ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Élaboration du DPE

Question écrite n° 3150

Texte de la question

Mme Perrine Goulet attire l'attention de Mme la ministre de la transition énergétique sur la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique. Depuis juillet 2021, le contenu et la présentation du DPE ont été modifiés afin d'apporter des informations complémentaires sur les biens immobiliers (conditions d'aération ou de ventilation mais également d'énergie, en fonction de leur provenance). En cas de vente ou de location, la réalisation d'un DPE est obligatoire par l'intermédiaire d'un diagnostiqueur immobilier certifié. Pourtant, le nombre de propriétaires qui constatent des dysfonctionnements ne fait que croître et on constate une grande disparité dans les notes obtenues sur des biens portant les mêmes caractéristiques. Plus alarmant encore, certains particuliers qui réalisent plusieurs DPE sur le même bien constatent également des différences de notes importantes. Comme l'a relevé une association de consommateurs, l'hétérogénéité des résultats, qui concerne l'ensemble du territoire, est inquiétante et, dès lors, remet en cause la sincérité des diagnostics réalisés. Ce constat met en lumière des dysfonctionnements soit dans les outils de calcul des diagnostiqueurs, soit dans leurs formations. Ainsi, elle demande au Gouvernement ce qu'il envisage en matière de contrôle des résultats des DPE d'une part et d'autre part en matière de formation des entreprises habilitées à réaliser ces diagnostics.

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 ; - dès le 1er avril 2023, leur vente devra être accompagnée d'un audit énergétique (lors de la vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété) ; - à compter du 1er janvier 2023, le respect d'un niveau de performance énergétique minimal (450 kWh/m2/an en énergie finale) deviendra un critère de décence et, à ce titre, les logements ne respectant pas ce critère ne pourront plus faire l'objet d'une mise en location ou d'un renouvellement de contrat ; - ce niveau de performance au titre de la décence sera progressivement rehaussé. Ainsi, en France métropolitaine, pour être qualifié de décent, un logement devra : - à partir du 1er janvier 2025, avoir au moins la classe F du DPE ; - à partir du 1er janvier 2028, avoir au moins la classe E du DPE ; - à partir du 1er janvier 2034, avoir au moins la classe D du DPE. 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 donc 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. Ce bouquet d'actions initié en septembre 2022 se poursuivra en 2023, afin de continuer à accompagner la filière vers une meilleur qualité de réalisation des DPE.

Données clés

Auteur : Mme Perrine Goulet
Circonscription : Nièvre (1re circonscription) - Démocrate (MoDem et Indépendants)
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 3150
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Transition énergétique
Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 15 novembre 2022, page 5353
Réponse publiée au JO le : 24 janvier 2023, page 743