



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

DPE et transition énergétique

Question écrite n° 2769

Texte de la question

Mme Colette Capdevielle attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la rénovation urbaine sur les défis et opportunités liés à l'application et à l'évolution du diagnostic de performance énergétique (DPE), devenu opposable depuis le 1er juillet 2021. Le DPE, outil central de la transition énergétique, joue un rôle décisif dans la régulation du marché immobilier, influençant la valeur des biens et l'accès au logement. Toutefois, sa mise en œuvre a révélé des limites techniques et méthodologiques, notamment des erreurs fréquentes de classification énergétique. Des études récentes, menées par UFC-Que Choisir et 60 Millions de consommateurs, ont mis en lumière des divergences importantes dans les diagnostics réalisés pour un même bien. Ces incohérences, souvent dues à des défauts de saisie ou à un manque de rigueur, fragilisent la confiance des professionnels et des particuliers. En parallèle, l'interdiction progressive de location des passoires thermiques (logements classés G dès 2025, F en 2028 et E en 2034) pose des défis spécifiques dans les zones tendues, où l'offre locative est déjà sous pression. Les locataires, premières victimes des logements énergivores, supportent des factures élevées et des conditions de vie précaires, tandis que certains bailleurs se retrouvent confrontés à des coûts de rénovation difficiles à assumer. De plus, les méthodologies actuelles, fondées sur un logiciel uniformisé, semblent parfois inadaptées à des situations spécifiques. La Chambre des diagnostiqueurs immobiliers a évoqué plusieurs pistes de réflexion pour améliorer la fiabilité des diagnostics, telles que l'encadrement des prestations et la création d'une branche professionnelle. Dans ce contexte, Mme la députée souhaiterait savoir si le Gouvernement envisage des ajustements pour optimiser la méthodologie et la fiabilité du DPE afin de mieux refléter la réalité des logements et proposer un accompagnement renforcé pour les ménages situés en zones tendues dans le but de garantir un équilibre entre la transition énergétique et le maintien de l'accès au logement. Elle souligne l'importance de faire du DPE un levier véritablement efficace pour la rénovation énergétique en prenant en compte les contraintes locales et en préservant les objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050. Elle souhaite connaître son avis sur le sujet.

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 le 22 août 2022, le loyer des passoires énergétiques (logements dont le DPE est classé F ou G) est gelé ; - 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 regard 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, notamment le bâti, la qualité de l'isolation,

le type de fenêtres ou le système de chauffage. De plus, le DPE 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 lorsqu'une notice a été publiée (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 20 juillet 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. - Enfin, depuis le mois de février 2024, le Gouvernement a décidé de corriger un biais statistique du calcul du DPE jusqu'alors préjudiciable aux logements d'une surface inférieure à 40m². Cette évolution permettra à 140 000 logements de sortir de la catégorie des passoires énergétiques et de rester sur le marché. Ce bouquet d'actions, initié en septembre 2022, se poursuit afin de continuer à accompagner la filière vers un dispositif toujours plus robuste, qualitatif et fiable.

Données clés

Auteur : [Mme Colette Capdevielle](#)

Circonscription : Pyrénées-Atlantiques (5^e circonscription) - Socialistes et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2769

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et rénovation urbaine

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 décembre 2024](#), page 6550

Réponse publiée au JO le : [18 février 2025](#), page 1048