Ils bidouillent les diagnostics thermiques quand ça les arrange…

écrit par Monique B | 15 juillet 2025

DPE : un simple changement de coefficient fait réapparaître 850.000 logements sur le parc locatif

Le diagnostic de performance énergétique (DPE), principal outil de la rénovation énergétique des bâtiments, va à nouveau être modifié pour devenir plus favorable aux chauffages électriques, vient d'annoncer le Premier ministre, François Bayrou.

Cette réforme devrait faire sortir de la catégorie de « passoire énergétique » 850.000 habitations, sur les 5,8 millions de logements classés F ou G, selon le gouvernement qui base son évaluation sur la plateforme de données de l'Agence de l'environnement (Ademe).

Dans le détail, c'est le coefficient de conversion de l'électricité, qui sert à calculer l'énergie réellement consommée, qui va changer, pour passer de 2,3 actuellement à 1,9 – en ne se basant plus sur des indicateurs théoriques mais sur la consommation électrique réelle des ménages.

Une différence de taille après des mois de remise en question du calcul des DPE, notamment par la Cour des comptes, qui pointait le manque de formation des diagnostiqueurs et les conflits d'intérêts.

L'État aura dépensé près de 15 milliards d'euros d'aides depuis la Loi climat et résilience votée en 2021 à travers MaPrimeRénov', en se basant sur le calcul du DPE.

Un indicateur de performance énergétique défaillant

Les résultats d'une étude du très sérieux Conseil d'analyse économique (CAE) publiée début 2024, montrent que les différences de consommation énergétique entre les différentes classes de logements sont beaucoup moins importantes dans la réalité qu'en théorie. Or, c'est cet indice qui est utilisé pour déterminer l'accessibilité aux logements les plus énergivores et qui a poussé des centaines de milliers de propriétaires à investir dans la rénovation de leur bien.

Le CAE évoque deux raisons principales pour cet écart entre les consommations théorique et réelle. D'une part, « la consommation théorique, calculée par le DPE, et la consommation réelle peuvent différer car la première n'incorpore pas les comportements des ménages », peut-on lire dans le rapport. Les ménages se pensant bien isolés ont plus tendance à changer leur comportement et à consommer davantage d'énergie – le contraire est observé pour les ménages les moins isolés qui consomment moins.

D'autre part, le CAE reconnaît que le modèle de calcul du DPE est un « prédicteur imparfait de l'efficacité énergétique » qui explique la surestimation des gains sur la consommation. Le calcul du DPE actuel n'a, en effet, pas pour vocation de modéliser la consommation des ménages mais seulement la performance énergétique des logements.

En d'autres termes, l'outil clé de mesure de la rénovation énergétique est inadapté pour refléter la consommation réelle des ménages.

Des calculs beaucoup trop théoriques

Pour montrer que le DPE était en réalité trop théorique pour refléter la consommation réelle des ménages, l'étude s'est appuyée sur les données bancaires de 180.000 ménages du Crédit Mutuel Alliance Fédérale et la

base de données publiques sur les DPE, plutôt sur des calculs théoriques de consommation.

Ces résultats remettaient en question la classification de A à G des logements les moins énergivores aux plus énergivores mise en place par le gouvernement (pour suivre les recommandations du Pacte vert européen). Ainsi, les logements présentés comme les moins énergivores dépensent près de deux fois plus d'énergie que prévu, alors que les plus énergivores, deux fois moins.

L'écart réel du budget énergie entre un logement classé A et un G serait ainsi 6 fois moins élevé que les calculs théoriques, une erreur prédictive sur laquelle se base pourtant la politique de rénovation énergétique depuis 2021.

La Cour des comptes étrille le DPE

Dans un rapport publié début juin, la Cour des comptes recommande de rapidement fiabiliser l'outil de diagnostic de performance énergétique. La Cour estimait que les « mesures ou observations » dont découle l'étiquette DPE peuvent être imparfaites et « entacher le résultat d'incertitudes ».

Alors que l'indépendance des organismes de certification doit être garantie, la Cour des comptes a également constaté que « nombre d'organismes de formation et de certification ont entre eux des liens structurels ou financiers », ce qui représente de « potentiels conflits d'intérêt ».

Le rapport de la Cour des comptes publié le 3 juin dresse pourtant un constat alarmant et pointe des diagnostiqueurs mal formés, des logiciels mal maîtrisés et des règles mal appliquées, avec comme résultat des diagnostics parfois bancals, des copropriétaires perdus

et des ménages modestes lésés.

« Un pilotage global du DPE apparaît par ailleurs nécessaire pour mieux mesurer son impact sur les travaux effectivement réalisés pour améliorer les étiquettes énergétiques et ainsi évaluer l'emploi des subventions publiques correspondantes » écrit la haute juridiction administrative, dans son rapport.

La Cour des comptes reproche au gouvernement d'avoir réformé le DPE en 2021, lui donnant un poids considérable sans prendre la mesure des conséquences en chaîne de telles décisions : « Aucune étude d'impact globale préalable n'a été réalisée par l'administration sur les effets de la réforme de la transformation législative du DPE en 2021 », déplorent les sages de la Cour.

Un « handicap imposé à tort » à une énergie décarbonée

Au sujet de la modification du coefficient de conversion de l'électricité, Teoman Bakoglu, délégué général adjoint de la Fédération des industries électriques (FIEEC), a souligné qu'il ne s'agissait pas d'un nouvel avantage, mais de « la suppression partielle d'un handicap imposé à tort ».

L'actualisation d'un DPE existant sera possible gratuitement via la plateforme de l'Ademe, sans faire appel à nouveau à un diagnostiqueur et il n'y aura pas de réévaluation négative des DPE existants, a précisé le ministère chargé du Logement.

La bascule pourra permettre de gagner au maximum un cran sur l'échelle de notes de A à G.

Matignon affirme dans un communiqué que cette « évolution permettra de mieux refléter la réalité du mix énergétique français, largement décarboné grâce au

nucléaire, et de corriger une inégalité de traitement pénalisant jusqu'ici les logements chauffés à l'électricité », le gaz naturel bénéficiant d'un coefficient de 1, plus avantageux que l'électricité.

« Cette décision permettra par ailleurs de cibler plus efficacement les aides à la rénovation énergétique sur les logements chauffés aux énergies fossiles », avance Matignon, alors que le gouvernement avait dit en juin vouloir changer les règles d'attribution de ces aides MaPrimeRénov' et les recentrer sur les logements les plus énergivores.

Nicolas Goldberg, expert en énergie chez Colombus Consulting, explique que « cette modification évite à certains logements de moins de 40 m² d'être classés comme des passoires thermiques parce qu'ils sont à l'électricité, alors qu'ils ne l'auraient pas été s'ils avaient été chauffés au gaz ».

L'électrification des logements gagne des points

La nouvelle a été saluée par Loïc Cantin, président de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), qui aurait cependant voulu voir le coefficient de conversion de l'électricité descendre jusqu'à 1,5.

Mathieu Darnaud, président des sénateurs Les Républicains, juge lui la réforme « largement insuffisante » et demande « une équité entre les Français qui utilisent l'électricité et les autres, qui se chauffent au gaz » par exemple.

La ministre de la Transition écologique, Agnès Pannier-Runacher, s'est félicitée de cette décision, qu'elle qualifie de « signal fort en faveur de l'électrification des logements ».

La modification du DPE devrait être effective au

1er janvier 2026. Une attente incompréhensible pour Loïc Cantin, qui craint que cela bloque le marché immobilier pour le reste de l’année.

« *On ne va pas vendre maintenant un appartement F ou louer un appartement G alors qu’il pourrait changer d’étiquette au 1er janvier 2026* », a-t-il expliqué.

Source