

Le 22 mars 2025

Mme Valérie Létard  
Ministre du logement

Madame la Ministre,

Vous venez de prendre les dispositions utiles pour limiter le nombre de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) établis et délivrés de façon frauduleuse. PNC-France soutient pleinement cette initiative, considérant que la maîtrise des émissions de CO<sub>2</sub> est un objectif majeur qui ne peut s'acquitter d'irrégularités.

Dans cet esprit, j'ai déjà attiré votre attention par courriers du 21 octobre 2024, puis du 15 janvier 2025 et du 2 février 2025, malheureusement restés sans réponse, sur l'injustice flagrante qui perdure dans l'attribution de l'indice de performance énergétique dans le DPE. En effet, l'objectif premier du DPE est de hiérarchiser les logements en fonction de leur consommation d'énergie et de leurs émissions de gaz à effet de serre. Or, la réglementation actuelle majore d'un coefficient de 2,3 la consommation d'électricité et affecte un coefficient 1 à la consommation de gaz. Cette règle qui ne repose sur une aucune base rationnelle a été retenue initialement par certains services de l'État hostiles au nucléaire sous la pression de certaines ONG et du lobby gazier afin de pénaliser le chauffage électrique.

La note ci-jointe –déjà transmise par un précédent courrier- explicite que seule l'énergie finale caractérise la performance énergétique réelle d'un logement, et que c'est sur cette base qu'un propriétaire peut s'attacher à en améliorer la qualité. C'est ainsi que 11,4 millions sur 30,1 millions de résidences principales chauffées à l'électricité (Réf. CEREN 2022) voient leur étiquette dégradée de deux unités DPE par rapport à un logement identique chauffé au gaz, et donc très émetteur de gaz à effet de serre ! Plus grave encore, ce sont environ 600 000 logements qui sont considérés à tort comme des « passoires énergétiques », et ne peuvent plus désormais être offerts en location. L'anomalie ci-dessus crée un préjudice grave et injuste pour les propriétaires, aggrave sans raison la crise du logement, et encourage le retour au gaz pour le chauffage !

Je vous serai donc très reconnaissant d'intégrer à votre projet de modification du DPE un diagnostic énergétique reposant sur l'énergie finale consommée, et la suppression de ce coefficient 2,3.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma requête et vous prie d'agrémenter,  
Madame la Ministre, l'expression de ma haute considération.

Bernard Accoyer

Président PNC-France

**Annexe au courrier du 22 mars 2025**

31 janvier 2025

**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 », aura une étiquette caractérisant sa consommation énergétique (de A à G) moins favorable, généralement d'un à deux niveaux sur sept, par rapport aux autres. 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.

Or, des deux étiquettes du DPE, l'une de performance climatique et l'autre énergétique, la plus élevée est retenue. 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. L'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. 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 seule énergie finale consommée, 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 retenu ?**

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. 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.