



14ème législature

Question N° : 29075	De M. Olivier Falorni (Radical, républicain, démocrate et progressiste - Charente-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Égalité des territoires et logement		Ministère attributaire > Égalité des territoires et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > performance énergétique. diagnostics. fiabilité.
Question publiée au JO le : 11/06/2013 Réponse publiée au JO le : 05/11/2013 page : 11615		

Texte de la question

M. Olivier Falorni attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question du diagnostic de performance énergétique (DPE). Cet acte est un document d'information 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'émission de gaz à effet de serre et en rassurant les futurs acquéreurs d'un bien mis à la vente ou à la location. Il s'inscrit dans le cadre de la politique énergétique définie au niveau européen afin de réduire la consommation d'énergie des bâtiments. Dans le cadre du Grenelle 2 et concernant les modes de calcul du DPE, plusieurs arrêtés successifs ont été publiés depuis deux ans, ce qui entraîne un certain flou dans l'application de ces dispositions parmi les professionnels de l'immobilier. Ils s'interrogent à la fois sur la méthode dite « des factures », concernant les habitations construites avant 1948, comme sur les « DPE vierges », réalisés en l'absence de données sur les consommations (factures d'énergie finale non collectées). Dans ce cas, le diagnostic fera apparaître une étiquette vierge dûment justifiée par le diagnostiqueur et uniquement à titre exceptionnel. Lorsqu'on sait qu'environ 35 % des factures sont indisponibles, la nature exceptionnelle du DPE vierge n'est pas garantie. En effet, outre le fait que les fournisseurs d'énergie ne peuvent communiquer les consommations des occupants, des situations exceptionnelles peuvent se produire comme un départ furtif des locataires, un départ à l'étranger ou un simple refus de fournir les consommations. Aussi, il lui demande si elle ne juge pas ces dispositions sources d'inégalité et souhaite que des précisions soient apportées pour lever le flou entourant la méthode de calcul dite « des factures ».

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. Cependant, sur certains bâtiments comme ceux construits avant 1948, cette dernière méthode 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. Le problème est que les particuliers font appel à un diagnostiqueur pour obtenir cette classe énergétique, et sont souvent déçus de l'absence de celle-ci. Il convient toutefois de rappeler que le DPE n'a pas pour seul objet d'obtenir l'étiquette énergétique affichée dans les annonces immobilières, mais qu'il comprend également des recommandations de travaux d'amélioration énergétique. Cette information est essentielle pour informer l'acheteur et l'inciter à réaliser des travaux, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de rénovations que le Gouvernement se fixe et à la baisse des factures d'énergie pour les consommateurs. Par ailleurs, pour pallier l'absence de facture sur les biens construits avant 1948, des recherches sont en cours pour adapter la méthode de calcul à ces bâtiments, dont les matériaux font l'objet de caractéristiques thermiques particulières.