

Le 2 février 2025

Mme Valérie Létard  
Ministre du logement

Madame la Ministre,

Lors d'une récente session à l'Assemblée nationale, Messieurs les députés Marchive et Echaniz ont tenté d'assouplir le calendrier d'interdiction de location des « passoires thermiques » avec une proposition de loi qui a été écartée par une surprenante majorité transpartisane négligeant l'intérêt général au profit de jeux politiques. La presse a rapporté votre réaction à cette position de l'Assemblée : « *Le bon sens a perdu ce soir !* » et je tiens à vous remercier de cette déclaration qui démontre votre souci de justice dans l'application du DPE.

Par courrier du 15 janvier, resté sans écho à ce jour, je vous alertais sur un défaut majeur de la procédure de définition du DPE, qui pénalise sans justification rationnelle, les logements chauffés à l'électricité, en appliquant arbitrairement un coefficient de 2,3 à la consommation effective dudit logement, dégradant ainsi le résultat du diagnostic de 1 ou 2 unités. Ce paramètre avait effectivement pour objectif de pénaliser la consommation d'électricité à une époque où la politique mise en œuvre visait à abandonner l'énergie nucléaire, ce qui n'est plus d'actualité. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, ce sont plusieurs centaines de milliers de logements qui ne peuvent plus être proposés à la location, créant un préjudice grave aux propriétaires et aggravant la crise du logement déjà avérée dans plusieurs villes.

La note ci-jointe présente de façon détaillée les raisons qui conduisent PNC-France à vous demander de prendre les dispositions utiles pour obtenir de façon urgente la suppression de ce coefficient 2,3 affectant la consommation d'électricité, pourtant décarbonée, sans aucune justification rationnelle.

Avec les experts de PNC-France, je reste à votre disposition pour assister vos équipes dans l'élaboration du dossier correspondant et vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de mes respectueux hommages

Bernard Accoyer



Président PNC-France

## **Le Diagnostic de Performance Énergétique d'un logement « tout électrique » :** **Une aberration scientifique et une injustice sociale**

Le Diagnostic de Performance Énergétique, le DPE, pénalise fortement les logements faisant appel au chauffage électrique, l'électricité étant pourtant largement décarbonée en France, car leur consommation énergétique réelle est multipliée par un facteur 2,3. Ce facteur ne s'applique pas aux autres procédés de chauffage, souvent carbonés et environ 10 fois plus émetteurs de gaz à effet de serre (GES).

Il en résulte que, si on considère deux logements identiques, le « logement tout électrique », a une étiquette énergétique, caractérisant sa consommation, plus élevée et donc moins favorable, généralement d'un à deux niveaux sur 7, par rapport aux autres modes de chauffage. Cette anomalie provient du choix d'une étiquette basée sur **l'énergie primaire calculée** et non sur **l'énergie finale, qui seule informe sur la consommation réelle du logement, et est le paramètre pertinent de la qualité thermique intrinsèque d'un logement**. Elle bénéficie bien sûr d'une étiquette « climatique » très favorable, inférieure d'environ 4 niveaux, cohérente avec l'objectif national de décarbonation.

Mais, dans la RE 2020, la plus élevée des deux étiquettes du DPE, climatique ou énergétique, est retenue pour noter la qualité du logement. Le facteur 2,3 infligé à l'ensemble des logements faisant appel au chauffage électrique conduit à **une consommation calculée, et non réelle, très supérieure à celle d'un chauffage au gaz ou au fioul pour une même production de chaleur**. Son étiquette « énergétique » devient prépondérante et la valeur patrimoniale du logement concerné est significativement réduite.

### **Un parc de logements « tout électrique », décarboné, injustement dévalorisé.**

En 2022, le parc « tout électrique » représentait déjà 37,9 % de l'habitat (voir annexe). Ce sont donc 8,5 millions de logements, dont beaucoup sont occupés par des familles à faible revenu, qui sont impactés par cette dévalorisation. Et, plus globalement, la consommation énergétique réelle du parc français se voit augmentée artificiellement d'une trentaine de %, ce qui lui confère une image négative par rapport aux pays européens, très majoritaires, qui ont privilégié le chauffage au gaz.

### **Une dévalorisation accentuée par la réglementation sur les « passoires énergétiques »**

Certains de ces logements, classés F ou G, vont de plus intégrer cette catégorie, avec une obligation de travaux qui peuvent être considérables, voire hors de portée financièrement, alors que leur efficacité énergétique réelle conduirait à les classer D ou E. Les trois étapes d'application des interdictions de vente ou location retenues pour les logements classés G, puis F, puis E vont amplifier cette dérive, créer injustement un préjudice majeur aux propriétaires, et amplifier la crise du logement déjà constatée dans de nombreuses villes.

### **L'étiquette énergétique du DPE doit en urgence retenir le critère énergie finale.**

- L'étiquette énergétique devrait prendre en compte la vraie énergie consommée par le logement, **l'énergie finale**, sur laquelle le propriétaire peut agir efficacement dans des conditions économiques supportables. Tous les logements seraient ainsi traités équitablement. Ce paramètre encouragerait l'engagement de travaux d'optimisation énergétique, car ils seraient plus abordables financièrement. Or, seule une minorité (27 %) de propriétaires de logements classés G envisagerait aujourd'hui d'effectuer les travaux de rénovation énergétique requis, trop coûteux, ce qui va amplifier la crise du logement et montre l'acuité du problème.

- La priorité donnée par le gouvernement à la lutte contre le changement climatique devrait donner la primauté à l'indicateur de performance climatique, l'indicateur de vraie performance énergétique restant essentiel pour encourager des travaux d'efficacité énergétique.

- L'indicateur énergie primaire n'est utile qu'à des analyses globales nationales, qui ne requièrent pas une évaluation par logement mais des analyses statistiques, seul l'État ayant les moyens de pilotage nécessaires. Ce serait une simplification bienvenue du DPE.

- Un nouvel ajustement du coefficient de conversion énergie primaire/énergie finale du DPE ne répondrait pas à la réalité physique et thermique d'un logement, et resterait socialement injuste. Ce serait un palliatif très peu efficace.

Objectivité du classement, justice sociale et attractivité du parc « tout électrique décarboné », justifient l'adoption dans le DPE du critère énergie finale et non énergie primaire. Il est donc nécessaire et urgent de supprimer le facteur multiplicatif 2,3 affectant la consommation d'électricité, ce paramètre ne reposant sur aucune justification rationnelle.

+++++

### Annexe

En 2022 les statistiques du CEREN indiquent que :

- 45 % des appartements et 37,4 % des maisons sont chauffés à l'électricité.
- 9,6 % de ces logements bénéficient de pompes à chaleur.
- Sur les 30,1 millions de résidences principales : 5 millions d'appartements et 6,4 millions de maisons souffrent d'une multiplication injustifiée de leur consommation par un facteur 2,3.
- 44 % du parc résidentiel est encore chauffé au gaz ou au fioul.

Que penser des facteurs de multiplication retenus ?

Il est singulier de constater que si le coefficient énergie primaire/énergie finale a été évalué pour l'électricité, il ne l'a pas été pour les autres énergies : or les combustibles fossiles sont extraits (puits, fracturation des sols, mines), transportés (éventuellement comprimés/décomprimés, ou liquéfiés), stockés et distribués sans aucune pénalité : ils bénéficient d'un facteur 1. De plus, les émissions parasites de GES (fuites de méthane en particulier, un GES puissant) ne sont pas prises en compte dans les critères d'évaluation.