

PROJET DE RECHERCHE – N°90 / CERNA

« L'impact du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) sur la rénovation énergétique et la consommation d'énergie des logements »

Dans l'Union Européenne, les bâtiments consomment 40 % de l'énergie finale et émettent 36 % des émissions de CO₂. Afin d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, la Commission Européenne a lancé en 2002 la directive EPBD. Celle-ci introduit en particulier un cadre de certification systématique de la performance énergétique des bâtiments mis en vente ou en location. En France, cette directive a donné lieu à la mise en place du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) qui est obligatoire depuis 2007. Le DPE comprend une étiquette énergie classant le logement sur une échelle qui va de A à G et des recommandations pour améliorer sa performance énergétique.

Le projet a pour but d'évaluer l'impact du DPE sur les décisions d'investissement des ménages, puis sur leur consommation d'énergie. Dans un premier temps, il s'agira de développer un modèle microéconomique décrivant les comportements des ménages en matière de rénovation énergétique de leur logement avec ou sans DPE. Le DPE est réalisé lors d'une transaction immobilière (vente ou location). La modélisation portera donc une attention particulière à la façon dont les choix d'investissements interagissent avec le fonctionnement du marché de l'immobilier.

Dans un second temps, on réalisera une étude empirique permettant de tester et quantifier les résultats obtenus par la théorie. On s'appuiera pour cela sur les données de l'enquête « 10 000 ménages » qui décrivent au cours du temps les comportements d'investissements de milliers de ménages et l'évolution des caractéristiques énergétiques de leur logement. Cette enquête est réalisée annuellement depuis l'année 2000 pour le compte de l'ADEME. Elle permet d'analyser la situation antérieure et postérieure à l'introduction du DPE en 2006.

L'évaluation du DPE et de ses différentes déclinaisons européennes a donné lieu à un nombre important de publications dans la littérature grise et académique. Dans leur écrasante majorité, ces publications adoptent une approche empirique et examinent l'impact du DPE sur le prix ou le loyer des logements (« la valeur verte »). À notre connaissance, il n'existe qu'une étude portant sur les décisions d'investissement et sur la consommation d'énergie au Royaume-Uni (Comerford et al. 2016). Compte tenu des spécificités locales et de l'existence au Royaume-Uni d'un système de certification antérieur au DPE, les résultats sont difficilement transposables au cas français.

L'originalité du projet est donc double. D'une part, il doit apporter un éclairage théorique sur l'effet du DPE sur l'efficacité énergétique. Il n'est pas évident a priori de prévoir l'effet de la certification sur les décisions d'investissement. Il est par exemple possible qu'un DPE indiquant une faible performance énergétique entraîne la vente du logement à un ménage ayant une consommation énergétique relativement modérée. Dans ce cas, le DPE améliore l'efficacité d'appariement du marché immobilier mais peut réduire les investissements en efficacité énergétique (en l'absence de DPE, le logement aurait peut-être été acheté par un ménage ayant une forte consommation énergétique qui, une fois conscient de la faible performance énergétique du bâtiment, aurait investi pour l'améliorer).

D'autre part, le projet a pour but de contribuer à une littérature empirique naissante qui évalue l'impact du DPE directement sur les décisions d'investissement en efficacité énergétique et non plus sur le prix ou le loyer des logements.