



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 4 décembre 2023

SIDIANE APPELLE À LA FIN DU MAUVAIS PROCÈS CONTRE LE DPE

La saison de la chasse... au DPE est rouverte ! Depuis quelques semaines, des ministres et des anciens ministres, des députés et des sénateurs ont renouvelé leurs tirs groupés contre le DPE, parfois alimentés par une meute de professionnels qui défendent leurs intérêts sectoriels. Crise du logement, manque de fiabilité, incapacité à orienter vers une rénovation énergétique performante, durable, raisonnable, à tous ces maux, il n'y aurait qu'un coupable : le DPE.

Pour SIDIANE et son Président Jean-Christophe PROTAIS, « *Il faut mettre un terme à cette surenchère qui traduit une méconnaissance profonde du sujet, qui mérite bien mieux au regard de ses enjeux pour l'avenir* ». SIDIANE plaide en faveur du DPE et répond aux principales accusations contre le DPE en cet automne.

ACCUSATION 1 : « le chauffage électrique est pénalisé par le DPE », SIDIANE plaide « DPE non coupable »

Avant toute chose, précisons que seule une « passoire énergétique » sur six (logement classé F ou G par le DPE) est chauffée à l'électricité. La majorité en revanche est chauffée au fuel (source Observatoire national de la rénovation énergétique).

Pour aller plus au fond de la question : ce mauvais procès traduit une confusion entre deux notions différentes que sont l'énergie finale d'un côté et l'énergie primaire de l'autre. L'énergie finale est celle qui est consommée par l'occupant, propriétaire ou locataire. Elle est mesurée via un compteur et facturée par le fournisseur d'énergie. L'énergie primaire représente la quantité totale d'énergie nécessaire pour fournir la quantité d'énergie finale consommée par l'occupant.

En accord avec les directives européennes, depuis 2021 et sa réforme, le DPE prend en compte exclusivement l'énergie primaire, **le seul indicateur pertinent traduisant la consommation des ressources de la planète.**

En quoi cela a-t-il un impact concernant le DPE et le chauffage électrique ? C'est simple. Pour 1 kWh consommé par l'occupant pour chauffer son logement à l'électricité, en réalité, il faut produire et acheminer 2,3 kWh. Une « perte » qui s'explique notamment par le transport de cette énergie électrique. Comme le DPE tient compte de l'énergie primaire totale nécessaire à la production et à l'acheminement de l'électricité à consommer, la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment chauffé à l'électricité est légitimement impactée.

Mais le DPE ne se contente pas de cela. Comme il a pour but d'évaluer la performance climatique globale d'un logement ou d'un bâtiment, il mesure et délivre aussi une information concernant les émissions de GES. En France où la production d'électricité est très largement décarbonée (nucléaire, hydraulique, ENR), le DPE favorise très nettement le chauffage électrique de ce point de vue par rapport à tous les autres modes de chauffage. Ces derniers fonctionnent en effet à partir d'énergies primaires très carbonées dégageant de très fortes GES, très pénalisées par cet aspect du DPE.

Le DPE traduit donc en toute objectivité l'impact d'un chauffage électrique sur la planète.

ACCUSATION 2 : « le DPE est inadapté aux logements et bâtiments anciens d'avant 1948 ». SIDIANE plaide « DPE non coupable »

Cette accusation concerne principalement les bâtiments haussmanniens des grandes villes ainsi que les logements et bâtiments historiques qui composent notre patrimoine national. Ils sont sur-représentés parmi les passoires énergétiques, classées F et G avec le DPE.

Dans les faits, premièrement, ces bâtiments ont par nature été construits avant les normes d'efficacité énergétique contemporaines. Les diagnostiqueurs immobiliers qui réalisent les DPE constatent que ces bâtiments sont généralement pourvus d'une isolation thermique insuffisante. Leurs murs épais, leurs grandes fenêtres et leurs toitures anciennes favorisent la déperdition de chaleur. Les systèmes de chauffage, généralement obsolètes contribuent à une consommation d'énergie primaire et à des émissions de GES élevées. En outre, la ventilation mal maîtrisée peut entraîner des pertes de chaleur en hiver.

Deuxièmement, la réalisation d'un DPE sur un patrimoine ancien est plus complexe. Les dispositions constructives et les matériaux sont moins connus. Il n'en reste pas moins que, réalisé de façon professionnelle, le DPE, sous réserve que toutes les informations utiles à son étude lui soient fournies -ce qui n'est pas évident pour les bâtiments les plus anciens, rend compte objectivement et conformément à son rôle des informations fiables quant à la consommation énergétique et aux émissions de GES du logement.

Enfin, il est clair que des solutions pour leur rénovation énergétique doivent être adaptées pour prendre en compte la spécificité de ces bâtiments, respecter leur valeur patrimoniale et culturelle et tenir compte de leur situation en zones protégées. Mais cela ne relève pas du DPE. D'ailleurs, des dérogations peuvent être accordées pour permettre aux propriétaires de respecter l'esprit et l'intégrité architecturale du bâtiment tout en améliorant la performance énergétique.

Réalisé professionnellement, le DPE reflète la performance énergétique et climatique d'un bâtiment ancien.

ACCUSATION 3 : « le DPE pénalise les petites surfaces ». SIDIANE plaide « DPE non coupable »

Il est vrai que proportionnellement, ce sont les petites surfaces qui comptent le plus grand nombre de « passoires énergétiques ». Mais la raison n'en est pas le DPE en tant que tel. C'est plutôt l'inadéquation des systèmes de production d'eau chaude sanitaire et des chaudières, qui même pour les plus petites d'entre elles, sont surdimensionnées par rapport à la taille et aux besoins des logements de petite surface. Si bien que leur efficacité est dégradée. L'installation d'équipements mieux adaptées améliorerait leur performance ainsi que l'étiquette DPE.

En outre, rapporté au m², la surface déperditive d'un petit logement est supérieure à celle d'un grand logement pénalisant là-encore le résultat.

Le DPE reflète bien la réalité dans ce cas là-encore.

ACCUSATION 4 : « le DPE renforce la crise du logement en restreignant le parc locatif à cause d'un trop grand nombre de biens pourvus d'étiquettes F et G ». SIDIANE plaide « DPE non coupable »

Tout comme le thermomètre n'est pas à l'origine de la fièvre, le DPE n'est pas à l'origine des tensions sur le marché du locatif. Il se contente de révéler des informations qui sont utiles au propriétaire et à l'occupant. N'esquivons pas pour autant le sujet. Car il y a à dire et à relativiser surtout sur ce thème.

C'est exact qu'à partir de 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués à de nouveaux locataires. Cette interdiction sera étendue aux logements classés F en 2028, puis aux logements classés E en 2034. Toutefois, cette interdiction ne concerne **que les baux en renouvellement**. Il est faux de prétendre qu'un locataire ayant signé un bail en 2022 pour un logement étiquette G serait expulsable.

Ensuite, il est utile de mesurer précisément le nombre de biens concernés. En France, on estime à 5,2 millions le nombre de logements « passoires énergétiques (2 millions avec une étiquette G et 3,2 millions avec une étiquette F). Sur ce total, 4 sur 10 sont occupés par des locataires, soient 800 000 dans des logements à étiquette G et 1,28 million à étiquette F). Comme les baux ont une durée moyenne de 3 ans, seuls 260 000 logements seront concernés par l'interdiction de louer au 1^{er} janvier 2025. **C'est un chiffre significatif certes mais loin des prévisions catastrophistes annoncés !**

ACCUSATION 5 : « Un mauvais DPE plombe la valeur d'un bien à la vente ». SIDIANE plaide « DPE non coupable »

Incontestablement, qui plus est sur un marché moins tendu, l'étiquette du DPE impacte la valeur d'un bien. Moins l'étiquette est favorable, plus la baisse de prix peut être significative dans la négociation. De l'ordre de -10% à -30%. Surtout, le bien peut même ne pas attirer les acquéreurs et ne susciter que peu, voire aucune visite.

Néanmoins, avec le DPE, le propriétaire dispose d'un document d'information qui lui permet de prendre les bonnes décisions concernant des travaux de rénovation énergétique. Pour aller plus loin, il peut être complété par un audit énergétique, encore plus approfondi. Or, dans la majeure partie des cas, notamment sur les marchés immobiliers où le besoin de logements reste élevé, le coût de ces travaux est largement compensé par **l'impact positif sur la valeur du bien grâce à un DPE amélioré d'une, deux, voire trois classes. Comme par magie, le prix de vente du bien est conforté et les visites d'acquéreurs potentiels reprennent !**

ACCUSATION 6 : « le DPE ne serait pas si utile pour la rénovation énergétique et la lutte contre le réchauffement climatique ». SIDIANE plaide « DPE non coupable »

La consommation énergétique des bâtiments en France représente 45% de la consommation énergétique en France et 25% de la production de gaz à effet de serre. S'attaquer au bâti est la priorité pour lutter contre le réchauffement climatique et mettre en place la politique de rénovation énergétique. Le DPE est l'outil indispensable pour y parvenir.

C'est à cet effet qu'il a été réformé en 2021. La méthode de calcul du DPE a été unifiée pour disposer d'un référentiel unique. Il a été rendu opposable pour responsabiliser ses parties prenantes (diagnostiqueurs, vendeurs, bailleurs, professionnels de l'immobilier...). Il est devenu contraignant pour les propriétaires grâce à son calendrier progressif d'interdiction à la location des passoires énergétiques (logements classés par le DPE avec des étiquettes E, F et G).

Dans les faits, les résultats du DPE encouragent les chantiers de rénovation énergétique.

ACCUSATION 7 : « Les contraintes définies dans la loi climat et résilience sont insoutenables ». SIDIANE plaide « DPE non coupable »

Reprenons nos 260 000 passoires énergétiques classés G qui seront interdites à la location en 2025. Ajoutons-y les 70 000 biens à étiquette G vendus en 2023. Cela fait 330 000 biens à rénover en 2024 pour que ces biens soient de nouveau disponibles à la location. Impossible? Non si l'on se souvient que :

- Plus de 660.000 rénovations énergétiques ont été recensées sur 2022, soit plus de 2 fois plus ;
- Le gouvernement a modifié des aides financières comme MaPrimeRénov' pour accompagner les propriétaires, en particulier les plus modestes ;
- La loi de finances pour 2024, consacrée à la fiscalité du logement, proroge et aménage l'éco-PTZ en faveur des rénovations et conforte la TVA à 5,5%.

Si l'on applique le même raisonnement aux logements étiquette F, il faut prévoir 320.000 rénovations énergétiques par an entre 2024 et 2028. Encore une fois, l'objectif cumulé est atteignable à partir du moment où on en est convaincu.

Au final, SIDIANE appelle à l'arrêt des accusations mal fondées contre le DPE. Des améliorations du DPE sont encore à prévoir certes ; SIDIANE et les professionnels y travaillent aux côtés des services de l'Etat. Certaines d'entre elles devraient être effectives à court terme. Le DPE made in France est en tout cas un outil qui inspire certains de ses partenaires européens et l'Union Européenne qui en 2025 proposera un DPE unique pour l'ensemble des pays membres.

Contacts presse :

Raphaël EULRY, délégué général de SIDIANE | Tél. : +33 (0)6 86 14 93 23 | raphael.eulry@sidiane.org

