



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## Méthodologie du diagnostic de performance énergétique (DPE)

Question écrite n° 8910

### Texte de la question

M. Guillaume Garot attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les conditions et les critères d'établissement du diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les logements. Le DPE a notamment pour objectif d'estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un logement. Son contenu est détaillé à l'article R. 126-16 du code de la construction et de l'habitat. Il est obligatoire de réaliser un DPE lors de la vente d'un logement ou d'un bâtiment, lors de la signature d'un contrat de location d'un logement ou d'un bâtiment et dans le cas de bâtiments neufs. Le DPE doit être établi par un diagnostiqueur, qui est un professionnel indépendant. Cependant, la méthodologie de réalisation du DPE, malgré une réforme de la méthode de calcul en juillet 2021, continue de comporter des imprécisions qui nuisent, en pratique, à la précision du diagnostic. Selon les diagnostiqueurs, un même logement peut obtenir des classes énergétiques (de A à G) très différentes. Sur le terrain, de nombreux propriétaires ont signalé une différence allant jusqu'à trois échelons entre deux DPE réalisés sur le même logement. Ces écarts, régulièrement signalés, risquent d'entamer la crédibilité du dispositif, pourtant essentiel pour la politique de rénovation énergétique dont le Gouvernement déclare faire une priorité depuis déjà plusieurs années. Il souhaite connaître les mesures envisagées par le Gouvernement afin que la méthodologie du DPE ne permette pas de tels écarts entre des diagnostics différents réalisés pour un même logement.

### 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 ; - 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/m<sup>2</sup>/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. Ainsi le calendrier d'interdiction de location des passoires énergétiques est le suivant : - les logements G à partir du 1er janvier 2025, - les logements F à partir du 1er janvier 2028, - les logements E à partir du 1er janvier 2034. 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 ainsi 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. Ainsi, suite à la concertation qui a été menée ces derniers mois avec les organismes de certifications et de formation et les fédérations de diagnostiqueurs, l'arrêté encadrant la certification sera révisé d'ici l'été 2023. Cette révision permettra : - le renforcement de la formation initiale ; - le renforcement des contrôles sur ouvrage, le renforcement du nombre de surveillances documentaires et une harmonisation des pratiques des organismes de certification sur ces opérations ; - le renforcement de la formation continue avec notamment la mise en place de « cas test ». Ce bouquet d'actions initié en septembre 2022 se poursuit en 2023, afin de continuer à accompagner la filière vers une réalisation plus qualitative.

## Données clés

**Auteur :** [M. Guillaume Garot](#)

**Circonscription :** Mayenne (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe NUPES)

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 8910

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Ville et logement

**Ministère attributaire :** Ville et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [13 juin 2023](#), page 5311

**Réponse publiée au JO le :** [4 juillet 2023](#), page 6266