

MESURER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : MISSION IMPOSSIBLE ?

348

NOVEMBRE 2025



HABITAT

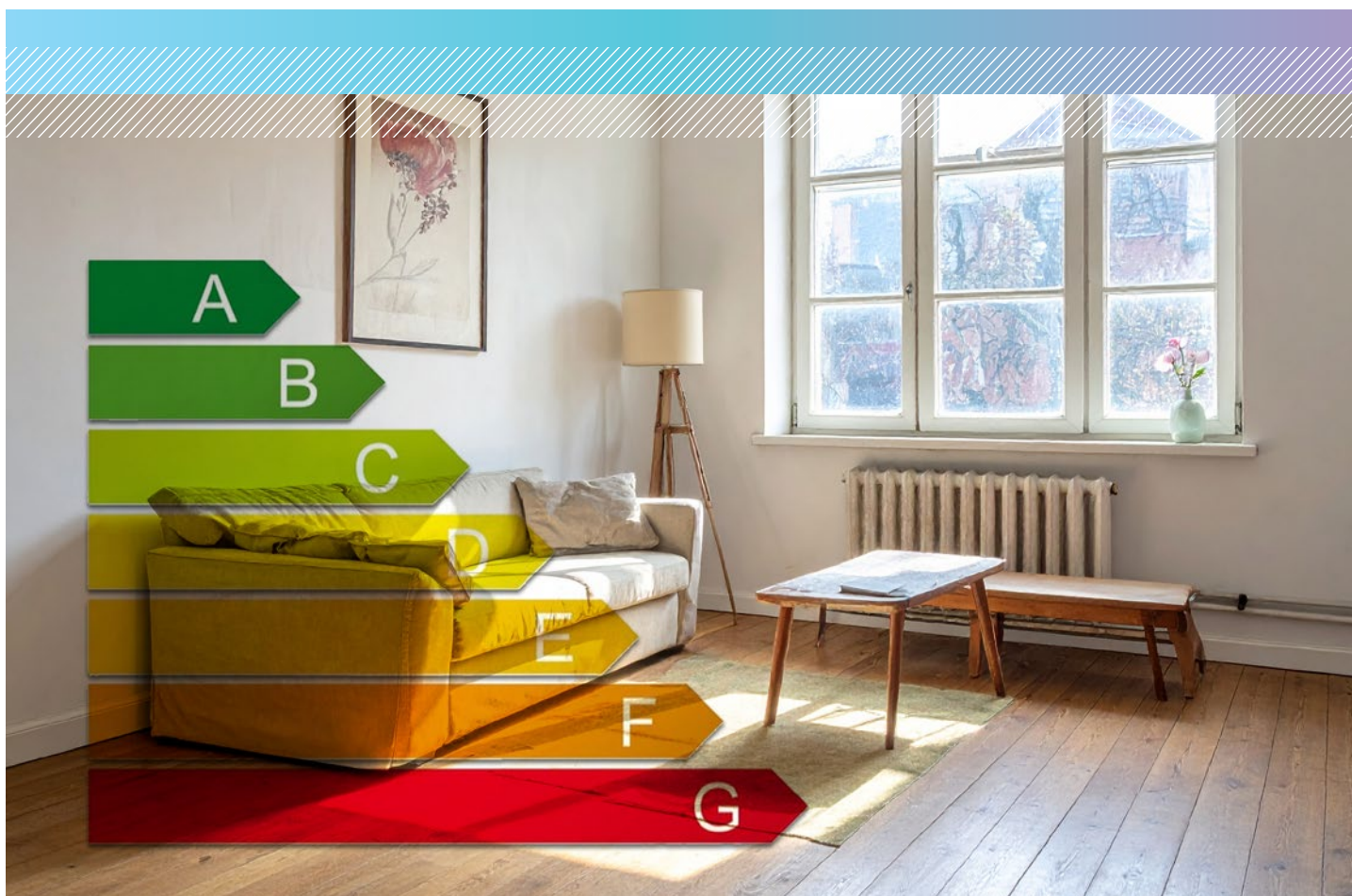


Illustration : Image générée par IA Adobe Firefly/ADEUS

Dans un contexte d'adaptation au changement climatique et de décarbonation du territoire, évaluer la performance énergétique des bâtiments est devenu essentiel.

Créé en 2006, le DPE est devenu, au fil des années, une pierre angulaire pour orienter la politique énergétique. La loi Climat et Résilience (2021) a réhaussé les exigences en matière de performance énergétique pour qu'un logement soit considéré « décent », en introduisant un calendrier d'interdiction de louer.

Ainsi, cette année déjà, les logements dont le DPE est classé G sont considérés comme impropres à la location. En Alsace, au moins 11 000 logements ayant réalisé un DPE après 2021 seraient déjà concernés par l'interdiction de louer.

La fiabilité de la méthode de calcul des DPE des logements est donc essentielle, car elle peut avoir de fortes répercussions sur le marché immobilier. Pourtant la représentativité et la fiabilité des DPE font l'objet de discussion.

Cette publication propose une mise à plat des outils d'analyse de la performance énergétique avec, comme objectif à terme, leur mise au service des politiques publiques.

Mesurer la performance énergétique : pas si simple

Le DPE : kezaiko ?

Créé en 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est nécessaire à la vente ou à la location d'un bien immobilier. Il évalue la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre d'un logement ou d'un bâtiment, en lui attribuant une étiquette allant de A à G. Cet outil permet d'évaluer l'impact écologique d'un logement ou d'un bâtiment.

Une nouvelle méthodologie...

Le mode de calcul des DPE a fait l'objet d'une refonte en 2021 afin d'appliquer une méthodologie homogène à tous les logements et le rendre opposable. Auparavant, le mode de calcul des DPE était plus approximatif. Aujourd'hui, la modélisation s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement et climatiques du territoire local, et ne prend donc pas en compte les comportements de consommation individuels.

Bien qu'elle soit une réelle avancée, cette nouvelle méthode a soulevé des critiques quant à sa mise en œuvre, ses résultats et son usage, et ce sur plusieurs points.

D'abord, l'exploitation des nouveaux DPE a fait apparaître une anomalie pour les petits logements de moins de 40 m², surreprésentés parmi les passoires énergétiques. En 2024, une rectification a été apportée pour les DPE des petits logements concernés. Mais ces modifications méthodologiques entraînent une perte de crédibilité des résultats.

Ensuite, la manière de réaliser un DPE influence la classe énergétique. Un manque d'informations sur les caractéristiques du bâti conduit les diagnostiqueurs à entrer des « valeurs par défaut ». Selon les cas, cette pratique peut surestimer ou sous-estimer la classe énergétique.

À cela s'ajoute la subjectivité des diagnostiqueurs dans l'appréciation des **paramètres du logement qui influence la classe énergétique**. Certains logements sont classés parmi les moins performants d'une classe, pour ne pas passer à la classe inférieure. À l'inverse, d'autres se voient attribuer une classe inférieure pour obtenir des aides à la rénovation plus importantes.

Enfin, le DPE n'apporte pas une vision exacte de la consommation d'un logement. La consommation théorique calculée par un DPE peut s'éloigner de la consommation réelle d'un logement, puisque le diagnostic ne prend pas en compte les comportements individuels. Or, plus un logement est énergivore plus ses occupants limiteront leur consommation (en fonction du budget alloué au chauffage), et plus un logement est économe plus ses occupants auront tendance à augmenter leur consommation, par « effet rebond ». (Source : enquête tremi 2019, Ademe, SDES.)

... en cours de perfectionnement

Depuis le 16 juin 2025, l'ADEME a la mission de détecter les irrégularités statistiques des DPE. Et pour compléter, à compter du 1^{er} octobre 2025, un nouvel arrêté permettra de renforcer le contrôle des diagnostiqueurs : en automatisant la détection des comportements suspects, en durcissant les sanctions en cas de fraudes et en facilitant la vérification et la certification du diagnostiqueur et la validité du DPE.

Ces deux améliorations ont pour mission de restaurer la confiance dans le DPE, élément central dans l'orientation des politiques publiques mais aussi dans le choix résidentiel des ménages.

Le DPE, boussole des politiques publiques

La rénovation : une exigence croissante

Depuis le Grenelle de l'environnement (2007), les politiques publiques mettent l'accent sur la rénovation énergétique des logements pour limiter la consommation énergétique et leurs émissions de Co2. En ce sens, la loi Climat et Résilience (juillet 2021) a introduit une exigence minimale de performance énergétique et une interdiction progressive de mise en location des logements énergivores.

Certains territoires réhaussent leurs exigences en matière de rénovation énergétique. À l'échelle locale et à titre d'exemple, le plan climat (PCAET) de l'Eurométropole de Strasbourg a un objectif de 6 000 logements rénovés/an dans le parc privé à un niveau BBC jusqu'en 2030.

Le DPE : un outil des politiques de rénovation

Ces politiques de massification de la rénovation s'appuient essentiellement sur les DPE, devenus un outil essentiel pour guider les politiques publiques. Ils permettent de mesurer les besoins, d'orienter les politiques en visualisant les actions restantes, de calibrer les objectifs locaux ou nationaux de rénovation des bâtiments et de dimensionner les aides locales à la rénovation.

Les passoires énergétiques (F et G), cibles prioritaires des politiques publiques de rénovation, sont dans l'obligation de réaliser, en plus du DPE, un audit énergétique lors de la vente de logement(s) en monopropriété. L'audit énergétique apporte un descriptif, plus précis que le DPE, des scénarios de travaux à effectuer et de leur coût réel, pour informer et inciter les nouveaux acquéreurs à la réalisation de travaux.

En somme, le DPE, à la base un simple objet réglementaire, s'est transformé en outil stratégique. Sa mise en œuvre a en outre des conséquences notables, mais encore difficiles à évaluer, sur le marché de l'habitat et de ses occupants.

LES DATES CLÉ DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

VENTE		LOCATION	
		août 2022	Gel des loyers
			F G
F G	Audit énergétique obligatoire	septembre 2022	Audit énergétique obligatoire
			F G
E	Audit énergétique obligatoire	janvier 2023	Location interdite pour logements énergie primaire (gaz ou fioul)
			G
		janvier 2025	Location interdite pour tous logements
			G
F G	Transparence obligatoire dans les annonces immobilières	janvier 2028	Location interdite Transparence obligatoire
			F G
F G	Transparence obligatoire dans les annonces immobilières en copropriété	janvier 2033	
D	Audit énergétique obligatoire	janvier 2034	Location interdite
			E
A B	Tous les logements	janvier 2050	Tous les logements
			A B

Source : Adec (agence locale de l'énergie et du climat), Adeus, 2025

Quel impact sur l'équilibre des marchés immobiliers ?

Un élément d'influence du marché immobilier

Le DPE, un critère dans le choix résidentiel ?

Avec l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience et la forte augmentation du coût de l'énergie, le DPE affecte de plus en plus le choix résidentiel des ménages. Il permet d'aiguiller un futur acheteur ou locataire sur la consommation énergétique d'un bien, d'estimer ses futures factures et les bénéfices attendus en cas de travaux de rénovation.

Impact de l'étiquette sur la valeur d'un bien

D'après les notaires de France¹, la valeur verte des logements revêt une importance grandissante dans la valorisation d'un bien. Dans toutes les régions de France métropolitaine, les notaires observent une moins-value significative des logements énergivores (F et G) par rapport aux logements classés D dans le parc collectif et individuel.

Les logements énergivores seraient aussi davantage vendus, représentant 16 % des logements anciens vendus en 2022, contre 11 % en 2021. Le coût élevé des travaux de rénovation décourage certains propriétaires, préférant ainsi vendre leur logement.

Inquiétude d'une attrition du parc locatif privé dans les territoires touristiques

Les locations meublées de tourisme échappent à la réglementation de la loi Climat et Résilience concernant l'interdiction de louer et le gel des loyers des logements énergivores. Certains propriétaires de logements énergivores pourraient alors se tourner vers ce marché lucratif et plus souple. Malgré la mise en place récente de dispositifs de régulation, le développement de cette activité remet en question l'équilibre du parc résidentiel dans les territoires tendus et/ou touristiques, tels que Colmar, en grignotant un parc de logements jusqu'ici destiné à la résidence principale.

Inégales rénovations dans le parc locatif privé et le parc des propriétaires

Le parc locatif privé est en moyenne moins performant que le parc social, qui a débuté la rénovation dans son parc depuis déjà plusieurs années. Il l'est également moins que le parc des propriétaires occupants, qui investissent davantage dans leur lieu de résidence. Les raisons de ce déséquilibre : moins d'implication des propriétaires-bailleurs, coût financier élevé des travaux de rénovation, attente de la fin du bail dans certains cas, prise de décisions longues et complexes dans les copropriétés, etc.

Impact des travaux de rénovation sur le niveau de loyer

Après les travaux de rénovation, le loyer peut être revalorisé de 15 % du montant des travaux dans les zones tendues, telles que Strasbourg et les 22 communes de l'agglomération. La rénovation du parc pourra donc, à terme, induire une hausse du loyer moyen mais, à l'inverse, pourrait réduire le montant des charges et améliorer le confort des occupants.

VALEUR VERTE :

Selon les notaires de France, « la valeur verte définit l'augmentation de valeur engendrée par une meilleure performance énergétique et environnementale d'un bien immobilier par rapport à un autre, toutes choses égales par ailleurs et selon les bases notariales. »

¹. « La valeur verte des logements en 2022 », Notaire de France, novembre 2023.

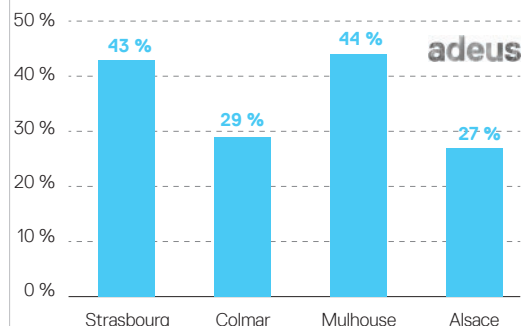
Que savons-nous grâce aux DPE ?

En France, en moyenne 25 à 40 % du parc résidentiel serait couvert par un DPE. Malgré cette couverture partielle, la complémentarité avec d'autres informations permet d'approcher la performance énergétique générale du bâti.

Les limites de la base DPE

La base DPE, mise en ligne en open data par l'ADEME, regroupe les DPE réalisés par les diagnostiqueurs depuis l'entrée en vigueur de l'obligation réglementaire (2006). Bien que de plus en plus riche, cette base de données comporte plusieurs limites.

TAUX DE LOGEMENTS COUVERTS PAR UN DPE



Source : Observatoire DPE, Ademe, 10/2024.

Les DPE sont parfois mal renseignés, notamment les adresses qui ne permettent pas de localiser finement les logements.

Il existe encore des DPE avec d'anciennes méthodes : méthode sur facture, ancienne méthode 3CL ou méthodes mixtes qui n'obtiennent pas le même résultat que la nouvelle méthode unique utilisée actuellement.

Les logements neufs (plus économes) sont surreprésentés du fait de l'obligation de la réalisation d'un DPE lors d'une mise en vente ou location. Ces DPE tirent vers le haut la moyenne des performances énergétiques.

Par manque d'information sur le bâti, **les diagnostiqueurs recourent massivement aux valeurs par défauts**. Pour une analyse fine des caractéristiques du bâti, l'utilisation de cette unique base de données est insuffisante.

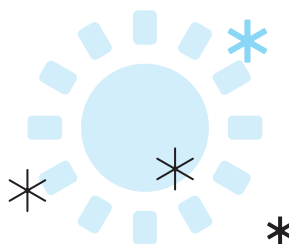
Complémentarité avec d'autres sources de données

La complémentarité avec d'autres sources de données peut être intéressante afin de redresser les données et vérifier leurs cohérences à l'échelle des territoires.

À partir des données de l'INSEE, il est possible d'évaluer le parc de logements selon sa période de construction et donc abaisser la surestimation des logements neufs. Ce fichier permet également de compléter l'analyse de la performance énergétique avec des informations sur l'état du parc (période de construction, énergie de chauffage, typologie de logements, etc.).

L'utilisation des fichiers fonciers de la direction générale des finances publiques (DGFIP) permet de recouper plusieurs informations à l'adresse afin de récupérer des éléments sur le bâti et l'occupation (ex : type de logement, année de construction, type d'occupation, vacance de longue durée, etc.). Cette démarche est intéressante dans le cas d'une analyse très fine, par exemple pour repérer des logements potentiellement indignes.

Les retours de terrain de professionnels de l'immobilier ou de la rénovation enrichissent les premières approches statistiques.



Des estimations en attendant l'exhaustivité

Les estimations de DPE

Faute de données exhaustives, plusieurs entreprises se sont spécialisées dans la création de données par prédiction des DPE. Pour rappel, seulement 20 à 40 % du parc résidentiel est couvert par des DPE.

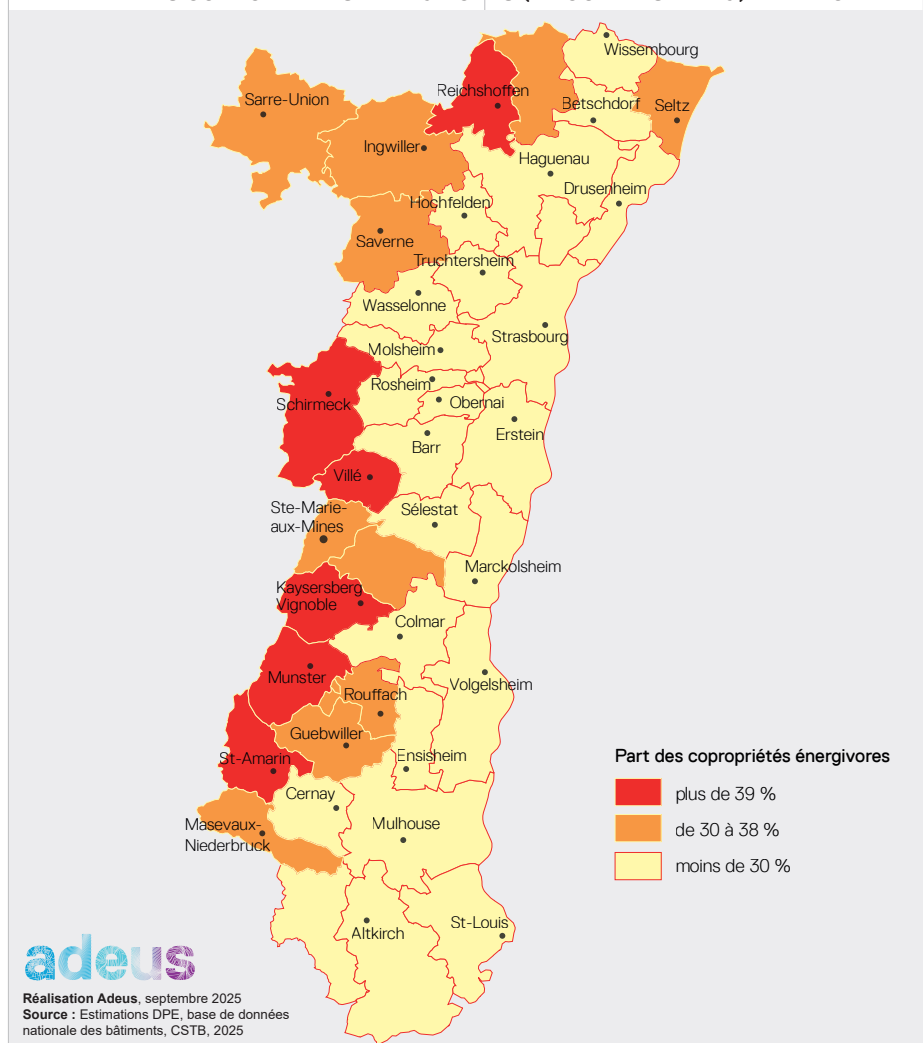
Ces prédictions permettent alors de combler les trous par des estimations de la performance énergétique des bâtiments sans DPE.

Chaque structure possède sa propre méthode, mais **l'idée principale est de partir des éléments de connaissance réels sur le bâti** (les matériaux (murs et/ou toiture, l'énergie de chauffage, l'âge du bâtiment, le type d'occupation) et de rechercher les similitudes entre les informations des DPE et les informations du bâti, pour prédire une classe énergétique d'un logement ou un bâtiment.

Ces estimations enrichissent les connaissances du parc énergivore mais, comme toutes sources de données, elles comportent plusieurs limites. Tout d'abord, ces prédictions ne peuvent pas prendre en considération les travaux de rénovation qui auraient pu être réalisés, surtout si aucun DPE n'a été enregistré à la suite.

Ensuite, les estimations réalisées pour des zones géographiques peu renseignées en DPE (des logements majoritairement occupés par des propriétaires avec peu de rotation) sont moins fiables ou absentes, par manque de données comparatives. C'est par exemple le cas des EPCI du Val d'argent ou de Sauer-Pechelbronn.

EXEMPLE DE RÉSULTATS D'UNE ESTIMATION DE LA PART DES COPROPRIÉTÉS ÉNERGIVORES (ÉTIQUETTES F ET G) PAR EPCI



Ces estimations de DPE ont été réalisées par le CSTB (Centre scientifique et technique du bâtiment) et peuvent différer d'autres sources de données.

La répartition des copropriétés énergivores sur le territoire alsacien met en relief les territoires en frange, davantage concernés par des performances énergétiques médiocres dues à l'accumulation de certains facteurs : grande superficie, logements individuels, anciennes constructions, énergie de chauffage carbonée (fioul), etc.

Source : bdnd, 2025.

Un observatoire pour une connaissance plus fine et un accompagnement adapté

Amélioration de la connaissance

Une connaissance fine du territoire est nécessaire afin de répondre au besoin d'éclairage des politiques publiques devant dimensionner, et en qualifier les niveaux de travaux de rénovation énergétique sur leur territoire.

C'est pourquoi le croisement d'une multitude de sources d'information dans le cadre de l'observatoire des copropriétés et de la rénovation énergétique du Bas-Rhin porté par l'Adeus (OCRE) permet d'aller vers une connaissance plus riche de l'état du bâti.

Ainsi, le regroupement d'informations des logements et plus largement du parc bâti (type de bâti, occupation, performance énergétique, etc.) permet d'approfondir les connaissances du parc résidentiel mais aussi de repérer les habitations potentiellement fragiles et les « poches géographiques » qui concentrent plusieurs difficultés. Un travail qui permet par exemple de cibler et d'orienter les actions d'accompagnement des copropriétés potentiellement fragiles.

Accompagnement des dispositifs politiques

En lien avec les préoccupations actuelles, le second objectif de cet observatoire est de mesurer et suivre le parc énergivore alsacien.

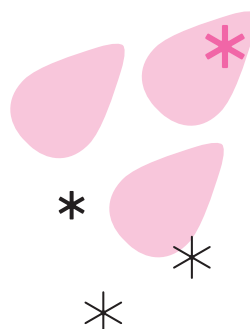
C'est pourquoi l'OCRE accompagne les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC) de l'Eurométropole de Strasbourg et de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA).

Plus largement, le suivi de la performance énergétique du parc résidentiel est utile pour calibrer les aides locales aux propriétaires et suivre les objectifs fixés par des documents réglementaires (le PCAET par exemple).

Enrichissement des documents cadres

L'arrivée des DPE a servi progressivement à affiner la connaissance du parc énergivore. La connaissance du parc résidentiel et de sa performance énergétique permet d'orienter les programmes d'actions tels que les PLH, en mettant en place des programmes ciblés comme les OPAH RU. Par exemple, à Sélestat, une OPAH RU couvrant la période 2024-2029 vise à réhabiliter 245 logements dans le centre le ancien dans le cadre de : logement dégradé, insalubre, de transformation d'usage, d'autonomie de la personne et de rénovation énergétique.

D'autre part, une meilleure analyse du parc résidentiel permet de promouvoir, auprès des élus et décideurs politiques, la mise en œuvre d'actions pour favoriser les travaux de rénovation sur leur territoire et ainsi diminuer la vacance par exemple.



Conclusion et enjeux

L'évolution du diagnostic de performance énergétique (DPE), depuis sa création en 2006, a transformé cet outil réglementaire en un pilier stratégique et politique essentiel pour la mesure de la transition énergétique des bâtiments. Cependant, la fiabilité des méthodes de calcul de DPE restent un sujet de débat, avec des implications significatives sur le marché du logement. La mise en œuvre du nouveau DPE a révélé plusieurs défis, notamment l'impact sur la valeur des biens immobiliers, la confiance des acteurs du marché et les obligations légales pour les propriétaires. Suite à la loi Climat et Résilience les logements classés F et G, désormais interdits à la location, représentent un enjeu majeur.

Il semble donc crucial d'améliorer la fiabilité et la représentativité des DPE pour éviter des contentieux juridiques, maintenir la confiance des acheteurs et locataires, et orienter au mieux les objectifs locaux et nationaux de rénovation énergétique. Justement, les dernières améliorations proposées par les arrêtés de juin et août 2025, prenant effet début octobre (remontées automatiques des anomalies, validation des PDE, contrôle des diagnostiqueurs) ont pour mission de restaurer la confiance en les DPE.

Au-delà de ces mesures, une démarche d'observation à échelle plus large est indispensable pour une meilleure compréhension de la performance énergétique du parc résidentiel, de nature à orienter efficacement les politiques publiques et accompagner la rénovation énergétique du parc immobilier.

C'est dans ce sens que sont orientés les travaux de l'OCRE pour enrichir la connaissance de la performance énergétique du parc résidentiel, grâce à une approche combinant l'accompagnement des politiques publiques, l'enrichissement des documents cadres et l'utilisation de données complémentaires.

Pour aller plus loin :

- [Habiter et se déplacer dans le Bas-Rhin : le risque de la double précarité énergétique](#)
Les notes de l'ADEUS n°299, juin 2022
- [Précarité liée au logement : Des enjeux sur tous les territoires Bas-Rhinois](#)
Les notes de l'ADEUS n°270, février 2019
- [Précarité énergétique : Les consommations liées au chauffage dans les logements du Bas-Rhin](#)
Les notes de l'ADEUS n°202, mai 2016



L'agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhénus supérieur

Directeur de publication : **Pierre Laplane, directeur général**
Responsable éditorial : **Yves Gendron, directeur général adjoint**
Équipe projet : **Léa Kine** (cheffe de projet), **Luca Chiarizia**,
Camille Muller, **Eddy Moubogha**, **Hyacinthe Blaise**,
Lucile Weill-Barillet
PP 2025 - N° projet : **1.2.6**
Mise en page : **Jean Isenmann**
© Adeus - Numéro ISSN 2109-0149
Notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'Adeus www.adeus.org