



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## L'évaluation de la performance énergétique des logements avec le nouveau DPE

Question écrite n° 3567

### Texte de la question

M. Emmanuel Mandon attire l'attention de Mme la ministre de la transition énergétique sur le nouveau diagnostic de performance énergétique DPE institué par la loi du 22 août 2021. Outil indispensable de la rénovation énergétique, le DPE a connu plusieurs réformes, dont la dernière vise à l'uniformisation des notes et leur fiabilité. Force est de constater, d'après une enquête de *Que choisir* d'octobre 2022, que la maîtrise du nouveau DPE par les professionnels ne paraît pas acquise, eu égard aux grandes marges d'erreur constatées sur l'échelle de A à G, avec une notation qui diffère pour un même bien donné et ce sur 6 biens sur 7 diagnostiqués. L'impact de telles différences dans les notations DPE est extrêmement dommageable à plusieurs titres : il affecte directement la valeur immobilière du bien avec, selon les notaires en 2020, une surcôte de 7 à 12 % pour la classe A et B et une décote de 10 à 20 % pour les classe F et G ; il interdit la mise en location des logements les plus énergivores classés G dès 2023, puis en 2025 tous les logements classés G et enfin les logements classés F à partir de 2028. La formation des diagnostiqueurs est mise directement en cause par l'hebdomadaire. Aussi, il lui demande sa position sur le problème de l'évaluation de la performance énergétique des logements soulevé par cette enquête et les mesures qu'il entend prendre pour y remédier rapidement.

### Texte de la réponse

Le Diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil majeur de la politique de rénovation énergétique des bâtiments et plusieurs mesures importantes lui sont adossées : - depuis août 2022, les passoires énergétiques (notées F ou G sur le DPE) ont leurs loyers gelés ; - dès le 1er avril 2023, leur vente devra être accompagnée d'un audit énergétique ; - à compter du 1er janvier 2023, le respect d'un niveau de performance énergétique minimal (450 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale) deviendra un critère de décence et, à ce titre, les logements ne respectant pas ce critère ne pourront plus faire l'objet d'une nouvelle location ; - ce niveau de performance au titre de la décence sera progressivement rehaussé selon le calendrier suivant : - le 1er janvier 2025 pour tous les logements G, - le 1er janvier 2028 pour tous les logements F, - le 1er janvier 2034 pour tous les logements E. La réforme entrée en vigueur le 1er juillet 2021 (et qui a fait l'objet d'un correctif à l'automne 2021) a permis de fiabiliser le DPE : sa méthode de calcul (dont découle la classe DPE) a été revue et consolidée et s'applique de façon homogène à tous les logements. Avant, cela n'était pas le cas : la méthode dite « sur facture » évaluait la consommation énergétique de certains logements sur la base des factures passées et non des caractéristiques du bâtiment. Désormais, le DPE s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage, et utilise des données d'entrée plus fiables. En effet, toutes les données renseignées par le diagnostiqueur pour réaliser le DPE doivent désormais être justifiées : données mesurées ou observées sur place, issues d'un document justificatif (une facture de travaux d'isolation par exemple), issues d'internet (une notice de chaudière permettant de connaître ses caractéristiques par exemple) ou bien égales à des valeurs par défaut fixées réglementairement lorsqu'aucune des justifications précédemment évoquées n'est possible. Les justificatifs oraux des propriétaires ne sont donc plus acceptés. La refonte a donc apporté plus de fiabilité méthodologique (unicité de la méthode pour tous les logements), mais également plus de fiabilité dans la

réalisation (justification des données saisies), nécessaires pour rendre le DPE opposable juridiquement, à l'instar des autres diagnostics du bâtiment. Afin de permettre aux professionnels (diagnostiqueurs immobiliers) de s'approprier la nouvelle méthode de calcul, une phase d'accompagnement a été engagée par le ministère avant l'entrée en vigueur du nouveau DPE notamment via la mise à disposition de documents informatifs. Des échanges approfondis ont aussi été menés avec les éditeurs des logiciels utilisés par les diagnostiqueurs et qui sont des outils techniques indispensables. Si la méthodologie de calcul est désormais fiable et partagée, il a toutefois pu être constaté une certaine hétérogénéité dans la qualité de réalisation des diagnostics, mise en évidence notamment par l'article de "60 millions de consommateurs". Dans ce contexte, une feuille de route a été élaborée à l'été 2022 en concertation avec les professionnels de la filière. Ce plan d'action vise à améliorer la qualité de réalisation des DPE, et notamment l'homogénéisation des pratiques des diagnostiqueurs par le biais de différents chantiers : - la mobilisation des acteurs, du client au notaire ou à l'agent immobilier, en passant par le diagnostiqueur, via notamment la réalisation d'une fiche de préparation du DPE, d'une notice support et d'actions de communication auprès des acteurs ; - le renforcement des compétences des diagnostiqueurs via notamment l'organisation d'une journée de sensibilisation et une harmonisation des exigences des examens ; - l'outillage des organismes de certification des diagnostiqueurs via notamment la facilitation de l'analyse des données bibliographiques, l'homogénéisation et la surveillance de leurs pratiques et la densification des contrôles terrain. Ce bouquet d'actions initié en septembre 2022 se poursuivra jusqu'en 2023, afin de continuer à accompagner la filière vers un dispositif plus robuste, qualitatif et fiable.

## Données clés

**Auteur :** [M. Emmanuel Mandon](#)

**Circonscription :** Loire (3<sup>e</sup> circonscription) - Démocrate (MoDem et Indépendants)

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 3567

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Transition énergétique

**Ministère attributaire :** Ville et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [29 novembre 2022](#), page 5773

**Réponse publiée au JO le :** [27 décembre 2022](#), page 6742