

ENVIRONNEMENT

LE DPE À LA RECHERCHE D'UNE NOUVELLE LÉGITIMITÉ

Haro sur les DPE

Hasard ou nécessité ? Alors que les logements énergivores, classés G, sont interdits à la location depuis le [1^{er} janvier 2025](#), le gouvernement a présenté en mars dernier une salve de mesures pour restaurer la confiance dans le diagnostic de performance énergétique (DPE), un outil devenu incontournable depuis sa création il y a bientôt 20 ans.

« Désormais opposable, il sert de pierre angulaire aux politiques publiques de rénovation énergétique des logements en France, tout en donnant le "la" dans les transactions immobilières », confirme Philippe Pelletier, président du Plan bâtiment durable.

Malgré sa montée en puissance et l'augmentation du nombre de DPE réalisés, 4 millions en 2023, ce diagnostic souffre de plusieurs maux.

« Sa méthode de calcul, réformée en 2021 et 2024, demeure imparfaite. Des écarts importants entre la consommation énergétique réelle et celle affichée par le DPE sont régulièrement relevés. En effet, le comportement des habitants du logement n'est pas pris en compte, ni la localisation géographique réelle du bien. Il manque aussi des tests de cohérence pour éviter des erreurs d'évaluation, en particulier sur les besoins de chauffage », explique Christian Cardonnel, consultant.

Un autre problème pèse sur la fiabilité du DPE : celui de la formation des diagnostiqueurs, insuffisamment encadrée.

« L'offre de formation s'apparente à une sorte de jungle, le pire côtoyant le meilleur. Sans compter l'existence, de temps à autre, de conflits d'intérêts entre les organismes de formation et ceux de certification », déplore Christian Cardonnel. *Last but not least*, compte tenu de l'impact du DPE sur le prix des logements, des loyers et même l'accès au crédit immobilier, des DPE insincères, avec une étiquette énergétique favorable, sont établis, sous la pression des vendeurs, des bailleurs ou des agents immobiliers. Ils se chiffraient à moins de 2 %, estime le Conseil d'analyse économique dans une étude de 2024. La réalité est, sans doute, plus sombre.

Vers la création d'un ordre professionnel

Face à ce constat peu amène, confirmé par la Cour des comptes dans un rapport sur la mise en œuvre du DPE, rendu public le 3 juin 2025 (sur lequel nous reviendrons dans notre numéro de juin), le ministère du logement a bâti un plan de bataille en plusieurs étapes.

Sans viser à l'exhaustivité, cela passe par plus de contrôles sur les diagnostics effectués, *via* notamment l'intelligence artificielle censée détecter les anomalies dans la base de données des DPE gérée par l'Ademe.

Les DPE devraient, en outre, intégrer un QR code renvoyant vers le site de l'Ademe pour assurer leur authenticité.

[La proposition de loi contre toutes les fraudes aux aides publiques, récemment adoptée par les deux chambres du Parlement, consacre pour partie ces solutions dans le code de la construction et de l'habitation.](#)

Des moyens d'identification et de vérification du lieu des interventions des diagnostiqueurs sont instaurés, car il arrive que ces derniers ne se déplacent pas sur site pour réaliser leurs diagnostics.

Le texte prévoit également d'ouvrir la base de données de l'Ademe aux organismes de certification, à la DGCCRF et à l'Anah.

Dit autrement, il s'agit d'améliorer les échanges d'informations et la coordination entre les administrations en vue de renforcer les contrôles.

Sur le long terme, la création d'un ordre des diagnostiqueurs immobiliers, avec un pouvoir de régulation et de discipline, est envisagée. Il appartient au député Daniel Labaronne d'en étudier la faisabilité. Ses conclusions sont attendues dès le mois de juillet 2025. Philippe Pelletier y est favorable. « Donner le pouvoir aux diagnostiqueurs pour qu'ils aient la maîtrise de leur avenir au sein d'une instance indépendante va dans le bon sens. Et il faudrait idéalement la doter d'un pouvoir de discipline avec un échec magistral/professionnels pour qu'elle fonctionne au mieux », commente-t-il. Notons qu'Henry Buzy-Cazaux, membre du Conseil national de l'habitat, s'est vu confier une mission qui doit aboutir à la création d'un *cursus* de formation spécifique post-bac, l'objectif étant de faire monter en compétence la filière.

En agissant sur la formation, les contrôles et les sanctions, les DPE de demain ne devraient plus ressembler à ceux d'aujourd'hui.

Pour autant, un travail pour sécuriser la méthode de calcul du DPE, voire créer un nouvel outil de mesure, resterait à entreprendre, plaignent Philippe Pelletier et Christian Cardonnel. Ce sera, peut-être, l'étape d'après.

Sophie Michelin-Mazéran
Journaliste juridique