

## **SITES & CITES REMARQUABLES ET LA CDI FNAIM DEMANDENT UN DPE SPECIFIQUE AU BATI ANCIEN**

Martin Malvy, président de l'Association Sites & Cités Remarquables de France, et Yannick Ainouche, président de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers de la FNAIM, demandent, dans une lettre ouverte adressée ce jour au Gouvernement, de définir un **DPE spécifique au bâti d'avant 1948** pour remédier aux erreurs commises par l'actuel DPE largement contesté par l'ensemble des opérateurs.

*« Supprimer la méthode sur factures pour le bâti d'avant 1948 était nécessaire. Cette méthode basée uniquement sur les consommations des ménages n'était pas satisfaisante et générerait trop d'incompréhension. Il n'est pas question de revenir en arrière ! » affirment-ils.*

**Et de poursuivre :** *« L'adoption d'une méthode conventionnelle pour le bâti de cette période répond à un souhait d'objectivité, mais nous ne pouvons aujourd'hui nous satisfaire de ses résultats. Nous le constatons au quotidien, car elle ne prend pas en considération les qualités intrinsèques de la construction ancienne. »*

### **Vouloir la transition énergétique passe par un DPE spécifique à l'ancien...**

#### **Dans les faits...**

Croire que plus un bâtiment est ancien, plus il serait énergivore est une erreur. Une maison construite avant 1948 n'est pas forcément une passoire énergétique. Même lorsqu'elle n'a pas été restaurée.

*« Le projet BATAN mené à l'orée des années 2010 sous la houlette de l'ADEME et du ministère du Logement a montré que ce parc ancien se révélait bien moins énergivore que les bâtiments de la période 1949-1974. Pour être juste, le classement moyen de ce parc ancien devrait correspondre à une étiquette D et une consommation énergétique de 200 kWhEp.m<sup>2</sup>.an, comme l'a montré BATAN. »*

Depuis la mise en orbite du nouveau diagnostic en juillet 2021, plus de 5 millions de DPE tous habitats confondus ont été réalisés. Les résultats du premier trimestre 2023 publiés par l'Ademe, concernant quelque 850 000 logements, classent **60 % du bâti sorti de terre avant 1948 E, F ou G. Autrement dit, assujettis à une obligation de rénovation d'ici 2034 pour ceux proposés à la location.**

L'explication tient à la méthode de calcul. Malgré plusieurs correctifs successifs depuis 2021, **la méthode 3CL-DPE ne restitue pas les qualités intrinsèques de l'ancien.**

*« Le bâti traditionnel réclame une approche davantage environnementale qui prend en compte le système constructif particulier et les propriétés hygrométriques et d'inertie des matériaux utilisés. »* poursuivent les signataires de cette lettre.

## **Comment ?**

Des pistes de réflexion existent : des aménagements au DPE sont possibles par exemple pour une meilleure prise en compte des espaces tampon, de la réalité des ponts thermiques, du confort d'été et pour une meilleure prise en compte des isolants biosourcés et géosourcés comme le torchis des murs ou les toitures de chaume, les enduits isolants...

*« Tout comme pour les logements de petite surface systématiquement pénalisés dans l'actuelle méthode, le DPE a besoin de correctifs pour assoir sa crédibilité dans l'ancien. Ce rééquilibrage est d'autant plus indispensable que les constructions d'avant 1948 représentent un tiers du parc de logements. »*

Ce travail de rééquilibrage du calcul du DPE dans l'ancien est nécessaire, il est urgent aussi. Car avec plus de 7 millions de passoires énergétiques tous habitats confondus identifiées par l'actuel DPE selon une estimation du Gouvernement, les objectifs de rénovation voulus aujourd'hui par la loi Climat et Résilience et demain l'Europe, semblent inatteignables.

Adapter le DPE à la construction ancienne, permettra de savoir où concentrer les efforts pour réussir la transition énergétique du bâti et d'éviter en même temps une montée en puissance de la contestation des propriétaires concernés.

*« On ne peut assoir des contraintes sur des documents dont l'argumentation est contestée par les professionnels eux-mêmes. Améliorer les connaissances des diagnostiqueurs va certainement dans le bon sens, mais encore une fois, comment fonder une politique en espérant que certains seront meilleurs que d'autres et auront une appréciation plus fine, ce qui sous-entend que les autres conduiraient à l'erreur ? », concluent les deux signataires.*

### **A propos de : La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM**

Créée 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.

A propos de Sites & Cités Remarquables de France :

« Sites & Cités remarquables de France, le réseau des Villes et Pays d'art et d'histoire et des sites patrimoniaux remarquables » regroupe 300 villes et territoires, soit près de 2000 communes et 14 millions d'habitants en métropole et outre-mer, porteurs d'un projet de développement s'appuyant sur leurs patrimoines. Créée il y a 20 ans, l'Association promeut une vision large et décloisonnée du patrimoine, intégrant pleinement la qualité urbaine, l'urbanisme, le logement, le développement économique et touristique, social et culturel. Lieu d'échanges pour les élus et techniciens sur les politiques liées au patrimoine et à la revitalisation des centres anciens, outil de mise en réseau au niveau national et international, de formations et d'informations, elle est un interlocuteur référent sur les questions patrimoniales auprès des instances nationales, régionales et locales.

## **CONTACT PRESSE**

---

Rachel Bornais

[r.bornais@relationspresseetconseil.com](mailto:r.bornais@relationspresseetconseil.com)

09 72 14 47 01

Elodie Gray

[e.gray@sites-cites.fr](mailto:e.gray@sites-cites.fr)

09 72 66 24 69