

Lutter contre le réchauffement climatique grâce à la rénovation énergétique et climatique

La loi Climat et Résilience, promulguée en août 2021, constitue une avancée majeure pour le secteur du bâtiment et la rénovation énergétique. De nombreux textes réglementaires en sont issus, dont certains ont généré des allers-retours, créant une instabilité réglementaire. Dans ce contexte, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un outil majeur et essentiel servant de référence pour engager l'ensemble du dispositif, dans le logement individuel ou collectif mais aussi dans le tertiaire et les bâtiments publics. Sa fiabilité a été améliorée ces 18 derniers mois. Les acteurs du diagnostic ont massivement investi notamment en matière de formation et montée en compétences des professionnels en charge de sa réalisation. Il est important de poursuivre la réflexion d'évolution et d'amélioration.

Néanmoins, pour restaurer la confiance de l'ensemble des parties prenantes et rendre l'accès aux aides comme MaPrimeRénov' plus lisible et facile pour les propriétaires et bailleurs, il est nécessaire de stabiliser le dispositif afin d'augmenter sa compréhension et son adhésion.

Tout nouveau changement réglementaire n'aurait pas l'effet escompté au risque d'engendrer de nouvelles confusions

C'est la condition pour redynamiser la rénovation énergétique et climatique du bâti.

Une urgence climatique

Le réchauffement climatique est un défi majeur pour notre planète, avec des conséquences déjà visibles.

Les préjudices concrets sur l'immobilier et le patrimoine des ménages sont clairs et violents : les incendies et les inondations, le phénomène de retrait gonflement des argiles, le recul du trait de côte, ou encore l'inassurabilité à court terme de nombre de biens, à tout le moins l'explosion des primes pour couvrir des risques majorés de fragilisation des immeubles.

L'une des principales sources de gaz à effet de serre reste la **consommation d'énergie**, notamment dans le parc immobilier. Ce secteur représente près de 45 % de la consommation énergétique et environ 25 % des émissions de CO2 en France. **Réduire cette consommation devient donc un enjeu essentiel.**

Rénovation énergétique et environnementale : une priorité

Les « **passoires / bouilloires thermiques** », bâtiments mal isolés et très énergivores, sont au cœur du problème. En France, de nombreux logements et bâtiments gaspillent une énergie considérable pour le chauffage ou la climatisation. La rénovation énergétique (isolation, remplacement des fenêtres, systèmes de chauffage performants) permet de réduire la consommation, d'améliorer le confort des habitants et de baisser les factures énergétiques.

Le rôle du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un outil clé dans la lutte contre le gaspillage énergétique. Il attribue une note (A à G) aux bâtiments, selon leur performance énergétique. Ce diagnostic est utilisé pour sensibiliser et inciter les propriétaires et bailleurs à réaliser des travaux de rénovation. Il est aussi indispensable pour accéder aux aides financières disponibles, telles que les crédits d'impôt ou les subventions.

Un enjeu social et économique

La rénovation énergétique permet aussi de lutter contre la **précarité énergétique** en réduisant les factures des **foyers les plus modestes et plus généralement des occupants (tertiaire, public...)**.

Elle constitue également un **levier pour l'emploi**, stimulant le secteur du bâtiment, créant des opportunités locales pour des entreprises ancrées dans les territoires. Elle est à cet égard un relais d'activité alors que la construction neuve est en panne. **Ainsi, la transition énergétique est autant une solution écologique qu'un moyen de dynamiser l'économie.**

Le DPE, critiqué mais indispensable

Alors que l'échéance du 1er janvier 2025 approche, marquant l'interdiction de louer les logements classés G, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est pointé du doigt. Certains parlant de **pertinence**, d'autres de **fiabilité**.

La pertinence du DPE : un outil indispensable pour la rénovation

Malgré les critiques, il est essentiel de rappeler que le **DPE reste indispensable dans la lutte contre le réchauffement climatique.** C'est grâce à ce diagnostic, réalisé par des **acteurs indépendants** économiquement des travaux et des fournisseurs d'énergie, que les propriétaires occupants comme les bailleurs peuvent identifier les logements énergivores et prendre conscience des travaux nécessaires pour améliorer leur performance énergétique et réduire l'émission de gaz à effet de serre. Sans cette pression et l'obligation d'affichage de la note, beaucoup d'entre eux hésiteraient à entreprendre des rénovations coûteuses, en particulier lorsqu'il s'agit de locations.

La contrainte légale est donc un levier puissant pour encourager la rénovation. En fixant des interdictions de louer pour les logements les plus énergivores, la loi incite fortement les propriétaires à agir. Sans ce cadre coercitif, il serait difficile de motiver un changement aussi profond et nécessaire dans le parc immobilier français.

Fiabilité du DPE : des mesures en cours

Cependant, il est indéniable que la **fiabilité** du DPE peut parfois poser problème. Des écarts entre deux diagnostics pour un même logement, ou des erreurs dans l'évaluation des consommations énergétiques, ont été rapportées. Cette situation peut générer de

l'incompréhension et de la frustration chez les propriétaires et bailleurs, surtout lorsqu'ils se retrouvent confrontés à des obligations de travaux coûteux.

Face à ces critiques, des efforts sont en cours pour améliorer la méthode de calcul du DPE et le rendre plus précis. L'enjeu est de garantir que chaque logement soit correctement et objectivement évalué, afin que les propriétaires aient une vision claire et fiable de l'état énergétique de leur bien. La réforme engagée sur le DPE vise à **fiabiliser les diagnostics et à renforcer la confiance dans cet outil**. La mise en place de **l'Audit Énergétique** a permis de mieux expliquer la démarche à entreprendre dans le bâti afin d'améliorer non seulement leur performance énergétique mais aussi leur émission de gaz à effet de serre.

Cinq axes pour fiabiliser le DPE

Pour répondre aux critiques sur la fiabilité du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), il est important d'aborder plusieurs points-clés qui affectent la confiance dans cet outil pourtant essentiel. Les cinq axes à traiter pour améliorer le DPE sont la compétence des diagnostiqueurs, l'implication du propriétaire, la méthode de calcul, la fraude et la gestion du conflit d'intérêt, et. Des réformes sont déjà en cours pour répondre à ces enjeux, mais un travail plus global est encore nécessaire.

1. La compétence des diagnostiqueurs : vers une professionnalisation accrue

Le premier levier pour améliorer le DPE est d'assurer **la compétence et l'expertise des diagnostiqueurs**. Des variations dans les diagnostics sont liées à des erreurs ou à des écarts de formation des professionnels. Tous les syndicats et organisations professionnelles du secteur ont ensemble travaillé avec l'administration pour mettre en place des mesures correctives. De nouveaux textes réglementaires ont vu le jour, prolongeant la durée des formations et durcissant les examens permettant d'obtenir la certification.

En parallèle de l'accroissement des exigences pour l'obtention de la certification, la **surveillance par échantillonnage** des diagnostiqueurs a été renforcée pour garantir une meilleure régulation du secteur. Ces efforts doivent se poursuivre pour assurer une évaluation plus fiable et homogène des performances énergétiques des bâtiments. Les dernières mesures étant entrées en vigueur au 1^{er} juillet 2024, il faut rester très attentifs aux conséquences de ces actions.

Compte tenu de la disponibilité des informations via l'enregistrement des DPE sur la base ADEME, la mise en place **d'un contrôle longitudinal** de la production du diagnostiqueur permettrait de mettre en exergue des incohérences. Ces outils de contrôle seraient mis à la disposition des organismes de certification.

Il est également indispensable que se créent des parcours de **formation supérieure, initiale et accessible en alternance**, menant à des titres reconnus par l'État, du BTS au master.

2. Disposer d'informations fiables et exhaustives : l'importance de l'implication du propriétaire

Pour produire un DPE de qualité, il est crucial de disposer d'**informations fiables et exhaustives** sur le bâti. L'implication du propriétaire dans la transmission de ces informations

est déterminante. En l'absence de données précises, le logiciel DPE se base sur des valeurs par défaut, souvent pénalisantes, ou bien le diagnostiqueur fait **ses** hypothèses, faussant ainsi le résultat final.

Afin d'encourager les propriétaires à fournir le maximum d'informations, il serait pertinent d'afficher, dès la première page du DPE, un **indice de complétude**. Cet indice représenterait le pourcentage d'informations disponibles par rapport aux données nécessaires à une évaluation optimale. Cet affichage inciterait les propriétaires à être plus impliqués dans la collecte des informations, garantissant ainsi une meilleure fiabilité du DPE.

3. La méthode de calcul : ajustements nécessaires, mais dans un cadre global

Le troisième point concerne la méthode de calcul du DPE, critiquée pour ses imperfections. Certaines incohérences ont pu être relevées, notamment dans les bâtiments anciens ou dans des cas spécifiques comme les logements en copropriété. Il est indéniable que la méthode mérite d'être évaluée scientifiquement, **et si besoin** ajustée pour mieux refléter la réalité énergétique des bâtiments. Cependant, ces ajustements ne doivent pas être réalisés de manière isolée ou sous la pression de lobby de propriétaires.

Il est essentiel que ces améliorations s'inscrivent dans un cadre plus large, en lien avec la transcription en droit français de **la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments**. Cette directive prévoit des normes plus strictes en matière de rénovation énergétique et d'évaluation des performances des bâtiments. En ajustant la méthode de calcul en même temps que la transposition de cette directive, **nous pourrions assurer une cohérence réglementaire et éviter des modifications successives, source de confusion.**

4. Limiter les fraudes : garantir la certification et la traçabilité

Un autre axe crucial pour améliorer la fiabilité du DPE est de limiter les fraudes en mettant en place des dispositifs simples mais efficaces. Il est primordial de garantir que chaque diagnostiqueur soit certifié et que son DPE soit bien déposé et accessible sur la plateforme de l'ADEME. **Le notaire et/ou l'agent immobilier** dans le cadre d'une vente, **l'administrateur de bien** dans le cadre d'une location doivent en être **garants**.

Cela permettrait de sécuriser le processus, d'éviter les faux diagnostics et d'assurer une traçabilité transparente pour les propriétaires et les locataires, renforçant ainsi la confiance dans cet outil indispensable à la rénovation énergétique.

5. La gestion des conflits d'intérêt : décorrélérer le DPE de la vente

Un autre problème majeur est **le conflit d'intérêt potentiel** entre le diagnostiqueur, le propriétaire, et parfois l'agent immobilier. Lorsque le DPE est directement lié à une transaction immobilière, des pressions peuvent s'exercer sur le diagnostiqueur pour obtenir un diagnostic plus favorable, notamment en vue d'une vente. Cette situation peut affecter l'objectivité du diagnostic et fausser les résultats.

Pour résoudre cette problématique, il est proposé de décorrélérer le DPE des transactions immobilières en mettant en place un **Diagnostic Immobilier Périodique (DIP)**. Ce diagnostic ne serait plus associé directement à un acte de vente ou de location, mais serait réalisé à intervalles réguliers, indépendamment des transactions. Cela permettrait d'obtenir une évaluation neutre, dans une double optique préventive et objective des performances énergétiques du bien, tout en assurant une continuité dans le suivi de l'état énergétique du parc immobilier.

En conclusion : Vers une stabilisation pour restaurer la confiance et simplifier l'accès aux aides

La loi climat et résilience promulguée le 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC).

De nombreux textes réglementaires en ont découlé, avec moultes allers-retours, remettant en question l'ensemble du système.

Il est indispensable de **stabiliser les différentes mesures liées à la performance énergétique**. Ceci permettrait non seulement **de restaurer la confiance des consommateurs**, mais également de mieux préparer l'ensemble des acteurs à l'évolution des exigences réglementaires, notamment avec l'approche des interdictions de location des logements classés G dès 2025.

Cette stabilisation offrirait également l'opportunité de rendre plus lisible et accessible le paysage des aides à la rénovation, comme **MaPrimeRenov'**, les Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), et autres subventions. Aujourd'hui, la complexité et les changements répétés de ces dispositifs freinent certains propriétaires, qui peinent à naviguer parmi les différentes aides disponibles.

Références réglementaires :

- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification
- Arrêté du 25 mars 2024 modifiant les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces et actualisant les tarifs annuels de l'énergie