



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Fiabilité du mode de calcul du DPE et atteintes au droit de propriété

Question écrite n° 9916

Texte de la question

Mme Angélique Ranc interroge M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur la fiabilité du mode de calcul du DPE opposable entré en vigueur le 1er juillet 2021. La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a durci fortement les obligations imposées aux propriétaires en matière de rénovation énergétique. C'est ainsi, que depuis août 2022, les propriétaires de logements en location dont le DPE est doté des étiquettes F et G ne peuvent plus réviser à la hausse le montant de leur loyer. Cette première mesure constitue une première étape avant la suppression totale des passoires thermiques du marché de la location. Aussi, depuis le 1er janvier 2023, les logements à étiquette G+ sont concernés par cette interdiction de mise en location. Ce sera ensuite le cas des habitations classées G en 2025, puis F en 2028 et des logements à étiquette E en 2034. Le risque de passer d'un million de logements vacants en France à 7 à 8 millions en 2034 semble réel. Constatant le calendrier et la durée qu'impliquent des travaux énergétiques significatifs ainsi que le fait que les propriétaires ne puissent pas réaliser les travaux si le locataire est en place dans le cas des baux reconduits tacitement et devenant indécents, qu'est-ce que la loi prévoit à cet effet ? Alors que le marché locatif est déjà très tendu, dans l'Aube, où un peu moins de la moitié des biens ont été construits avant 1974, c'est un logement sur deux qui sera retiré du marché locatif. Cela voudrait signifier la rénovation de 13 000 lots en dix ans dans le département. Une étude a-t-elle été menée à ce sujet ? Aussi, pour le cas spécifique des petites surfaces inférieures à 30 m², le ratio surface déperditive/surface habitable est plus défavorable et fausse le résultat du mode de calcul 3CL-DPE 2021 utilisée pour l'élaboration du DPE des logements. Afin de ne pas pénaliser les propriétaires de petites surfaces et faire en sorte que le classement soit plus représentatif de la réalité, Mme la députée demande à M. le ministre si la mise en place d'une pondération par coefficients pour mieux adapter le mode de calcul aux spécificités des petites surfaces est envisagé. D'autre part, le moteur de calcul 3CL demande la saisie de données qui sont difficilement accessibles aux diagnostiqueurs. Or étant donné que cette fiabilité s'appuie sur les données d'entrée, une mise à disposition des données, au moins celles de construction/chauffage/eau chaude sanitaire par le syndic et des informations de contact du bailleur, est-il prévu ? Enfin, au vu des obligations exigeantes que la loi « climat et résilience » prévoit, elle appelle l'attention de M. le ministre sur la nécessité qu'un travail sur la fiabilité du calcul du DPE soit réalisé.

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 marquantes 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. Au vu des enjeux juridiques et économiques - sur la vente et la location de logements - qui reposent sur le DPE, l'administration a fortement renforcé ce dispositif sur le plan réglementaire. La réforme entrée en vigueur le 1er juillet 2021 a permis de fiabiliser le DPE : sa méthode de calcul a été revue et consolidée. Désormais, le DPE ne s'appuie que

sur les caractéristiques physiques du logement comme le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. De plus, il 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 prises par défaut lorsqu'aucune des justifications précédemment évoquées n'est possible. Les justificatifs oraux des propriétaires ne sont donc plus acceptés. Dans le cas de logements dotés d'un dispositif collectif (chauffage, eau chaude sanitaire, etc.), il est prévu par l'article R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation que le propriétaire de ce dispositif collectif, son mandataire ou, le cas échéant, le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande un diagnostic de performance énergétique et aux frais de cette dernière des informations nécessaires pour établir le diagnostic. La refonte a donc apporté plus de fiabilité méthodologique, 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. Néanmoins, face au constat que la qualité de réalisation des DPE continue d'être hétérogène, une feuille de route a été mise en place par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en concertation avec les professionnels de la filière. Elle 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 l'agent immobilier, en passant par le diagnostiqueur, via notamment la réalisation d'une fiche de préparation du DPE, d'une notice support et de communication auprès des acteurs ; - Le renforcement des compétences des diagnostiqueurs via notamment l'organisation d'une journée de sensibilisation, et la révision de l'arrêté encadrant leurs compétences (formations, examens...) publié le 3 août 2023 ; - L'outillage des organismes de certification via notamment la facilitation de l'analyse des données bibliographiques, l'homogénéisation et la surveillance de leur pratique et la densification des contrôles terrain. Ce bouquet d'actions initié en septembre 2022 se poursuit en 2023, afin de continuer à accompagner la filière vers un dispositif plus robuste, qualitatif et fiable.

Données clés

Auteur : [Mme Angélique Ranc](#)

Circonscription : Aube (3^e circonscription) - Rassemblement National

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9916

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Transition écologique et cohésion des territoires

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [11 juillet 2023](#), page 6383

Réponse publiée au JO le : [3 octobre 2023](#), page 8825