



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Inadaptation du DPE aux caractéristiques du bâti ancien

Question écrite n° 13096

Texte de la question

M. Marc Le Fur alerte M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur l'inadaptation du diagnostic de performance énergétique (DPE) aux caractéristiques du bâti ancien. En 2021, le mode de calcul du DPE, lequel classe les logements de A (bâtiment basse consommation) à G (passoire thermique) en fonction de leur performance énergétique, a été revu. Le DPE calculé en fonction des factures a ainsi été supplanté par un DPE nouvelle génération calculé selon la méthode dite « 3CL », laquelle prend en compte les caractéristiques du bâtiment ainsi que les émissions de gaz à effet de serre générées par ce dernier. Si le DPE antérieur présentait d'indéniables lacunes, le DPE actuel apparaît très largement inadapté au bâti ancien, c'est-à-dire aux constructions d'avant 1948. Il ne tient pas compte de l'épaisseur des murs ou encore des caractéristiques des matériaux utilisés à l'époque. Surtout, dans la mesure où ce dernier est devenu, depuis la loi dite « climat résilience », opposable, il risque de faire tomber en déshérence des millions de logements anciens, qui ne pourront plus être loués car considérés, souvent à tort, comme des passoires thermiques. Les chiffres sont édifiants, sur 850 000 logements diagnostiqués au premier trimestre 2023, 60 % des bâtiments anciens ont écopé d'une étiquette E, F ou G et devront, par conséquent, faire l'objet d'une rénovation afin de pouvoir être proposés à la location. Une ineptie quand on sait qu'une maison construite avant 1948 est très souvent bien moins énergivore qu'une maison construite entre 1949 et 1974. Dans ce contexte, continuer d'appliquer le DPE au bâti ancien ne fera qu'accentuer la crise du logement qui vient et résulte de l'application indifférenciée de multiples normes environnementales. C'est pourquoi il lui demande si le Gouvernement entend adapter le DPE aux caractéristiques du bâti ancien, un bâti de qualité, qui, à l'heure de la standardisation, continue de faire le charme des villes et villages.

Texte de la réponse

La réforme de la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) en 2021 a permis d'unifier et d'homogénéiser sa méthode de calcul. Elle a aussi permis de rendre le DPE plus compréhensible pour le grand public et de le rendre opposable. Désormais, le DPE se base uniquement sur les caractéristiques physiques du logement, telles que le bâti, l'isolation, les fenêtres et le système de chauffage. Toutes les données utilisées pour le calcul du DPE doivent être justifiées, que ce soit par des mesures effectuées sur place, des documents justificatifs sinon des valeurs par défaut réglementaires sont saisies lorsqu'aucune justification n'est disponible. Par ailleurs, les justifications orales des propriétaires ne sont plus acceptées. La réforme a permis de mieux prendre en compte les spécificités du bâti ancien. En effet, pour les bâtiments constitués de parois anciennes (terre, pierre, brique ancienne, colombage), et à inertie lourde, une modulation a été ajoutée : l'inertie lourde du bâtiment réduit la période de chauffe, car ces bâtiments en mi-saison stockent la chaleur pendant les journées ensoleillées, pour la restituer pendant les nuits froides. Cette approche permet de réduire les besoins de chauffage d'environ 7 % par an. Par ailleurs, les valeurs de résistance thermique des murs utilisées dans la méthode réglementaire tiennent compte de la composition des murs (type de matériau) et de leur épaisseur, et sont comparables à celles adoptées dans d'autres méthodologies (comme le guide ABC ou le rapport APUR 2011). Elles ont été soumises à une expertise approfondie lors des concertations préalables à

la mise en place de cette réforme. S'agissant du bâti ancien, il convient de rappeler qu'aucune réglementation thermique s'appliquant à la construction neuve n'existait avant 1974. On ne peut donc aujourd'hui avoir de certitude sur le niveau de la performance énergétique des bâtiments construits avant 1974 en se basant seulement sur leur année de construction. Dans l'ensemble, le DPE se doit de rester un outil neutre et évaluant la performance énergétique des logements de manière comparable entre eux, sur la base de leurs caractéristiques physiques, et, à ce titre, la méthode de calcul du DPE est considérée comme adaptée au bâti ancien. Ainsi, la sur-représentation des bâtiments anciens dans le parc de passoires énergétiques peut provenir de deux facteurs : la moindre performance thermique de ce type de bâti dans de nombreux cas, et des valeurs par défaut plus défavorables dans les données d'entrée saisies par les diagnostiqueurs lors de la réalisation de DPE. Le recours à ces valeurs par défaut n'est toutefois pas une fatalité, et doit même être évité autant que possible afin de définir plus précisément la performance énergétique d'un logement. Pour cela, le diagnostiqueur devra collecter le maximum d'informations, de documents justificatifs, ou réaliser des sondages, parfois destructifs, pour déterminer par exemple le contenu d'un mur. Le logement sera alors évalué plus justement, avec une étiquette plus favorable. Enfin, les objectifs énergétiques et climatiques de la France incitent aujourd'hui à la réalisation de programmes de rénovation énergétique ambitieux et respectueux de la valeur architecturale et patrimoniale des bâtiments. A ce titre, il convient de noter qu'il est possible de rénover des bâtiments patrimoniaux, en adaptant certains des gestes à réaliser et en ayant recours à des bonnes pratiques adaptées au bâti, et même d'atteindre des niveaux de performance énergétique très satisfaisants dans un grand nombre de cas, comme l'a démontré l'expérimentation BBC Effinergie patrimoine.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13096

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [21 novembre 2023](#), page 10440

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2024](#), page 2649