

Annexe 1

Evolution démographique dans la Somme ; source INSEE

POP T1 - Population en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	511 491	538 462	544 570	547 825	555 551	569 775	571 632	568 748
Densité moyenne (hab/km ²)	82,9	87,3	88,3	88,8	90,0	92,3	92,6	92,2

Annexe 2

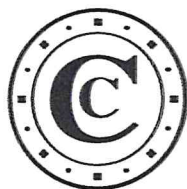
Evolution du parc immobilier dans la Somme ; source INSEE

LOG T2 - Catégories et types de logements						
	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	278 319	100,0	291 496	100,0	305 380	100,0
Résidences principales	238 135	85,6	244 683	83,9	254 010	83,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	22 149	8,0	23 523	8,1	25 683	8,4
Logements vacants	18 035	6,5	23 290	8,0	25 687	8,4
<i>Maisons</i>	<i>209 307</i>	<i>75,2</i>	<i>216 734</i>	<i>74,4</i>	<i>222 237</i>	<i>72,8</i>
<i>Appartements</i>	<i>65 145</i>	<i>23,4</i>	<i>71 149</i>	<i>24,4</i>	<i>78 838</i>	<i>25,8</i>



Conseil de Développement Durable en Commun
Grand Amiénois

Cour des comptes



ENTITÉS ET POLITIQUES PUBLIQUES

LA MISE EN ŒUVRE DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Exercices 2021-2024

Rapport public thématique

Synthèse

Juin 2025

 **AVERTISSEMENT**

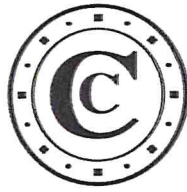
Cette synthèse est destinée à faciliter la lecture et l'utilisation du rapport de la Cour des comptes.

Seul le rapport engage la Cour des comptes.

Les réponses des administrations, des organismes et des collectivités concernés figurent en annexe du rapport.

Sommaire

1 Certains effets de la réforme du diagnostic de performance énergétique ont été insuffisamment anticipés	5
2 Des efforts de fiabilisation du diagnostic de performance énergétique ont été menés et doivent être poursuivis	7
3 Le contrôle de l'État est confié à des organismes tiers acteurs de la filière	9
4 La nécessité de garantir l'impartialité des professionnels appelle un renforcement du rôle de l'État	11
Conclusion et recommandations	12



1 Certains effets de la réforme du diagnostic de performance énergétique ont été insuffisamment anticipés

Diagnostic immobilier initialement à visée informative, créé en 2006¹, le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment, sous la forme d'une cotation allant de A à G (du plus efficient au moins efficient), attribuée selon un double seuil de performance minimale en consommation énergétique et en émissions de gaz à effet de serre. Il a été réformé en 2021 pour en faire l'un des outils de la politique de rénovation énergétique des bâtiments dans le cadre de la trajectoire de décarbonation de la France. À cette fin, ses effets juridiques ont été renforcés, le DPE devenant un outil obligatoire et opposable dans les transactions immobilières et les rapports locatifs. En conséquence, la possibilité de louer les logements les moins performants au plan énergétique est progressivement restreinte depuis le 1^{er} janvier 2025 en fonction d'un échéancier applicable aux étiquettes attribuées aux logements (logements classés G) qui s'achèvera en 2034 (logements classés E).

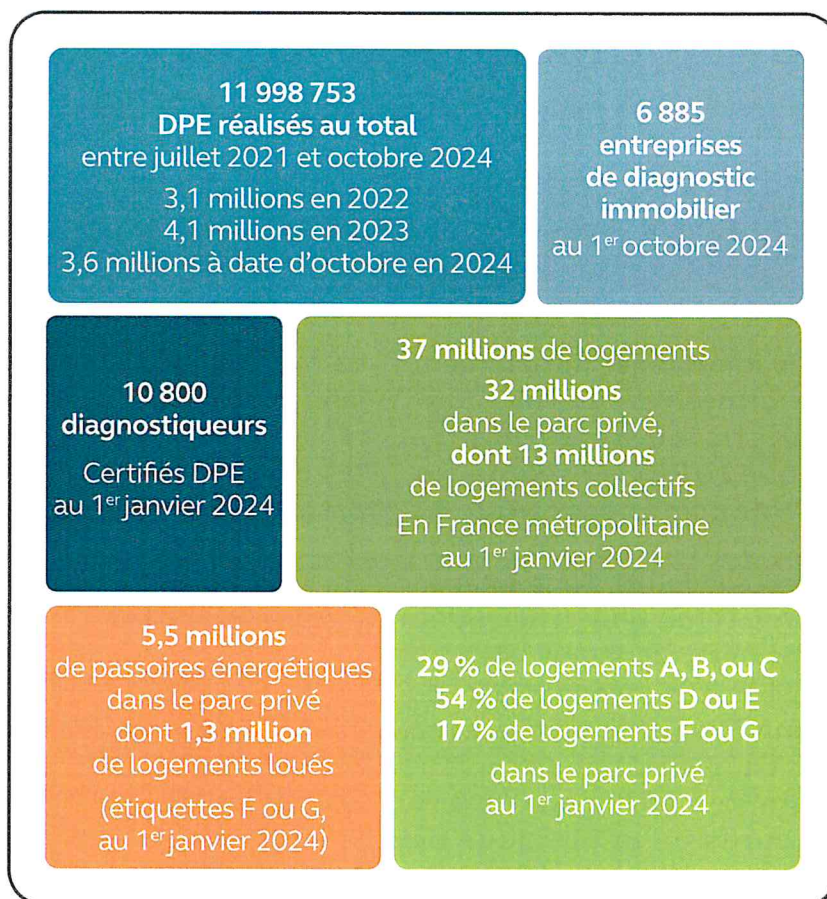
La mise en œuvre de cette réforme, intervenue dans des délais contraints, n'a pas suffisamment anticipé les difficultés rencontrées par les particuliers pour s'y conformer, alors qu'elle a des conséquences majeures sur leur situation patrimoniale et le marché immobilier.

Outre des clarifications nécessaires, voire quelques ajustements à apporter pour en faciliter la mise en œuvre, le dispositif devrait être mieux articulé avec d'autres réglementations s'imposant aux particuliers, notamment dans le champ de l'urbanisme et de la copropriété. Un pilotage global du DPE apparaît par ailleurs nécessaire pour mieux mesurer son impact sur les travaux effectivement réalisés pour améliorer les étiquettes énergétiques et ainsi évaluer l'emploi des subventions publiques correspondantes.

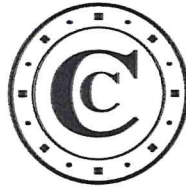
¹ Introduit en 2006 par loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit et l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction, traduit pour la première fois au plan réglementaire par le décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine.

Certains effets de la réforme du diagnostic de performance énergétique ont été insuffisamment anticipés

Le DPE en chiffres en 2024



Source : Cour des comptes d'après les données de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), de l'Ademe, du service des données et études statistiques (SDES) au CGDD et de l'Observatoire des entreprises de diagnostic immobilier (IDEAL Conseils). Sont inclus tous les types de logements (résidences principales, secondaires et logements vacants).



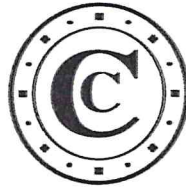
2 Des efforts de fiabilisation du diagnostic de performance énergétique ont été menés et doivent être poursuivis

Avant 2021, plusieurs modes d'établissement d'un DPE coexistaient. La méthode dite « sur factures », qui reposait sur les factures d'énergie associées au logement, comportait plusieurs limites (logement inhabité une partie de l'année, variations dans le nombre d'occupants, influence des conditions climatiques extérieures et du comportement des usagers, etc.). La réforme de 2021 a permis d'unifier et de consolider les modalités de calcul des DPE, pour en faire un indicateur des qualités thermiques intrinsèques des logements, indépendamment du comportement de leurs occupants. Cette objectivation de la performance énergétique rend désormais possible la comparaison des logements entre eux, bien que des débats persistent sur certaines faiblesses méthodologiques, notamment pour le bâti ancien.

L'« étiquette du DPE » est calculée automatiquement à partir d'une consommation théorique d'énergie d'un logement, déduite de la description des caractéristiques physiques du bâtiment réalisée par les diagnostiqueurs. Ces derniers s'appuient sur des prises de mesure et des observations (surfaces de parois, épaisseur des vitrages, isolation des murs, etc.), ainsi que sur des pièces justificatives fournies par l'occupant du logement (plans, factures, notices techniques des installations de chauffage, etc.).

Les conditions dans lesquelles ces mesures ou observations sont faites peuvent toutefois entacher le résultat d'incertitudes : temps limité, pressions éventuellement exercées par les propriétaires, défaut de documents justificatifs et formation insuffisante des diagnostiqueurs constituent autant de potentielles sources d'erreurs fragilisant l'homogénéité des diagnostics réalisés.

En réponse à ces difficultés, l'État a mis en œuvre plusieurs actions de fiabilisation du DPE, dont, depuis le 1^{er} juillet 2024, un renforcement significatif des exigences de compétences des diagnostiqueurs, passant par une augmentation du volume des formations et du niveau requis aux examens. Un travail d'harmonisation des pratiques professionnelles est également en cours et devrait aboutir en 2026. S'il est trop tôt pour évaluer l'impact de ces mesures, elles devraient permettre de renforcer la confiance des particuliers dans le dispositif, ainsi que celle des assureurs de la filière. Une réflexion est par ailleurs en cours sur la mise en place de parcours de formation supérieure adaptés à ces nouveaux métiers et sanctionnés par des diplômes d'État.



3 Le contrôle de l'État est confié à des organismes tiers acteurs de la filière

Si l'État ne contrôle pas directement les DPE, en recourant à un mécanisme de certification exercé par des organismes tiers, il joue toutefois un rôle en amont, *via* l'Agence de la transition écologique (Ademe), et en aval, *via* la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

L'Ademe exerce ainsi un contrôle de la cohérence des DPE versés sur sa plateforme (l'Observatoire DPE-Audit énergétique), qui consiste pour l'essentiel à détecter la présence de valeurs aberrantes dans les données saisies (par exemple des surfaces ou hauteurs sous plafond improbables). Il serait intéressant d'approfondir ces analyses statistiques avec des méthodes d'intelligence artificielle afin d'être en mesure de déclencher des alertes pour d'autres formes d'incohérences (données très différentes de celles observées habituellement pour des bâtis similaires, systèmes de chauffage incohérents entre plusieurs appartements d'un même immeuble, etc.).

La DGCCRF est habilitée à contrôler les pratiques commerciales des diagnostiqueurs et le respect des exigences réglementaires encadrant l'exercice de leur profession (assurance professionnelle, détention de matériel adapté, etc.). Si les cas de fraude qu'elle détecte apparais-

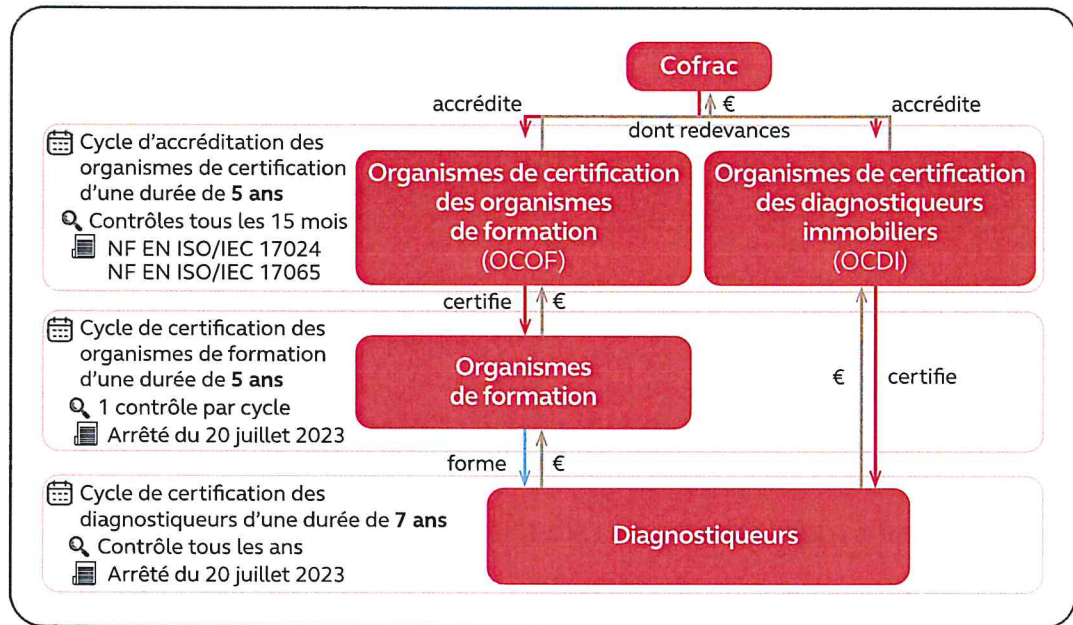
sent marginaux, les manquements au droit de la consommation sont nombreux (70 % d'anomalies en 2023) et semblent tenir avant tout à une méconnaissance des règles par les nouveaux diagnostiqueurs, dont le nombre s'est accru dans les dernières années.

Au-delà de ces contrôles, la qualité de la prestation fournie par les professionnels n'est pas évaluée par l'État, mais par les organismes tiers, chargés de valider régulièrement que les diagnostiqueurs disposent bien des savoir-faire requis pour leur activité, selon un schéma de certification des compétences encadré réglementairement et en partie fondé sur des normes professionnelles. La certification des diagnostiqueurs immobiliers est obligatoire pour l'exercice de leur activité, avec des conditions renforcées depuis le 1^{er} juillet 2024, une augmentation des opérations de surveillance menées par les organismes de certification et un encadrement plus strict des suites à donner en cas de manquements constatés.

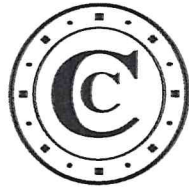
Ce système de certification, dont la philosophie repose sur une logique d'amélioration continue et de conformité à des référentiels professionnels (notamment internationaux), ne suffit pas pour autant à maîtriser pleinement les risques constatés en termes de probité et d'impartialité.

Le contrôle de l'État est confié à des organismes tiers acteurs de la filière

Un schéma pyramidal d'organisation et de surveillance des diagnostiqueurs



Source : Cour des comptes



4 La nécessité de garantir l'impartialité des professionnels appelle un renforcement du rôle de l'État

Conformément aux directives européennes sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB) de 2010 et 2024, les États membres doivent mettre en œuvre un système de contrôle indépendant sur les certificats de performance énergétique (équivalent du DPE), et s'assurer de l'indépendance des « experts certificateurs ».

L'observation du fonctionnement de la filière et le recueil de nombreux témoignages au cours de l'enquête ont mis en évidence que nombre d'organismes de formation et de certification ont entre eux des liens structurels ou financiers. Ces situations de potentiels conflits d'intérêts sont susceptibles de nuire au principe d'impartialité des diagnostics et de porter atteinte à la confiance des usagers dans les diagnostiqueurs et le DPE.

Une régulation accrue de la part de l'État devrait être envisagée favorablement, à condition qu'elle soit proportionnée tant en termes financiers qu'en termes de ressources humaines ; et ce d'autant que les particuliers ne disposent que de voies de recours limitées pour contester un DPE. Une communication mieux organisée et renouvelée vis-à-vis du public demeure nécessaire en vue de

simplifier l'accès à l'information sur le dispositif du DPE et de faire mieux connaître les modalités de recours existantes et les conséquences en cas de fraude.

Le plan d'action annoncé le 19 mars 2025 par la ministre chargée du logement s'inscrit à cet égard dans la continuité des constats et des recommandations formulées par la Cour sur le besoin de renforcement de la prévention des risques d'irrégularités.

Recommandations

1. S'assurer de la bonne articulation du dispositif du DPE avec la réglementation de la copropriété et de l'urbanisme en associant les représentants des professionnels et des particuliers (*ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche*).
2. Renforcer avant la fin de l'année 2025 le dispositif d'information à l'attention du public, notamment sur les différents types de DPE et les voies de recours possibles (*ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche*).
3. Mettre en œuvre dès 2025 des contrôles statistiques approfondis de la cohérence des diagnostics de performance énergétique effectués par l'Ademe afin de renforcer leur fiabilité (*ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche*).
4. Poursuivre la structuration de la filière avant fin 2026, notamment en instaurant une carte professionnelle pour les diagnostiqueurs afin de prévenir la fraude et garantir la confiance du public (*ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche* ; *ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique*).
5. Instaurer une incompatibilité géographique pour les auditeurs par rapport à leurs fonctions antérieures avant fin 2026 (*ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche*).
6. Garantir une stricte séparation de l'exercice des missions de formation initiale et de certification avant fin 2026 (*ministère de la transition écologique de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche*).



Conseil de Développement Durable en Commun
Grand Amiénois

Annexe 4

Approcher la notion de patrimoine pour bien considérer son entretien et sa valorisation

Définitions du patrimoine selon le dictionnaire Larousse :

1. *Bien que l'on reçoit par héritage de ses ascendants*
2. *Ce qui est considéré comme un bien propre, une richesse*
3. *Ce qui est considéré comme l'héritage commun d'un groupe : patrimoine culturel d'un pays*
4. *Ensemble des biens, droits et obligations ayant une valeur économique dont une personne peut être titulaire ou tenue*
5. *Ensemble des éléments aliénables et transmissibles qui sont la propriété, à un moment donné, d'une personne, d'une famille, d'une entreprise ou d'une collectivité publique.*

Pour ce qui nous concerne, ces définitions font référence à :

- ✓ un bien concret : immeuble (individuel ou collectif) ou partie d'immeuble
- ✓ qui est cessible et/ou que l'on a acheté ou reçu en héritage
- ✓ dans lequel on investit pour l'habiter ou pour générer des revenus locatifs
- ✓ et qui comporte une notion, relative, de valeur financière.

**

Les services centraux (cf ministères) et les services déconcentrés (cf directions administratives dans les départements) de l'Etat, notamment ceux en charge de la Culture ou des Affaires Culturelles, ont eu, au cours du XX^{ème} siècle, une approche très sélective du Patrimoine.

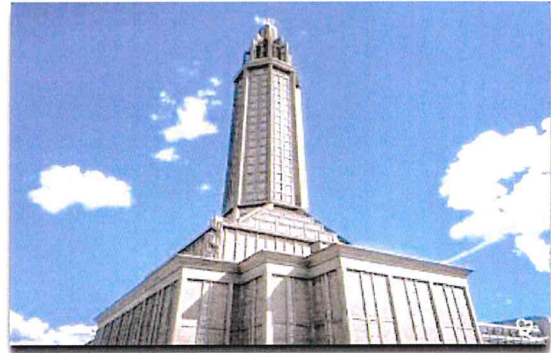
Cette façon d'identifier et de cataloguer le patrimoine s'appuie sur l'Inventaire général des monuments et richesses artistiques de la France, lancé par André MALRAUX et André CHASTEL en 1964 ; Inventaire lui-même inspiré des travaux de recensement des ensembles architecturaux par Prosper Mérimée de 1834 à 1841.

L'approche administrative du XX^{ème} siècle comporte une dimension supplémentaire à la fois collective, paysagère et culturelle (héritage du passé, savoir-faire, formation...) du Patrimoine. Il fallait donc une véritable valeur ajoutée :

- ✓ architecturale
- ✓ ou esthétique
- ✓ ou fonctionnelle

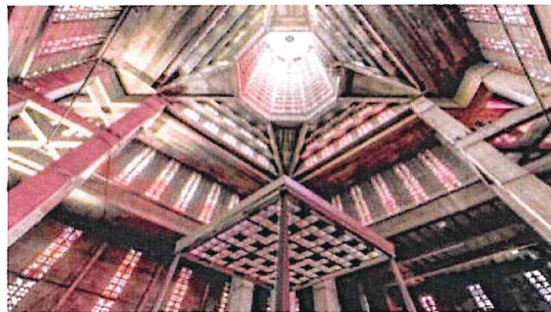
* (mais pas en raison de l'emploi de matériaux de construction modernes¹⁰) à un bâtiment pour qu'il fasse partie du Patrimoine. Par conséquent, cette approche de la valeur ajoutée ne se retrouvait pas dans tous les types architecturaux de constructions.

Ainsi, les immeubles issus de la Reconstruction, construits rapidement au cours d'une période d'une quinzaine d'années seulement, à partir du début des années 1950 ; souvent avec l'emploi majoritaire du béton armé, n'ont pas bénéficié, durant longtemps, d'une bienveillance pour leur reconnaissance au titre du patrimoine.



<https://normandielovers.fr/visiter-eglise-saint-joseph-le-havre/>

Les constructions de l'architecte Auguste Perret (ci-contre l'église Saint Joseph au Havre) sont restées fort longtemps à l'extérieur du champ de définition du patrimoine, car elles ne remplissaient pas les critères d'éligibilité au titre du patrimoine : trop contemporaines, pas assez qualitatives. Depuis, le Ministère de la Culture a assoupli sa grille d'analyse, et reconnaît la valeur patrimoniale d'ouvrages bien plus récents.



<https://www.repro-tableaux.com/a/smoutimages/eglise-saint-joseph-von-auguste-perret-le-havre-fr.html>

**

L'architecture vernaculaire est un type d'architecture communément répandu dans un pays, un territoire donné, et à une époque donnée.

« L'architecture vernaculaire résulte de l'adaptation [des habitants d'un lieu à son] territoire. C'est la trace d'une action collective qui a exercé ses savoir-faire en fonction des contraintes d'un lieu. Un habitat vernaculaire est un habitat traditionnel de campagne, de ville, fait par un artisan, avec des matériaux du cru. L'architecture vernaculaire fait donc référence [...], à une architecture conçue en harmonie avec son environnement, en rapport avec l'aire géographique qui lui est propre, son terroir et ses habitants. » (Extraits de <https://www.baseland.fr/recherches/>)

¹⁰ Le béton armé, qui permet d'édifier des bâtiments aux proportions ou élancements considérablement plus importants qu'auparavant, avec un délai de mise en œuvre plus rapide, donc avec un gain économique considérable, a été développé dès la fin du XIX^{ème} siècle.



Hornoy le Bourg ; source Google Maps

Pour le secteur géographique qui nous concerne, les autorités locales se sont ensuite focalisées sur les maisons picardes en torchis et bois. Au début des années 2000, le Conseil Départemental (Conseil Général à l'époque) a commandité auprès du CAUE¹¹ de la Somme une étude d'inventaire portant sur le patrimoine en maisons traditionnelles. (exemples ci-après).



<https://carpentier-bois.fr/rehabilitation-longere-picarde-a-colombage-secteur-poix-de-picardie/>

¹¹ Le CAUE (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) de la Somme est une association à échelle départementale, issue de la loi de 1977 sur l'Architecture, créée en 1981 à l'initiative du Conseil départemental. Il a pour but de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement avec le souci permanent de prendre en considération les particularités locales. <https://www.caue80.fr/>



Source : <https://inventaire.hautsdefrance.fr/dossier/IA80000352>
Lefebure Thierry, Photographe du service de l'Inventaire général
du patrimoine culturel, Région Hauts-de-France



<http://www.gilbert-delbrayelle.fr/Habitat%20picard/Habitat%20picard%20%20murs%20en%20torchis.htm>

Une seconde étude a ensuite concerné les maisons traditionnelles dans l'Amiénois. Elle a abouti à la reconnaissance de plusieurs typologies de maisons faisant partie du patrimoine urbain, architectural et social, dont font partie les amiénoises les plus petites (ouvrières).



Quartier Saint Maurice à Amiens, source : Google Maps

Parmi les décisions prises à la suite de ces études, des maisons traditionnelles en torchis et colombage de la rue du Hocquet à Amiens ont été classées Monuments Historiques. (Ce sont les maisons qui sont en plus mauvais état dans l'illustration ci-après.)

L'explication tient au fait que les propriétaires de maisons classées (ou inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Bâtiments de France) sont tenus de respecter des façons de travailler et de faire utiliser des matériaux de construction imposés et plus onéreux, pour préserver ces maisons classées. Etant limités pour des raisons financières, il arrive que les propriétaires ne fassent pas les travaux d'entretien nécessaires et laissent ces sites se dégrader jusqu'au risque avéré de disparition future de ces ouvrages...



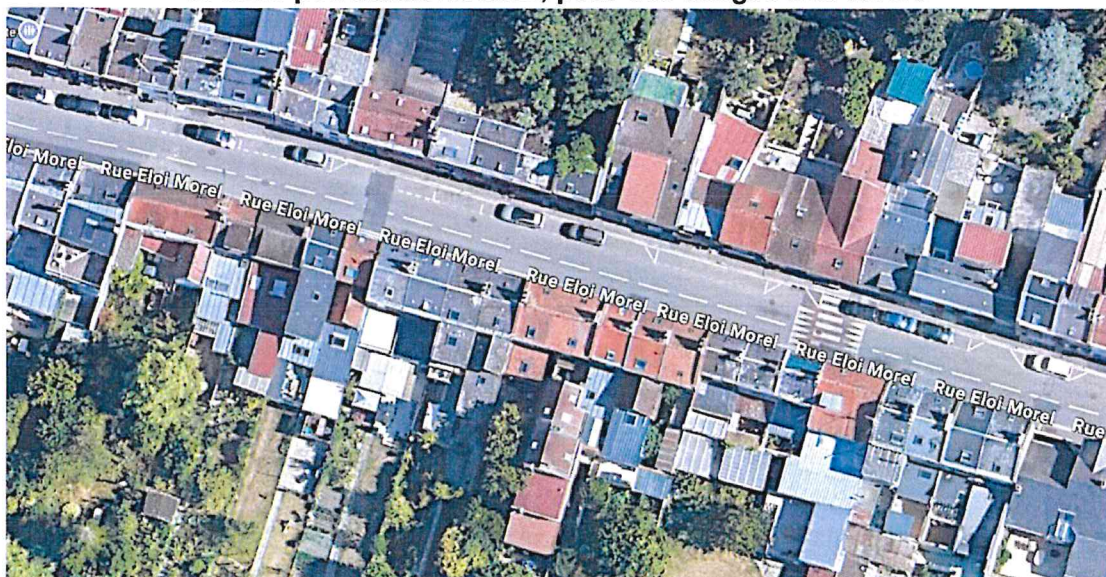
Rue de la barette ; source : Google Maps

D'autres évolutions sont observées dans d'autres quartiers d'Amiens, plus récents, et qui ont été construits avec d'autres matériaux, selon le coût et la disponibilité du moment.

Ainsi dans le bas du quartier Saint Pierre (rue Eloi Morel), les amiénoises ouvrières constituent un pan différent du patrimoine immobilier local.

Cependant, ce ne sont que les constructions d'origine qui font l'objet d'attention au titre du patrimoine ; les extensions multiples en partie arrière (voir photo aérienne ci-dessous), aux qualités de construction très diverses, et pour des usages variés, dénaturent l'unité architecturale et patrimoniale des constructions initiales.

**Contraste entre le linéaire front à rue
et les variations de tailles et de volumes des extensions individuelles,
et donc peu harmonieuses, pour des usages très divers**



Rue Eloi Morel à Amiens, source : Google Maps

Se rajoutent de surcroît des changements d'huisseries qui font disparaître progressivement le bois au profit de l'aluminium ou du PVC ; les persiennes qui sont remplacées par des volets

roulants, etc... L'esprit architectural initial de ce secteur de la ville se délite au fil des travaux entrepris par les propriétaires des lieux, sans se soucier de préserver l'esprit originel ; mais au profit de plus de place et/ou de confort selon d'autres standards contemporains.



Source : Google Maps

C'est pour cette raison que le Conseil Départemental de la Somme a demandé au CAUE de réfléchir sur un mécanisme de réhabilitation écoresponsable du patrimoine, pour plusieurs types de maisons, compte tenu de leur forte représentativité en nombre :

✓ **les maisons paysannes**



Source : www.leboncoin.fr/ad/ventes_immobilieres/2951440611



richesses-en-somme.com/fa%C3%A7ades-eglises-et-maisons/

✓ **les maisons ouvrières**



<https://www.courrier-picard.fr/id233853/article/2021-09-23/es-elus-de-la-communaute-de-communes-nievre-et-somme-se-preoccupent-de-lhabitat>



https://www.caue80.fr/doc2014/117_CAUE80%20guide%20maison%20ouvriere.pdf

✓ **les maisons bourgeoises.**



<https://inventaire.hautsdefrance.fr>

/illustration/IVR22_20138000519NUC2A ; Photo Th LEFEBURE



Source : Google Maps

**

Le CAUE a collaboré avec CODEM-Le Batlab¹² à la détermination des écomatériaux à proposer dans le cadre d'une réhabilitation intelligente et écoresponsable.

Les matériaux de construction de chaque époque étaient adaptés aux gisements de proximité (argiles, bois, et dans certains secteurs comme vers l'Artois : la pierre calcaire) ; la réhabilitation éco-responsable des habitations doit tenir compte de ces natures de matériaux endogènes.

Il faut également y ajouter deux causes à devoir entretenir son patrimoine immobilier :

- l'obligation morale à ne pas laisser son patrimoine se détériorer
- l'obligation plus juridique de bon état du bien lorsque des habitants ou des organismes y sont logés.

Cela revient donc à devoir investir des sommes parfois relativement conséquentes pour maintenir en état, améliorer ou moderniser son patrimoine immobilier.

¹² : organisme privé spécialisé en Recherche et Développement en écomatériaux de construction, basé à Amiens. <https://batlab.fr/>