



DIAGNOSTIQUEURS

Paris, le 5 janvier 2023

La CDI Fnaim répond à l'enquête d>Hello Watt sur le DPE

En début de semaine, une nouvelle étude concernant le DPE a été dévoilée par Hello Watt, et pour laquelle la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers de la Fnaim souhaite apporter un éclairage.

En effet, cette étude se base sur **une méthodologie erronée**.

L'étude d'Hello Watt s'appuie sur les données des compteurs Linky et Gazpar (via Enedis et GRDF) afin de les comparer aux notations des DPE. Puis une corrélation a été faite avec la base de données de l'Observatoire du DPE et l'INSEE. Hello Watt a donc mis en opposition les consommations réelles d'énergie et les étiquettes des DPE. Or, les usages des uns et des autres concernant sa consommation varient fortement d'une personne à une autre.

Un peu comme la consommation théorique d'une voiture affichée par le constructeur : l'automobiliste le sait, selon sa conduite, cette consommation reste souvent purement théorique, mais elle n'en est pas moins précieuse pour acheter un véhicule.

« Le moment est bien choisi. Alors qu'il prend encore un peu plus de poids avec les premières interdictions de location de passoires en vigueur depuis le 1^{er} janvier, cette étude tente à accréditer la thèse que le DPE n'est pas fiable afin de permettre à ceux qui ne veulent pas faire de travaux de rénovation de trouver une échappatoire ; c'est purement scandaleux. » Indique Yannick Ainouche, Président de la CDI Fnaim.

Analyse technique :

La méthode 3CL 2021 (méthode de Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements pour l'élaboration d'un DPE) intègre un usage standard des occupants afin d'avoir une homogénéité des étiquettes : usage standard sur le chauffage, la production d'eau chaude etc.

La méthode 3CL ne prend pas en compte les équipements des ménages.

Sans cela, le DPE aurait comme incidence par exemple :

- d'avoir des logements bien classés, car les personnes ne disposeraient que de peu d'équipements, ou d'équipements très performants
- d'avoir des logements mal classés, exemple : une famille nombreuse qui habiterait un logement et donc utiliserait plus les douches, les évier, les équipements types lave-vaisselle, lave-linge...
- d'avoir des disparités entre les occupants qui chauffent à 21 ou 23°C, tandis que d'autres chauffent à 19°C, ou que d'autres ne chauffent qu'une partie de leurs logements...

L'enquête d>Hello Watt indique :

- Page 2 : « dans la section 4 nous montrons que le **DPE est un mauvais prédicteur de la consommation d'énergie d'un logement.** »
- De plus on peut y lire : « La plupart des analyses de cette étude **n'est pas directement fondée sur les étiquettes DPE mais sur la consommation énergétique.** »
- Page 8 : « La méthode 3CL elle-même est fiable, **mais les professionnels qui l'appliquent prennent des raccourcis pour réduire sa complexité, ou ne l'implémentent pas de façon fiable pour une autre raison** »
- **Page 9 en conclusion** « Le DPE est un mauvais prédicteur de la consommation énergétique des logements, au point qu'une estimation purement aléatoire aurait des performances similaires Même si le DPE n'est pas conçu pour être un estimateur précis de la consommation, puis qu'il simule un comportement normalisé et ne prend en compte qu'une part de la consommation énergétique, le manque de corrélation entre DPE et consommation est inquiétant et pourrait indiquer un problème dans sa méthodologie, sa pertinence ou son implémentation »

« *Le DPE n'est en aucun cas un « prédateur » de la consommation d'énergie d'un logement, puisque la consommation d'énergie est inhérente aux modes de vie de chaque usager.*

Le DPE est un indicateur qui donne une tendance de consommation, et cette tendance va être plus ou moins accentuée par l'usage du logement par ses habitants. Bien entendu une passoire énergétique reste une passoire énergétique dès lors que l'appartement ou la maison en question serait mal isolé(e), avec des fenêtres en simple vitrage... Cette étude n'a aucun sens. » conclut Yannick Ainouche.

A propos de : La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM

Crée en juin 2007, la CDI FNAIM réunit près de 1600 professionnels spécialisés en diagnostics immobiliers. Leur adhésion à la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM garantit le respect des conditions d'exercice de l'activité de diagnostiqueur.

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM est affiliée à la Fédération Nationale de l'Immobilier (*FNAIM*), Union de syndicats professionnels, qui fédère plus près de 10 000 professionnels de l'immobilier, constituant ainsi la première organisation professionnelle du secteur en France.

En tant que syndicat de confiance, la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers FNAIM (CDI FNAIM) fédère des acteurs de toutes catégories : des professionnels indépendants, des TPE jusqu'à des entreprises de 400 opérateurs, et des réseaux de franchisés de diagnostic technique.

