



## Institut Montaigne

Monsieur le Président Laurent BIGORGNE  
38, rue Jean Mermoz  
75 008 PARIS

Paris, le 22 novembre 2013

Monsieur le Président,

Avec les engagements du Protocole de Kyoto et l'urgence environnementale, les Pouvoirs Publics français ont mis en place un dispositif qui n'a cessé d'évoluer pour sensibiliser et accompagner dans la transition énergétique, en particulier des bâtiments.

Votre rapport "*Habitat : vers une transition énergétique ambitieuse*" publié en septembre 2013 donne une vision assez exhaustive sur les enjeux autour de ce sujet.

Pour autant, en tant que Président de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM représentant plus de 700 professionnels du secteur, je m'interroge sur le constat posé à chaque fois que le Diagnostic de Performance Energétique est évoqué, ainsi que sur les propositions faites à ce sujet pour améliorer l'efficacité du dispositif.

Cette préoccupation, nous l'avons tous les deux, je peux vous l'assurer.

Je suis donc d'autant plus surpris que, à la découverte de la liste des personnes auditionnées, **aucun représentant des diagnostiqueurs ni même du Plan Bâtiment Durable, ni même le chef de projet en charge du plan de fiabilisation du DPE à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages ne semblent avoir été conviés pour vous expliquer en quoi consiste pratiquement le DPE.**

Au vu de ce rapport publié en septembre dernier, il m'a semblé important de vous faire part de la position des diagnostiqueurs qui n'ont malheureusement pas participé aux débats alors qu'ils sont au cœur du dispositif, en première ligne pour assumer les choix des Pouvoirs Publics et accompagner les consommateurs dans leur démarche de rénovation énergétique.

### Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Il est tout d'abord important de revenir sur le contenu du DPE lui-même (*avant l'entrée en vigueur du plan de fiabilisation*).

Il se compose :

- *"d'une description du logement (surface, orientation, murs, fenêtres, matériaux, etc), ainsi que ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement et de ventilation. Il indique, suivant les cas, soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base de factures), soit la consommation d'énergie estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou du logement"<sup>(1)</sup> (c'est un point fondamental sur lequel nous reviendrons).*
- de deux étiquettes :
  - **l'étiquette énergie** pour connaître la consommation d'énergie primaire (*en kWh ep/m<sup>2</sup>/an*),
  - **l'étiquette climat** pour connaître la quantité de gaz à effet de serre émise (*en kg eq<sub>CO2</sub>/m<sup>2</sup>/an*),
- de **"recommandations qui permettent à l'acquéreur, au propriétaire, au bailleur ou au locataire, de connaître les mesures les plus efficaces pour économiser de l'énergie : il s'agit de conseils de bon usage et de bonne gestion du bâtiment et de ses équipements, ainsi que de recommandations de travaux. Ces travaux conseillés ne sont pas obligatoires"**<sup>(1)</sup> (source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie).



Sauf cas particuliers, un DPE est **valable 10 ans**.

Rappelons que, **si ce document n'a qu'une valeur informative au sens de la réglementation, la responsabilité du diagnostiqueur peut être engagée au même titre que pour les autres diagnostics.**

**De nombreux juristes s'accordent à l'interpréter dans leurs analyses**, les DPE ne sont donc pas réalisés en toute impunité comme le laisse à croire certaines organisations de consommateurs. La jurisprudence a d'ailleurs déjà statué sur ce point.

Dans l'idée, **ce diagnostic est le premier pas d'une démarche possible vers la rénovation énergétique d'un bien, d'un bâtiment.**

**Les Pouvoirs Publics l'ont également voulu à coût maîtrisé pour les consommateurs** afin de ne pas être un frein à la prise de conscience autour de la performance énergétique.

### La chronologie

Ce contenu souligné, il est indispensable de rappeler également la chronologie, élément essentiel pour mieux appréhender le contexte :

- **instauré fin 2006 à la vente puis en 2007 à la location**, il avait été inséré dans le dispositif pour informer le consommateur sur la performance énergétique du bien, voire du bâtiment. Ainsi, il s'agissait là d'**un outil de sensibilisation** donnant une estimation assez sommaire de la consommation énergétique et de l'équivalent en émission des gaz à effet de serre.
- **dès cette entrée en vigueur**, puisqu'en première ligne pour expliquer le dispositif aux consommateurs, **les diagnostiqueurs avaient souhaité une amélioration de ce diagnostic**, étant bien conscients des limites de l'outil :
  - Les listes de paramètres étaient déjà considérées comme incomplètes, obligeant à des approximations au détriment du résultat attendu par les consommateurs,
  - Selon le choix du logiciel de calcul employé, le même diagnostiqueur rentrant les mêmes données n'arrivait pas au même résultat, ceci mettant à mal les conclusions d'UFC-Que Choisir rendant seuls responsables les diagnostiqueurs de la disparité des résultats obtenus,
- **en 2010**, malgré nos mises en garde sur les conséquences de déstabilisation du dispositif, **le résultat de ce diagnostic a été couplé à de nombreuses aides et incitations fiscales (PTZ+, aides régionales ou locales...)** pour les bonifier ou même les accorder, faisant de cette estimation un enjeu financier pour de nombreux consommateurs alors que l'outil n'était pas encore prêt à cela. Cette décision a notamment amené à des pressions des consommateurs sur les professionnels pour obtenir des DPE plus complaisants,
- **en octobre 2010**, le Gouvernement de l'époque avait annoncé dans la précipitation **un plan de fiabilisation** avec pour échéance le premier trimestre 2011, échéance sur laquelle nous avons émis des doutes, tant les points à passer en revue étaient nombreux **pour faire évoluer cet outil de sensibilisation vers un outil de mesure plus précis**. Les suites nous ont donné raison,
- **depuis janvier 2011, l'estimation de la consommation énergétique** issue de ce DPE **doit être affichée dans les annonces immobilières**, ce dans le but d'inciter à une prise en compte de ce critère de choix au même titre que la situation géographique ou la surface par exemple, créant ainsi "*une valeur verte*",
- **en juin 2013, le plan de fiabilisation du DPE devient opérationnel dans sa quasi-totalité**, ce notamment pour des raisons de validation des logiciels qui avaient pris un retard important.



## Votre vision du DPE et des diagnostiqueurs

Votre groupe de travail développe un chapitre sur le DPE qui comporte des erreurs apparemment insignifiantes mais qui ont une importance capitale dans les orientations que vous préconisez ensuite, erreurs qui n'auraient été commises si des diagnostiqueurs avaient été auditionnés.

Vous indiquez tout d'abord que *"le diagnostic de performance énergétique permet d'établir les classes conventionnelles de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre qui caractérisent un bâtiment."*

C'est malheureusement inexact : en réalité, selon les cas définis réglementairement, les consommations sont :

- soit **directement déduites des factures**, donc **entièrement dépendantes du comportement des occupants**,
- soit **calculées à partir de la méthode conventionnelle**, donc **directement liées aux caractéristiques techniques du bâti**.

Il est aisé de comprendre que tout ou presque oppose ces deux méthodes. C'est de là que vient l'un des principaux problèmes de compréhension de ce diagnostic par les consommateurs : **le résultat du DPE n'étant pas complètement conforme à leur propre utilisation** à leurs yeux.

Vous évoquez ensuite la table ronde nationale sur l'efficacité énergétique organisée par le ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie de l'époque dont l'une des décisions a été d'aller vers une amélioration de la qualité de ces diagnostics.

Comme rappelé dans la chronologie, **les diagnostiqueurs eux-mêmes souhaitaient cette amélioration, puisqu'ils étaient les premiers à en subir les imperfections !**

Dans ce paragraphe, la qualité des diagnostics est remise en cause, ainsi que la compétence des diagnostiqueurs.

Si tel avait été le cas, comment expliquer alors que bon nombre de leurs propositions techniques ont été prises en compte dans l'amélioration de ce diagnostic ?

Lors des travaux sur l'évolution du DPE, parce qu'en pleine prise avec la réalité du terrain, les diagnostiqueurs ont préconisé bons nombres de mesures qui ont été adoptées par les Pouvoirs Publics.

Et s'appuyer sur les dossiers d'UFC-Que Choisir sur ce sujet sans même consulter les personnes incriminées relève d'une démarche contestable alors qu'il a été prouvé par la suite de leur analyse plus qu'incomplète pour ne pas dire partielle, notamment pour la toute dernière publiée en octobre 2012 (*"DPE, c'est toujours la loterie"*), particulièrement orientée comme nous l'avons dénoncé (*voir annexe*).

Il est évoqué dans votre rapport un *"manque de confiance dans les diagnostics"*, s'appuyant notamment sur des temps d'exécution très différents d'un cas à l'autre. Là encore, le simple fait de consulter des diagnostiqueurs aurait suffi pour expliquer ces différences.

Comme indiqué plus haut, deux méthodes coexistent pour réaliser un DPE, l'une conventionnelle, l'autre à partir des factures. Selon que l'un ou l'autre est employée, le temps de réalisation varie forcément.

Comme le précise ce rapport, la consommation conventionnelle et la consommation réelle sont différentes. **Le paradoxe veut que l'une et l'autre soit exploitée selon les cas dans la production des DPE, créant un hiatus entre les bâtiments construits avant 1949 et ceux après, ce que les diagnostiqueurs déplorent.**

Quant à la vision des diagnostiqueurs, je vous rappellerais juste que, contrairement à bien d'autres, cette profession est particulièrement encadrée avec :

- un **minimum d'assurance** en responsabilité civile et professionnelle de 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par an,
- une **certification de compétence du technicien**, compétence par compétence, pour une durée de validité maximale de 5 ans, avec des opérations de surveillance et de contrôle sur site.  
Depuis février 2012, la certification *"DPE"* a complètement été repensée avec l'introduction de deux niveaux de compétence. Avec cette réforme, **des prérequis sont désormais incontournables** pour candidater à la certification DPE sans et avec mention, à des niveaux différents s'entend.



- **L'indépendance et l'impartialité** du diagnostiqueur vis-à-vis du propriétaire (*ou de son mandataire*) et de toute entreprise susceptible de proposer des prestations en rapport avec les conclusions des rapports de diagnostics.

Ainsi, l'intérêt de faire appel aux diagnostiqueurs est d'être une tierce personne complètement indépendante des parties prenantes, point qui semble également avoir échappé à votre groupe de réflexion.

S'il faut avoir une réserve sur le dispositif général pour accompagner les consommateurs dans leur démarche de réduction des dépenses énergétiques, soit par une meilleure gestion de leurs équipements, soit par des travaux de rénovation adaptés, les diagnostiqueurs en voient une fondamentale : **comment expliquer que les fournisseurs d'énergie soient en même temps en charge de l'accompagnement des consommateurs dans cette démarche ?**

**Le conflit d'intérêt est patent.**

**Le diagnostiqueur, lui, vient faire un diagnostic à partir duquel peuvent s'engager des démarches basées sur un constat neutre.** Les choix de travaux ou de matériaux peuvent ensuite se faire sans ...

**L'une des principales erreurs a été de mettre en avant ce diagnostic** dont la mission était de sensibiliser les consommateurs à la performance énergétique des bâtiments – mission pleinement remplie – **alors qu'il n'était pas suffisamment stabilisé pour être couplé à des aides** par exemple. Il aurait tout d'abord fallu l'améliorer et l'étoffer pour ensuite le coupler à ces aides.

### Une fausse bonne idée pour le DPE

La réglementation prévoit que la consommation énergétique décrite dans le DPE s'exprime en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an. Le rapport, quant à lui, préconise de faire évoluer cette étiquette en utilisant l'euro comme unité.

Rappelons que l'un des intérêts du DPE est de pouvoir comparer des biens et de voir l'évolution de la consommation énergétique à travers le temps, d'où la base de données mise en place et gérée par l'ADEME au moment de la fiabilisation du nouveau DPE entré en vigueur il y a peu.

De plus, **un DPE est valable 10 ans.**

**Sur une telle période, le coût de l'énergie subit une augmentation loin d'être négligeable, rendant des DPE plus anciens inexploitable**s et incompréhensibles pour les consommateurs si cette préconisation est appliquée.

Il est assez surprenant que certains membres du groupe de réflexion qui a produit ce rapport, comme l'ADEME directement impliquée dans les travaux du plan de fiabilisation, ou GDF-Suez, partie prenante puisqu'ayant une participation au capital d'un réseau de franchise de diagnostic immobilier, ou même EDF, avec son offre "*bleu-ciel*", n'aient pas émis des réserves sur une telle proposition, alors que les spécialistes du sujet sont unanimes pour arriver à une telle conclusion.

**Si l'unité choisie (kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an) est bel et bien plus complexe, elle a l'avantage d'assurer une continuité à travers le temps**, ce qui ne signifie pas qu'il faut écarter l'idée de donner aux consommateurs certaines clés pour comparer leur comportement avec la consommation conventionnelle.

Pour atteindre cet objectif, lors des travaux du plan de fiabilisation du DPE auquel nous avons participé, **notre groupe de travail a proposé l'utilisation de la seule méthode conventionnelle pour le calcul de la consommation énergétique, ce pour s'affranchir du comportement des occupants, tout en préconisant l'adjonction d'une explication permettant aux consommateurs de se situer par rapport aux caractéristiques intrinsèques du bâti** et de se rendre compte s'ils ont un comportement vertueux ou non en terme de dépenses, dès lors que les factures seraient communiquées aux diagnostiqueurs (*ce qui, sur le terrain, n'est pas toujours si évident*).

**Soyons clairs : si le nouveau DPE a été étoffé avec le plan de fiabilisation, il ne peut être considéré comme une étude thermique**, bien plus complète pour réaliser des travaux destinés à améliorer la performance énergétique.

Ce DPE est un diagnostic voulu peu coûteux pour le rendre accessible de tous en première approche. Le plan de fiabilisation de ce diagnostic l'a déjà renforcé, ne nous trompons pas d'outil pour accompagner les consommateurs dans la démarche vertueuse de la rénovation énergétique.



AGIR POUR LE LOGEMENT  
DIAGNOSTIQUEURS

Vous pouvez le constater, contrairement aux idées reçues, les diagnostiqueurs sont responsables et pleinement engagés dans la dynamique de la transition énergétique. Ils savent même être force de proposition.

Ainsi, **nous vous proposons de participer pleinement aux prochains échanges qui pourront avoir lieu pour vous apporter le point de vue de la profession** au-delà de tout corporatisme.

En espérant avoir pu vous convaincre de l'intérêt que nous portons à votre démarche ainsi que du bienfondé d'y travailler ensemble pour imaginer "*les idées de demain*", je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma haute considération pour l'institution que vous représentez.

Claude PASCAL  
Président de la CDI FNAIM

<sup>(1)</sup> source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie