



Logement La défiance monte à l'égard du diagnostic énergétique

Le DPE bouleverse le
marché de l'immobilier,
mais les évaluations erro-
nées sont légion, comme
les risques de contentieux



Habitat : le diagnostic énergétique suscite la défiance

Alors que les logements les plus énergivores sont interdits de location, les évaluations sont jugées peu fiables

Depuis la rentrée de septembre, nous sommes sollicités quasiment toutes les semaines pour des problématiques de diagnostics de performance énergétique [DPE] erronés. » Avocat en droit immobilier à Bordeaux, Martin Peyronnet voit arriver à son cabinet un flux continu d'acheteurs de biens immobiliers s'estimant floués par une étiquette énergétique trompeuse. Quand le dossier est solide, le juriste tente une démarche amiable, afin d'obtenir le remboursement ou le financement des travaux de rénovation, auprès du vendeur et du diagnostiqueur. Si la négociation échoue, il lance une procédure. Sur son bureau, une dizaine d'affaires de DPE attendent d'être jugées, en première instance.

En l'espace de quelques mois, ce diagnostic, simple outil de mesure de la consommation d'énergie d'une maison et de son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre, est devenu une préoccupation de premier ordre pour les propriétaires, et bouleverse le marché de l'immobilier.

« Il faut bien voir que, jusqu'en 2021, le DPE faisait rigoler tout le monde, indique Frédéric Violeau, notaire à Caen. Les professionnels de l'immobilier ont pris conscience tardivement de son importance. Or, aujourd'hui, l'étiquette énergétique, c'est la première question posée lorsqu'on s'intéresse à un bien immobilier. »

À son lancement, en 2006, le DPE se contentait d'être « informatif », en attribuant aux logements des Français des étiquettes

allant de « A » (extrêmement performant) à « F » ou « G » (passoires thermiques). Tout change en juillet 2021. Le DPE devient « opposable ». L'acheteur peut dorénavant, en cas d'erreur, se retourner contre le diagnostiqueur et contre le vendeur du logement, pour obtenir réparation.

Dix-huit mois plus tard, le 1^{er} janvier 2023, le DPE joue un rôle coercitif : les bailleurs ne peuvent plus mettre en location les pires passoires thermiques, classées « G + ». Une interdiction qui va s'étendre à l'ensemble des biens étiquetés « G » en 2025, puis aux « F » en 2028 et aux « E » en 2034. Sans attendre ces délais, les biens mal notés commencent à subir une décote sur le marché immobilier.

Catapulté par le législateur comme « outil-clé » du grand chantier de la rénovation énergétique, le DPE s'est ainsi subitement transformé en arbitre de la valeur foncière des logements. Dès lors, les erreurs d'étiquette énergétique deviennent préjudiciables. Or les erreurs sont légion. Membre du conseil syndical d'une grande copropriété à Nancy, Daniel Masse, retraité, l'a constaté en comparant, en 2022, les DPE réalisés par plusieurs de ses voisins. « Les murs sont systématiquement décrits comme étant construits en béton armé alors qu'ils sont en béton d'argile expansé, et leur épaisseur est de 23 centimètres et non de moins de 20 centimètres ; les fenêtres sont en aluminium alors qu'un DPE les donne en PVC, et, pour la séparation entre les étages, les diagnostiqueurs n'ont pas vu que la dalle de béton est complétée par une isolation de laine de

verre posée sur un faux plafond», énumère-t-il, avant de conclure que «les diagnostiqueurs écrivent n'importe quoi».

Son témoignage résonne avec plusieurs enquêtes publiées ces derniers mois. Au printemps 2022, le magazine *60 millions de consommateurs* a révélé que, «pour une même maison, cinq diagnostiqueurs n'aboutissent pas au même résultat», avec «au moins deux lettres différentes, et parfois trois». Quelques mois plus tard, en septembre 2022, même conclusion de l'association UFC-Que choisir: sur sept maisons testées, six obtiennent des classes énergétiques différentes, et l'une d'entre elles se voit même attribuer des étiquettes allant de «B» à «E». Plus récemment, en janvier, une étude de la start-up Hello Watt, contestée par plusieurs acteurs du diagnostic pour sa méthode (qui compare le DPE et la consommation réelle du logement), concluait même que 71 % des diagnostics ne correspondaient pas à la consommation d'énergie mesurée avec les compteurs Linky.

La profession des diagnostiqueurs reconnaît elle-même que le DPE «est loin d'être complètement fiable», comme le confie Jean-Christophe Protais, président de Sidiane, un syndicat interprofessionnel du diagnostic immobilier fédérant les plus grosses entreprises du secteur. Une étude menée par l'organisme a constaté que, «plus [elles manquent] de données sur le logement – comme sa date de construction, le type d'isolation ou d'équipement de chauffage etc. –, moins le

DPE est fiable», car, faute de preuves, c'est la «valeur par défaut», c'est-à-dire l'hypothèse la plus pessimiste, qui est retenue. «Pour un même bien, il peut y avoir trois classes énergétiques d'écart. Donc si on ne dispose pas de données complètes, on fait du mauvais boulot», conclut M. Protais.

«Manque de rigueur»

Avant la refonte de 2021, nombre de diagnostiqueurs établissaient les DPE en se basant sur les factures de gaz ou d'électricité des habitants. Cette méthode a été éliminée. «Désormais nous devons utiliser la méthode conventionnelle: mesurer les locaux, les fenêtres, vérifier l'isolation des murs... Il faut réapprendre ces gestes. Or, au début, des confrères ont utilisé "la valeur par défaut" par facilité. On a la possibilité de le faire, mais en dernier ressort», indique Thierry Marchand, ancien président de la chambre des diagnostiqueurs de la Fédération nationale de l'immobilier (CDI-Fnaim).

Certains «ont manqué de rigueur», d'autres «n'ont pas compris l'importance d'être le plus précis possible», poursuit-il, alors que, à la frontière entre une étiquette «E» et «F», «la sanction est dramatique si on n'a plus le droit de louer ou si on ne parvient plus à vendre son bien».

Autre écueil, l'outil DPE a tendance à pénaliser les petites surfaces. «La production d'eau chaude sanitaire pose problème, car la consommation est rapportée à la surface habitable, donc, dans les petits studios anciens, on est très vite en "F" ou "G"», ajoute le diagnostiqueur.

«Et puis il y a des diagnostiqueurs qui font des erreurs, reconnaît l'actuel président de la CDI-Fnaim, Yannick Ainouche. La formation n'est pas assez musclée, il faudrait plus de contrôles et sanctionner ceux qui ne respectent pas les attendus de la profession.»

Dans un courrier à la présidente du Conseil supérieur du notariat, il regrette qu'«hélas, trop souvent, des irrégularités [lui] remontent: des opérateurs qui travaillent sans certification et/ou sans assurance, (...) des DPE de biens anciens avec une généreuse étiquette "A" ou "B"...».

Aujourd'hui, la chambre des diagnostiqueurs juge «urgent de restaurer la confiance». Son président estime toutefois que le diagnostic énergétique a aussi bon dos. «Les premières victimes des passoires thermiques, ce sont quand même les locataires qui surpayent leurs factures de chauffage, et non pas les propriétaires bailleurs qui ne veulent pas faire

de travaux. Mais, aujourd'hui, ce sont eux qui crient très fort», déclare M. Ainouche, agacé.

Quelles seront les conséquences de ces nombreux ratés? Avant même de devenir «opposable» et coercitif, le diagnostic énergétique faisait l'objet de litiges. En novembre 2022, la cour d'appel de Pau a ainsi rendu une décision favorable à l'acquéreur d'une maison, achetée en 2012, dont le DPE comportait une série d'erreurs: sur l'adresse du bien, la date du diagnostic, la désignation du système de chauffage (pompe à chaleur au lieu d'une climatisation réversible) et sur l'étiquette du logement, classé «B» au lieu de «E».

«Plus de contrôles»

Le DPE «n'ayant qu'un caractère informatif», la cour a estimé que le dommage subi consistait «uniquement dans la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente». Elle a condamné le diagnostiqueur et le vendeur

«Pour un même bien, il peut y avoir trois classes énergétiques d'écart»

JEAN-CHRISTOPHE PROTAIS

président de Sidiane,
syndicat de diagnostiqueurs

in solidum à payer plus de 16 000 euros à la plaignante.

Le caractère «opposable» du DPE pourrait entraîner une massification des contentieux. Les assureurs, dont le contrat «responsabilité civile professionnelle» couvre les diagnostiqueurs, l'ont bien compris. Trop de risques. La compagnie mutualiste MMA a résilié au 1^{er} janvier le contrat souscrit par la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI). S'il reste présent sur ce marché, le groupe Axa reconnaît

de son côté qu'il deviendra plus sélectif et ne travaillera qu'avec des acteurs de qualité.

Face à la défiance, le ministre délégué chargé du logement, Olivier Klein, a martelé, le 2 février, au micro de Sud Radio, que le DPE «doit être fiable» et promis «plus de contrôles». «Aujourd'hui, la formation pour réaliser des diagnostics énergétiques ne dure que trois jours, ce n'est pas suffisant, et nous y travaillons», complète l'un de ses conseillers, qui déplore toutefois «un DPE bashing» alors que «tout ne va pas si mal».

«Oui, le nouveau DPE est sorti à l'été 2021 en catastrophe, sous la pression politique, et il n'était pas prêt. Oui, il faut corriger les erreurs. Mais après, qu'est-ce qu'on fait?, réagit, du côté des diagnostiqueurs, Jean-Christophe Protas. Il faut continuer sur la voie de la rénovation, même si ce n'est pas encore parfait. Nous n'avons pas le temps de perdre encore dix ans.» ■

VÉRONIQUE CHOCRON