

Diagnostic immobilier : arrêtons les amalgames !

A la suite d'un dossier sur les diagnostics de performance énergétique (DPE) paru sous le titre "C'est toujours la loterie" dans le numéro d'octobre 2012 de la revue Que Choisir, la FNAIM s'insurge !

En effet, cette nouvelle enquête vient jeter un pavé dans la mare pour dénoncer « l'incompétence » des opérateurs dans la réalisation de ces DPE.

Mais cette étude pose plus de questions qu'elle ne révèle de problèmes. Elle a été déclenchée pour vérifier la bonne application du "DPE nouvelle formule" soi-disant entré en vigueur le 1^{er} janvier 2012 alors que **l'application du nouveau dispositif a été reportée au 1^{er} janvier 2013.**

Claude PASCAL, Président de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM, explique que *"la transformation de cet outil de sensibilisation en un outil de mesure ne pouvait être réalisée sans développements conséquents (évolution des méthodes, modification des algorithmes, validation des logiciels...).* La seule disposition applicable depuis le 1^{er} février 2012 est la réforme de la certification de compétence des techniciens".

Quoi qu'il en soit, **les effets de la réforme ne pourront être observés qu'à partir du 1^{er} janvier 2013.**

Dès lors, **déployer une telle étude pour tirer à boulets rouges sur un dispositif et des professionnels** qui sont au moins aussi impatients que les consommateurs de son évolution **n'est ni exploitable ni opportun**, même si cette enquête révèle que certains opérateurs ont commis des négligences, ce que nous ne contestons évidemment pas.

La FNAIM, depuis la création de sa Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers, déploie régulièrement des sessions d'information et de formation technique ou juridique pour accompagner les professionnels dans l'exercice de leur activité.

Il est très facile de malmenier une profession qui, sur ce dossier presque encore plus que sur d'autres, a su être responsable et constructive pour être force de proposition afin d'améliorer le dispositif actuel. **Il est bien plus difficile de faire de la pédagogie autour d'un sujet technique et complexe, comme l'est le DPE**, et une telle enquête empreinte d'inexactitudes et d'approximations en est la démonstration parfaite.

Claude PASCAL déplore les conséquences d'une telle campagne médiatique : jeter ainsi l'opprobre sur tout un métier pour quelques cas négligents est injuste. Le tableau ainsi dépeint aurait dû être bien plus nuancé que celui exposé, et surtout mieux renseigné.

Pour une information des consommateurs qu'elle souhaite la meilleure possible, la FNAIM invite à l'avenir ceux qui seraient tentés de monter de telles enquêtes à s'appuyer sur le savoir-faire de spécialistes du terrain qui sauront éviter les pièges d'une interprétation trop simpliste, et même faire l'économie d'études prématurées et sans fondement dans le cas présent.

Pour information : les 6 axes du plan de fiabilisation du DPE

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a été reconnu comme un dispositif de première importance par le Grenelle de l'Environnement et va se trouver au cœur des politiques publiques de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. De ce fait, il a été engagé un plan de fiabilisation pour l'ensemble du dispositif. Après plusieurs mois de concertations et de réunions de travail, cette réforme a pris officiellement forme avec la publication de plusieurs textes réglementaires : l'arrêté du 13 décembre 2011 ayant pour but de faire monter en compétences l'ensemble de la profession, entré en vigueur le 1^{er} février 2012 ; les arrêtés du 27 janvier et du 8 février 2012 devant entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

La réforme porte sur :

Une montée en compétence des diagnostiqueurs, avec l'introduction d'une certification à deux niveaux, le premier pour les maisons individuelles et lots d'immeubles à usage principal d'habitation, et la mention pour les autres ;

Une transparence accrue avec, par exemple, l'insertion d'une fiche technique dressant une liste plus exhaustive des données entrées par le professionnel ;

Une amélioration de la méthode de calcul avec un plus grand nombre de données renseignées pour affiner la précision des résultats ;

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

L'utilisation de logiciels validés par les Pouvoirs Publics, pour que ces outils ne puissent pas être une source potentielle d'erreurs ;

Une base de données en ligne avec, entre autres, une consultation possible pour vérifier la validité du diagnostic ;

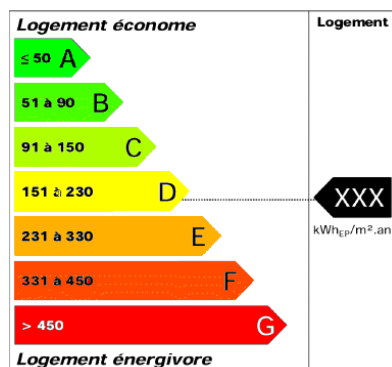
Un contrôle plus efficace avec, entre autres, l'annuaire des diagnostiqueurs certifiés et le contrôle in situ sur de prestations réalisées.

Rappel : en quoi consiste le DPE ?

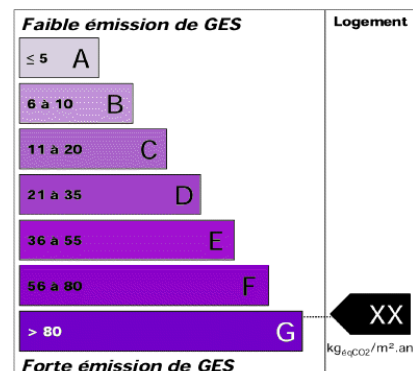
Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est une estimation prévisionnelle de la consommation d'énergie d'un bien immobilier. Le propriétaire bailleur ou le vendeur d'une maison ou d'un appartement doit obligatoirement faire réaliser ce diagnostic afin d'informer tout acheteur ou locataire potentiel. Le résultat du DPE doit être mentionné dans les annonces immobilières.

Obligatoire depuis 2006 en cas de vente et 2007 en cas de location d'un bien immobilier, le DPE évalue la performance énergétique du logement, résumée sous forme de deux étiquettes semblables à celles de l'électroménager : l'une indique le niveau de consommations d'énergies, l'autre le niveau d'émissions de gaz à effet de serre, sur une échelle allant de A à G. Le rapport doit également préconiser les travaux à réaliser en priorité (isolation, fenêtres, équipements, régulation ...) pour améliorer la performance énergétique de ce logement.

La validité du DPE est de dix ans mais, à la différence d'autres diagnostics immobiliers (amiante, plomb, termites), ce diagnostic n'a qu'une valeur informative : l'acquéreur ou le locataire ne peut s'en prévaloir à l'encontre du propriétaire. Il n'est pas opposable.



Etiquette énergétique



Etiquette GES (Gaz à Effet de Serre)

Pour pouvoir afficher un résumé du diagnostic de performance énergétique de manière pédagogique, celui-ci est interprété sur des échelles de référence allant de A (économe en énergie, faible émission de gaz à effet de serre) à G (énergivore, forte émission de GES). Sur l'étiquette « énergie », la performance en termes de consommation annuelle d'énergie primaire est indiquée à la fois en kWh par m² par an et en euros. Sur l'étiquette « climat », la performance en termes d'émission de gaz à effet de serre (GES) est exprimée en kg équivalent CO₂ par m² par an.

A propos de la FNAIM

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code d'Éthique et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com