



FÉDÉRATION
INTERPROFESSIONNELLE
DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER

COMMUNIQUÉ DE PRESSE COMMUN

Paris, le 30 mai 2023

Fiabilisation du DPE LE PROJET DU GOUVERNEMENT ET DE LA DHUP MANQUE DE RÉALISME ET NE SERA PAS SOUTENABLE

Après plusieurs mois de réunions de travail pour fiabiliser le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) auxquelles les principales fédérations professionnelles de la filière du diagnostic immobilier ont participé activement, le Gouvernement et la Direction de l'Habitat, l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) ont présenté un projet d'arrêté (à paraître au début de l'été) définissant les critères de certification des opérateurs de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et des organismes de formation et de certification.

Toutes convaincues de la nécessité du renfort du dispositif de fiabilisation du DPE et d'harmonisation des pratiques, les principales fédérations professionnelles de la filière du diagnostic immobilier, avec la fédération des organismes de formation certifiés diagnostic immobilier et l'association des organismes de certification ODI considèrent, qu'en l'état, les dispositions envisagées dans l'arrêté ne régleront que très partiellement les problèmes du DPE en particulier les problèmes de fraude qui, quoique marginaux, altèrent considérablement l'image de la profession. Elles sont par ailleurs insoutenables économiquement, faisant peser un risque sur la rentabilité et l'existence même des entreprises de diagnostic immobilier.

Les principales fédérations de la filière du diagnostic immobilier ne contestent pas l'esprit et la finalité des dispositions prévues dans le projet d'arrêté de la DHUP. Elles sont unanimement favorables au renforcement de la formation professionnelle initiale et continue, à l'accentuation de volets « pratiques » au plus proche des pratiques professionnelles, au rétablissement des classes virtuelles, au tutorat pour les nouveaux entrants. Elles plébiscitent l'harmonisation des grilles de sanctions, des contenus des formations et examens grâce à des outils et bases de données partagés, à la mise en place d'une formation continue adaptée. Les fédérations soutiennent la mise en place d'une surveillance efficace pour contrôler les erreurs répétées mais surtout les fraudes, qui altèrent considérablement l'image de la profession.

LES PROPOSITIONS DE LA DHUP MANQUENT DE RÉALISME

Mais les dispositions envisagées par la DHUP actuellement auront un impact économique insoutenable et inacceptable pour les indépendants et les entreprises du diagnostic immobilier. Selon une étude d'impact réalisée par les fédérations et présentée à la DHUP, le surcoût des mesures envisagées dans le projet d'arrêté de la DHUP ne seraient pas supportables pour un diagnostiqueur certifié. A titre d'exemple, l'impact économique pour un diagnostiqueur qui démarre dans le métier serait, pour obtenir sa certification DPE avec mention, de 33 000€, auxquels se rajoutent 20 000€ pour l'audit énergétique. Soit 53 000€ de surcoût total !

Les conséquences seraient immédiates :

- Le risque que des diagnostiqueurs renoncent à réaliser les DPE, devenus non profitables, ce qui pénaliserait les propriétaires et les bailleurs sociaux et l'ensemble de la filière du logement ;
- La diminution du nombre de diagnostiqueurs alors qu'il en manque, avec un droit d'entrée économiquement pas supportable, tout comme le coût du suivi de la certification ;
- L'augmentation du prix du DPE que devra inexorablement supporter les propriétaires et les bailleurs, notamment sociaux, très rétifs à tout surcoût. Ces derniers sont déjà vigilants et inquiets.

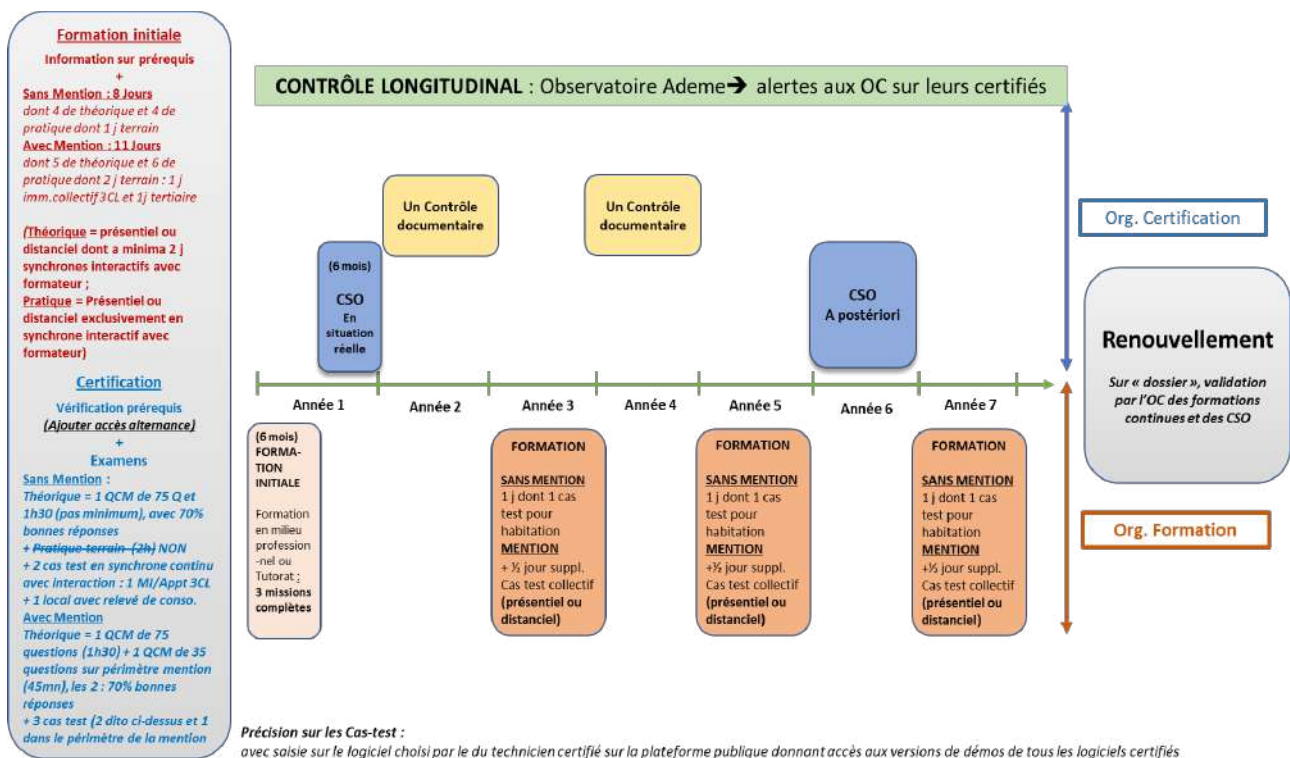
Au lieu de fiabiliser le DPE, le projet du Gouvernement et de la DHUP risque de sanctionner une filière professionnelle, pivot de la rénovation énergétique, qui a besoin de se développer, d'embaucher, de susciter des vocations. Dans le même temps, l'accès au logement sera pénalisé (alors qu'il connaît déjà une crise sans précédent) et la rénovation énergétique ralentie (alors qu'il faut l'accélérer).

DES FÉDÉRATIONS UNIES AUTOUR D'UN TRONC COMMUN DE PROPOSITIONS ALTERNATIVES

Les fédérations de la filière ont co-construit une proposition alternative, dans lequel elles exigent un dispositif à venir qui soit :

- Applicable opérationnellement et efficace ;
- Équitable et peu sujet à aléas ;
- Économiquement soutenable par la diversité des diagnostiqueurs immobiliers, des « solos » et indépendants aux structures importantes (PME, ETI) ;
- Conçu pour qu'aucun diagnostiqueur n'échappe au contrôle des compétences et bonnes pratiques quelle que soit sa situation actuelle dans l'année qui suivra la mise en place et respectueux du rythme d'adaptation de tous les acteurs aux évolutions.

Les fédérations professionnelles ont travaillé ensemble à des propositions communes réalistes destinées à renforcer la formation initiale et continue ainsi que le tutorat mais aussi le contrôle et la sanction éventuelle des diagnostiqueurs. Elles les ont soumises à la DHUP. Elles sont synthétisées dans le schéma ci-dessous.



En voici les principales orientations :

- Une formation initiale adaptée avec de la formation à distance, des classes virtuelles (avec formateur en direct comme pilote) et du présentiel ;
- Des pré-requis qui permettent l'accès des étudiants en alternance ;

- Des examens pratiquement réalisables avec une partie théorique et une partie pratique avec recours aux cas tests ;
- Un tutorat organisé ;
- Une surveillance efficace grâce à un système de contrôle longitudinal réalisé à partir de la base de données DPE de l'ADEME, alimentée par les diagnostiqueurs à chaque DPE réalisé. Ce qui permettrait facilement à un organisme de certification de détecter d'éventuelles erreurs répétées mais aussi des éventuelles fraudes ;
- Une formation continue principalement orientée vers les évolutions réglementaires, partant du principe que le diagnostiqueur certifié est compétent. L'organisme certificateur pourra, grâce au contrôle longitudinal, imposer des formations complémentaires si de besoin.

ALLER PLUS LOIN EN RESPONSABILISANT TOUS LES ACTEURS DU DPE

N'adresser le sujet de la fiabilisation du DPE que sous l'angle du renforcement de la formation et du contrôle des diagnostiqueurs ne résoudra pas tout. 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.

Unaniment, les principales fédérations de la filière demandent la mise en place d'un indice de complétude qui mesure l'écart entre les données transmises par le propriétaire et les données nécessaires à la réalisation d'un DPE de qualité, ce qui permettrait de sensibiliser et de responsabiliser tous les acteurs du DPE et pas seulement le diagnostiqueur.

Elles soulignent aussi que l'ajustement de l'outil informatique permettant de réaliser les calculs du DPE est aussi nécessaire, en particulier pour gérer équitablement la problématique des petites surfaces, qui sont aujourd'hui créditées trop souvent d'une étiquette énergétique pénalisante.

Au-delà d'un arrêté portant sur les compétences des diagnostiqueurs qui réponde de façon réaliste et efficace au besoin de fiabilisation du DPE, les fédérations professionnelles de la filière du diagnostic immobilier demandent la mise en place d'un vrai schéma directeur impliquant toute la chaîne immobilière, seul moyen de remettre le DPE au cœur de la rénovation énergétique.

Jean-Christophe PROTAIS, Président de SIDIANE et Lionel JANOT, Président de la FIDI

Contacts presse :

Raphaël EULRY, délégué général de SIDIANE | Tél. : +33 (0)6 86 14 93 23 | raphael.eulry@sidiane.org
 Isabelle VIO | Tél. : +33 (0)1 42 93 66 08 | contact@lafidi.fr



FÉDÉRATION
INTERPROFESSIONNELLE
DU DIAGNOSTIC IMMOBILIER



SIDIANE | 46, rue de Provence 75009 PARIS | Tél. : +33 (0)6 86 14 93 23 | contact@sidiane.org | www.sidiane.org

FIDI | 31, rue du Rocher 75008 PARIS | Tél. : +33 (0)1 42 93 66 08 | contact@lafidi.fr | www.lafidi.fr