

# Diagnostic thermique : ça va chauffer !

*Les copropriétés doivent se soumettre d'ici à 2025 à un diagnostic de performance énergétique. Explosif.*

**V**OUS AVEZ AIMÉ le diagnostic de performance énergétique incompréhensible effectué dans votre logement pour savoir s'il pouvait être considéré un peu, beaucoup ou pas du tout comme une passoire thermique ? Vous allez adorer le plan pluriannuel de travaux (PPT), auquel vont devoir se soumettre la plupart des copropriétés d'ici à 2025.

Dans le principe, c'est simple : dresser une liste de travaux d'entretien à mener dans un immeuble dans les dix ans et de travaux à entreprendre pour qu'il atteigne la classe thermique B en 2035. Ce PPT – d'un coût de 5 000 à 10 000 euros, selon la taille de la copropriété – chiffre ensuite lesdits travaux et prévoit un fonds qui, chaque année, reçoit des provisions (au minimum 2,5 % du montant total des travaux) s'ajoutant aux charges de copropriété existantes. La liste des travaux à accomplir sera annexée aux actes de vente, diminuant ainsi le prix du logement, ce qui ne réjouit pas les actuels propriétaires. « L'idée est de provisionner les travaux pour que l'acheteur d'un bien n'ait pas à payer l'usure du bâtiment dont a profité le vendeur », explique un expert du bâtiment, optimiste.

## Mesures au doigt mouillé

Mais ce n'est pas joué ! Dans quel délai faudra-t-il refaire la toiture, l'ascenseur, l'électricité, repeindre la cage d'escalier, etc. ? Combien cela coûtera-t-il ? « Impossible de le savoir, car les prix varient constamment », estime Thierry Marchand, ex-président de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers. L'indice du prix des matériaux de construction, calculé par l'Insee, a ainsi bondi de 30 % entre 2021 et 2023. La prévision est un art difficile, surtout quand elle concerne l'avenir.

Mais c'est dans l'autre volet, celui du diagnostic de performance énergétique (DPE), classant les logements de A à G en fonction de leur consommation d'énergie, que ça devient acrobatique. « Il est possible d'avoir, dans un même logement, deux DPE différents réalisés selon la même méthode, qui donnent deux lettres d'écart » (par exemple de



G, interdit à la location à la fin de l'année, à E, louable pendant encore dix ans), indique Bruno Slama, le patron de BBS Slama – le plus important fabricant français de logiciels de mesures thermiques. Curieusement, Bruno Le Maire, le ministre des Finances – qui a la tutelle sur le ministère de la Transition énergétique, chargé de faire appliquer le DPE –, pense comme lui. « Je souhaite que le DPE, qui visiblement n'est pas un bon indicateur, soit modifié », a-t-il déclaré le 9 octobre sur Sud Radio.

Bref retour en arrière... Consécutivement aux erreurs manifestes commises depuis des années par les diagnostiqueurs, le ministère a mis en circulation en 2021 une nouvelle formule de calcul « fiabilisée » du DPE, censée unifier les pratiques et, donc, assécher les polémiques. Faux espoir. Le logiciel autorise en effet l'utilisation « par défaut » de mesures moyennes, donc approximatives. « Pour ne pas engager sa responsabilité, le diagnostiqueur – qui, depuis 2021, peut être poursuivi en justice en cas d'erreur – sera poussé à prendre des valeurs par défaut. Or celles-ci présentent des écarts de l'ordre de 20 % avec de vraies me-

sures », estime Bruno Slama. C'est le cas pour la totalité des critères censés déterminer la « classe thermique » du logement : nature des murs, type de fenêtres, ensoleillement, ventilation, rendement des chaudières, consommation d'eau chaude, etc.

Quant au mode de chauffage, évalué selon ses émissions de CO<sub>2</sub>, on nage en pleine absurdité. Qu'on en juge : un kilowattheure d'électricité produite à partir d'une centrale nucléaire, d'une éolienne ou d'un panneau solaire – ne dégageant pas de gaz à effet de serre – est considéré comme polluant... 2,3 fois plus que le même kilowattheure produit par du gaz ou du fioul !

Le passage au DPE pour les immeubles entiers va entraîner une multiplication de ces problèmes. En effet, l'évaluation la plus généralement retenue consistera, dans un souci de simplification, à prendre un échantillon – pas forcément représentatif – de 10 % des appartements pour trouver une valeur moyenne et de multiplier celle-ci par le nombre d'appartements.

Bref, ça va chauffer dans les copropriétés, et pas seulement à cause du changement climatique.

**Hervé Martin**