



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 28 mars 2023

Fiabilisation du DPE

SIDIANE appelle le Gouvernement à aller plus loin

Après 9 mois de réunions de travail pour fiabiliser le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) auxquelles SIDIANE a participé activement, le Gouvernement et la DHUP ne proposent qu'une seule et unique solution : le renforcement de la formation des diagnostiqueurs moyennant la création d'un dispositif coûteux et inapplicable pour les entreprises du diagnostic immobilier. C'est pourquoi SIDIANE, favorable au principe de renforcement de la formation, de la certification et du renouvellement du contrôle / sanction des professionnels de la filière, formule des propositions alternatives plus réalistes et plus efficaces que celles proposées par les pouvoirs publics.

N'adresser le sujet du DPE que sous cet angle est très insuffisant. La fiabilisation du DPE exige d'actionner d'autres leviers, à commencer par la responsabilisation des propriétaires, des bailleurs et des professionnels de l'immobilier dans la production de ce diagnostic. SIDIANE a soumis plusieurs solutions concrètes, argumentées, étayées par des études réalisées parmi ses membres sur le DPE. Notre fédération professionnelle regrette vivement qu'aucune de ses propositions n'ait été mise à l'ordre du jour des réunions de travail de fiabilisation du DPE par la DHUP et son ministère de tutelle. Cette méthode interroge sur la manière avec laquelle le calendrier politique a prévalu sur la recherche de solutions d'intérêt général de long terme.

Concernant la proposition du Gouvernement et de la DHUP sur la formation des diagnostiqueurs, SIDIANE salue la volonté exprimée de renforcer la formation, la certification et du renouvellement du contrôle / sanction des professionnels du diagnostic immobilier.

SIDIANE est donc favorable à :

- un renforcement de la formation initiale, intégrant un équilibre approprié entre formation théorique et formation pratique ;
- l'uniformisation des contenus des formations et des examens ;
- la mise en place d'un Contrôle Sur Ouvrage « a priori », orienté tutorat, pour un diagnostiqueur qui débute dans le métier ;
- le renouvellement de la certification plus orienté « contrôle continu » versus « examen pratique et documentaire » ;
- le renforcement des contrôles au cours du cycle dans le cadre d'un dispositif efficace, crédible, et réaliste à mettre en œuvre et à absorber.

En revanche, SIDIANE considère que les propositions du Gouvernement et de la DHUP ne sont pas du tout adaptées et soutenables pour les entreprises du diagnostic immobilier.

SIDIANE constate selon une étude qu'elle a diligentée auprès de ses adhérents que :

- **l'impact économique global pour le diagnostiqueur indépendant ou pour une entreprise est multiplié par 3 ;**
- **le contrôle « a posteriori » tel qu'imaginé n'est pas, en pratique, réalisable** (prise de rendez-vous, disponibilité des auditeurs, impartialité...). SIDIANE propose plutôt la mise en place du contrôle longitudinal digital à partir de la base de données ADEME.



SIDIANE INVITE LE GOUVERNEMENT À PRENDRE EN COMPTE L'INTEGRALITÉ DES PROBLÉMATIQUES ACTUELLES DU DPE

Pour produire et rédiger un DPE fiable, c'est-à-dire avec une étiquette énergétique et une évaluation des émissions de GES correctes, SIDIANE réaffirme qu'il est urgent de se mobiliser sur deux priorités :

Priorité 1 : Impliquer tous les acteurs qui contribuent à l'élaboration du DPE, pas seulement le diagnostiqueur.

- le propriétaire qui doit impérativement fournir en toute transparence l'ensemble des informations fiables dont il dispose à propos de son bien immobilier, qu'il souhaite vendre ou mettre en location. Sans ces informations, il est impossible de produire un DPE fiable ;
- les prescripteurs indirects (agents immobiliers, mandataires, voire notaires) qui doivent expliquer à leurs clients ce qu'est le DPE et les encourager à « jouer le jeu ». La pression que certains pourraient exercer sur le diagnostiqueur pourrait fausser le résultat de certains DPE ;
- les grands donneurs d'ordre (bailleurs sociaux, collectivités, directions immobilières) qui doivent défendre le DPE, ne peuvent pas continuer de passer des marchés de réalisation de ce diagnostic avec des prix « anormalement bas », incompatibles avec la qualité des prestations requises par un niveau de prix d'achat cohérent et non moins disant ;
- le diagnostiqueur, bien évidemment, qui doit être bien formé, rigoureux et un dans un rôle garanti de tiers de confiance indépendant.

Priorité 2 : Finaliser la fiabilité de l'outil automatisé de calcul du DPE. Contesté depuis sa mise en œuvre le 1er juillet 2021, au point que le nouveau DPE a dû être suspendu par le Gouvernement en urgence pendant un mois à l'automne 2021, des améliorations importantes ont été apportées. Mais, il reste des anomalies substantielles, qui pénalisent certains biens par rapport à d'autres et rendent ainsi les résultats peu lisibles et pas compréhensibles par les clients donneurs d'ordre.

Pour répondre à ces deux priorités, SIDIANE a déjà formulé à plusieurs reprises les solutions suivantes au Gouvernement et à la DHUP et les réitère solennellement aujourd'hui :

Solution 1 : la mise en place d'un indice de complétude indiqué en première page du rapport de DPE indiquant le ratio entre la quantité d'informations fournies par le propriétaire et le total des informations requises pour réaliser un DPE fiable. Il s'agit ainsi d'impliquer le propriétaire et le bailleur et de désengager le diagnostiqueur s'il n'est pas en mesure de mener sa mission correctement. Ce dispositif devrait permettre au diagnostiqueur de refuser d'intervenir et de délivrer un DPE opposable en dessous d'un certain **seuil de complétude**. C'est d'autant plus crucial qu'une montée des litiges est constatée. Ne se dirige-t-on pas vers une judiciarisation du DPE nuisible à la fluidité du marché immobilier transactionnel et locatif ?

Solution 2 : la création d'une diagnostic immobilier périodique (DIP) à réaliser tous les 10 ans par tous les propriétaires, pour tous les biens. Ce diagnostic aurait un double avantage :

- il permettrait de préserver l'indépendance du diagnostiqueur en rendant inutiles les tentatives de pression dont le diagnostiqueur fait parfois l'objet de la part de tiers (propriétaires, professionnels prescripteurs du Diagnostiqueur...);
- il ouvrirait la rénovation énergétique à l'ensemble du parc immobilier existant : aujourd'hui, un bien qui ne donne lieu ni à une transaction ni à une location est exempt de tout obligation ou encouragement à la rénovation.

Solution 3 : l'adoption de la certification d'entreprise pour la filière du diagnostic immobilier telle qu'elle existe et atteste de son efficacité dans d'autres métiers réglementaires.



Dans l'attente d'une réponse du Gouvernement, les membres adhérents de SIDIANE envisagent pour les DPE qu'ils réaliseront la rédaction et la délivrance d'un pré-rapport de DPE (indicatif et non contractuel), suspendu à la réception complémentaire des informations requises par le propriétaire et obligatoires pour obtenir l'édition du rapport final du DPE.

Enfin, SIDIANE invite le Gouvernement et la DHUP à être conscients et à reconnaître que les dérives amenant à la remise en cause de la fiabilité du DPE sont aussi la conséquence du détournement de la finalité même de ce diagnostic. Aujourd'hui, le DPE est perçu par un grand nombre de propriétaires comme une obligation pour réaliser une transaction immobilière et non comme une démarche visant à engager les programmes de rénovation nécessaires à la transition énergétique et à l'amélioration de l'empreinte écologique du parc immobilier existant français. C'était pourtant le sens profond et l'ambition louables de la Loi Climat et Résilience à l'origine de ce nouveau DPE.

Contact presse :

Raphael Eulry, délégué général de SIDIANE | Tél : +33 (6) 86 14 93 23 | raphael.eulry@sidiane.org