MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liberté
Égalité
Fraternité

Conseil National de l'Habitat

GROUPE DE TRAVAIL « FILIÈRE DPE / AUDITS ÉNERGÉTIQUES »
Note de synthèse des travaux du GT

Table des matières

Introduction 3

Membres constitutifs 3

Entretiens réalisés 3

Enjeux 4

Problématiques identifiées 4

1- Des outils aux conditions de réalisation, encadrement juridique, et finalités différentes, à la mise en œuvre fortement impulsée par la commande publique. 6

..... 6

Le DPE : Comment achever sa transition d'outil de sensibilisation pour en faire un outil socle des politiques publiques ? 7

Les audits énergétiques réglementaires (AER) : un outil dans le prolongement immédiat du DPE 8

Les audits incitatifs : outil considéré comme fiable mais un enjeu de volumétrie 8

2- Comment disposer d'outils d'évaluation et de simulation fiables pour y adosser les politiques publiques ? 10

Enjeux 10

Les différentes méthodes existantes 10

Le processus global de réalisation du DPE : une méthode de calcul réputée globalement fiable par la filière 10

Enjeux de formation et de structuration de la filière 11

Des enjeux assurantiels peu intégrés dans la réflexion 12

Travailler la confiance du public et des professionnels dans ces outils 12

3- Pistes d'amélioration 14

Temporalité 2023-2025 : une fenêtre étroite à saisir pour fiabiliser les outils et organiser la transition 14

Adaptation du DPE, et, clarification des enjeux du DPE et de l'audit réglementaire 15

Objectifs à court terme 15

Pistes concrètes à court terme 15

Pistes concrètes à moyen terme 18
Certifications / Formations / Contrôles : 19
A court terme : 19
A moyen terme : 20
Annexes 21
Annexe 1 – Précisions DPE et Audit réglementaire 21
Le DPE – Diagnostic de performance énergétique : transition d'un outil informatif à un outil socle des politiques publiques du logement 21
Audits énergétiques dits « réglementaires » 22
Annexe 2 – Note de l'USH 24
Annexe 3 – Fiches de l'UNIS : petites surfaces et logements collectifs 25
Annexe 4 – Présentation Sylvain BESSONNEAU (Ademe) 26
Annexe 5 – Documents de Christian CARDONNEL pour l'amélioration des DPE 27
Annexe 6 – Annexe technique – OPQIBI et QUALIBAT 28

Introduction

Le Groupe de travail « Filière DPE/AUDITS énergétiques » s'est déroulé entre mai 2023 et octobre 2023.

Membres constitutifs

Ce groupe est piloté par SOLIHA et rassemble des membres du CNH :

- Cécile Guérin-Delaunay et Aurélien Déjean – Fédération SOLIHA
- Henry Buzy-Cazaux - Personnalité qualifiée
- Rémy Vasseur (et Alban Charrier) - USH
- Patrick Kolli - FOPH
- Séverine Vernet – Ordre des géomètres experts
- Philippe Clémandot – Fédération des élus des entreprises publiques locales (FedEPL)
- Valérie Flicoteaux – Conseil national de l'ordre des architectes
- Florence Cannesson – CAPEB
- Géraux Delvolve – Unis
- Michel Bancal – CFTC
- Yannick Ainouche – CDI-FNAIM

Entretiens réalisés

Entretiens réalisés :

- Institutionnels
  - Plan Bâtiment durable – Philippe Pelletier, Margot Duvivier
  - Agence Qualité Construction (AQC) – Philippe Estingoy
  - DHUP – Antoine Caron, Maeline Ferret, Pierre Hrycaj-Watremez
  - Coordination interministérielle – Simon Huffeteau
  - CSTB – Julien Hans et Antoine Breitwiller
  - ADEME – Sylvain Bessonneau
- Acteurs associatifs
  - Sites et Cités remarquables de France – Marylise Ortiz, Jacky Cruchon
- Assurances
  - SATEC – Younes Barnin et Stéphane Delclos
  - Add Value – Sarah Roméo
- Certifications
  - Qualitel – Antoine Desbarrières
  - Qualibat – Fairose Ougamadou, Nadia Guerrouaz
  - OPQIBI - Stéphane Mouchot
- Experts :
  - Christian Cardonnel
  - UNPI – Michel Dubois
  - Tribu Energie – Nathalie Tchang, Damien Janvier
  - Cinéol – Cédric Dhaene
- Fédération des diagnostiqueurs
  - Jean-Christophe Protais – Président de Sidiane
  - Yannick Ainouche – Président de la chambre des diagnostiqueurs de la FNAIM
  - Géraud Delvolve – Délégué Général Unis
  - Lionel Janot – Fidi (excusé)

Enjeux

La France compte 37 millions de logements dont plus de 80% sont des résidences principales.
La stratégie nationale bas carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à 2050 et fixe des objectifs à court-moyen termes. Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire de manière significative l'empreinte carbone de la consommation des Français.
L'atteinte d'une neutralité carbone globale en 2050 nécessite d'améliorer le parc de logements, avec l'objectif d'un parc majoritairement classé en A, B et minoritairement C des classes du DPE.

Selon l'observatoire de la rénovation énergétique, 5,2 millions de logements (17% du parc) sont classés F et G, et 8,1 millions classés E[1] (22%). Pour répondre à ses objectifs, la SNBC s'est fixé comme objectifs de rénovation au niveau BBC par an :

- Avant 2030 : 370 000 logements par an.
- De 2030 à 2050 : 700 000 logements par an.

Ces rénovations impliquent d'intervenir sur le parc social comme sur le parc privé. La définition, la mise en œuvre et l'évaluation de ces politiques publiques impliquent de disposer d'outils adaptés pour :

- Evaluer avec fiabilité les performances énergétiques du parc, avant, et après travaux,
- Evaluer les performances énergétiques des solutions techniques pour pouvoir préconiser des travaux efficaces et performants,
- Evaluer les enjeux du bâti ancien afin de pouvoir identifier les solutions techniques performantes énergétiquement et adaptées aux caractéristiques des bâtis anciens.

L'année 2023 est une année dense en réflexions sur les outils de la stratégie d'intervention tant internationale que nationale pour la décarbonation du parc. Plusieurs chantiers ont déjà été engagés comme, par exemple, une commission d'enquête du Sénat et de l'Assemblée nationale sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique. La présente note de synthèse a vocation à faire le point sur ces différents travaux et l'existant pour proposer des pistes d'amélioration.

Problématiques identifiées

La France est dotée actuellement de plusieurs outils d'appréhension de la performance énergétique des logements dits « anciens », construits il y a plus de 15 ans :

- Les diagnostics de performance énergétiques (DPE),
- Les audits dits « réglementaires »,
- Les audits énergétiques « incitatifs ».

Conforter ces outils d'analyses revêt un enjeu collectif : travailler avec efficacité et méthode à la décarbonation du parc de logement en identifiant avec précision sur chaque logement les travaux à réaliser, développer un parc abordable et décent, effectuer des préconisations de travaux fiables et enfin optimiser l'ingénierie et les financements publics.

Si la volonté est d'avoir un outil commun sur lequel se basent les politiques publiques, il doit pouvoir être :

- Suffisamment fiable pour apporter une homogénéité des résultats.
- Suffisamment technique pour épauler les professionnels dans leurs préconisations.
- Suffisamment clair pour être compris par les ménages.
- En accord avec les enjeux actuels.

En effet, au-delà de la méthode scientifique utilisée, cet outil doit permettre d'identifier avec justesse et justice le bâti devant faire l'objet de rénovation.

[1] Source : ONRE - LE PARC DE LOGEMENTS PAR CLASSE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (07/2022) Répartition au 01/01/2022 Extrapolation sur échantillon de 310.000 DPE logements réalisés entre 12/2021 et 03/2022

Force est de constater que le sujet est très sensible, qu'il fait l'objet de positionnements fermes et qu'il connait différents verrous.
Lors de du travail d'audition des différents acteurs, le groupe de travail s'est efforcé d'identifier et qualifier tant les différentes problématiques que les contraintes freinant une évolution possible : techniques, sectorielles, politiques, financières. Les propositions émises se sont inscrites dans une volonté de sortir de l'ornière en proposant un pas de côté.

Ces propositions ont été travaillées avec les membres du groupe de travail et retravaillées avec les experts interrogés afin de pouvoir consolider des propositions acceptables.

Trois axes de travail ont été identifiés par le groupe de travail :

- **Axe 1 : comment disposer d'outils fiables pour y adosser les politiques publiques ?**
- **Axe 2 : comment disposer et mobiliser des acteurs professionnels solides pour réaliser ces prestations ?**
- **Axe 3 : comment restaurer la confiance des ménages ?**

1- Des outils aux conditions de réalisation, encadrement juridique, et finalités différentes, à la mise en œuvre fortement impulsée par la commande publique.

DPE

Obligatoire ?
Oui dans le cadre de vente ou location.

Réalisation :
Diagnostiqueur certifié (diagnostiqueur avec mention dans le cadre d'un DPE collectif).

Certification requise :
Certification distincte maison individuelle / bâtiments collectifs. Certification à la personne.
Conditions d'obtention renforcées par l'arrêté du 20 juillet 2023.

Prix moyen :
150-250€
Temps moy de réalisation : visite 45 min / 2h

Méthode de calcul :
3CL 2021 (5 usages)
Logiciels : validés réglementairement.

Importance de l'expertise : moyenne.

Volumétrie moyenne par mois : 300 000
A noter :
9 000 diagnostiqueurs immobiliers

Fiabilité estimée :
relativement faible

Audits réglementaires

Obligatoire ?
Partiellement : dans le cadre de vente ou location pour les biens en F et G (bien classés E à partir de 2025).

Réalisation :
Bureaux d'études et entreprises RGE – architectes inscrits à l'Ordre et ayant suivi une formation spécifique.
Diagnostiqueur DPE formé à la réalisation d'un audit énergétique réglementaire.

Certification requise :
Certification distincte maison individuelle / bâtiments collectifs. Certification à la personne **ou** de la structure et de l'individu référent.

Prix moyen :
500/ 800 €
Temps moy de réalisation : ?

Méthode de calcul :
3CL 2021 (5 usages).
Logiciels : validés réglementairement.

Importance de l'expertise :
Peu de recul mais devra être relativement élevée car les préconisations de travaux sont opposables.

Volumétrie moyenne par mois :
hypothèse : 200 000 dossiers de rénovation performante/an

Fiabilité estimée : peu de recul.

Audits incitatifs

Obligatoire ?
Non. Important pour réaliser des travaux de rénovation énergétique et nécessaire pour obtenir des aides financières à la rénovation (harmonisé avec l'audit réglementaire depuis le 1er octobre 2023, avec délai d'adaptation jusqu'au 1er janvier 2024).

Réalisation :
Professionnel qualifié RGE Audit (OPQIBI, Qualibat, ou autres organismes certificateurs).

Certification requise :
Certification distincte maison individuelle / bâtiments collectifs.
Certification de la structure et de l'individu référent.

Prix moyen : 800/1500€
Temps moyen de réalisation : 7-16h

Méthode de calcul :
Pas de méthode imposée - 3CL, 3CL 2021 (5 usages), THCE-ex etc.)
Logiciels : non réglementés

Importance de l'expertise :
Forte

Volumétrie moyenne par mois : 17 000

Fiabilité estimée : forte

Le DPE : Comment achever sa transition d'outil de sensibilisation pour en faire un outil socle des politiques publiques ?

Le DPE est un outil créé en 2006. Il était à l'origine un outil à valeur uniquement incitative, permettant de comparer deux biens entre eux. Il se base à l'origine sur une des trois méthodes réglementaires validées par l'Etat : 3CL-DPE, Comfie-DPE et DEL-6-DPE (et tout autre méthode qui respecteraient le cahier des charges et serait validée par le Gouvernement). Il connaît une première réforme en 2013 (on parle alors de 3CL-2012), suite au premier Grenelle de l'environnement (2010).
L'année 2020 connaît d'intenses réflexions sur les politiques publiques sous la double impulsion du contexte sanitaire et des enjeux d'accélération de la rénovation énergétique des logements. Ces impulsions se traduisent par la loi climat et résilience (août 2021). Le DPE a donc évolué rapidement sous l'effet de la commande publique : ces évolutions ont fait l'objet d'une concertation sur l'année 2020 et le début 2021. Mais le temps dévolu à cette concertation et l'enjeu d'avancer rapidement ont impliqué une limitation des réflexions à des solutions possibles dans ce cadre temporel réduit.

L'évolution en 2021 du DPE a fait l'objet d'une concertation entre 2020 et le début 2021. La temporalité de cette concertation et la nécessité de disposer d'une solution opérationnelle rapidement (outils, formation, acteurs mobilisés) ont contraint fortement la réflexion et le champ des possibles ; en particulier en ne mettant pas en œuvre une phase de test sur patrimoine réel comme les acteurs de la concertation ont pu le demander à maintes reprises.
Les enjeux guidant la réflexion politique étaient alors :

- Comment introduire les enjeux de transition énergétique ?
- Comment fiabiliser l'analyse de l'enveloppe ?
- Comment disposer d'un outil opposable ?
- Comment orienter vers les travaux pertinents ?

Il a donc été décidé de conforter l'outil utilisé selon le cadre suivant :

- Un DPE articulé aux autres diagnostics obligatoires du logement, avec la mobilisation des diagnostiqueurs immobiliers, et donc un outil logiciel accessible aux personnes non expertes,
- Un diagnostic au coût faible de réalisation pour permettre une volumétrie importante de réalisation.
- Une incitation à la transition énergétique via l'utilisation d'une double étiquette pénalisant l'usage des énergies fossiles (permettre la décarbonation du parc).
- Une opposabilité travaillée sous l'angle de la reproductibilité : s'il est opposable il faut qu'il soit répétable.
- Une volumétrie importante et donc la nécessité de mobiliser des utilisateurs non experts. Cela a impliqué un outil s'appuyant de manière importante sur des valeurs par défaut, permettant une estimation en l'absence d'informations.
- Une responsabilité de chaque partie prenante : le propriétaire dans la mise à disposition d'informations sur le logement (limiter le recours à ces « valeurs par défaut »), le diagnostiqueur encouragé par l'Etat à faire des mesures de déperditions de paroi et/ou des sondages destructifs et dont le diagnostic devient opposable.

La transition de modèle a, en 2021, été coûteuse pour les pouvoirs publics avec la nécessité de refaire plus de 100 000 DPE (10 millions d'euros). Ce coût de transition de modèle est à prendre en compte dans les stratégies futures.

Malgré l'actualisation réalisée en 2021 et une stratégie de fiabilisation, des fragilités demeurent :

- Des articles grands publics faisant état de problèmes de qualité (informations renseignées), des écarts de notes entre diagnostiqueurs.
- Des remontées d'experts proposant des correctifs pour résoudre les distorsions constatées sur certains types de bâti (petites surfaces, bâti d'avant 1948, bâti en altitude, logements collectifs).
- Une montée en compétence des diagnostiqueurs qui reste à réaliser, avec des interrogations centrales sur les certifications des organismes et les contrôles sur certains membres aux pratiques peu professionnelles.
- Des pratiques d'usage non propices à la fiabilisation : réalisation du DPE à un moment sur lequel pèse de fortes contraintes financières (vente / location), présence du propriétaire, non-

existence d'un identifiant fiscal du logement permettant de relier plusieurs DPE à un même logement etc.,
- Une stratégie de fiabilisation du DPE mise en place par la DHUP mais qui peine à porter ses fruits.
- Au-delà de ce qui peut sembler des « querelles d'expert » la pérennité du modèle actuel du DPE (diagnostic peu coûteux, reproductible etc.) va être fragilisée du fait des enjeux assurantiels. Les sociétés d'assurances tendent à s'éloigner de ce marché (avec la remise en cause de certains contrats) ou revaloriser les primes d'assurances. Cela requestionne le modèle économique du DPE « pas cher », ainsi que les modalités de formations initiales et continues, de contrôle et de responsabilités.

Les audits énergétiques réglementaires (AER) : un outil dans le prolongement immédiat du DPE

Malgré une sémantique proche des audits énergétiques dits « incitatifs », les audits réglementaires sont surtout proches du DPE dont ils partagent la méthode de calcul utilisée (3CL-2021), et une partie des professionnels le réalisant (diagnostiqueurs immobiliers ayant une certification spécifique principalement). Ils ont également en commun de nécessiter des logiciels devant être validés par l'Etat, avec une méthode de remplissage standardisée.

Il s'en distingue par les attendus qui sont plus ambitieux : préconisation de travaux avec des scénarios en une et plusieurs étapes et un chiffrage des travaux ; donc un coût plus élevé et un temps d'analyse plus important que le DPE.

Les audits incitatifs : outil considéré comme fiable mais un enjeu de volumétrie

Les audits énergétiques dit incitatifs n'étudient pas seulement un bâti dans ses caractéristiques intrinsèques mais également l'impact de l'usage d'un ménage dans ce bâti.
Ils cherchent donc à « recoller » aux factures énergétiques réelles en permettant à l'auditeur de paramétrer des scénarios d'occupation, des consignes de chauffage, des comportements plus-ou-moins économes, etc. On parle alors de méthode « comportementale ».

Les scénarios de travaux issus de ces audits simulent donc un impact bien plus réaliste que via les DPE ou les AER et peuvent ainsi estimer un gain sur facture palpable par les ménages et non standardisé, via la méthode comportementale.

Pour ce faire le choix de la modélisation et de la méthode de calcul est libre et peut être faite via :
- La Simulation Thermique Statique (STS) – utilisée dans les méthodes réglementaires présentées ci-avant.
- La Simulation Thermique Dynamique (STD) – utilisée de manière non-systématique (et même relativement marginale) dans les audits incitatifs.

La différence entre ces deux types de modélisation est que la STS considère que la température intérieure du logement est indépendante de celle calculée quelques instants auparavant.
Pour simplifier la STD donne donc des résultats plus précis et réalistes dont la différence est surtout significative pour des logements présentant un fort inconfort en été et/ou une forte inertie. A condition d'être très précis dans la définition des hypothèses de calcul.

Les audits incitatifs permettent aussi l'affichage des résultats réglementaires (en utilisant la méthode TH-C-E ex ou la 3CL-2021) et se basent souvent sur ces deux méthodes de calculs modifiées pour permettre la définition des hypothèses de calculs (on parle de méthode ouverte).

Ils sont réalisés par des professionnels à la formation initiale conséquente et à la compétence vérifiée par l'obtention d'une certification « audit RGE » donnée par les organismes certificateurs reconnus pour leur expertise. La méthodologie implique une forte importance de l'expertise de l'auditeur, mais, la certification étant considérée comme efficiente, la fiabilité de ces documents ne fait pas débat.

Ces audits étaient (et sont toujours, par période de transition, jusqu'au 1er janvier 2024) obligatoires pour obtenir certaines aides financières, par exemple, Ma Prime Rénov Rénovation Globale, les éco-PTZ ou bien les CEE Rénovation globale (BAR TH 164 et 145).

L'arrêté du 21 septembre 2023[2] vient remplacer le contenu de l'audit énergétique attendu pour bénéficier des aides financières en remplaçant l'audit « incitatif » par l'audit « réglementaire ».
De nombreux acteurs de la filière regrettent cette harmonisation. Ils considèrent que l'audit incitatif permettait de dresser un instantané beaucoup plus précis de la performance thermique du bien dans le but de préconiser les travaux les plus adaptés à une rénovation performante.
Ils jugent cette harmonisation responsable de tirer vers le bas la filière des audits énergétiques.

[2] Arrêté du 21 septembre 2023 modifiant l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique

2- Comment disposer d'outils d'évaluation et de simulation fiables pour y adosser les politiques publiques ?

Les enjeux de fiabilisation portent principalement sur le DPE et vont se répercuter sur les audits réglementaires. Sous le vocable global de « fiabilisation » plusieurs enjeux sont à distinguer :

- La méthode de calcul utilisée est-elle robuste ? Les résultats correspondent-ils à une certaine réalité ? En d'autres termes comment conjuguer réglementaire et réel ?
- La méthode de production des DPE peut-elle être vérifiée ? Est-elle reproductible ?
- Le calcul permet-il une adéquation avec la volonté politique de l'habitat (son résultat pouvant déclarer un logement indécent) ?
- Les logiciels sont-ils solides ? Ont-ils fait l'objet d'une validation réglementaire ?
- La réalisation est-elle suffisamment encadrée et les professionnels suffisamment formés ?
- Les fraudes sont-elles faciles ou restreintes ?
- Le document est-il lisible ou son interprétation peut-elle porter à confusion ?
- Les conséquences réglementaires semblent-elles proportionnées à ce diagnostic ?

Enjeux

Les différentes méthodes existantes

Liste non-exhaustive des principales méthodes, au sens larges, existantes ou en cours de construction permettant d'étudier les performances des bâtis :

- 3CL.
- TH-BCE (anciennement TH-C-E) et TH-C-Eex (RT2012 et bâtiment existant, méthode notamment utilisée pour les labellisations BBC-Effinergie).
- Calculs thermiques utilisant la méthode de la Simulation Thermique Dynamique.
- Calculs thermiques utilisant la méthode comportementale.
- CIBLE (en création), portée par le CSTB, Alliance HQE-GBC et Effinergie cette méthode a pour objectif de développer :
    - Une méthode de calcul commune pour les bâtiments neufs, existants ou mixtes.
    - Un jeu de données unique de description du bâtiment pour une saisie interopérable, simplifiée et plus fiable.
- SEREINE[3] (en cours de fiabilisation) pour « Solution d'Evaluation de la peRformance Energétique IntrinsèquE des bâtiments », développé par le CSTB dans le cadre de PROFEEL. Cette méthode a, pour l'heure, pour ambition d'apporter une solution prête-à-l'emploi pour analyser et mesurer objectivement l'efficacité des travaux juste après la livraison.
- Les tests d'étanchéité à l'air.
- Etc.

Le processus global de réalisation du DPE : une méthode de calcul réputée globalement fiable par la filière

La méthode de calcul du DPE et de l'audit réglementaire est la méthode « 3CL 2021, 5 usages ». Elle tend à s'imposer comme la méthode la plus utilisée. Elle est celle qui a été choisie pour porter les politiques publiques d'aides à la rénovation énergétique.
Cette méthode de calcul est réputée globalement fiable par la filière (NB : absence de consensus sur les bâtis complexes et/ou anciens) mais connait des limites ne permettant pas une fiabilité absolue des résultats (liés par exemple à un contexte de réalisation ou une réalité d'usage).

[3] L'outil SEREINE a été développé à l'origine pour mesurer la performance intrinsèque du bâtiment dans l'objectif de contrôler que les performances thermiques annoncées en phase de conception sont bien celles du bâtiment livré. La première version de Sereine servait à évaluer la performance intrinsèque des logements neufs. Une campagne de mesure est actuellement à l'œuvre sur toute la France pour tester la méthode développée pour la rénovation de maisons individuelles. Des recherches sont actuellement en cours pour appliquer la méthode à l'évaluation de rénovations des logements collectifs.

Les documents consultés et les entretiens réalisés ont fait état de plusieurs points de convergences et certains points de débats.

- **Les points de fragilités identifiés** :
  - **La pénalisation des petites surfaces** : les petites surfaces sont à ce jour pénalisées dans les DPE dans la mesure où les consommations sont ramenées au m2 de surface. Ce point ne remet pas en contexte la méthode mais son application à une réalité d'usage : il y a notamment un seuil minimal de consommation (eau chaude, chauffage, consommation électrique) affectée à une unité d'habitation, que cette dernière fasse 9 m² ou 30m².
  - **La prise en compte du bâti ancien** et le recours trop important aux valeurs par défaut en raison du manque :
    - Du contexte de réalisation (absence de documents ou de connaissances par le propriétaire, méthodologie encourageant le recours aux valeurs par défaut, pression éventuelle du propriétaire etc.).
    - De l'absence d'expertise du diagnostiqueur permettant de qualifier précisément les matériaux constatés.
    - De la difficulté à avoir recours aux sondages destructifs (peur de dégrader, question de l'amiante, etc.).
  - **Le bâti collectif** : il est nécessaire d'acter la primauté du DPE collectif sur les DPE logements dans le cadre de bâtiments collectifs.
  - **Le traitement très faible du confort d'été qui est d'ailleurs décorrélé de l'étiquette énergétique** (en l'absence de climatisation).
  - **L'absence de méthode de calcul commune entre le DPE neuf et le DPE « classique » ;** constat fait, avant l'évolution vers la 3CL-2021 et la TH-BCE 2020, d'une dégradation d'étiquette entre le DPE neuf et le DPE.

- **De plus, le document du DPE intègre aussi des parties d'analyse constituant ce que l'on peut appeler des « irritants de crédibilité »,** malgré un enjeu limité en termes d'information.
  - La transposition des résultats en coût annuel d'énergie jugée dénuée de sens car calculée depuis un scénario d'occupation réglementaire et ne pouvant donc pas être appropriée par le ménage. De plus, même si le scénario était adapté, les coûts d'énergie étant volatiles il faudrait effectuer des mises à jour très régulières de ces-derniers.
  - Des recommandations d'usage articulant éléments purement informatifs et déclinaisons financières,
  - Des recommandations de travaux réputées généralement non pertinentes

- **Les points de convergences :**
  - Le choix d'une méthode privilégiant l'analyse intrinsèque du bâtiment est à privilégier par rapport à la méthode sur facture.
  - Un enjeu de travailler sur un outil :
    - A la méthode reproductible (nécessaire à l'opposabilité).
    - Rapide d'exécution et à un coût abordable.
    - Accessible à des professionnels non experts.

Enjeux de formation et de structuration de la filière

Afin de fiabiliser les DPE et les audits il est essentiel de travailler à une meilleure structuration de la filière et tendre vers son harmonisation.

Une des pistes pour mieux structurer la filière est de répartir les responsabilités entres les différents acteurs, notamment dans la collecte des informations car sans information les valeurs par défaut sont sur-représentées et les évaluations moins fiables. L'enjeu est donc d'arriver à mobiliser l'ensemble de la chaîne sur cette collectes (syndics, gestionnaires, copropriétaires, propriétaires, etc.). Le carnet d'information du logement pourra être un outil utile en ce sens.

D'autre part, le GT salue les efforts fournis par la DHUP qui vont dans le bon sens, notamment sur la volonté de densifier les formations et augmenter le niveau des prérequis.

Ce travail est à poursuivre avec objectif de bien articuler/harmoniser les différentes filières existantes : DPE, audit réglementaire, audit incitatif.
Cela pourra se faire, entre autres, en consolidant encore les formations initiales nécessaires aux demandes de certifications, en créant des formations spécifiques et les promouvant, et, en développant des possibilités de formations continues avec des certifications qui valident les compétences réellement nécessaires.

Des enjeux assurantiels peu intégrés dans la réflexion

Les différents entretiens réalisés permettent de dresser le constat que les enjeux assurantiels semblent sous-estimés ; le secteur des assurances met un point d'alerte fort.
En effet, le métier de diagnostiqueur est un métier relativement récent et en évolution constante, ce qui contribue à la méfiance des assureurs qui ont besoin d'avoir du recul et des statistiques.

Avec le recul existant aujourd'hui, les assureurs font le constat que les résultats sont relativement peu bénéficiaires. Et depuis, le caractère opposable du DPE est apparu, puis celui de l'audit réglementaire. Cette nouvelle dimension, surtout pour les audits réglementaires et les préconisations opposables, induit un raisonnement évoluant d'une obligation de moyen à une obligation de résultat. Cela contribue notamment à réinterroger les responsabilités de chacun (responsabilité du diagnostiqueur/auditeur, du vendeur, de l'agent immobilier, de l'entreprise ayant réalisé les travaux, etc.).
Jusqu'alors, en cas de vente avec un DPE erroné, l'indemnisation par les diagnostiqueur était faite au titre de la « perte de chance » pour l'acquéreur et « dès lors que la production d'un DPE erroné est indemnisée sur le fondement de la perte de chance, le montant de l'indemnisation accordé par le juge du fond ne pourra pas couvrir la totalité des travaux nécessaires, sauf à constater qu'il était certain qu'en présence d'un DPE fiable les acquéreurs auraient pu obtenir un avantage équivalent au coût des travaux de réparation »[4].

L'opposabilité (notamment des préconisation) remet en question cette façon de faire et pourrait tendre vers une couverture plus grande des préjudices constatés en cas de sinistre.
Or les capitaux déclarés sont aujourd'hui insuffisants, et en cas de sinistre, il y a un risque fort que les limites de garanties soient bien inférieures aux préjudices estimés.

Les coûts d'assurance risquent donc d'augmenter, et, les diagnostiqueur/auditeur en leur nom propre auront, par exemple, de grandes difficultés à perdurer car ils ne pourront probablement pas assumer les coûts d'assurance.

Plus globalement, les assurances ont besoin d'une homogénéité d'une filière à assurer. Elles cherchent un « point de mutualisation ». Ce point sera atteint si les assureurs sont rassurés ; cela passe notamment par une professionnalisation forte de la filière, des qualifications certifiés et fiables, des contrôles, des données statistiques en nombre suffisant, etc.
Les effets d'aubaine rencontrés (formations courtes valant équivalence de diplômes supérieurs, entreprises frauduleuses, diagnostiqueurs œuvrant sans assurances faute de contrôles et de peines suffisantes) contribuent à dégrader l'homogénéité et la fiabilité de la filière.

L'assurance va donc jouer un rôle de levier important qu'il convient de ne pas négliger. Levier d'autant plus fort que les risques pris seront jugés élevés (la question de la formation et des contrôles est donc centrale).
Il faut imaginer des interactions où plus les contrôles et la formation initiale seront sûrs et moins les assurances seront chères ; et vis-et-versa.

Travailler la confiance du public et des professionnels dans ces outils

Force est de constater que le DPE (surtout) est l'objet d'une forte absence de confiance tant du public que des professionnels.

[4] ANIL : DPE erroné/indemnisation au titre de la perte de chance : https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/jurisprudence/jurisprudence-2013/dpe-errone/indemnisation-au-titre-de-la-perte-de-chance/#:~:text=En%20pr%C3%A9sence%20d'un%20diagnostic,%C3%A0%20des%20conditions%20plus%20avantageuses.

Il y a donc, tout d'abord, nécessité de travailler sur la formation et les contrôles renforcés des acteurs de la filière.
Ensuite, en limitant les « irritants » identifiés dans les DPE et en harmonisant les résultats, une partie non-négligeable du travail de confiance sera effectué.

L'autre partie réside dans la confiance du public dans le rendu et ses objectifs.
Pour ce faire, il faut repréciser l'intérêt des différents outils (via une communication par exemple) :

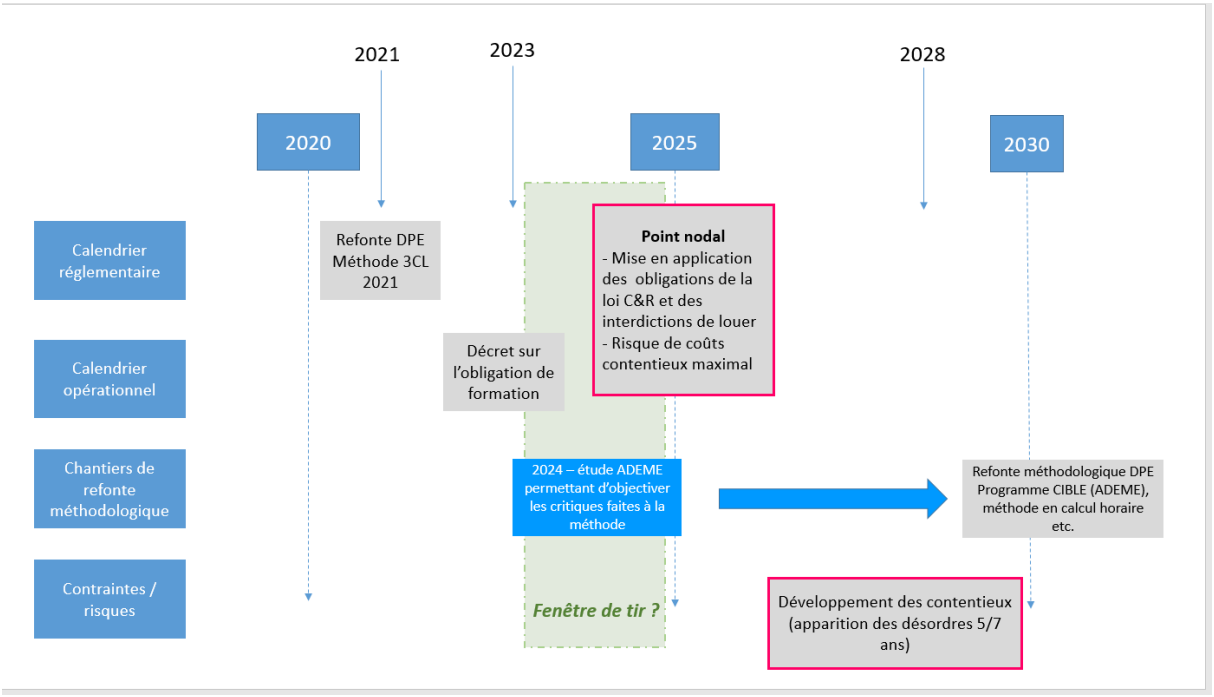
- **DPE** = photographie de la performance du bien (décorrélée de l'occupation), avec objectif de définir une étiquette intrinsèque du bâti.
- **Audit réglementaire** = DPE dans lequel sont ajoutés de préconisations de travaux avec projection d'atteinte d'étiquettes. Présence également d'estimatifs de travaux (et d'aides financières) et de gains énergétiques et financiers (calculés sur des valeurs et scénarios d'occupation standardisés => attention à bien communiquer sur ce point).
- **Audit incitatif** = évaluation énergétique dans laquelle sont retrouvées les étiquettes précédemment évoquées et ayant pour plus-value d'étudier l'usage réel des ménages dans le bâti. Les gains thermiques et économiques peuvent alors se rapprocher fortement des gains réels.

3- Pistes d'amélioration

Temporalité 2023-2025 : une fenêtre étroite à saisir pour fiabiliser les outils et organiser la transition

Le DPE a évolué rapidement sous l'effet de la commande publique sans que le logiciel soit revu en profondeur. Le perfectionnement du fonctionnement du moteur de calcul impliquerait notamment la mobilisation d'une expertise dédiée sur certains bâtis pour pouvoir limiter l'impact du recours aux valeurs par défaut. Beaucoup d'enjeux pèsent déjà sur le DPE (moins sur les audits : réglementaires et encore moins incitatifs).

- Actuellement, le volume de demandes de DPE est important (entre 60 000 et 90 000 DPE/semaine (source ADEME).
    - Depuis le 1er janvier 2023, interdiction de mise en location des logements consommant plus de 450 kWh/m².an en énergie finale (décret 2021-19 du 11 janvier 2021), et obligation de produire un DPE à la relocation. Forte demande du fait de cette introduction de la performance énergétique dans les critères de décence
    - On constate un repli des assurances sans pour autant d'apparition forte de contentieux, ni locatifs (pas encore remontés à l'ANIL), ni concernant des désordres liés aux préconisations de travaux infondées (il faut attendre quelques années avant de voir apparaître les premiers désordres sur des pathologies, les premiers retours pourraient arriver vers 2026-2028, cela pourrait arriver plus vite sur la question du confort d'été).
    - En 2023, le volume de rénovation dans l'individuel a marqué le pas en raison d'un effet ciseau entre la réduction de l'accès aux prêts, et l'inflation. Les audits réglementaires deviennent obligatoires pour déposer une demande de subvention, les aides vont devenir adossées à ces études > l'année 2024 peut être une année de « transition » permettant de consolider les outils et la filière.
- En 2025, les obligations réglementaires s'appliqueront de manière très forte, les évolutions sont donc à engager avant.



En synthèse :

- 2023-2025 : amélioration du DPE en amendant la méthode 3CL-2021, et, utilisation en parallèle des différents autres outils/méthodes en fonction de leurs points forts si nécessaire (bâti complexe, bâti ancien, collectif, etc.).
- Etudier dans quelle mesure la méthode SEREINE peut permettre d'accompagner la validation de l'efficacité des travaux énergétiques (dans le neuf, mais aussi dans la rénovation).
- 2030 : finalisation du projet CIBLE du CSTB.

NB : Le bâti complexe peut alors être entendu comme le bâti construit avec des matériaux non conventionnels ; il ne concerne donc pas tout le bâti d'avant 1948 et concerne certains bâtis post 1948 également. Par abus de langage la filière parle de « bâti d'avant 48 » ou de « bâti ancien » car il suit des modes de construction vernaculaires, également appelés traditionnels.

Adaptation du DPE, et, clarification des enjeux du DPE et de l'audit réglementaire

Objectifs à court terme

- **Concentrer le DPE sur les volets évaluation de la performance intrinsèque** du bâti.
  - Limiter les « irritants de crédibilité ».
  - Limiter les enjeux de recours et d'assurance liés à la présence de préconisations de travaux.
  - Alléger le DPE pour en faciliter une réalisation rapide et accessible à des professionnels non experts.

- **Instaurer l'audit réglementaire dans son rôle de préconisation** de travaux en renforçant la formation des personnes agréés à le réaliser.

Pistes concrètes à court terme

- **Alléger le DPE en limitant les « irritants de crédibilité » :**
  - Communiquer très largement sur le fait que le DPE ne reflète pas une consommation réelle du logement mais bien une consommation intrinsèque standardisée permettant de le comparer à d'autres logements sans tenir dompte de l'influence des usagers.
  - Estimation des coûts annuels d'énergie du logement : non adaptée à une consommation réelle et volatilité des coûts de l'énergie > le supprimer.
  - Montants et consommations annuelles d'énergie > supprimer le volet frais annuel d'énergie (colonnes 2 et 3).
  - Recommandation d'usage pour votre logement. Actuellement ce volet croise éléments informatifs et déclinaisons pour un ménage moyen qui ne peut pas être fiable > rendre lisible son caractère informatif, et le faire évoluer avec une présentation de coûts moyens par typologies de foyer (cf. ADEME).
  - De même, nous préconisons de rassembler l'ensemble des éco-gestes n'ayant pas d'influence sur la note du DPE dans une même partie ou indiquer clairement le caractère informatif (par exemple le volet Recommandation d'usage de gestion et d'entretien des équipements).
  - « Travaux essentiels et à envisager » ce volet est purement informatif et réputé très peu fiable. Cette approche a été développée car les préconisations de travaux étaient alors un angle mort, comblé depuis par un autre outil. Nous préconisons de le supprimer au profit d'une orientation vers un audit réglementaire ou incitatif.
    En cas d'impossibilité, car allant à l'encontre du corpus de loi encadrant les DPE, il serait intéressant d'étudier comment « déshabiller » cette obligation au maximum (par exemple en ciblant les éléments du bâti à améliorer mais en ne détaillant pas les travaux préconisés).

- *Ces « irritants de crédibilité » n'ont pas d'impact sur l'étiquette finale. Leur suppression n'entraîne pas de changement dans la note. Les deux types de DPE peuvent coexister. Le coût de limitation de ces « irritants » et donc nul.*

- **Afin de limiter les impacts négatifs sur certains types de parc** il nous semble nécessaire d'appliquer une révision légère du DPE (cf. propositions de Christian Cardonnel, en annexe).
  - Appliquer une modulation pour les logements de petite surface habitable comme cela est réalisé dans la RE2020. Cela peut être imaginé via le recours à une unité de base de type unité d'habitation. En effet au-delà de la réalité scientifique qui pénalise un logement de petite surface quand on rapporte sa consommation globale à une surface, il faut se poser la question de l'adéquation à la volonté politique (qui dit grande surface dit généralement consommation rapportée à l'habitant plus élevé).
  - Une éventuelle modulation en fonction des zones climatiques et de l'altitude (idem existante dans la RE2020).
  - Acter de la primauté du DPE collectif sur le DPE individuel afin de permettre une validité du DPE pour les logements collectifs. Le rendre opposable pour assurer une équité avec le DPE individuel (v. Annexe 3).

    - *Modifications à priori possibles en appliquant un correctif à partir du logiciel de l'ADEME > Coût engendré relativement faible car correspondant uniquement à une réédition avec la version modifiée du logiciel.*

- **Traitement du confort d'été :** Actuellement le confort d'été est absent du calcul de l'étiquette énergétique (sauf si un climatiseur est défini dans les hypothèses de calcul), que ce soit pour le DPE ou l'audit réglementaire.
  Il est uniquement présent sous forme d'un indicateur insuffisant par rapport aux enjeux actuels (et à venir). Il y a cependant une demande sociétale forte d'une visibilité sur ce point. Quelques possibilités semblent se distinguer :
  - Renforcer les indicateurs du confort d'été, et la formation sur ce sujet afin de former les diagnostiqueur/auditeurs aux solutions spécifiques à son sujet, aux notions de déphasage thermique, d'inertie, car un bon confort en hiver n'est pas forcément synonyme d'un bon confort en été (court et moyen termes).
  - Créer une annexe spécifique avec un calcul pouvant être inspirée du calcul de l'indicateur « Degré Heure d'inconfort » utilisé par la RE2020 (norme NF 15 251) > Quid du coût supplémentaire par DPE et audit AER ?

    - *A moyen terme : enjeu de définition d'une méthode permettant de mieux appréhender le confort d'été dans les DPE et les audits AER.*

- **Améliorer la fiabilité et la confiance :**
  - **Contextualiser la fiabilité des hypothèses de calcul :** ajouter un « taux de recours aux valeurs par défaut », afin de contextualiser le DPE. L'étiquette obtenue est à mettre en regard avec le pourcentage de complétude des informations. Un DPE incomplet est un DPE peu fiable.
    - **Option 1 :** pondérer le taux de recours aux valeurs par défaut avec l'âge du logement pour éviter de dégrader trop fortement le bâti ancien et d'engorger la filière audits AER.
    - **Option 2 :** pas de pondération. Le DPE dans le bâti ancien sera structurellement dégradé par le recours à des valeurs par défaut. Cela reste cohérent avec le fait que le logiciel utilisé actuellement implique une expertise spécifique pour produire des analyses fiables sur le bâti ancien. Cela implique un surcoût sur le bâti > à comparer avec le coût de refaire tous les DPE.
    - **Option 3** : plus complexe, définir, par exemple, un seuil « normal » de recours à la valeur par défaut et le distinguer selon la période constructive. Plus le bâti

est ancien plus le recours est considéré comme normal ? Couplé à un pictogramme d'alerte quand le seuil défini est dépassé.

- **Définir un périmètre de validité du DPE « simple » correspondant aux contraintes du contexte d'utilisation :** proposer de rendre ce DPE « simple » non valable pour des bâtiments d'avant 1948 > orienter vers un diagnostiqueur spécialisé (ex. diagnostiqueur spécialisé bâti ancien (voir ci-après) ou vers un Bureau d'Etude Thermique détenteur d'un label RGE ou un architecte référencé sur France Rénov' (rubrique Audit énergétique) pour les audits (audit version « audit incitatif » - individuel ou collectif – si un label perdure à son sujet suite à l'harmonisation des audits évoquées ci-avant dans ce document).
  L'orientation dans de tels cas vers un diagnostiqueur ayant passé la certification Audit Energétique Réglementaire ne semble pas faire consensus, malgré la formation de 70 heures effectuée par les diagnostiqueurs concernés (voir ci-après dans la formation).

- **Accélérer le travail sur l'identifiant unique du logement** pour limiter les « DPE de complaisance », travail en cours ADEME / DGFIP.

- **Renforcer l'audit réglementaire qui assumerait la partie complexe du DPE.**
  - L'audit réglementaire aurait alors pour objet de développer la partie préconisation de travaux.

- **Demander des arbitrages et de la visibilité concernant la mise en application des évaluations énergétiques (DPE, audits ?) pour les territoires d'Outre-Mer,** qui semblent quelque peu laissés de côté et qui ont pourtant de réels besoins d'amélioration énergétique et de rénovation.

⇨ **Condition parallèle : Desserrer l'enjeu de volumétrie sur 2024 ?**
- En juillet 2023, 300 000 DPE ont été réalisés notamment dans le cadre de mise en relocation.
- Les besoins en audits sont liés à la dynamique de rénovation. Si 200 000 rénovations globales en 2024 ont été annoncées par le gouvernement, il est possible que ce volume ne puisse pas être atteint dès 2024 ce qui permettrait de prendre le temps de structurer et consolider la filière :
  - En 2023, le volume de rénovation dans l'individuel a marqué le pas en raison d'un effet ciseau entre la réduction de l'accès aux prêts et l'inflation. Les audits incitatifs ne font pas l'objet d'alertes sur leur qualité mais ils ne sont actuellement pas encore obligatoires pour déposer une demande de subvention.
  - Le futur schéma d'intervention qui doit être mis en œuvre au 1er janvier n'a fait l'objet que de peu d'annonces officielles à ce jour (oct 2023). Il est probable que 2024 soit une seconde année de transition entre 2 volumétries d'intervention, année à mettre à profit sur la consolidation de la montée en compétence de l'ensemble de la filière de rénovation performante.
- Améliorer la qualité peut participer à desserrer l'enjeu de volumétrie en évitant la réalisation de « DPE de complaisance » (10% de doublons dans la base DPE actuellement évalués par le SDES).
- Redéfinir ce qui est entendu par « massification » en mettant cette définition en parallèle de la réalité et affiner les besoins de formations / certifications afin de fixer une augmentation progressive :
  - 200 000 rénovations d'ampleur par an. La filière RGE audit (individuel et collectif) compte déjà 1 300 auditeurs, cela leur demande un peu moins de 160 audits par an.
  - 9 000 diagnostiqueurs en capacité de faire 3-4 DPE par jour, cela permet de réaliser environ entre 5 et 7 millions de DPE par an.
  - Identifier plus clairement les besoins humains à mettre en face des ambitions.

Pistes concrètes à moyen terme

- **Travailler la convergence avec le modèle CIBLE** et l'aboutissement d'autres méthodes d'analyse éventuelles, afin de mieux appréhender le bâti ; donc donner aux diagnostiqueurs / auditeurs un meilleur outil sur lequel s'appuyer (pour notamment les effets de seuil et la prise en compte du confort d'été).

- **DPE / Audits réglementaire :**
  - Retravailler la méthode de remplissage pour limiter le recours aux valeurs par défaut.
  - **Limiter le risque de pression du propriétaire sur le réalisateur du diagnostic** > imaginer un système permettant de décorréler au maximum la réalisation des DPE des enjeux financiers l'entourant.
    NB : Certains acteurs ont notamment évoqué sur ce sujet la mise en place d'un Diagnostic Immobilier Périodique (fonctionnant sur le modèle du Contrôle Technique Automobile) ; cette proposition ne fait pas consensus parmi les membres de ce groupe de travail, ni parmi les acteurs interrogés. D'autres solutions sont donc à imaginer mais l'enjeu demeure.

- **Repositionner le DPE et les audits dans une étape de la connaissance du bien et dans une stratégie de connaissance la plus exhaustive possible du parc de logements :**
  - Articulation et cohérence des méthodes et expertises :
    - Articuler DPE ancien / étiquettes RT2012 et suivantes pour éviter les effets de seuil (s'appuyer sur les nouvelles et futures méthodes).
    - Réinterroger l'apport de la visite / conseils humains : quelle place laissée aux connaissances du diagnostiqueur / auditeur, à l'identification d'une stratégie de travaux qui peut sortir du champ réglementaire imposé par l'audit ?
  - Travailler sur la connaissance exhaustive du parc de logement et de son amélioration
    - Travailler sur le N° unique du logement et du DPE.
    - Développer des visites post-travaux.
    - Faciliter l'accès aux informations issues du DPE pour les collectivités territoriales.

Certifications / Formations / Contrôles :

A court terme :

- **Renforcer la formation pour les DPE et l'audit réglementaire** (de manière globale et spécifique)**.**
    - L'arrêté du 20 juillet 2023 impose une augmentation de la durée de la formation des diagnostiqueurs, avec notamment l'étude de cas de bâti ancien. Ce premier pas, qui va dans le bon sens, semble insuffisant par rapport aux besoins d'expertise forte nécessaires pour évaluer avec fiabilité le bâti traditionnel et ne semble pas encore suffisant pour prémunir d'éventuelles préconisations de travaux génératrices de pathologies, ou même tout simplement non réalisables (contraintes architecturales, ABF, PLU, etc.).
      C'est pourquoi nous préconisons de :
        - Développer/renforcer les formations DPE mention collectif.
        - Créer une spécialisation (certification/accréditation) DPE bâti traditionnel / bâti ancien permettant de mieux appréhender les :
            - Pathologies du bâti ancien.
            - Transferts hygroscopiques.
            - Spécificités de la thermique des bâtis anciens et les solutions d'améliorations techniques propres à ce type de constructions.
        - Nous préconisons d'y intégrer un parcours spécifique sur la réhabilitation des bâtis historiques et des constructions entrant dans le périmètre de secteurs sauvegardés. Et plus largement à la bonne prise en compte des documents d'urbanisme pouvant contraindre les préconisations de travaux.
          NB : Il peut y avoir des contradictions entre travaux énergétiques et travaux patrimoniaux.
        - Un parcours sur les solutions pour améliorer le confort estival est également préconisé pour améliorer les préconisations établies, et éviter des futurs désordres futurs (question du déphasage thermique, des occultants extérieurs, casquettes, d'inertie, de sur-ventilation nocturne, etc.).

        - *Cette spécialisation bâti ancien / bâti traditionnel concernerait les DPE mais aussi les audits réglementaires.*

- **Renforcer fortement les contrôles,** ce qui implique également de former des personnes en capacité de faire ces contrôles.
    - Proposition d'un contrôle longitudinal beaucoup plus efficace et économique basé sur l'analyse des données des DPE d'un diagnostiqueur. Ces données étant accessibles sur la base de données ADEME.
    - Idée de requalifier une partie des diagnostiqueurs dans le contrôle des réalisations.

- **Engager un dialogue entre l'Etat et les assureurs :**
    - Afin d'étudier et encadrer les solutions assurantielles à proposer aux acteurs de la filière. Pour le moment chaque assurance fait comme elle l'entend, avec beaucoup d'incertitude ; constat d'assurances qui rompent les contrats et se retirent du fait du risque encouru.
    - Pour accompagner les assurances et l'ensemble de la filière à résoudre la question de la nécessité ou non de souscrire une assurance décennale en complément d'une RCP (responsabilité civile professionnelle) sur les questions de requalification en maîtrise d'œuvre en cas de litige du fait, notamment, des préconisations de travaux.

        - Les questions législatives, réglementaires et assurantielles doivent évoluer en même temps, sous risque de déstabiliser la filière.

A moyen terme :

- **Réaliser un travail nécessaire de structuration de la filière en :**
  - Mobilisant tous les acteurs (syndics, gestionnaires, copropriétaires, propriétaires, etc.) dans la collecte des informations relatives au bâti afin de limiter le recours aux valeurs par défaut.
  - Définissant une « charte de bonnes pratiques / cadre déontologique » pour les diagnostiqueurs / auditeurs, afin d'appuyer le caractère d'indépendance dont doit faire preuve ces prestations.

- **Développer un diplôme certifiant de type DU/BTS** et/ou engager un **contrôle des organismes de formation :**
  - Travailler dès à présent sur une certification des organismes de formation des diagnostiqueurs et plus largement des thermiciens. Avec un référentiel reconnu par l'Etat.
    - La formation à l'audit énergétique n'est aujourd'hui, par exemple, pas suffisamment encadrée par l'Etat et certains organismes proposent des équivalent BAC+5 avec des formations allant de 12 à 41 jours.
  - Décorréler au maximum les enjeux marchands des enjeux de formations.

- **Ne plus faire porter la certification uniquement « à la personne » :**
  La certification de personnes, dispositif en place, est adapté pour les diagnostiqueurs indépendants.
  Trois quarts des autres diagnostiqueurs sont, soit adossés à des réseaux de franchise, soit salariés de sociétés de diagnostics immobiliers de taille variable ou de bureaux de contrôle.
  La certification de personnes induit que la formation initiale, la formation continue, la qualification et la surveillance sont confiées à des entreprises extérieures. Le réseau de franchise ou la société qui emploie le diagnostiqueur (la personne morale) est sorti de la boucle et n'est donc plus responsable.
  - Faire porter la certification DPE (et certification audit réglementaire émanant de la spécialisation ad-hoc par un diagnostiqueur) à un combo « Entreprise-Personne ». Comme c'est le cas pour les auditeurs RGE.
  - D'une manière plus large, un problème se pose du fait de l'accessibilité des audits réglementaires à des filières différentes avec des parcours de certification différents (n'ayant pas le même niveau de contrôle et donc de fiabilité).

- **Mettre en place un système de surveillance :**
  - Travailler avec les organismes de certification (travailler par exemple avec le COFRAC, QUALITEL, mais aussi OPQIBI, QUALIBAT et les autres organismes de certification RGE en s'appuyant sur les travaux de l'AQC, du CSTB, du CEREMA, du FCBA, etc.).
  - Développer les contrôles sur les DPE et les audits réglementaires réalisés.
  - Appliquer une stratégie forte de contrôle des DPE/audits, ainsi que des réalisations. Travail à mener conjointement avec la DGCCRF et les organismes de contrôle.

Annexes

Annexe 1 – Précisions DPE et Audit réglementaire

Quelques précisions sur le DPE et l'Audit réglementaire ; les enjeux liés à l'Audit incitatif ayant été reportés sur les audits réglementaires (arrêté du 21 septembre 2023) il ne sera pas redétaillé ici.
Pour rappel, de nombreux acteurs de la filière regrettent cette harmonisation. Ils considèrent que l'audit incitatif permettait de dresser un instantané beaucoup plus précis de la performance thermique du bien dans le but de préconiser les travaux les plus adaptés à une rénovation performante.
Ils jugent cette harmonisation responsable de tirer vers le bas la filière des audits énergétiques.

Le DPE – Diagnostic de performance énergétique : transition d'un outil informatif à un outil socle des politiques publiques du logement

Origine : Le diagnostic de performance énergétique a été créé en 2006 dans le cadre d'une directive européenne obligeant à informer les usagers sur la consommation d'énergie des logements dans les annonces et les baux immobiliers. Il a connu plusieurs évolutions :

- 2006 – 2007 :
  - Octobre 2006 – DPE obligatoire pour vendre un bien immobilier.
  - 2007 : DPE obligatoire pour une vente ou une location d'un bien.
- 2021 : le DPE devient opposable. D'outil de sensibilisation, il devient un outil clé de la stratégie de rénovation énergétique des bâtiments. Loi ELAN[5].

Il fait l'objet d'une refonte (définition réglementaire et logicielle) en 2021 pour son opposabilité. Les mesures portaient sur plusieurs points :

- Révision réglementaire.
- Révision du mode de calcul avec la modification du coefficient pour mesurer l'impact des différentes énergies.
- Définition d'une stratégie de fiabilisation :
  - Mobilisation des acteurs de toute la chaîne de l'immobilier.
  - Renforcer les compétences des diagnostiqueurs.
  - Outiller les organismes de certification « sentinelles » du dispositif.

Cadrage juridique :

- Sauf exception (voir article R. 126-15 du Code de la Construction et de l'Habitation), la réalisation d'un DPE est **obligatoire** à l'occasion de la **vente** d'un logement ou d'un bâtiment, lors de la signature d'un contrat de **location** d'un logement ou d'un bâtiment d'habitation, ainsi que pour les **bâtiments neufs**.
- En tant qu'outil opposable, sa définition, sa réalisation et sa publicité sont inscrits dans la loi[6].
- NB : il existe également un DPE tertiaire, qui n'est pas exactement régit de la même manière[7], et bientôt un DPE spécifique à l'Outre-Mer[8] (ces types de DPE ne sont pas étudiés dans ce travail).

Finalités :

- Evaluer la performance énergétique intrinsèque d'un bâti et la traduire en une double-étiquette permettant de traduire un double enjeu :
  - De consommation énergétique : étiquette énergie.
  - De rejet de gaz à effet de serre : étiquette climat.
- Transmettre ces informations à une plateforme informatique dédiée, gérée par l'Ademe, l'Observatoire des DPE-Audit).

[5] https://www.anil.org/aj-dpe-mentions-obligatoires-annonces-baux-immobiliers/#:~:text=La%20loi%20du%2023%20novembre,immobili%C3%A8res%20et%20baux%20d'habitation.

[6] https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Note_obligations_affichage_annonces_immobilieres.pdf

[7] https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/dpe-tertiaire-r378.html

[8] https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/dpe-dans-les-departements-et-regions-d-outre-mer-r379.html

Fonctionnement :
- Une méthode de calcul conventionnelle : 3CL-2021.
- Des logiciels, utilisant la méthode conventionnelle, validés par le gouvernement.
- Une méthodologie de remplissage elle aussi validée (voir le guide à destination des diagnostiqueurs, mis à jour en octobre 2021). Son objectif est d'harmoniser les pratiques entre diagnostiqueurs. Ce guide remplace le guide d'inspection et le guide des recommandations de 2009).

Conditions de réalisation : Le DPE doit être établi par un « diagnostiqueur »**.** Ce dernier est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères (définis par l'arrêté du 20 juillet 2023), notamment de certification (sans mention = logements individuels, avec mention = logements individuels, collectifs et tertiaires), et ayant souscrit une assurance professionnelle. Son prix n'est pas réglementé.
Les « diagnostiqueurs immobiliers » sont une profession réglementée. Ils ont vocation à réaliser l'ensemble des diagnostics obligatoires lors d'une vente d'un logement. Ces diagnostics concernent :
- La santé dans le logement : constat de risque d'exposition au plomb (CREP), état d'amiante ou diagnostic « Amiante »,
- La sécurité : état de l'installation intérieure d'électricité ou de gaz, présente.
- Les équipements sanitaires : état de l'installation d'assainissement (collectif ou non collectif).
- Risques et présence de nuisibles : présence de termites, état des risques naturels (miniers, technologiques, sismiques, radon), diagnostic « bruit ».
- Diagnostic de performance énergétique.

Audits énergétiques dits « réglementaires »

Origine : Institué par la loi Climat et résilience, l'audit réglementaire devient progressivement obligatoire à la vente des logements en classe inférieure à C (DEFG). Il a pour vocation de permettre aux acquéreurs de logements en classe inférieure à C de bénéficier de la présentation de scénarios de travaux.

Cadrage juridique : L'obligation d'audit énergétique pour les logements D, E, F et G en monopropriété s'inscrit dans le cadre de la loi n° 2021-1114 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Le calendrier de mise en œuvre de cette obligation est le suivant :

- 1er avril 2023 pour les logements de classes F ou G.
- 1er janvier 2025 pour les logements de classe E.
- 1er janvier 2034 pour les logements de classe D.

Ces dispositions ont été codifiées à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation. En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte cette obligation s'appliquera à compter du 1er juillet 2024.

Son contenu et ses modalités de réalisation sont fixées par la réglementation :
- Arrêté du 4 mai 2022 définissant le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation et applicable en France métropolitaine
- Décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation

Finalité :
- En complément du DPE, pour les logements de classe inférieure à C, présenter un programme de travaux.
- Depuis le 1er octobre 2023 il sert à solliciter les aides financières de l'Anah[9].

[9] Arrêté du 21 septembre 2023 modifiant l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique

- Transmettre ces informations à une plateforme informatique dédiée, gérée par l'Ademe, l'Observatoire des DPE-Audit).

Fonctionnement :
- Une méthode de calcul conventionnelle : 3CL-2021.
- Des logiciels, utilisant la méthode conventionnelle, validés par le gouvernement.

Conditions de réalisation : Les audits réglementaires doivent être établis par :
- Les bureaux d'études et entreprises RGE, ainsi que les architectes inscrits à l'Ordre et ayant suivi une formation spécifique.
- Diagnostiqueur DPE formé à la réalisation d'un audit énergétique réglementaire.

Annexe 2 – Note de l'USH

Document joint :

2. 2023-06-13 - Note_USH - CNH - DPE-Audit v2

Annexe 3 – Fiches de l'UNIS : petites surfaces et logements collectifs

Résumés :

- **Petites surfaces :**
  - La proportion anormale de petits logements dans la catégorie des passoires thermiques s'explique, principalement, par le calcul de deux critères, d'une part, la consommation d'eau chaude sanitaire (ECS), d'autre part, le ratio « surface déperditive/surface habitable » (indice de compacité thermique).
    Pour éviter des classements disproportionnés dus à ces critères, il s'agirait donc de créer des coefficients de pondération qui tiendraient compte des particularités des petits logements de moins de 30 m², sans qu'il soit pour autant nécessaire de modifier entièrement la méthode de calcul 3CL-DPE 2021.

- **Logements collectifs :**
  - Dans un immeuble en copropriété, les appartements mal placés (exemple : pignon nord) ne peuvent pas gagner une étiquette du DPE, à cause de leur situation. Donc ces copropriétaires bailleurs ne sont pas favorables à voter et payer des travaux dont ils ne bénéficieront pas. La solution serait qu'ils s'abritent derrière un DPE collectif plus favorable. Ainsi, on évite qu'un appartement sorte du parc locatif, en lui permettant d'être loué. Un appartement mal placé a moins de valeur (décote). Il est impératif qu'il puisse ne soit pas pénalisé par une interdiction de louer. Dans ce cas, le loyer sera certes plus faible.

Documents joints :

3.UNIS - Fiche CNH - GT DPE petites surfaces
3.UNIS - Fiche CNH - GT DPE indiv et collect

Annexe 4 – Présentation Sylvain BESSONNEAU (Ademe)

Diaporama joint :

4. 202309 - Observatoire DPE-AUDIT - audition CNH

Annexe 5 – Documents de Christian CARDONNEL pour l'amélioration des DPE

Documents joints :

5. 2023-03-21 - CARDONNEL - DPE - Les aléas de la méthode de calcul du DPE
5. 2023-04-17 - CARDONNEL - DPE - Futur label BBC rénovation et méthode de calcul DPE
5. 2023-05-09 - CARDONNEL - DPE - Méthode de calcul efficiente pour la rénovation énergétique du bâtiment

Annexe 6 – Annexe technique – OPQIBI et QUALIBAT

Document joint :

6. Annexe-technique_OPQIBI_QUALIBAT