



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## Diagnostics de performance énergétique

Question écrite n° 4018

### Texte de la question

M. Franck Allisio attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE), sur les inquiétudes et les attentes des propriétaires concernés par ce diagnostic. Depuis le 1er juillet 2021, un nouveau DPE est entré en vigueur avec pour objectif recherché plus de fiabilité, de lisibilité, de simplicité et une incitation accrue à la rénovation énergétique par rapport à l'ancien dispositif. Toutefois, sa mise en œuvre est l'objet de nombreuses contestations et difficultés. Le 24 septembre 2021, le Gouvernement suspendait provisoirement le DPE pour les logements construits avant 1975, en raison des résultats anormaux détectés sur les étiquettes énergétiques, puis le remettait en place à partir du 1er novembre 2021, après une modification de la méthode de calcul. Des études publiées en mai et septembre 2022 par deux associations de consommateurs révèlent les grandes disparités dans les diagnostics réalisés pour une même habitation. Ainsi, presque systématiquement, les logements se sont vu attribuer deux, voire trois classes différentes. Ce constat met en lumière des dysfonctionnements soit dans les outils de calcul des diagnostiqueurs, soit dans leurs formations. Les causes majeures des déperditions énergétiques varient substantiellement et, en conséquence, les recommandations de travaux à réaliser également. Cette situation est particulièrement préjudiciable pour les propriétaires puisque le DPE a une conséquence sur le prix du bien. Elle l'est d'autant plus que le DPE, qui auparavant n'avait qu'un caractère informatif, est désormais opposable comme le prévoit la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. En outre, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets donne une portée encore plus importante à ce dispositif en prévoyant que les logements les plus énergivores ne peuvent plus, depuis le 24 août 2022, voir leur loyer revalorisé et ne pourront plus progressivement, à partir de 2025, être mis en location. Aussi, il souhaiterait connaître les mesures qu'il compte prendre pour remédier à cette situation.

### 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 (pour les maisons individuelles ou les immeubles détenus par un seul propriétaire) ; - 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 ou d'un renouvellement du contrat ; - 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. Pour y remédier, une feuille de route a été élaborée dès 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, un renforcement de la formation initiale 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 se poursuit en 2023, avec notamment l'organisation début mars d'un séminaire national de sensibilisation des diagnostiqueurs, afin de continuer à accompagner la filière vers une réalisation plus robuste et plus qualitative.

## Données clés

**Auteur :** [M. Franck Allisio](#)

**Circonscription :** Bouches-du-Rhône (12<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement National

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 4018

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Transition écologique et cohésion des territoires

**Ministère attributaire :** Ville et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [13 décembre 2022](#), page 6204

**Réponse publiée au JO le :** [21 février 2023](#), page 1824