

DÉBATS • TRIBUNES

« Il est nécessaire de créer un diagnostic de performance énergétique “bâti ancien” »

TRIBUNE

Martin Malvy

Président de Sites & Cités remarquables de France

Le DPE n'est pas adapté à un système constructif particulier qui aujourd'hui représente un tiers du parc français. Afin de rendre la transition plus juste, Martin Malvy, ancien ministre et président de Sites & Cités remarquables de France, préconise un état des lieux multicritères.

Publié hier à 14h00 | Lecture 4 min.

Article réservé aux abonnés

Pour avoir oublié que l'énergie a un coût, et que la produire a toujours été risqué, le réveil est aujourd'hui brutal. Le thème des économies d'énergie est redevenu d'actualité, ce qu'il n'aurait jamais dû cesser d'être. Pour être acceptables les politiques restrictives doivent être justes, intelligibles, tenir compte de la diversité et faire appel à la solidarité.

Si la taxe carbone n'a pu voir le jour – ce qui est regrettable – c'est en grande partie parce qu'elle était injuste et que les correctifs qui auraient dû l'accompagner n'étaient pas au rendez-vous. Si les pouvoirs publics n'y prennent pas garde, il en sera de même pour la mise en place du Crit'Air qui aboutira à exclusion dans les agglomérations de plus de 150 000 habitants, zones à faibles émissions, les trois quarts de l'actuel parc automobile. La mesure est-elle souhaitable ? Oui.

Mais comme pour la taxe carbone le dispositif ne touchera pas tous nos concitoyens de la même manière. Des aides ont été prévues. Cela va dans le bon sens. Mais il y a celles et ceux qui seront dans l'obligation de changer de voiture et les autres qui, déjà, parce qu'ils bénéficient de transports largement subventionnés, s'en sont déjà séparés. Prudence. En sera-t-il de même pour l'application des nouvelles règles concernant l'habitat, et plus spécialement l'habitat ancien, celui d'avant 1948 ?

Des mesures particulières pour l'habitat ancien

Quelque 10 millions de logements, le tiers du parc national, qui se divise en trois tiers : avant 1948, de 1948 à 1975 et depuis 1975, année des premières mesures à la suite du premier choc pétrolier. Au total, 30 millions de logements dont, en fonction des dates de construction, des lieux, des matériaux et de la réglementation, le comportement n'est pas identique. C'est le diagnostic de performance énergétique (DPE) qui règle le classement de chaque logement dans une grille à sept étiquettes, de A à G.

Lire aussi : [L'éradication des passoires thermiques, un nouveau défi pour l'immobilier locatif](#)

Les passoires thermiques sont rangées dans les deux dernières, avec, à la clef, outre des consommations élevées, des contraintes voire des sanctions qui iront s'alourdissant dans le temps. Il n'est pas question d'en contester le bien-fondé ni l'obligation d'affichage dans les actes ni

l'interdiction éventuelle de louer. Par contre, il est essentiel de savoir si le document qui induit le classement est incontestable.

Pour l'habitat ancien, catalogué depuis longtemps, y compris dans l'imagerie populaire, de passoire thermique, en 2005 et 2011, à la demande du ministère chargé de l'écologie, le centre d'études techniques de l'équipement (CETE) de Strasbourg a effectué une étude : le projet Batan, résumé du bâti ancien. Celui-ci constate que les consommations des logements auscultés se situent autour de 200 kilowatt (kW) par mètre carré et par an, équivalent en moyenne à l'étiquette D.

Ne pas y créer des déséquilibres

La consommation du panel était à peine plus élevée que celle du parc d'après 1975 qui, à la suite du premier choc pétrolier, a fait l'objet de réglementations thermiques successives. C'est, selon cette même étude, le parc de 1948 à 1975 qui concentre le plus grand nombre de situations à problèmes, avec une consommation moyenne de plus de 400 kW par mètre carré et par an.

La question posée, compte tenu de ces résultats et dans le même temps des griefs faits au nouveau DPE, pour ce qui est de l'habitat ancien, consiste à savoir s'il lui est, ou non, adapté. Les premiers diagnostics laissent pour le moins planer le doute. Le tiers d'entre eux classent en effet les logements étudiés en F ou en G, et les autres pointent une consommation assez proche de celle du parc de 1948 à 1975. L'objectif du DPE est d'évaluer la consommation énergétique. Il n'intègre ni les valeurs d'usage ni les caractéristiques du bâti concerné.

Lire aussi : [« Le dispositif législatif pour la rénovation thermique des logements est un échec manifeste »](#)

Pour être performant, il suffirait de l'isoler par l'extérieur. Or, le bâti traditionnel demande une approche plus environnementale qu'exclusivement énergétique si l'on veut préserver ses qualités historiques, patrimoniales, ses caractéristiques techniques, ses performances intrinsèques, son confort d'été. Ne pas y créer des déséquilibres. On doit impérativement prendre en considération le fait qu'il relève d'un système constructif particulier, à base de pierres, de bois, de terre crue ou cuite... ce qui explique en partie ses qualités thermiques et de fraîcheur estivale.

Contre des solutions standardisées

Jusqu'en 2021 ces logements obéissaient à un DPE établi sur les consommations constatées. Aujourd'hui ils font l'objet d'un calcul théorique à valeur réglementaire, utilisé pour les bâtiments récents. Alors, le nouveau DPE pénalise-t-il le bâti ancien ? C'est ce que pensent certains qui contestent sa fiabilité et affirment ses lacunes. Les matériaux constructifs traditionnels ne sont parfois pas directement identifiables. Certains diagnostiqueurs sont tentés d'utiliser des valeurs par défaut pour les murs et les planchers.

Lire aussi : [Club de l'économie du « Monde » : « Il faut dramatiquement accélérer » la rénovation énergétique](#)

Or le logiciel préconise des solutions standardisées qui ne prennent en compte ni les particularités ni l'état architectural et patrimonial du bâti. Il manque un état des lieux multicritères qui permettrait de proposer des solutions et des matériaux adaptés, mais aussi des variantes.

Cours en ligne, cours du soir, ateliers : développez vos compétences

Découvrir

Sites & Cités remarquables de France s'intéresse depuis longtemps au sujet et a produit avec le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerma) le site Creba destiné aux particuliers comme aux professionnels.

Pour l'acceptabilité d'une politique souhaitable

Aujourd'hui, nous attirons l'attention des ministères sur la nécessité de créer un diagnostic de performance énergétique « bâti ancien » et de valoriser la simulation thermique dynamique, qui devrait être utilisée avec en perspective l'élaboration d'un bouquet de recommandations énergétiquement performantes, complémentaires, patrimoniallement et énergétiquement compatibles. A-t-elle été écartée pour des raisons économiques ?

Lire aussi : [Le « chantier du siècle » de la rénovation thermique des bâtiments publics en France](#)

Selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), le prix d'un DPE varie de 100 à 250 euros. La simulation thermique dynamique est plus onéreuse. Mais la qualité de la méthode ne peut, à l'arrivée, qu'entraîner une économie pour le couple investisseur-occupant et une plus grande capacité d'adaptation.

Lire aussi : [Logements « G+ » : l'interdiction de louer vire au casse-tête pour les propriétaires](#)

Travaux lourds ou inadaptés, logements devenus invendables, il est urgent d'apporter la démonstration de la fiabilité du thermomètre, ou de le modifier, ce qui nous paraît être la meilleure réponse à apporter à celles et ceux qui sont désormais confrontés au problème. Ne l'oublions pas, 30 % du parc du logement français, 30 % aussi de nos concitoyens...

Les enjeux sont tels qu'écartier l'hypothèse d'un DPE « bâti ancien » serait déraisonnable. Il en va tout simplement de l'acceptabilité d'une politique souhaitable mais qui pour réussir exige, elle aussi, d'être comprise et non contestée dans les exigences de sa mise en œuvre.

🗣 **Martin Malvy** est ancien ministre du budget dans le gouvernement de Pierre Bérégovoy (1992-1993), est président de Sites & Cités remarquables de France.

Martin Malvy (Président de Sites & Cités remarquables de France)