

16ème législature

Question N° : 1576	De Mme Marie-France Lorho (Rassemblement National - Vaucluse)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Opération contestable des diagnostics de performance énergétique	Analyse > Opération contestable des diagnostics de performance énergétique.
Question publiée au JO le : 27/09/2022 Réponse publiée au JO le : 13/12/2022 page : 6290		

Texte de la question

Mme Marie-France Lorho interroge 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 résultats douteux des diagnostics de performance énergétique. Après la réforme relative à l'opération des diagnostics de performance énergétique, nombreux sont les Français à s'inquiéter des résultats aberrants obtenus pour ces DPE du fait des outils et barèmes imposés par le Gouvernement. Les critères en question, qui classent par exemple en « F » une maison bien isolée au seul titre que sa chaudière est au fioul, sont illogiques. À l'inverse, la seule pose d'un chauffe-eau thermodynamique et d'une PAC ne saurait placer un logement mal isolé en « A » comme c'est désormais le cas. Les nouvelles normes obligent les diagnostiqueurs à passer un temps beaucoup plus long sur le terrain, ou à classer « par défaut » des éléments auxquels ils n'ont pas accès. Elle demande au ministre s'il compte changer les critères menant *a priori* à la falsification des informations récoltées au profit de normes plus proches de la véracité de la situation et *a fortiori* de la défense de l'environnement. Mme la députée s'inquiète par ailleurs que les nouvelles normes établies par le Gouvernement interdisent à la location toute une part du patrimoine immobilier. Certains biens, notamment dans l'ancien, avec des pierres apparentes ou une importante hauteur sous plafond, risquent ainsi de ne plus pouvoir être loués. Elle demande donc au Gouvernement quelles mesures il compte prendre pour permettre aux propriétaires de continuer à louer leurs biens et ne pas générer une nouvelle crise économique liée à ce marché.

Texte de la réponse

L'article 179 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN », en supprimant son caractère uniquement informatif, confère aux diagnostics de performance énergétique (DPE) la même valeur juridique que celle des autres diagnostics immobiliers. Cette pleine opposabilité, finalement entrée en vigueur le 1er juillet 2021 est couplée à une refonte du dispositif afin de le rendre plus fiable, plus lisible tout en prenant mieux en compte les enjeux climatiques, mise en place par trois arrêtés publiés le 31 mars 2021. Parce que le DPE acquiert un rôle structurant pour la rénovation énergétique du parc de logements, il est nécessaire que la définition des étiquettes et des seuils tienne mieux compte de l'ambition nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre. À ce titre, le calcul des étiquettes de performance énergétique ne dépend plus uniquement de la consommation d'énergie primaire du logement mais intègre aussi une composante climatique en tenant compte des émissions de gaz à effet de serre. La réforme entrée en vigueur le 1er juillet 2021 a également permis de fiabiliser le DPE : sa méthode de calcul a été revue et consolidée et s'applique de façon homogène à tous les logements. 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 prises par défaut lorsqu'aucune des justifications précédemment évoquées n'est possible. Les justificatifs oraux des propriétaires ne sont donc plus acceptés. Une feuille de route pour l'amélioration de la qualité de réalisation des DPE, élaborée en concertation avec la filière, est par ailleurs en cours de mise en œuvre depuis l'été 2022, notamment afin d'homogénéiser les pratiques des professionnels. Trois enjeux principaux ont été identifiés à cet égard : - la mobilisation des acteurs, du client, au notaire ou l'agent immobilier, en passant par le diagnostiqueur, via notamment la réalisation d'une fiche de préparation du DPE, d'une notice support et de communications 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 leur pratique et la densification des contrôles terrain. Ce bouquet d'actions se poursuivra jusqu'en 2023, afin de continuer à accompagner la filière vers un dispositif plus robuste, qualitatif et fiable. Le nouveau DPE, ainsi fiabilisé, a vocation à servir de référence à l'ensemble des dispositions en faveur de l'amélioration de la performance énergétique et climatique du parc de logements existants. En parallèle, le DPE est désormais un support prédominant 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 (pour les maisons individuelles et les immeubles appartenant à un seul propriétaire) ; - 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 nouvelle location ; ce niveau de performance au titre de la décence sera progressivement rehaussé selon le calendrier suivant : - le 1er janvier 2025 pour tous les logements G ; - le 1er janvier 2028 pour tous les logements F ; - le 1er janvier 2034 pour tous les logements E. Le Gouvernement est conscient des contraintes que ces échéances importantes pour la rénovation du parc, l'éradication des passoires thermiques et la lutte contre la précarité énergétique, peuvent emporter pour certains bailleurs. Les conseillers du réseau France Rénov', qu'ils peuvent solliciter par téléphone, sur la plateforme internet ou dans les 500 guichets répartis sur l'ensemble du territoire, ont pour mission de leur fournir l'information et les conseils adaptés pour les accompagner dans leur projet de rénovation. Pour les aider à financer la réalisation des travaux, l'État met par ailleurs en place plusieurs dispositifs, qu'il s'agisse d'aides budgétaires (Ma Prime Renov, Ma Prime Renov Copropriétés), fiscales (TVA à 5,5 %) ou de la mobilisation des certificats d'économies d'énergie. À cela peuvent s'ajouter des subventions complémentaires de la part des collectivités locales et des instruments pour faciliter le financement du reste à charge, comme l'éco-prêt à taux zéro.