



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réglementation

Question écrite n° 108666

Texte de la question

M. Jean-Louis Gagnaire attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la question de la valeur du diagnostic de performance énergétique (DPE) qui demeure seulement informative. Selon les articles L. 271-4 et L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique est une estimation prévisionnelle de la consommation d'énergie d'un bien immobilier. Le propriétaire bailleur ou le vendeur d'une maison ou d'un appartement doit obligatoirement réaliser et communiquer ce diagnostic afin d'informer tout acheteur ou locataire potentiel. Il doit être réalisé, selon l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation, par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Les modes de calcul, les diplômes ou les formations pour être diagnostiqueur, les critères d'évaluation ne semblent pas être prévus explicitement par la loi. Le DPE est d'ailleurs aussi basé sur les déclarations des propriétaires, des déclarations souvent non vérifiables, comme par exemple l'épaisseur de la laine de verre dans des combles non accessibles. De plus, la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 » rend obligatoire depuis le 1er janvier 2011 la publication du résultat du DPE au sein des annonces immobilières portant sur la vente ou la location d'un bien immobilier. Or une étude de l'UFC-Que choisir publiée le 21 février 2011 et montre que, sur 4 maisons visitées par 16 diagnostiqueurs, deux maisons ont été classées dans pas moins de trois classes énergétiques différentes, une a été classée dans deux étiquettes différentes, une seule s'étant vue attribuer la même étiquette énergétique par tous ces « professionnels ». Une des maisons enquêtée a été classée, selon les diagnostiqueurs, en C, D ou E, avec une estimation de consommation de 134 kWh à 244 kWh par m² et par an, soit une facture annuelle variant de 1000 à 1800 euros. On peut donc se poser la question de la qualité et de la fiabilité de ces certificats qui ne sont pas contestables, selon l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation qui précise que ce diagnostic n'a qu'une valeur informative et aucune valeur juridique, contrairement aux autres diagnostics exigés lors d'une transaction immobilière. Pourtant, aujourd'hui ce diagnostic conditionne le montant du nouveau prêt à taux zéro PTZ+. Il lui demande donc si le Gouvernement compte prendre des mesures afin d'harmoniser les méthodes de calcul du DPE, de normaliser et de rendre obligatoire les modules de formation dans le thermique afin de fiabiliser les diagnostics et de rendre le diagnostic de performance énergétique « opposable » entre notamment acheteur et vendeur.

Texte de la réponse

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est amené à jouer un rôle de plus en plus important dans les décisions d'acquisition ou de location puisque son résultat doit être affiché dans toutes les annonces immobilières et conditionne également le montant du prêt à taux zéro. Ce document doit être une référence incontestable. La poursuite du processus d'amélioration de cet outil était donc nécessaire, d'autant qu'il a été décrié par de nombreux acteurs, et notamment par certains consommateurs. Le 27 octobre 2010, le Gouvernement engageait une large concertation avec l'ensemble des parties prenantes afin de définir un programme d'actions dans le but de fiabiliser et d'améliorer le DPE. Les réunions avec les fédérations de

diagnostiqueurs et l'ensemble des acteurs concernés qui ont eu lieu tout au long du premier semestre 2011, ont permis de déterminer les axes d'amélioration suivants : 1. Une transparence accrue. - Transparence des données : cette mesure consiste à rajouter une feuille au DPE dressant la liste exhaustive des données entrées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul afin de favoriser le dialogue entre le diagnostiqueur et son client. Il s'agit, d'une part, de permettre au diagnostiqueur de justifier les données qu'il renseigne auprès du particulier et, d'autre part, au particulier d'être informé sur la façon dont a été réalisé son document. Le fait de fournir une trace écrite de la simulation logicielle responsabilise le diagnostiqueur et limite les DPE « frauduleux ». - Explication des écarts entre consommations réelles et conventionnelles : il est en effet nécessaire d'apporter des réponses précises aux particuliers qui s'interrogent sur les différences entre leurs factures et le résultat du DPE issu du calcul. Cette mesure doit permettre de mettre en avant l'expertise technique des diagnostiqueurs et leur connaissance de la méthode de calcul ainsi que des textes réglementaires. Le guide de recommandations, très apprécié de la profession et des autres acteurs de la performance énergétique dans les bâtiments, sera complété. Un volet destiné à aider le diagnostiqueur dans l'analyse des écarts entre les consommations réelles et théoriques y sera ajouté. 2. Une méthode de calcul affinée. L'amélioration de la méthode permettra de limiter les écarts liés aux hypothèses forfaitaires en : doublant le nombre de données d'entrée (de 30 à 60) avec notamment la prise en compte de la régulation centralisée du système de chauffage (valorisation des sondes de température intérieure ou extérieure), des lames d'air pour les fenêtres double-vitrage, du périmètre du bâtiment ; - interdisant certaines valeurs par défaut, telles celles comptabilisant les mètres carrés (surfaces de parois : murs, toiture, plancher bas, surface de parois vitrées au sud). Une différenciation devra être faite entre les surfaces donnant sur l'extérieur et celles sur des locaux non chauffés. Le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) profitera aussi de cette mesure pour étoffer le contenu des bibliothèques de données en y ajoutant notamment la ventilation hybride, les poêles à bois performants, les chaudières électrogènes (production combinée de chaleur et d'électricité), etc. 3. Une base de données de DPE en ligne. L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) met actuellement au point une application permettant le recueil des DPE. Pour satisfaire aux exigences de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », les diagnostiqueurs doivent transmettre à l'agence les DPE qu'ils ont réalisés. Cette application favorisera notamment l'obtention des statistiques utiles à l'élaboration des stratégies nationales et locales en matière d'énergie dans le bâtiment. Les organismes certificateurs pourront visualiser les DPE qu'ils ont certifiés et effectuer les premières vérifications de cohérence des résultats. Les particuliers auront donc la possibilité de lancer des simulations de DPE sur un logiciel mis à leur disposition. 4. Une montée en compétence des diagnostiqueurs. Compte tenu de la nécessité de fiabiliser le DPE, la montée en compétence des diagnostiqueurs doit s'opérer en parallèle. Ainsi, le niveau de difficulté des examens, à la certification ainsi qu'à la recertification, sera augmenté (renforcement des compétences exigées pour les personnes réalisant des DPE). Pour les nouveaux diagnostiqueurs, en plus du passage des nouveaux examens théoriques et pratiques, un niveau d'études minimal, en cours de définition, sera demandé. Pour les diagnostiqueurs d'ores et déjà certifiés, une formation, elle aussi en cours de définition, sera exigée en plus du passage des nouveaux examens théoriques et pratiques. Deux niveaux de certification seront certainement définis avec deux degrés de difficulté des examens : le niveau basique pour les diagnostiqueurs ne souhaitant réaliser que des DPE sur des bâtiments à usage principal d'habitation et le niveau « plus » pour les diagnostiqueurs désireux de réaliser des DPE sur tous les types de bâtiments (bâtiments à usage principal d'habitation et bâtiments tertiaires). 5. Un contrôle plus efficace. Dans le but d'améliorer le contrôle des diagnostiqueurs, le MEDDTL a récemment mis en ligne un annuaire des diagnostiqueurs (diagnostiqueurs.application.developpement) permettant d'une part de vérifier qu'un diagnostiqueur est bien certifié et d'autre part d'avoir accès à leurs coordonnées selon la situation géographique. Pour vérifier la validité d'un DPE, dans la mesure où il a bien été délivré par une personne certifiée et a moins de dix ans, l'ADEME a développé un outil consultable sur le même site que celui permettant le recueil et la simulation des DPE. Par ailleurs, une opération de contrôle et d'information sur l'affichage du DPE dans les annonces immobilières sera lancée par la DGCCRF (direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) afin de s'assurer que toute la profession de la transaction immobilière respecte et comprend cette mesure.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Louis Gagnaire](#)

Circonscription : Loire (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 108666

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 17 mai 2011, page 4977

Réponse publiée le : 11 octobre 2011, page 10862