COMBIEN DE PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES EN FRANCE ?

16 novembre 2021 Dexypro

À l'heure de la transition énergétique, le secteur du bâtiment fera sa transition vers la neutralité carbone par la rénovation de bâtiments autant que par l'évolution des modes de chauffage. Les objectifs de SNBC sont très ambitieux mais nécessitent d'avoir une évaluation précise de ce qu'on appelle des "passoires énergétiques". Combien y en a t-il en France ? Quel instrument de mesure ?

Le DPE, futur contrôle technique de la politique énergétique

Le DPE ou le diagnostic de performance énergétique permet d'estimer les besoins de chauffage, de consommations énergétiques pour l'eau chaude sanitaire et la cuisson d'un logement. Nous connaissons tous le graphique de performances

© DEXYPRO 2024 · FILMS ADHÉSIFS POUR VITRAGES : SÉCURISATION CASSE VERRE · FILTRATION CHALEUR · RÉGULATION THERMIQUE — DEXYPRO.FR — INFO@DEXYPRO.FR — 01 46 89 30 22 — 2 BIS RUE LÉON BLUM 91120 PALAISEAU

avec ses étiquettes graduées entre A et G. Le DPE est l'instrument de mesure pour catégoriser les logements selon les critères de rendement énergétique, ceux qui obtiennent le score de F ou G sont considérées comme des “passoires énergétiques”.

Le DPE est obligatoire aujourd’hui lors de la mise en location ou de la vente d’un bâtiment. À court terme la loi resilience climat va imposer le gel des loyers des passoires énergétiques dès 2023, et l’Interdiction de mettre en location les logements mal isolés : les étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034. Avec le temps, le DPE va donc jouer le **rôle d’un véritable contrôle technique** des performances énergétiques des logements.

En 2018 deux estimations de la performance du parc français dans son ensemble ont été publiées par les services statistiques du Commissariat Général au Développement Durable (CGDD) à partir d’un ensemble de DPE. La première en 2013, la seconde en 2020. Nous serions passé de 8,8 millions à 4,8 millions de logements classés passoire énergétiques en 7 ans ! Des écarts très importants mais manifestement un ensemble de défauts rendent ces chiffres peu fiables.

Méthode, limites et défauts du DPE

Les différences constatées entre les 2 études demandées par le gouvernement **viennent de modes de calculs différents** entre les 2 études. En effet, pour obtenir un nombre de bâtiments dans chaque classe énergétique à l’échelle de la France, la base de calcul doit faire l'objet d'un **redressement de la base** pour prendre en compte certains critères particuliers, notamment le type et l’âge du bâtiment ainsi que la zone climatique dans laquelle il se trouve. Les **2 études** ont été **faites avec des méthodologies différentes** et ont abouti à des écarts très importants dans l’estimation du nombre de passoires énergétiques : **8.8 millions et 4.9 millions respectivement**. Ces différence peuvent avoir plusieurs origines :

- Le rythme de rénovation/destruction
- La différence entre les recensements des 2 études
- Les campagnes des DPE ont été faite dans des conditions et objectifs différents.

La majeure partie des différences de chiffres proviennent des conditions et objectifs différents. En effet, La **première étude** a été **produite par un seul organisme**, en évitant d’utiliser trop de valeurs par défaut, ce qui a reflété une bien meilleure vision de l'état des logements. **Pas de critères de rentabilité**, le prestataire a produit des documents exhaustifs, mais issus de seulement 2400 DPEs, et le commanditaire (l’état) n’avait aucun intérêt à obtenir une classe énergétique reflétant des logements performants ou pas.
À contrario, les **DPEs** utilisée dans l’étude de 2020 sont **beaucoup plus nombreux,** mais ils ont été **faits à la demande de particuliers**, qui avaient intérêt à ce que la classe énergétique soit celle d’un logement performant. Ils ont été réalisés par une **multitude de diagnostiqueurs immobiliers**, avec **un objectif de rentabilité.** Certains résultats ont pu être faussés en **voulant gagner du temps** dans leur réalisation **en utilisant des valeurs par défaut.** Pour satisfaire le client, certains ont pu prendre quelques libertés sur les observations faites sur le terrain.

Bilans, enjeux et conséquences

Le bilan de ces études montre **un grand flou sur le nombre exacte de passoires thermiques en France.** Les enjeux sont importants car ils concernent de nombreux logements loués, qui en fonction de leur classement pourrait être interdits à la location dès 2025 ou 2028 ! Ils conditionnent également la réussite des objectifs de décarbonation du bâtiment et la neutralité carbone à l'horizon 2050, et les politiques en la matière.

Les pouvoirs publics font régulièrement évoluer le DPE. Une **nouvelle version a été publiée en juillet 2021**, celle-ci semble satisfaire les experts les plus exigeants du domaine. Les exigences sur les logiciels utilisables par les diagnostiqueurs sont plus importantes. **Le DPE** est désormais **un document opposable** qu’un acheteur peut utiliser pour casser une vente si le diagnostique relève des performances insuffisantes.

Deux chercheurs se sont penchés sur ces chiffres et ces modes de calculs, il les ont analysé, pour estimer le nombre réel de logements mal classés. **Leurs conclusions aboutissent à une fourchette comprise entre 5 et 7 millions de passoires thermiques en France**. Il sera possible de savoir laquelle de ces tendances reflète la réalité lorsque les remontées de terrain du nouveau DPE seront rendues publiques par l’ADEME d’ici quelques mois.

© DEXYPRO 2024 · FILMS ADHÉSIFS POUR VITRAGES : SÉCURISATION CASSE VERRE · FILTRATION CHALEUR · RÉGULATION THERMIQUE — DEXYPRO.FR — INFO@DEXYPRO.FR — 01 46 89 30 22 — 2 BIS RUE LÉON BLUM 91120 PALAISEAU