



Paris, le 18 février 2025
Eric Houdet, Fondateur de [Homapi](#)

Le nouveau DPE : un outil pertinent mais perfectible

Depuis sa réforme en 2021, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est devenu un élément central de la politique de rénovation énergétique en France. Son objectif est louable : inciter propriétaires et bailleurs à améliorer la performance énergétique de leurs biens, dans un contexte de transition écologique. Mais alors que l'interdiction progressive de la location des "passoires énergétiques" entre en vigueur, il est essentiel de s'interroger sur les limites et les impacts réels de cette réforme.

Un progrès indéniable...

Le nouveau DPE a corrigé certaines aberrations de l'ancienne version, qui reposait parfois sur des estimations peu fiables. Désormais, il s'appuie sur une méthode de calcul plus homogène et prend en compte des critères tels que l'isolation, le chauffage ou encore la ventilation. La lisibilité du classement énergétique permet aux acquéreurs et locataires de mieux appréhender la qualité thermique d'un logement, un atout crucial pour la valeur du bien.

... mais des biais qui persistent

Toutefois, des incohérences subsistent. Une notion essentielle à prendre en compte est le facteur de conversion en énergie primaire. Celui-ci sert à convertir l'énergie finale (celle consommée directement par le logement) en énergie primaire (celle nécessaire à la production et au transport de cette énergie). Pour l'électricité en France, ce facteur est fixé à 2.3, ce qui signifie que 1 kWh d'électricité consommé correspond à 2.3 kWh d'énergie primaire.

Ce facteur est critiqué car :

- Il pénalise les logements chauffés à l'électricité en surestimant leur impact environnemental, notamment par rapport au gaz.
- Il repose sur une méthodologie obsolète, définie à une époque où le mix énergétique français incluait davantage d'énergies fossiles.
- Il introduit un biais dans l'évaluation des passoires thermiques, classant certains logements électriques en F ou G alors qu'ils bénéficient d'une électricité bas carbone.

Depuis 2021, ce facteur a été abaissé de 2.58 à 2.3, mais certains plaident pour une valeur plus proche de 1.5 afin de mieux refléter la réalité actuelle du mix énergétique.

Concernant les petites surfaces, la réforme de juillet 2024 a déjà adapté la méthode de calcul afin de corriger les distorsions constatées. Cette révision apporte une réponse aux critiques concernant la pénalisation des logements de moins de 40 m², qui souffraient d'une évaluation trop sévère de leur performance énergétique.

Autre écueil : l'impact économique de cette réforme. Les exigences de rénovation pèsent lourdement sur les propriétaires, qui doivent engager des travaux parfois coûteux pour maintenir leur logement sur le marché locatif. Cette pression financière pourrait se traduire par une raréfaction de l'offre locative et une hausse des loyers, paradoxalement contraire aux objectifs initiaux.

Quelles pistes d'amélioration ?

Si le DPE est un outil indispensable pour orienter les politiques publiques, il doit évoluer pour être plus juste et mieux adapté aux réalités du terrain. Trois leviers pourraient être envisagés :

- 1. Affiner la méthode de calcul** pour mieux prendre en compte les spécificités des bâtiments anciens et des petites surfaces.
- 2. Accompagner davantage les propriétaires** avec des aides financières renforcées et un accès facilité aux conseils d'experts pour éviter les erreurs d'interprétation du diagnostic.
- 3. Encourager des solutions technologiques innovantes**, comme l'intelligence artificielle, pour affiner les préconisations de rénovation et optimiser les coûts.

Un outil décrié, mais indispensable

Le DPE souffre d'un manque de fiabilité dû à des données insuffisantes ou imprécises. Les diagnostiqueurs, souvent privés d'informations complètes, se retrouvent contraints de renseigner des valeurs par défaut. Cela engendre des résultats incohérents, renforçant la méfiance des citoyens. Les méthodes de calcul standardisées ignorent les spécificités des bâtiments et les usages réels des occupants. Ces lacunes compromettent l'efficacité de cet outil pourtant crucial.

La transition énergétique du parc immobilier est une nécessité, mais elle doit se faire de manière équitable et pragmatique. Le DPE, s'il veut être un véritable moteur du changement, doit continuer à s'adapter pour éviter qu'il ne devienne une contrainte trop lourde, au détriment des propriétaires et du marché immobilier dans son ensemble.

À propos de la plateforme Homapi :

Avec le lancement d'**Homapi**, EkologglA, entreprise spécialisée dans la transition numérique et énergétique du secteur immobilier, propose le premier Carnet d'Information du Logement (CIL) en France axé sur la technologie, notamment l'intelligence artificielle. Grâce à sa marketplace et à ses fonctionnalités avancées, **Homapi** simplifie la mise en relation entre les particuliers et les professionnels du domaine sur la base de profils réciproquement qualifiés.