

ETATS GENERAUX DU DPE

Communiqué de presse

06/01/2025

Objet : Urgence majeure pour l'immobilier - Appel à des États généraux du DPE !

- En réponse à l'impact croissant des interdictions de location fondées sur les diagnostics de performance énergétique (DPE), nous appelons à l'organisation immédiate des États généraux du DPE. Ces interdictions ne se contentent pas de bouleverser l'ensemble du secteur immobilier, elles rendent également le rôle des diagnostiqueurs immobiliers insoutenable au quotidien. Ces professionnels se retrouvent injustement pointés du doigt, aussi bien pour leurs compétences que pour la fiabilité des résultats obtenus à partir des outils qui leurs sont confiés, devenant ainsi les boucs émissaires aux yeux du grand public.

Les impacts des restrictions basées sur le DPE : une urgence à traiter !!

- Les mesures d'interdiction de louer reposant sur le DPE provoquent des bouleversements majeurs dans le secteur de l'immobilier, avec des conséquences directes sur les propriétaires, les locataires et les professionnels. La France se distingue en Europe par la rigueur de ses sanctions, soulevant des questions sur leur applicabilité et leur alignement avec les principes fondamentaux des droits de l'homme et du citoyen (article 17 : "La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous **la condition d'une juste et préalable indemnité.**").

1-Propositions clés des États généraux du DPE :

- Révision du calendrier des interdictions de louer
- Nous demandons une révision du calendrier pour harmoniser les exigences françaises avec les pratiques européennes, tout en prenant en compte les droits fondamentaux des français. Le calendrier actuel impose des échéances très strictes :
 - 1er janvier 2025 : Interdiction de louer pour les biens classés G.
 - 1er janvier 2028 : Interdiction étendue aux biens classés F.

Ce qui représente à terme 2 Millions de logements dans le Parc Privé et Social !

- Ces échéances risquent de provoquer une crise du logement sans précédent, accompagnée d'un rejet largement perçu comme relevant de l'écologie punitive plutôt que d'une transition énergétique concertée. Une adaptation progressive est indispensable pour permettre aux propriétaires de réaliser les travaux nécessaires tout en limitant ces impacts.
- Même si un projet de loi pour aménager l'interdiction de louer un bien en lettre G au 1er janvier 2025 venait à être adopté, cela ne résoudrait pas pour autant les inquiétudes du grand public. Parmi les alternatives possibles, une baisse des loyers pourrait être envisagée afin de compenser la surconsommation énergétique des biens classés comme passoires énergétiques, offrant ainsi une solution temporaire et équilibrée pour les locataires et les propriétaires...

2-Amélioration des outils et méthodologies

- Revoir les coefficients énergétiques, les recommandations de travaux et les montants estimés est essentiel pour garantir une meilleure adaptabilité aux réalités locales et techniques. La réévaluation du logiciel "3CL" est indispensable. Ce logiciel, souvent critiqué pour ses approximations et son inadéquation à la diversité des types de bâtiments, nécessite des améliorations pour refléter avec davantage de précision la performance énergétique réelle des logements. Cette révision devrait inclure une analyse indépendante par des experts, car elle est souvent critiquée pour ses approximations et son inadéquation aux différents types de bâtiments. Une telle démarche renforcerait la crédibilité des diagnostics énergétiques et leur acceptation par le public et les professionnels..

3-Préservation de la profession de diagnostiqueur

- Face à des contraintes croissantes qui découragent de nombreux professionnels, nous appelons à une réforme ambitieuse pour préserver le métier de diagnostiqueur. L'État doit non seulement alléger certaines obligations, mais aussi envisager une contribution financière afin d'éviter un effondrement de cette profession dont le nombre commence à décroître...
- Nous proposons la création d'un Ordre professionnel ou d'un Conseil national pour centraliser les compétences, structurer la profession et offrir un cadre réglementaire clair. Une telle instance assurerait un contrôle et une coordination efficaces, renforçant ainsi la reconnaissance et la protection du métier. Cela permettrait aussi d'établir un statut protégé pour les diagnostiqueurs et de restaurer la confiance du public dans la qualité et la fiabilité des diagnostics.

4-Instaurer de nouveaux outils pour garantir la crédibilité des DPE

- Mettre en place des solutions concrètes pour éviter les biais, les erreurs ou les pratiques susceptibles de décrédibiliser le DPE auprès du grand public est essentiel. Parmi les mesures à envisager, on peut citer un contrôle rigoureux des enregistrements effectués auprès de l'ADEME, l'intégration de QR codes, ainsi que l'utilisation de l'intelligence artificielle pour améliorer la précision des diagnostics et des recommandations.

5-Réglementation tarifaire du DPE

- Mettre en place des tarifs réglementés apparaît indispensable pour éviter le dumping, garantir un prix juste pour le public et protéger les professionnels contre la concurrence déloyale. Un tel cadre contribuerait à assurer la durabilité économique du métier, tout en renforçant la transparence et la confiance du public dans les diagnostics réalisés. En définissant des tarifs encadrés, il serait possible de valoriser le travail des diagnostiqueurs, de sécuriser leur activité et de garantir un niveau de qualité homogène des prestations fournies.

Un appel à l'action immédiate !

- Nous sollicitons Madame la Ministre de la Transition énergétique, Madame la Ministre du Logement et les représentants du Conseil de l'Habitat pour co-organiser ces États généraux dans les plus brefs délais. Notre objectif est d'élaborer des solutions concrètes, réalistes et partagées qui permettront de restaurer la confiance dans le DPE tout en préservant l'équilibre du marché immobilier.

Nous proposons de convoquer des États généraux du DPE, incluant :

- Les **représentants ministériels**, pour garantir une coordination avec les politiques publiques,
- Les organisations représentatives des diagnostiqueurs (**FIDI, CDI, Syndicat SIDIANE, Fédération FED Experts**) représentant 50 % des professionnels.
- Un panel de **diagnostiqueurs indépendants**, avec un représentant par région pour refléter les réalités locales, qui représentent 50 % de la profession que personne ne consulte.
- Les principaux représentants de l'immobilier, tels que la **FNAIM et UNIS Ile-de-France, SNPI - Syndicat National des Professionnels Immobiliers** pour une vision transversale des impacts.
- Les services d'État tels que l'**ADEME** et l'**ANAH**, pour leur expertise et leur rôle clé dans l'accompagnement de la transition énergétique.

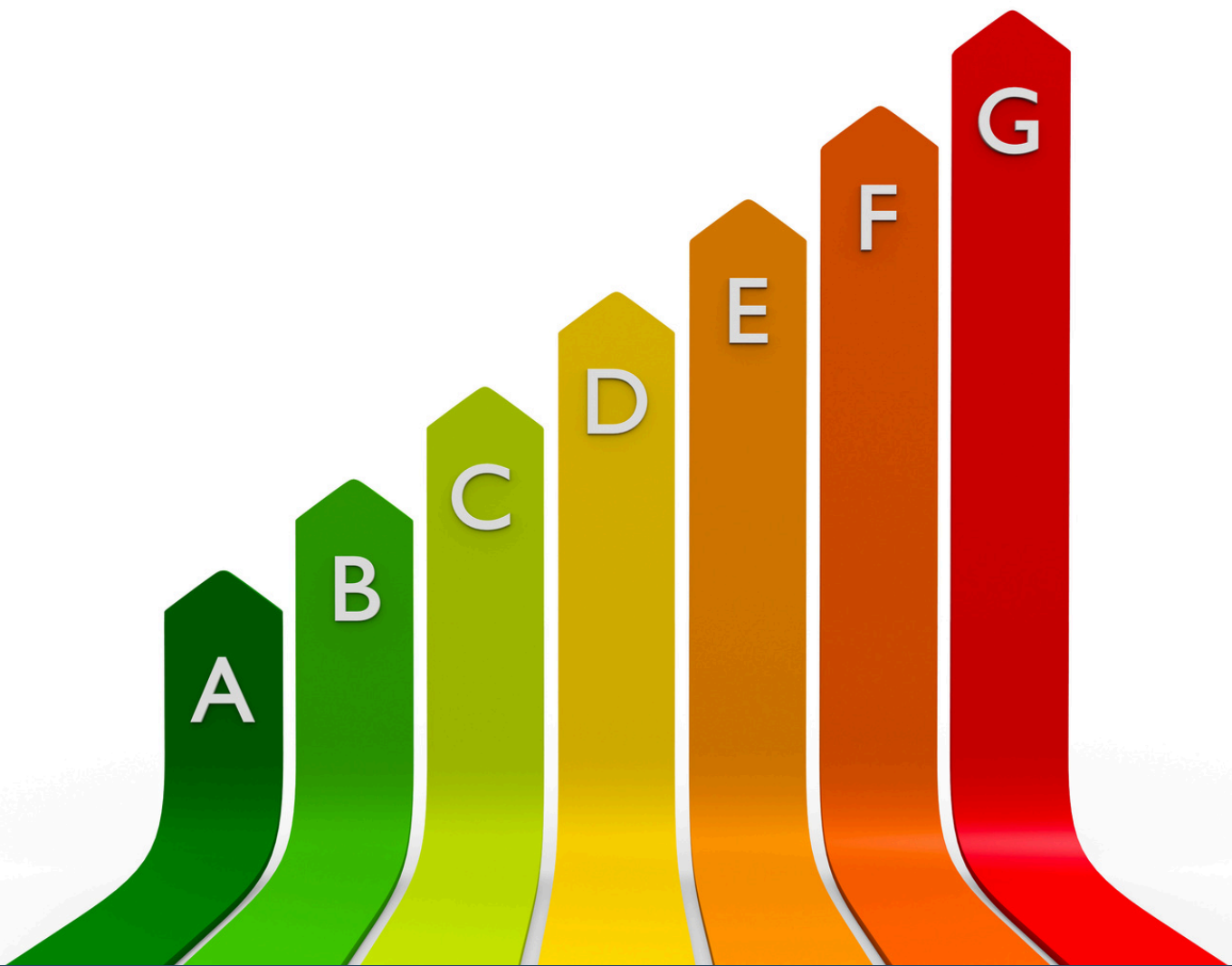
Objectif :

- Nous sommes convaincus que ces États généraux permettront de trouver un équilibre entre les exigences de la transition énergétique, les réalités économiques et la préservation de la crédibilité des diagnostiqueurs immobiliers. Nous sommes prêts à travailler à vos côtés pour organiser cette rencontre dans les meilleurs délais et apporter, enfin, des réponses concrètes aux médias grâce à des propositions solides et constructives.
- Notre revendication émane de cabinets de diagnostics indépendants, non affiliés à aucune organisation professionnelle, et représentant 50 % des acteurs de terrain. Ces professionnels, directement confrontés aux réalités et aux défis du DPE au quotidien, portent une voix légitime et experte pour réclamer des améliorations concrètes et adaptées à leur métier. Notre maître mot : **Agir pour ne plus Subir !**

Contact presse : Olivier DUCELIER

Téléphone : 06 65 35 4000

olivier@lesdiagnosticsimmobiliers.com



MERCI !