



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Fiabilité des diagnostics de performance énergétique

Question écrite n° 7680

Texte de la question

Mme Charlotte Goetschy-Bolognese appelle l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les diagnostics de performance énergétique (DPE). Depuis le 1er juillet 2021, un nouveau DPE est entré en vigueur avec pour objectif plus de fiabilité, de lisibilité et 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 difficultés. C'est pourquoi il a déjà fait l'objet de modifications en novembre 2021. Malgré ces modifications, les difficultés rencontrées avec le DPE n'ont pas cessé. En effet, de grandes disparités dans les diagnostics réalisés pour une même habitation peuvent toujours être constatées. Ainsi, il n'est pas rare de constater qu'un même logement se voit attribuer deux, voire trois classes différentes. 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 mais aussi sur la possibilité de location, d'autant plus depuis le 1er janvier 2023 avec l'interdiction des logements G+. De plus, 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 et peut donc entraîner des problèmes plus graves encore pour les propriétaires. Aussi, elle souhaiterait connaître les mesures que le Gouvernement compte prendre pour rendre le DPE plus fiable.

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 ; - depuis le 1er avril 2023, la vente de maisons individuelles qui sont des passoires énergétiques (F ou G sur le DPE) doit être accompagnée d'un audit énergétique ; - depuis le 1er janvier 2023, le respect d'un niveau de performance énergétique minimal (450 kWh/m²/an en énergie finale) est devenu un critère de décence et, à ce titre, les logements ne respectant pas ce critère ne peuvent plus faire l'objet d'une nouvelle location, d'un renouvellement ou de la reconduction tacite du contrat ; - ce niveau de performance au titre de la décence sera progressivement rehaussé. Ainsi le calendrier d'interdiction de location des passoires énergétiques est le suivant : - les logements G à partir du 1er janvier 2025, - les logements F à partir du 1er janvier 2028, - les logements E à partir du 1er janvier 2034. 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 ainsi 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. 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. Ainsi, suite à la concertation qui a été menée ces derniers mois avec les organismes de certifications et de formation et les fédérations de diagnostiqueurs, l'arrêté encadrant la certification sera révisé d'ici l'été 2023. Cette révision permettra : - le renforcement de la formation initiale ; - le renforcement des contrôles sur ouvrage, le renforcement du nombre de surveillances documentaires et une harmonisation des pratiques des organismes de certification sur ces opérations ; - le renforcement de la formation continue avec notamment la mise en place de « cas test ». Ce bouquet d'actions initié en septembre 2022 se poursuit en 2023, afin de continuer à accompagner la filière vers une réalisation plus qualitative.

Données clés

Auteur : [Mme Charlotte Goetschy-Bolognese](#)

Circonscription : Haut-Rhin (5^e circonscription) - Renaissance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7680

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [2 mai 2023](#), page 3973

Réponse publiée au JO le : [16 mai 2023](#), page 4508