



## 16ème legislature

<b>Question N° :</b> <b>8232</b>	<b>De M. Philippe Gosselin ( Les Républicains - Manche )</b>	<b>Question écrite</b>
<b>Ministère interrogé &gt;</b> Transition écologique et cohésion des territoires		<b>Ministère attributaire &gt;</b> Logement
<b>Rubrique &gt;</b> logement	<b>Tête d'analyse &gt;</b> Diagnostics de performance énergétique	<b>Analyse &gt;</b> Diagnostics de performance énergétique.
Question publiée au JO le : <b>23/05/2023</b> Réponse publiée au JO le : <b>02/04/2024</b> page : <b>2637</b> Date de changement d'attribution : <b>19/03/2024</b> Date de renouvellement : <b>21/11/2023</b> Date de renouvellement : <b>12/03/2024</b>		

### Texte de la question

M. Philippe Gosselin attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires sur les diagnostics de performance énergétique (DPE). Depuis le 1er juillet 2021, un nouveau DPE est entré en vigueur avec pour objectif recherché plus de fiabilité, de lisibilité et de simplicité et une incitation accrue à la rénovation énergétique par rapport à l'ancien dispositif. Toutefois, sa mise en œuvre est l'objet de nombreuses contestations et difficultés. Le 24 septembre 2021, le Gouvernement suspendait provisoirement le DPE pour les logements construits avant 1975, en raison des résultats anormaux détectés sur les étiquettes énergétiques, puis le remettait en place à partir du 1er novembre, après une modification de la méthode de calcul. Malgré ces modifications, les difficultés rencontrées avec le DPE n'ont pas cessé. Des études publiées en mai et septembre 2022 par deux associations de consommateurs révèlent les grandes disparités dans les diagnostics réalisés pour une même habitation. Ainsi, presque systématiquement, les logements se sont vu attribuer deux, voire trois classes différentes. Les causes majeures des déperditions énergétiques varient substantiellement et, en conséquence, les recommandations de travaux à réaliser également. Cette situation est particulièrement préjudiciable pour les propriétaires puisque le DPE a une conséquence sur le prix du bien. Autre conséquence sur les biens à louer, certains biens, à terme, ne pourront plus faire l'objet de location, entraînant une pénurie de logements. Elle l'est d'autant plus que le DPE, qui auparavant n'avait qu'un caractère informatif, est désormais opposable comme le prévoit la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Aussi, il souhaite connaître les mesures que le Gouvernement compte prendre pour remédier à cette situation particulièrement dommageable et préoccupante.

### 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 marquantes lui sont adossées : - depuis le 22 août 2022, le loyer des passoires énergétiques (logements dont le DPE est classé F ou G) est gelé ; - 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. Au regard des enjeux juridiques et économiques - sur la vente et la location de logements - qui reposent sur le DPE, l'administration a fortement renforcé ce dispositif sur le plan réglementaire. La réforme entrée en vigueur le 1er juillet 2021 a permis de fiabiliser le DPE : sa méthode de calcul a été revue et consolidée. Désormais, le DPE ne s'appuie que sur les caractéristiques physiques du logement, notamment le bâti, la qualité de l'isolation, le type de fenêtres ou le système de chauffage. De plus, le DPE 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 lorsqu'une notice a été publiée (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. Dans le cas de logements dotés d'un dispositif collectif (chauffage, eau chaude sanitaire, etc.), il est prévu par l'article R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation que le propriétaire de ce dispositif collectif, son mandataire ou, le cas échéant, le syndic de copropriété fournit à la personne qui demande un diagnostic de performance énergétique et aux frais de cette dernière des informations nécessaires pour établir le diagnostic. La refonte a donc apporté plus de fiabilité méthodologique, 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. Néanmoins, face au constat que la qualité de réalisation des DPE continue d'être hétérogène, une feuille de route a été mise en place par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en concertation avec les professionnels de la filière. Elle 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 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 communication auprès des acteurs ; - Le renforcement des compétences des diagnostiqueurs via notamment l'organisation d'une journée de sensibilisation, et la révision de l'arrêté encadrant leurs compétences (formations, examens...) publié le 20 juillet 2023 ; - L'outillage des organismes de certification via notamment la facilitation de l'analyse des données bibliographiques, l'homogénéisation et la surveillance de leur pratique et la densification des contrôles terrain. - Enfin, depuis le mois de février 2024, le Gouvernement a décidé de corriger un biais statistique du calcul du DPE jusqu'alors préjudiciable aux logements d'une surface inférieure à 40m<sup>2</sup>. Cette évolution permettra à 140 000 logements de sortir de la catégorie des passoires énergétiques et de rester sur le marché. Ce bouquet d'actions, initié en septembre 2022, se poursuit afin de continuer à accompagner la filière vers un dispositif toujours plus robuste, qualitatif et fiable.