

POURQUOI LE DPE CONTINUE D'ÉVOLUER ?

(ET CONTINUERA)

Le DPE a encore évolué au 1er janvier. Et dans la foulée, nombre de logements - souvent chauffés à l'électricité - ont vu leur étiquette s'améliorer. L'idée d'une réforme tous les deux ans fait parfois sourire - ou grincer des dents -, cela traduit surtout une ambition : mieux aligner le diagnostic sur les réalités énergétiques et climatiques d'aujourd'hui et de demain.

Vingt ans que le DPE existe, vingt ans qu'il ne cesse d'être retouché. Été 2021, nouveau DPE ; automne 2021, correctif de la méthode de calcul qui donne trop de F et G ; été 2024, la méthode est encore revue pour les petites surfaces (- de 40 m²) ; 1er janvier 2026, le Coefficient d'énergie primaire (CEP) est abaissé pour l'électricité...

Liste non exhaustive.

Résultats, un logement peut avoir changé d'étiquette à plusieurs reprises sans jamais avoir effectué les moindres travaux. Rien d'incongru, le DPE essaye de coller à une réalité énergétique qui évolue, où l'électricité en France est produite de façon de plus en plus décarbonée.

Bâti ancien et confort d'été

Après tout, personne n'a jamais dit que le DPE allait demeurer figé dans le temps. Comme le contrôle technique auto, l'outil évolue et il va continuer à évoluer. Du côté des pouvoirs publics, on réfléchit par exemple à prendre mieux en considération le bâti ancien, souvent

mal desservi par la méthode actuelle. Autre chantier en cours, un nouvel indicateur de confort d'été, jugé essentiel face au réchauffement climatique.

Au printemps 2025, Valérie Létard, alors ministre du Logement, avait annoncé une réflexion pour améliorer et délivrer une meilleure information sur le confort d'été dans le DPE. La ministre a depuis passé la main, mais le sujet reste d'actualité. Et on pourrait aussi évoquer d'autres réflexions au niveau européen pour harmoniser le diagnostic à travers les États membres. À ceux qui se demandent si les étiquettes vont encore bouger sans travaux : la réponse est donc oui. parce que le DPE s'adapte sans cesse à un nouvel environnement technique, réglementaire et... climatique. Des biens verront sans doute leur classe énergétique bouger encore, sans avoir pourtant réalisé de travaux. Cela ne décrédibilise pas le diagnostic. Un logement non isolé et chauffé à l'électricité a peut-être gagné une classe énergétique depuis le 1er janvier, il est peut-être en F ou en E désormais, mais il n'a pas été transformé pour autant, il reste bien une passoire thermique.

20 ANS APRÈS, LE DTA RESTE SOUVENT MAL COMPRIS

La règle est simple. Tous les bâtiments construits avant 1997 devaient disposer d'un Dossier Technique Amiante (DTA) avant... fin 2005. Peu importe que ce soit une école, un immeuble d'habitation collectif, des bureaux... Personne n'était censé y échapper.

Ça c'est pour la théorie. Car 20 ans après, on est loin du compte. Les diagnostiqueurs le constatent chaque jour, de très nombreux (trop nombreux) bâtiments restent dépourvus du fameux DTA. En témoigne une récente enquête conduite par l'Education nationale au sein du parc scolaire : le DTA n'était présent que dans la moitié des établissements concernés !

Et pour ceux qui disposaient bel et bien d'un dossier amiante, celui-ci n'était pas souvent à jour : les trois quarts des établissements n'effectuaient pas les contrôles périodiques !

Le Dossier (et non le diagnostic, comme on le croit souvent) est censé s'étoffer et s'enrichir au fil du temps avec des évaluations périodiques pour suivre

l'état des matériaux, des repérages complémentaires, éventuellement des mesures d'empoussièrement... C'est un véritable carnet de santé amiante du bâti. Cela vaut pour les établissements scolaires, comme pour tout immeuble bâti avant 1997.

La réglementation a été bien pensée, le DTA est un vrai atout pour prévenir le risque d'exposition à l'amiante, pour les intervenants comme les occupants. Bien ficelée, mais mal appliquée par méconnaissance ou par négligence. Même s'il n'existe aucune sanction immédiate, le risque est pourtant bien réel. L'amiante n'appartient pas au passé, chaque année, on enregistre de 2000 à 3000 victimes.

EN BREF

L'amiante se cache aussi dans les vieux vitrages

Fichu amiante, on en a décidément mis partout. Y compris dans les vieux mastics des vitrages.

Une piqûre de rappel ne fait jamais de mal, l'Union française des miroitiers appelle à la vigilance : même pour changer une vieille menuiserie, ou un vieux vitrage, mieux vaut s'assurer qu'il n'y ait pas d'amiante grâce à un repérage.

« Une intervention inappropriée sur ces matériaux peut libérer des fibres d'amiante dans le local, en quantités supérieures aux seuils réglementaires. »

Rénovation : l'Etat moins ambitieux ?

200.000 puis 600.000, et même 900.000 rénovations dès 2030 ! Il y a encore deux ans, l'Etat annonçait une explosion des rénovations d'ampleur au cours des prochaines années. Espoirs déçus. La nouvelle version de la stratégie nationale bas-carbone (SNBC3), véritable feuille de route, se montre moins ambitieuse (ou plus réaliste) : désormais, l'Etat se contente de 250.000 rénovations d'ampleur par an. C'est quand même trois fois plus qu'aujourd'hui.

“ bonjour ”

Un DPE marqué à la culotte

Encore une mesure pour restaurer la confiance dans le DPE. Depuis décembre, chaque diagnostic est tracé. En clair, une fois le diagnostic transmis à l'Ademe, une fois que l'étiquette est connue, la moindre des modifications apportées au calcul est enregistrée. Cette mesure supplémentaire est destinée à lutter contre les mauvaises pratiques, et les « opérateurs » qui jouent avec leur logiciel pour faire plaisir à leur client.

LE 3PT : BIEN PLUS QU'UNE OBLIGATION

Le 3PT, ou Projet de plan pluriannuel de travaux, fait partie de ces acronymes qui, au prime abord, donnent envie de soupirer. Encore une obligation, encore un document, encore une dépense pour les copropriétaires. Réduire le 3PT à une contrainte administrative serait passer à côté de l'essentiel.

Car le 3PT répond d'abord à une réalité : les immeubles d'habitation collectifs vieillissent. Les équipements s'usent, les façades se fatiguent, et le confort d'il y a 40 ou 50 ans ne correspond plus vraiment aux attentes d'aujourd'hui. Jusqu'ici, beaucoup de copropriétés ont géré ces sujets au coup par coup, souvent dans l'urgence. Et l'urgence, en matière de travaux, n'a jamais été une bonne conseillère.

Le 3PT marque un changement culturel. Il invite à regarder l'immeuble dans son ensemble, à prendre un peu de hauteur, puis à se poser les bonnes questions : qu'est-ce qui doit être fait rapidement, qu'est-ce qui peut attendre, qu'est-ce qui peut être anticipé sereinement ? Autrement dit, remplacer la réaction par la planification. Concrètement, le 3PT dresse une feuille de route des travaux sur plusieurs années. Il diagnostique, il priorise, il aide à se projeter.

Il évite les décisions prises sous pression, les chantiers improvisés et les dépenses brutales qui tombent sans prévenir. En donnant de la visibilité, il redonne aussi de la sérénité aux copropriétaires. En résumé, le 3PT n'est pas là pour imposer plus de travaux et dépenser plus. Il est là pour aider les copropriétés à faire les bons travaux, au bon moment. Et ça, même sans obligation réglementaire, ça resterait une excellente idée.



Le bon conseil du diagnostiqueur

Trois ans de sursis. En décembre, l'obligation d'installer un thermostat programmable dans les logements a été repoussée de trois ans. Initialement prévue pour 2027, elle arrivera au 1er janvier 2030 en harmonisation avec l'Union européenne. Ce n'est cependant pas une raison pour attendre. Car un thermostat représente souvent un faible investissement - quelques centaines d'euros - mais il permet jusque 15% d'économies.

QUAND LE DPE FAIT DES VAGUES : UNE LOCATAIRE INDEMNISÉE CAR SES FACTURES EXPLOSAIENT

Bien sûr, l'estimation des consommations fournie par le DPE reste... une estimation. Mais si la consommation réelle est trois fois supérieure, il y a peut-être un souci. D'où l'intérêt de disposer d'un diagnostic réalisé avec sérieux. Car en cas de litige, le propriétaire bailleur n'est pas à l'abri.

En témoigne un récent jugement. Une locataire s'est retrouvée avec des factures d'énergie plus de trois fois supérieures à ce qui était indiqué dans le DPE fourni par son bailleur. Selon le diagnostic, les consommations oscillaient entre 1.960 et 2.710 euros par an.

Dans la vraie vie, les dépenses dépassaient 6.000 euros. Autant dire que la régularisation du fournisseur de gaz a été douloureuse, et la locataire a vu ses mensualités bondir.

L'histoire ne dit pas si le DPE comportait une erreur,



le diagnostiqueur n'a pas été mis en cause.

Mais pour le tribunal, cette surconsommation n'apparaît nullement expliquée et la locataire est tout à fait fondée à réclamer la différence entre la consommation réelle et la consommation annoncée. Le bailleur devra donc verser quelque 6.500 euros à son ex-locataire en raison du préjudice financier occasionné par la surconsommation.



Tribunal judiciaire de Colmar,
14 novembre 2025, RG n° 23/00615

Le saviez-vous ?

CHAMPIGNON À LA MAISON : ET SI CE N'ÉTAIT PAS UNE MÉRULE ?

Un champignon sur un mur, une trace suspecte sur une poutre... on pense aussitôt à une mérule. Forcément, c'est le plus connu de tous les champignons, celui dont on parle beaucoup (le seul même), le plus redoutable aussi capable de détruire une maison en quelques années. Mais le monde fongique est vaste. Les bâtiments peuvent héberger des moisissures, des champignons lignivores ou de simples champignons de surface, parfois inoffensifs pour la structure. La féroce mérule est plus rare qu'on ne l'imagine. La confondre avec un autre champignon peut donc conduire à des traitements lourds, coûteux... et inutiles.

D'où l'intérêt de ne pas jouer aux apprentis mycologues. Car dans la famille, deux champignons peuvent se ressembler mais se révéler totalement différents. Un diagnostic ciblé, complété si besoin par une analyse en laboratoire, permet d'identifier précisément la nature du champignon en présence. Résultat : un traitement adapté, ni excessif ni insuffisant. Car traiter un champignon sans savoir lequel, c'est un peu comme prescrire un médicament sans diagnostic : parfois ça marche, souvent ça rate. Et dans le bâtiment, l'approximation finit presque toujours par coûter cher.