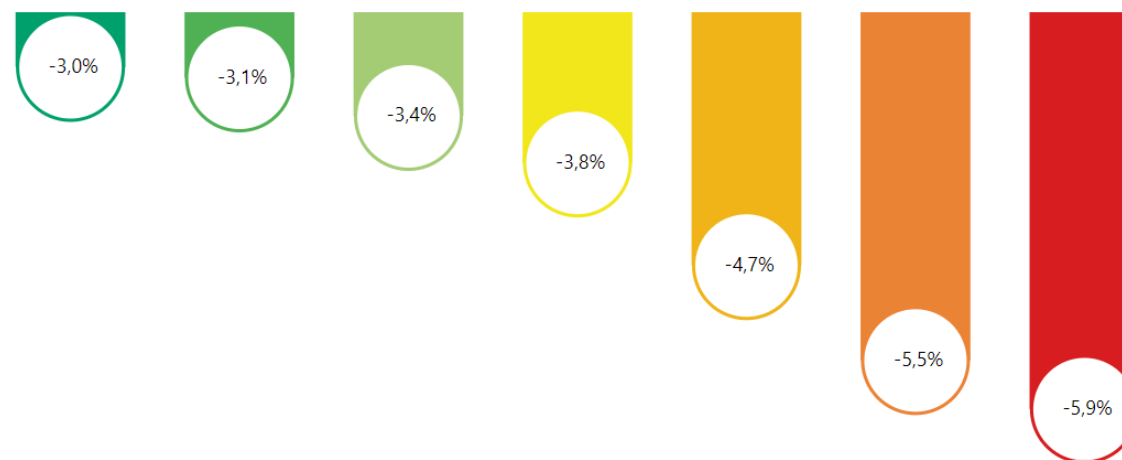
(€/m²)

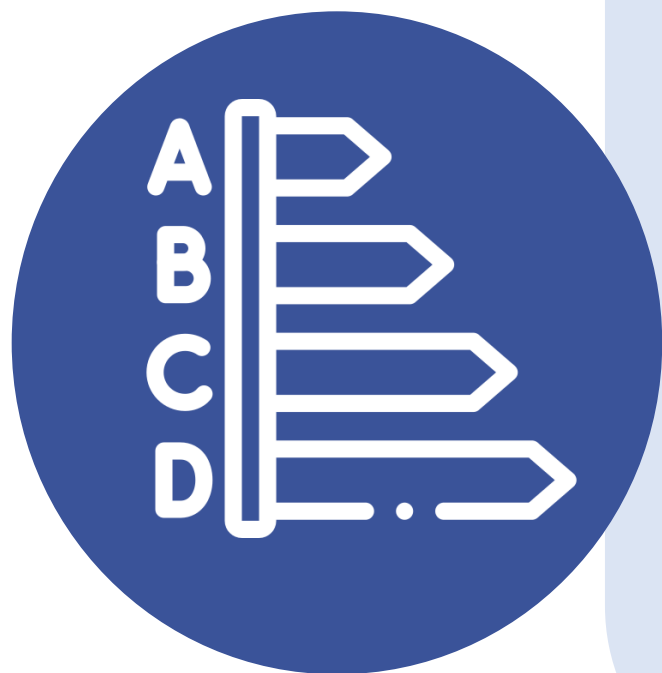


Deux logements avec la même étiquette peuvent tout à fait présenter des consommations énergétiques réelles totalement différentes. Cela n'enlèvera en rien la capacité du DPE à révéler qu'un logement est mal isolé par exemple et qu'il est donc nécessaire d'envisager des travaux. L'étiquette DPE impacte par ailleurs de plus en plus la valeur vénale et les taux de négociation ce qui implique la financiarisation progressive de la mise à niveau des passoires.

Taux de négociation par DPE

Différence relative entre le prix de vente et le prix d'annonce





Question 5 :

Pourquoi le DPE tient-il compte de deux paramètres à savoir la **consommation d'énergie** et les **émissions de gaz à effet de serre** ?

Question 5 :

Pourquoi le DPE tient-il compte de deux paramètres à savoir la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ?

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
110	11	B
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
180	30	C
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
250	50	D
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
330	70	E
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
420	100	F
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an	
		G

Le DPE tient compte de deux paramètres :

L'énergie : pour faire baisser la facture énergétique et améliorer le confort.

Baisser la consommation d'énergie est aussi une condition sine qua non pour réussir à décarboner notre production énergétique. La plupart des scénarios prospectifs arrivent à cette conclusion.

Le carbone : en cohérence avec notre stratégie nationale bas carbone. La motivation pour passer à l'action est généralement la sensibilité écologique (pour un particulier) ou la stratégie RSE (pour un bailleur).

Baisser la consommation d'énergie est un levier fondamental à activer pour réussir à décarboner l'énergie au niveau du bâtiment et au niveau national.

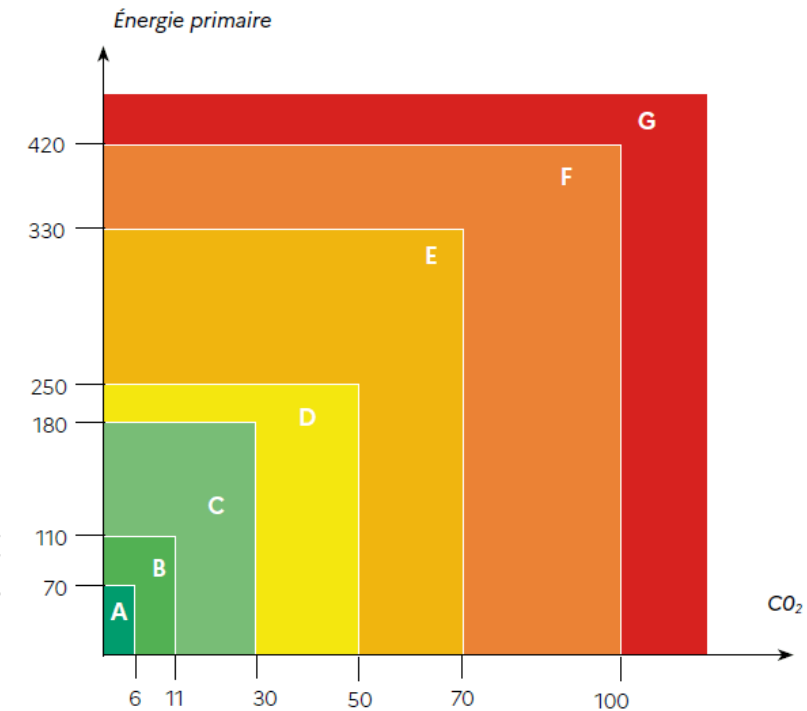
Question 5 :

Pourquoi le DPE tient-il compte de deux paramètres à savoir la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ?

L'étiquette DPE est une combinaison de la performance énergétique et de la performance carbone.

C'est la plus mauvaise performance des deux qui conditionne l'étiquette globale du logement.

Un logement assez bien isolé mais chauffé au fioul aura par exemple une mauvaise étiquette pour inciter à une sortie des énergies fossiles. De la même manière, un logement chauffé au bois mais avec une très mauvaise isolation aura potentiellement une mauvaise étiquette pour inciter à isoler. Ce dispositif apparaît pertinent pour inciter les bâtiments à améliorer leur consommation d'énergie ET sortir des énergies fossiles.



Néanmoins rappelons que les bâtiments sont inégaux face au potentiel de décarbonation : certains peuvent activer tous les leviers (énergie et carbone) d'autres ne peuvent pas **donc chacun doit faire sa part. Il serait d'ailleurs nécessaire de faire un retour d'expérience à termes pour corréliser la notation DPE des biens avec la faisabilité technique d'agir. La prise en compte de la faisabilité d'agir et donc l'équation € investis vs kWh et carbone évités, pourrait grandement enrichir les règles régissant le DPE à termes. Illustrons cela avec 3 exemples.**

Question 5 :

Pourquoi le DPE tient-il compte de deux paramètres à savoir la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ?

Illustrons cela avec des exemples

Cas 1 – Facile de rénover le bâti, mais complexe de mettre des énergies renouvelables (par exemple pas de réseau de chaleur bas carbone à proximité / pas de place en toiture etc...)

Un bâtiment peut par exemple subir une rénovation globale très performante avec 60 voire 70% d'économies d'énergies à la clé, l'équivalent d'un plancher technique énergétique (le minimum atteignable). Il peut en revanche avoir un très faible potentiel d'accès à des énergies décarbonées que ce soit à l'échelle du bâtiment (place limitée en toiture, pas de cour intérieure, locaux techniques exigus...) ou du territoire. Dans ce cas, n'oublions pas que le secteur de l'énergie a ses propres objectifs de décarbonation donc le bâtiment pourra compter sur le travail d'équipe entre secteur : tous les vecteurs énergétiques doivent se décarboner donc « mécaniquement » le potentiel d'accès à une énergie décarbonée est susceptible d'augmenter dans le temps. La réduction du besoin net en énergie étant un des facteurs de réussite pour faciliter la décarbonation du secteur de l'énergie, on peut considérer que ce bâtiment fait sa part.

Cet exemple illustre l'importance d'un DPE tenant compte de l'énergie ET du carbone. Cela pose aussi une question : le DPE encouragera-t-il à activer le maximum d'économies d'énergie atteignable et donc le potentiel de décarbonation maximum ? On voit ici l'importance de piloter dans la durée son calibrage en tenant compte de la faisabilité d'agir pour que chaque bâtiment fasse sa part.

Question 5 :

Pourquoi le DPE tient-il compte de deux paramètres à savoir la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ?

Illustrons cela avec des exemples

Cas 2 – Très difficile de rénover le bâti (par exemple bâtiment classé), mais facile de mettre des ENR

Un bâtiment peut présenter des contraintes techniques limitant très fortement la maîtrise de l'énergie mais paradoxalement avoir un énorme potentiel d'accès à une énergie décarbonée. Dans ce cas, ce bâtiment ayant du mal à réduire sa consommation d'énergie, il consommera beaucoup d'énergie décarbonée (s'il a bien décarboné son énergie !). On comptera sur les autres bâtiments pour activer le maximum de potentiel de maîtrise de l'énergie car la diminution de la consommation d'énergie nationale est primordiale pour décarboner la production, chacun doit faire sa part.

Cet exemple illustre l'importance d'un DPE tenant compte de l'énergie ET du carbone. Cela pose aussi une question : le DPE encouragera-t-il à activer le maximum de décarbonation de l'énergie atteignable et donc le potentiel de décarbonation maximum ? On voit donc ici l'importance de piloter dans la durée son calibrage en tenant compte de la faisabilité d'agir pour que chaque bâtiment fasse sa part.

Question 5 :

Pourquoi le DPE tient-il compte de deux paramètres à savoir la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre ?

Illustrons cela avec des exemples

Cas 3 - Très difficile de rénover le bâti et très difficile de mettre des ENR

Un bâtiment peut présenter des contraintes techniques limitant très fortement la maîtrise de l'énergie mais aussi le potentiel de sortie des énergies fossiles. Dans ce cas, nous ne pourrions pas faire grand-chose. Cela montre combien il est essentiel que chacun fasse sa part voire active son potentiel maximum de décarbonation pour compenser ce type de situations.

Ce cas de figure sera potentiellement concerné par des exemptions. On voit à nouveau l'importance que les 2 premiers exemples valorisent leur potentiel maximum de décarbonation pour que chacun fasse sa part.

Nous voyons bien au travers de ces 3 cas que la question pourrait se poser : la prise en compte de la faisabilité du passage à l'action pourrait-elle venir recalibrer les seuils du DPE dans la durée pour que chacun fasse sa part ?

Un retour d'expérience corrélant notation DPE et faisabilité de passage à l'action sera à terme essentiel pour piloter le calibrage du DPE.



Question 6 :

Le DPE pourrait-il **prédire la consommation réelle** des logements ?

Question 6 :

Le DPE pourrait-il prédire la consommation réelle des logements ?

Réponse :

Aucun dispositif réglementaire ne réussit à ce jour cela. Seules des simulations énergétiques onéreuses ou des solutions digitales s'appuyant sur la data et des algorithmes prédictifs réussissent ce type d'évaluations mais à condition de mener des campagnes de mesures sur site et/ou que l'utilisateur du logement remplisse un formulaire détaillé pour comprendre les usages.

Question 6 :

Le DPE pourrait-il prédire la consommation réelle des logements ?

Pour prédire la consommation réelle d'un logement, il est nécessaire de modéliser l'usage réel et donc de connaître dès le diagnostic : la consigne de chauffage réelle et les températures de réduits en cas d'inoccupation, le nombre réel de douches et la température de l'eau chaude, le nombre d'équipements électroménager et leur utilisation...**Aucun dispositif réglementaire en France ne prédit la consommation réelle (RE2020, RT Globale...).**

Rappelons qu'un logement en situation de précarité énergétique présentera une consommation anormalement faible. Un dispositif qui chercherait à prévoir la consommation réelle devrait absolument mesurer ou collecter des données d'usages ce qui reste un défi pour passer à l'échelle.



Question 7 :

Existe-t-il en France des **dispositifs réglementaires** fondés sur la **mesure des consommations réelles** ?

Question 7 :

Existe-t-il en France des dispositifs réglementaires fondés sur la mesure des consommations réelles ?

Réponse :

Oui pour le tertiaire. Le dispositif éco énergie tertiaire (DEET) est fondé sur la consommation réelle tous usages.

Question 7 :

Existe-t-il en France des dispositifs réglementaires fondés sur la mesure des consommations réelles ?

Cela implique la saisie des factures annuellement dans une plateforme (OPERAT). Ce dispositif est très différent du DPE mais il permet aussi un système de notation en évaluant l'écart entre la consommation énergétique réelle et une trajectoire idéale (notation éco énergie tertiaire).

Difficile d'imaginer un même système pour le logement car une situation de précarité énergétique impliquerait mécaniquement une faible consommation réelle et donc une bonne note. **Pour le cas particulier du logement, le principe du DPE semble donc pertinent pour dissocier la performance intrinsèque (= notation DPE) et l'usage (=les factures).**



Question 8 :

Quelles priorités pour améliorer la **fiabilité des DPE** ?

Question 8 :

Quelles priorités pour améliorer la fiabilité des DPE ?

La fiabilisation du DPE repose sur 2 piliers :

1) Fiabiliser les données saisies : ce qui passera par la formation et l'expérience des diagnostiqueurs mais aussi par le recours accru aux outils digitaux qui peuvent faciliter la saisie d'une partie des données notamment patrimoniales (notons par exemple l'existence de la Base de Données Nationale des Bâtiments BNDB).

2) Fiabiliser les programmes travaux : le DPE apporte une information sur la performance énergétique et environnementale du logement à l'état actuel. La partie « Recommandations d'amélioration de la performance » semble aujourd'hui non fiable et de nature à démobiliser le ménage. Pour éviter une perte de crédibilité au DPE, il semblerait pertinent de retirer du DPE les prescriptions actuelles de travaux. La construction de programmes travaux précis et fiables est réalisée via l'**audit énergétique** avec prise en compte d'un rapport coût-bénéfice carbone de la rénovation envisagée. **Le lien entre le DPE et l'audit énergétique réglementaire sera donc à parfaire.** Des méthodes et outils existent pour fiabiliser les programmes travaux de l'audit énergétique. A titre d'exemple, une méthode ainsi qu'une API* est en cours de développement pour vérifier que le scénario de l'audit énergétique réglementaire respecte les exigences de l'arrêté du 3 octobre 2023 sur le niveau BBC et BBC première étape. Cette API s'intégrera aux logiciels de thermique du bâtiment partenaires et proposera une feuille de route des travaux avec les recommandations techniques associées et les alertes sur les interfaces et interactions qui peuvent survenir dans un parcours par étapes.

**Dans le cadre du programme B2C2 (Appel à Projet ADEME), une API est développée par le collectif Effinergie et le bureau d'étude Pouget Consultants.*



Question 9 :

Les règles et obligations prévues autour du DPE changent tout le temps.

Pourquoi ne pas attendre une stabilisation du dispositif au lieu d'agir tout de suite ?

N'est-il pas urgent de ne rien faire ?

Question 9 :

Les règles et obligations prévues autour du DPE changent tout le temps. Pourquoi ne pas attendre une stabilisation du dispositif au lieu d'agir tout de suite ? N'est-il pas urgent de ne rien faire ?

Réponse :

Non car plus on attend pour rénover une passoire thermique, plus on prend le risque de :

- 1) Subir des factures d'énergie élevées (avec dans certains cas des problèmes de confort ou de précarité énergétique)
- 2) Subir une dévaluation financière lourde de son bien
- 3) Diminuer le potentiel de subvention publique qui diminuera inévitablement dans le temps

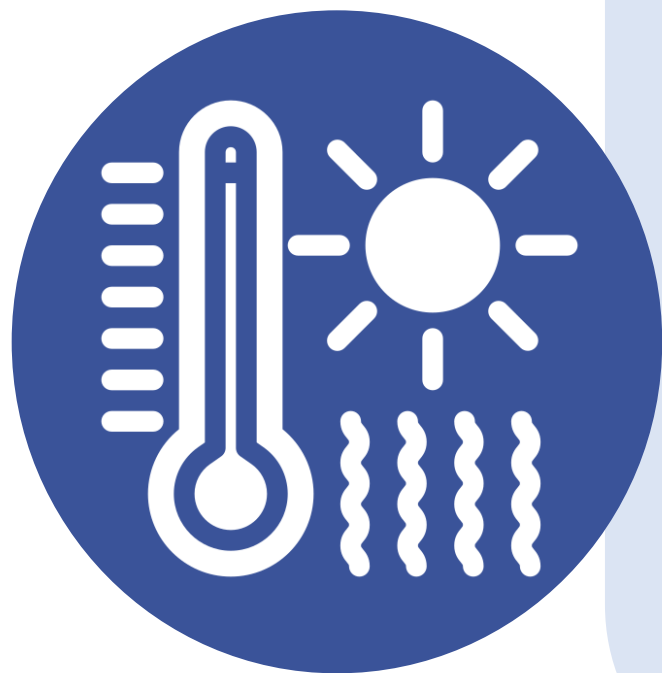
Question 9 :

Les règles et obligations prévues autour du DPE changent tout le temps. Pourquoi ne pas attendre une stabilisation du dispositif au lieu d'agir tout de suite ? N'est-il pas urgent de ne rien faire ?

Le DPE est devenu opposable il y a à peine 3 ans. Il est associé à un calendrier progressif d'obligations ambitieux :

- 2025 Logements G : location interdite (il est néanmoins vrai que des Sénateurs avaient récemment proposé un report en 2028)
- 2028 Logements F : location interdite
- 2034 Logements E : location interdite

Les ajustements opérés jusqu'à présent n'ont jamais remis en question le calendrier global d'interdiction de location, et **c'est bien cette visibilité de long terme qui a impacté les marchés et les valeurs des biens.**



Question 10 :

J'ai réalisé des travaux pour que mon logement ne soit plus une passoire thermique. Puis je considère que la valeur de mon bien est à présent pérenne et qu'il est **résilient** ?

Question 10 :

J'ai réalisé des travaux pour que mon logement ne soit plus une passoire thermique. Puis je considérer que la valeur de mon bien est à présent pérenne et qu'il est résilient ?

Réponse :

Certes le logement est bien amélioré, mais cela n'est peut-être pas suffisant au regard de la résilience au changement climatique. En effet, le DPE ne prend pas en compte cet aspect de la vie des bâtiments. Il conviendrait de systématiser la prise en compte d'un diagnostic de résilience pour assurer que les travaux mis en œuvre répondent aussi à cet impératif nouveau.

Question 10 :

J'ai réalisé des travaux pour que mon logement ne soit plus une passoire thermique. Puis je considérer que la valeur de mon bien est à présent pérenne et qu'il est résilient ?

Le DPE traite essentiellement des enjeux liés à l'atténuation du changement climatique. Il s'agit d'encourager une diminution des consommations d'énergie ainsi qu'une sortie des énergies fossiles. Mais il ne traite pas la problématique de l'adaptation, pour ce faire toute rénovation pour améliorer son étiquette DPE devrait impliquer la prise en compte de questions de résilience pour pérenniser la valeur du bien :

1) Résilience face aux canicules : un paramètre encore mal pris en compte

Le confort d'été est à ce jour très mal pris en compte dans le DPE (simple smiley qui indique la situation du bien face aux vagues de chaleur). A termes, nous pourrions imaginer que ce critère soit pris en considération dans la notion de logement décent avec des exigences qui devront tenir compte de l'usage et du climat. Néanmoins la prise en compte de ce paramètre unique ne suffit pas à assurer la résilience d'un bien face au changement climatique.

2) Résilience face au changement climatique : autres paramètres pris en compte en partie dans le diagnostic ERNMT (Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques)

- a. Sécheresses et retraits / gonflements des argiles
- b. Tempêtes / vents violents
- c. Inondations
- d. Submersions marines
- e. Feux

Question 10 :

J'ai réalisé des travaux pour que mon logement ne soit plus une passoire thermique. Puis je considérer que la valeur de mon bien est à présent pérenne et qu'il est résilient ?

Ainsi, tandis que le DPE prend déjà en compte le confort d'été mais de façon simpliste, le diagnostic ERNMT couvre un certain nombre de sujets liés à la résilience (sismicité, exposition au radon, recul du trait de côte...), il serait ainsi possible de réaliser une **notation de la résilience du bien**.

Nous pourrions à terme intégrer au DPE une note de résilience évaluant la capacité du bien à rester décent face aux enjeux du changement climatique.



6 Recommandations pour réconcilier les français avec le DPE



Recommandation 1 :

Conserver le calendrier d'obligation initial avec les aménagements suivants :

1. En cas de location : introduire un **loyer plafonné** pour les passoires thermiques au lieu d'interdire leur location et mieux **préciser les exclusions**,
2. En cas de vente : **moduler les frais de notaire** pour inciter à rénover.

Recommandation 1 :

Conserver le calendrier d'obligation initial mais avec des mesures aménagées.

Tout report du calendrier initial viendrait renforcer l'attentisme des moins motivés et serait déconcertant pour ceux n'ayant pas attendu l'échéance pour passer à l'action. Il est donc essentiel de garder le cap si nous voulons redonner confiance dans le dispositif.

Néanmoins la crise du logement impose d'être pragmatique. L'interdiction de location a principalement pour but de constituer une « **menace de perte de loyer** », une « menace de **perte de valeur vénale du bien** ». Cette mesure a deux limites essentielles :

- 1) Il n'est pas dit que certains propriétaires ne continueront pas à louer des biens pourtant interdits à la location. Quel recours pour le locataire dans ce cas ?
- 2) Le propriétaire d'une passoire peut décider de la vendre à un propriétaire occupant qui ne la rénovera peut être jamais.

Nous proposons donc une série de mesures.

Mesures en cas de location d'une passoire thermique :

L'interdiction pourrait être transformée en un **plafonnement des loyers spécifique pour les passoires thermiques**. Cela permettrait de conserver les passoires thermiques sur le marché et pénaliser les propriétaires n'ayant pas agi au bénéfice des locataires sans report de calendrier. Par ailleurs en cas de location d'une passoire, cela donnerait un levier au locataire pour exiger un loyer plafonné (ce qui n'est pas le cas en cas de location d'une passoire censée être interdite à la location).

Recommandation 1 :

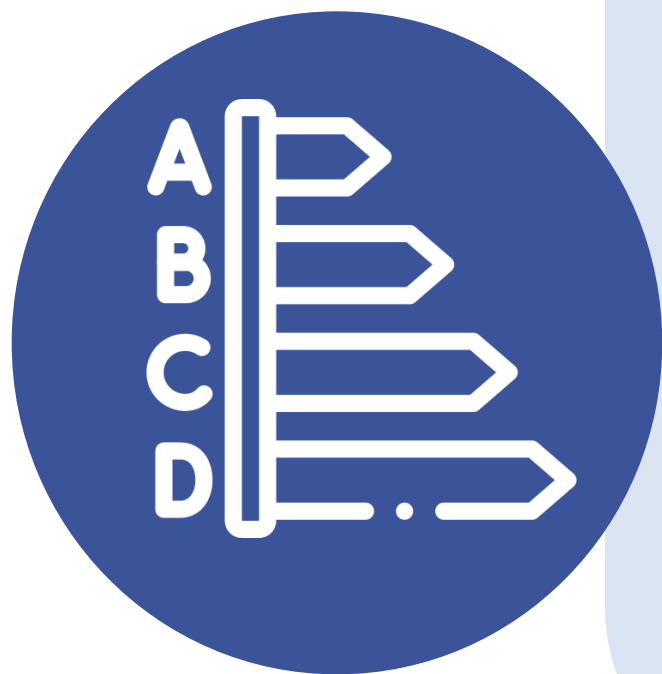
Conserver le calendrier d'obligation initial mais avec des mesures aménagées.

Il sera par ailleurs essentiel de **préciser certaines exclusions** (*article 3 du décret du 20 août 2023*) qui restent encore floues à ce jour, ce qui peut démotiver des acteurs volontaires ayant fait leurs meilleurs efforts. Ci-dessous 2 exemples très concrets :

1. Cas de figure où l'assemblée générale de copropriété refuse de voter les travaux pourtant présentés par le propriétaire du logement à rénover : exemple d'un cas de figure où le syndic ne porte pas au vote les travaux, que se passe-t-il ?
2. Cas de figure d'un refus d'autorisation (par exemple patrimoine historique) : cela implique souvent l'obligation d'isoler par l'intérieur avec une question d'habitabilité qui pourrait être posée sur les logements de petites surfaces (car réduction de surface induite).

Mesures en cas de vente d'une passoire thermique :

En cas de vente, il conviendrait de **moduler les frais de notaire** pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover les passoires thermiques avant de les mettre sur le marché. Cette modulation à la hausse en cas de vente d'une passoire thermique viendrait à nouveau conforter l'impact sur la valeur vénale du bien tout en créant un levier de financement pour rénover.



Recommandation 2 :

Simplifier l'étiquette DPE. Le DPE est un score (un ordre de mérite). Le niveau de performance énergétique et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre sont pleinement expliqués par l'affichage d'une **étiquette synthétique** sous la forme d'une lettre (sans unité).

Recommandation 2 :

Simplifier l'étiquette DPE. Le DPE est un score (un ordre de mérite). Le niveau de performance énergétique et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre sont pleinement expliqués par l'affichage d'une étiquette synthétique sous la forme d'une lettre (sans unité).

Le DPE est un dispositif de score qui ne prétend pas de prédire la consommation énergétique réelle. Aujourd'hui, Il affiche néanmoins une consommation d'énergie en kWhep/m².an et des émissions de gaz à effet de serre en kgCO₂/m².an. **L'affichage de ces chiffres introduit une confusion sur la signification réelle de l'étiquette.**

Dans la partie « Performance Energétique et Climatique » du DPE, nous recommandons l'affichage d'une étiquette **sans mise en avant des consommations et des émissions** susceptibles d'induire en erreur (à l'instar du Nutriscore).

Nous pourrions néanmoins imaginer de donner le niveau de performance énergie et carbone en restant dans la logique d'une notation :

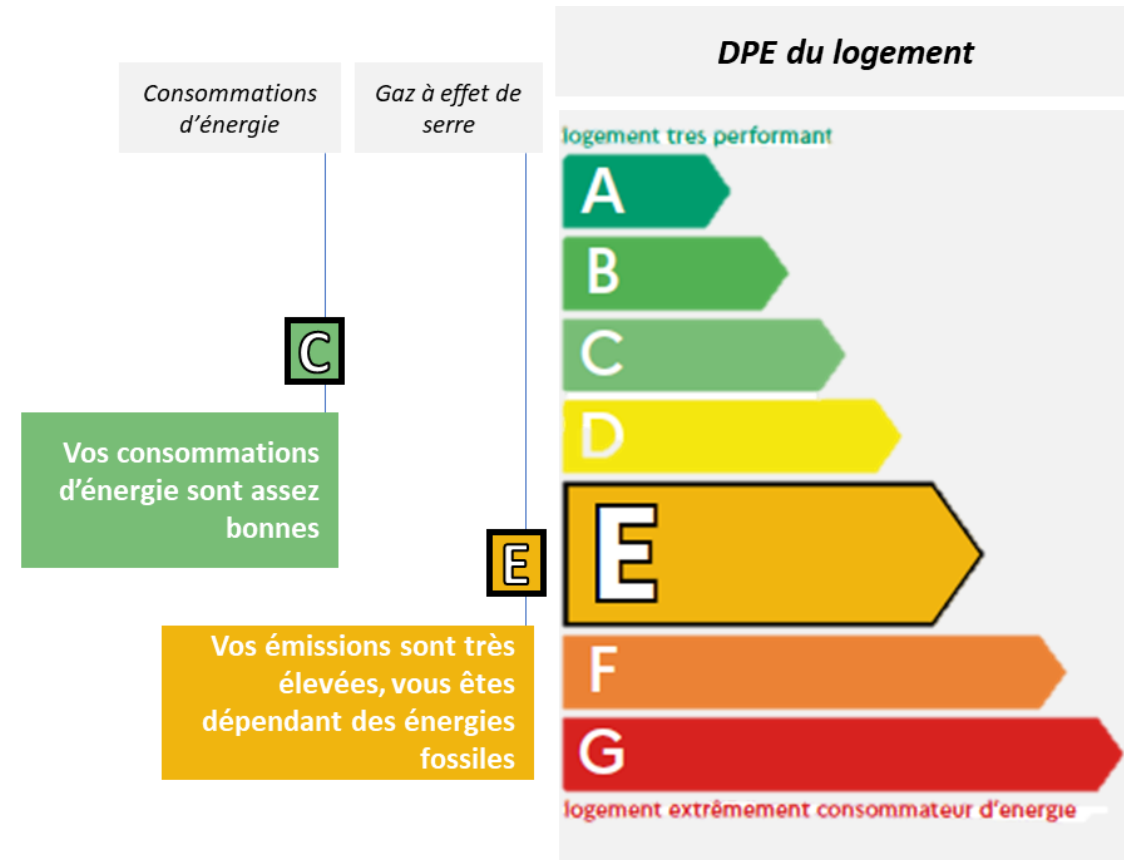
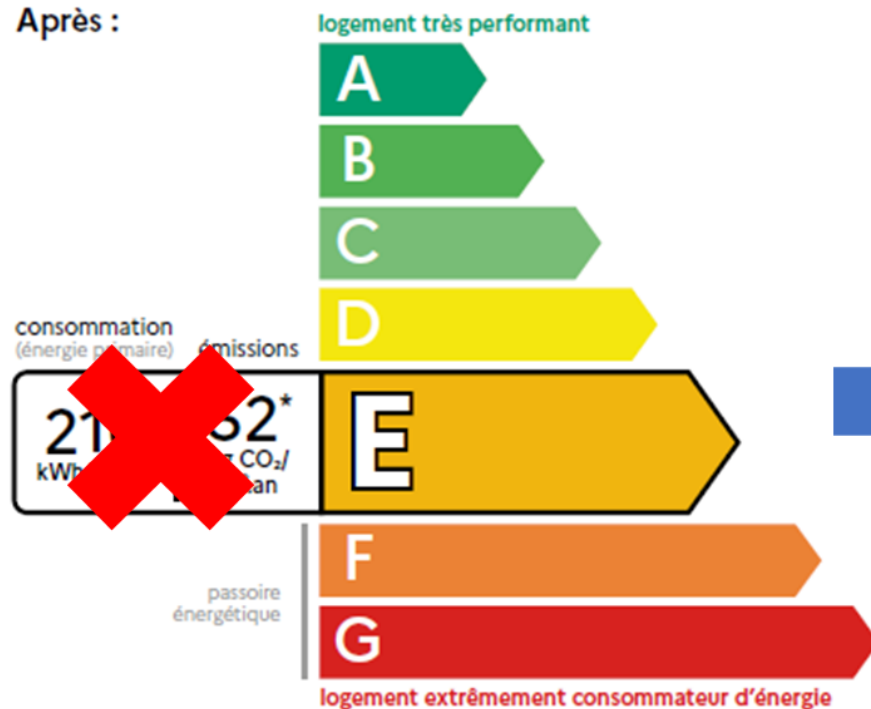
- 1. A à G pour le critère de performance énergétique** pour sensibiliser à l'importance de consommer moins d'énergie pour diminuer la facture et améliorer le confort. En fonction de la lettre des éléments de pédagogie pourraient être proposés pour guider une amélioration du bâti et du confort hiver et été.
- 2. A à G pour le critère de performance carbone** pour sensibiliser à l'importance de sortir des énergies fossiles et rappeler aux foyers l'urgence d'agir. En fonction de la lettre des éléments de pédagogie pourraient être proposés pour guider vers une sortie des fossiles.

Recommandation 2 :

Simplifier l'étiquette DPE. Le DPE est un score (un ordre de mérite). Le niveau de performance énergétique et le niveau d'émissions de gaz à effet de serre sont pleinement expliqués par l'affichage d'une étiquette synthétique sous la forme d'une lettre (sans unité).

Ci-dessous l'illustration de la proposition faite pour un logement noté E avec une performance énergie C et carbone E :

Après :





Recommandation 3 :

Fiabiliser la prescription des **travaux à réaliser.**

Recommandation 3 :

Fiabiliser la prescription des travaux à réaliser.

L'objectif du DPE est de caractériser la situation existante du bien. Or celui-ci intègre également des préconisations de travaux encore peu fiables. Encore une fois, le DPE tente de d'aller plus loin que son objectif initial et préconise parfois des travaux infaisables ce qui nuit à la crédibilité du dispositif. Nous recommandons de retirer ces préconisations. Le DPE pourrait simplement indiquer les grands principes d'une rénovation performante et les bonnes pratiques, étapes pour s'engager dans la rénovation énergétique de son bien. Ces recommandations pourraient être personnalisées en fonction de la performance énergétique et la performance carbone.

A titre d'exemple précédent, les recommandations données pour sortir de l'étiquette E pourraient être :

- Energie notée C : le logement est globalement assez bien isolé, la priorité pourrait être donnée au confort d'été
- Carbone noté E : c'est donc le carbone qui conditionne l'étiquette du logement dans ce cas. La priorité pourrait être donnée à la sortie des énergies fossiles



Recommandation 4 :

Faire vivre les règles pour prendre en compte le ratio **euros investis et énergie et carbone évités**.

Recommandation 4 :

Faire vivre les règles pour prendre en compte l'équation euros investis et énergie et carbone évités.

Nous considérons que le DPE répond globalement aux objectifs qui lui sont donnés, à savoir guider des gestes de rénovation individuels en cohérence avec la politique nationale de décarbonation du patrimoine bâti. Nous pourrions néanmoins imaginer de faire progresser le dispositif au fil de l'eau pour mieux tenir compte de l'équation euros investis versus énergie et carbone évité au travers de 2 piliers :

- 1) Faire des retours d'expérience au fil de l'eau des notations DPE obtenues sur les logements en comparaison de l'efficacité des leviers à activer avec au cœur la question : **la notation DPE obtenue incite-t-elle à favoriser des actions avec la meilleure équation €/kWh.kgCO₂ évités ?**
- 2) Une fois les travaux d'amélioration réalisés, **contrôler la performance réelle atteinte** pour garantir **l'efficacité de la politique publique.**

Recommandation 4 :

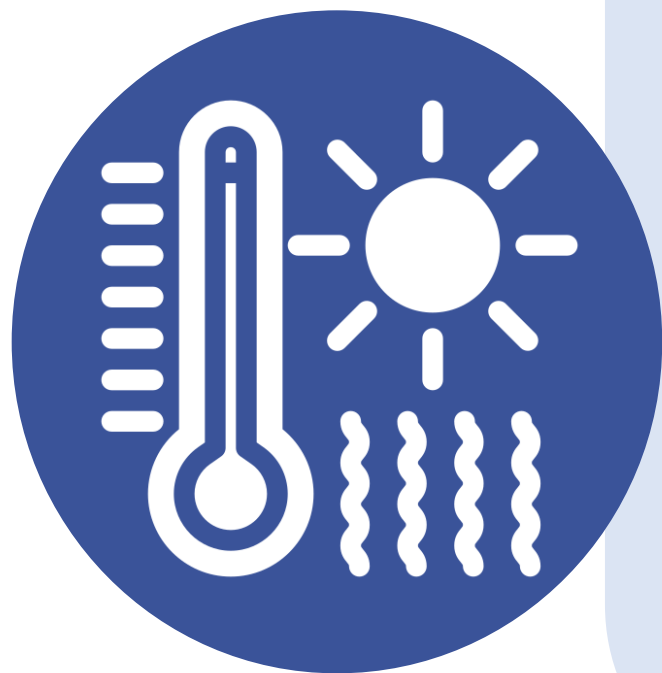
Faire vivre les règles pour prendre en compte l'équation euros investis et énergie et carbone évités.

Pour contrôler la performance réelle atteinte et garantir l'efficacité de la politique publique, notre recommandation se déclinerait de la façon suivante :

- Rénovations d'ampleur : dès 2025, collecte des factures avant après travaux et recours au CPE accru via une bonification des aides
- Rénovation par gestes : CUBE Logement est un programme CEE qui embarquera 5 000 résidences sous 3 ans dans des démarches de sobriété énergétiques avec une mesure des économies d'énergie réelles. Nous recommandons d'adosser à ce programme la création d'un mode opératoire pour permettre la mesure des économies d'énergie réelle de toute opération de logement bénéficiant d'un soutien MPR ou CEE.

Ces différents programmes d'observation des performances réalisées sur le terrain feront l'objet d'analyses qualitatives et quantitatives régulières par un ou plusieurs organismes compétents agissant indépendamment ou en consortium et de façon transparente. Les résultats de ces travaux d'analyses permettront de proposer régulièrement des aménagements aux règles d'application du DPE.

Ainsi seront progressivement pris en compte la réalité de performance de chaque geste de rénovation dans son contexte, à mesure que ces gestes bénéficient des innovations techniques et sont plus largement maîtrisés par les professionnels.



Recommandation 5 :

Intégrer une **notation de la résilience** face au changement climatique pour inciter à un « **réflexe adaptation** » pour chaque geste de rénovation.

Recommandation 5 :

Intégrer une notation de la résilience face au changement climatique pour inciter à un « réflexe adaptation » pour chaque geste de rénovation.

Le DPE guide les gestes de rénovation et incite à réaliser des travaux. Hors une rénovation énergétique peut facilement embarquer des actions d'adaptation, il est donc essentiel de créer un « réflexe adaptation ».

Pour ce faire, le DPE devrait à termes intégrer une notation simplifiée de la résilience du bien face au changement climatique.



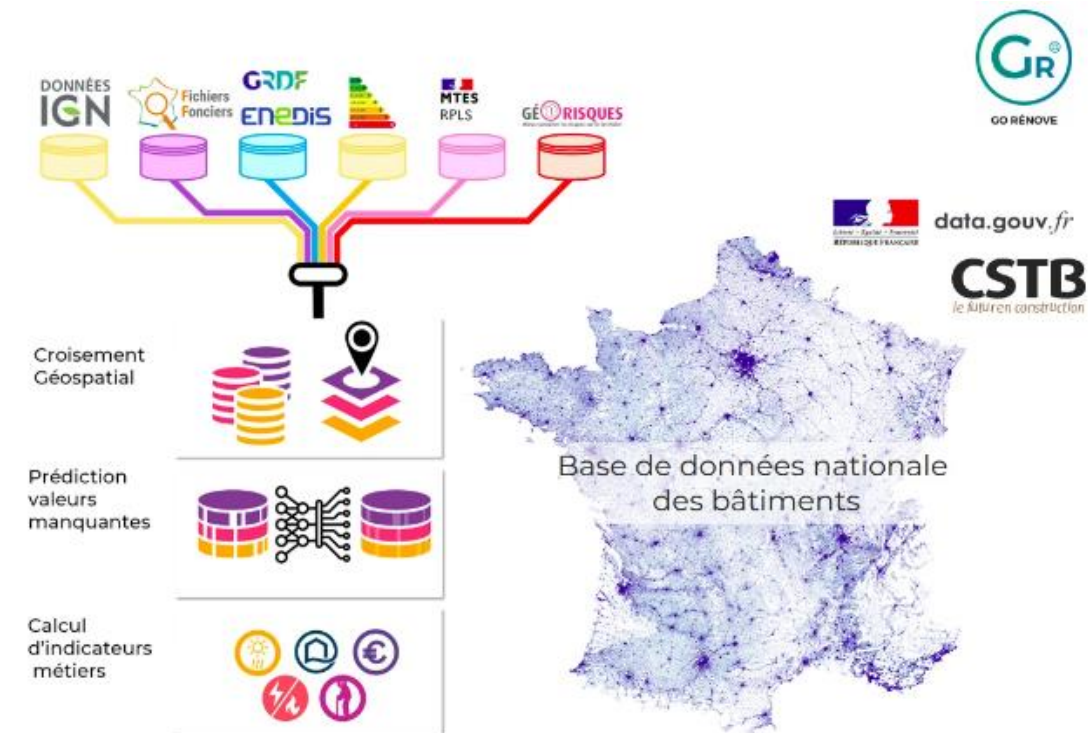
Recommandation 6 :

Pour lutter contre la fraude, **digitaliser**
le parcours DPE.

Recommandation 6 :

Pour lutter contre la fraude, digitaliser le parcours DPE.

La digitalisation d'un tel parcours nécessite dans un premier temps de cartographier les bases de données nécessaires et utiles. Il existe tout d'abord bien sûr [l'observatoire des DPE](#) qui permet de fournir une vision statistique des DPE réalisés à l'échelle nationale. La BDNB (www.bdnb.io) est le fruit du croisement géospatial d'une vingtaine de bases de données issues d'organismes publics (dont l'observatoire des DPE).



La BDNB permet ainsi par un croisement géospatial de disposer d'informations patrimoniales détaillées.

Nous avons ci-après listé les différentes fonctionnalités auxquelles elle pourrait contribuer. Ces développements, s'ils étaient envisagés, impliqueraient bien sûr un travail concerté avec l'Etat, le CSTB, l'ANAH et l'ADEME.

Recommandation 6 :

Pour lutter contre la fraude, digitaliser le parcours DPE.

Listes des fonctionnalités envisageables :

1) Auto contrôles des DPE & accompagnement des diagnostiqueurs : la BDNB peut outiller les diagnostiqueurs pour vérifier les informations liées au bâtiment :

- Soit en leur fournissant des données administratives ou techniques pour les aider dans la réalisation des DPE (pour limiter les erreurs de saisies ou les valeurs par défaut),
- Soit en automatisant des auto contrôles de cohérence (en comparant les données de la BDNB avec les données saisies dans le DPE par exemple).

Il serait possible de développer une interface sur la BDNB pour vérifier ou assister à la saisie des données d'entrées.

2) Contrôles ciblés : les aides sont de plus en plus adossées aux simulations DPE ou audits réglementaires, en l'état initial et final. Amplifier artificiellement le gain en jouant sur les données d'entrée permet de maximiser les aides. La BDNB permet de simuler les bâtiments résidentiels avec la méthode DPE2021. Il est donc possible de confronter les deux simulations (demandeurs d'aide versus BDNB) pour réaliser des contrôles de cohérence ou simplement pour servir de référence pour les contrôleurs. A noter : une action est en cours coté ADEME en partenariat avec le CSTB sur l'analyse de la base DPE pour déterminer s'il y a erreur de logiciel de saisie ou fraude (par exemple toujours les mêmes entrées pour avoir un résultat voulu). Nous pourrions imaginer deux niveaux d'accès :

- Niveau 1 : outiller les services de lutte contre la fraude d'une base de données du parc
- Niveau 2 : détecter des anomalies dans les aides passées



ifpeb

www.ifpeb.fr

Rédacteur et contact privilégié :

Christophe Rodriguez

Directeur IFPEB

Mob. 06 60 72 16 58