



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 10708

Texte de la question

M. Jacques Lamblin appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur le handicap que représente, pour les propriétaires d'immeubles anciens à caractère historique ou d'intérêt architectural, l'obligation de produire le diagnostic de performance énergétique de leur bien. Institué par la loi Grenelle 2, le diagnostic de performance énergétique doit, depuis le 1er janvier 2011, figurer au nombre des informations à afficher dans son annonce par le vendeur d'un immeuble ancien. Or, quand bien même cette information ne lie pas le futur acquéreur du bien quant aux travaux de rénovation thermique à réaliser, elle peut néanmoins peser lourdement dans les termes de la négociation du bien. En effet, le propriétaire cédant d'un bien ancien, en dépit de sa valeur architecturale ou patrimoniale, pourra ainsi voir la valeur vénale de son bien fortement réduite en raison d'un bilan énergétique peu favorable, ce qui est souvent le cas dans les demeures anciennes et historiques. Aussi, il lui demande si elle compte dispenser les biens d'habitation anciens dotés d'un intérêt patrimonial de cette obligation, afin d'éviter que la valeur intrinsèque de ces biens ne soit dépréciée par un mauvais diagnostic de performance énergétique.

Texte de la réponse

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document d'information, de sensibilisation et d'incitation, qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact environnemental en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments et de limiter les émissions de gaz à effet de serre (directive 2002/91/CE révisée). Le contenu et les modalités d'établissement du DPE sont réglementés. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement. Bien entendu, les consommations réelles des bâtiments dépendent très directement des conditions d'usage et de la température effective de chauffage ; les consommations estimées sur la base de scénarii conventionnels ne sont donc pas une garantie contractuelle, mais elles permettent une comparaison objective de la qualité des logements et bâtiments mis en vente ou loués. Depuis le 1er janvier 2011, le résultat du DPE doit être mentionné dans les annonces immobilières. Le bilan de cette mesure est aujourd'hui positif puisque la quasi-totalité des annonces respecte cette mesure. Ce DPE est donc amené à jouer un rôle de plus en plus important dans les décisions d'acquisition ou de location, à l'image de l'importance croissante de la problématique des économies d'énergie, dont les coûts sont sans cesse en augmentation et dont l'impact sur l'environnement en termes d'émissions de gaz à effet de serre est considérable. Sur certains bâtiments comme ceux construits avant 1948, bâtiments qui présentent souvent des enjeux patrimoniaux, la méthode des consommations estimées surestime trop souvent les consommations et décline donc les biens immobiliers. Dans un souci de protection du consommateur qui pourrait voir la méthode le pénaliser quant à l'affichage de la performance énergétique de son bien dans les annonces immobilières, il a été décidé d'utiliser les factures réelles pour élaborer le DPE. Cette méthode a l'avantage de démontrer les réels besoins d'un foyer sur le bien en question, ce qui en fait une évaluation de sa performance énergétique, même

si les spécificités d'utilisation n'en sont pas désagrégées. Dans le cas où les factures ne sont pas disponibles, il est préférable de ne pas afficher de performance énergétique plutôt que d'en afficher une qui ne refléterait pas convenablement le bien, d'où l'introduction du DPE vierge. Au vu de ces éléments et considérant que l'enjeu énergétique est d'autant plus élevé que le gisement d'économie est important, il n'est pas envisagé de différencier les cas d'exigence du DPE selon la valeur patrimoniale des biens immobiliers.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Lamblin](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10708

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 novembre 2012](#), page 6632

Réponse publiée au JO le : [5 novembre 2013](#), page 11614