

13/09/2021

À quelques semaines du congrès national de l'UNIS les 14 et 15 octobre prochains à Deauville, Square Habitat, le réseau d'agences immobilières du groupe Crédit Agricole, déjà membre de l'organisation professionnelle, confirme l'adhésion de l'ensemble de son réseau à l'UNIS, première organisation représentative de tous les métiers de l'immobilier.

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), et la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier (FIDI), entendent cumuler leurs compétences et leurs forces pour décrypter « LE NOUVEAU DPE », fiabilisé, opposable et visant à l'éradication des passoires énergétiques et à la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

La version actuellement en vigueur (DPE version v.3) a révélé ses limites :

En effet, forts des nombreuses remontées de leurs adhérents depuis le 1er juillet dernier, la FIDI et l'UNIS ont dressé un constat identique d'insatisfaction. La FIDI a pu dénombrer et expliquer concrètement les éléments conduisant aux écarts très importants des résultats du DPE V3 par rapport à la réalité terrain et à la V2 du DPE. Ces éléments ont fait l'objet d'un échange récent avec la Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des Paysages, ministère de la Transition écologique et solidaire (DHUP).

Une première analyse retient deux causes probables :

Le **calcul du coût des consommations**, par tranches, ne correspond pas à la réalité. En électricité, pour un nombre de kWh donné, l'erreur est de plus de 30 % par rapport au coût réel du kWh !

Certains **paramètres du moteur de calcul** liés aux habitudes de vie des occupants ont été fortement modifiés par rapport à la version précédente. Ils ne correspondent peut-être pas à la réalité du terrain. Ces nouveaux paramètres dégradent substantiellement l'estimation des consommations mais aussi la note du DPE.

En outre, des thermiciens ont relevé des problèmes concrets, qui dégradent significativement la note (pour rappel, de A à G, G étant la plus défavorable) :

En plus des changements sur la ventilation par ouverture de fenêtre, il semble qu'il y ait un problème sur le calcul des **débits d'infiltration** qui donne des déperditions quasi 10 fois plus importantes que la version précédente.

Le calcul des **consommations des auxiliaires** de bouclage pour un appartement en immeuble collectif semble incohérent (les pompes consomment quasi autant que le total ECS !).

En faisant un comparatif entre la V2 et la V3 avec les mêmes déperditions (enveloppe identique), on obtient beaucoup plus de consommation.

Un autre point a été soulevé, qui ne joue pas sur la note :

Estimation du **confort d'été** : si la fenêtre des toilettes ne comporte pas de volet, l'estimation est dégradée quels que soient les autres paramètres.

Si les pouvoirs publics ne souhaitent pas revenir sur certains choix, il est impératif qu'ils expliquent clairement aux professionnels de l'immobilier les paramètres retenus et les raisons de leurs choix.

D'autres difficultés ont aussi été soulevées pendant cet échange et continuent d'être discutées lors des groupes de travail hebdomadaires auxquels la FIDI participe depuis près de deux années, et de façon intensive depuis début mai 2021.

Les constats des diagnostiqueurs rejoignent ceux des professionnels de l'Unis qui soulignent ainsi :

L'incompréhension des clients qui voient leur bien déclassé sans avoir saisi en quoi leur bien immobilier nuit aux objectifs d'économie d'énergie et de réduction des GES ;

Les difficultés d'accès aux locaux techniques de l'immeuble dans le temps imparti ;

La difficulté de disposer des références techniques des isolants utilisés il y a plus de 10 ans ;

La classement comme chaudière « fuel » des chaudières « gaz » dont les caractéristiques (type, puissance etc.) n'ont pas été indiquées, entraînant automatiquement un déclassement pénalisant.

Des écarts entre les ratios de surfaces habitables des appartements et les tantièmes de copropriété ;

L'allongement des délais de commercialisation (mise en location) en attente des DPE.

Pour **Danielle Dubrac**, la présidente de l'Unis : « L'Unis avait conseillé aux copropriétés et aux bailleurs d'établir un nouveau DPE ; pour chacun, l'atterrissage est donc très rude. Dans ce contexte, la question de l'opposabilité pèse trop lourdement. Les pouvoirs publics sont allés trop vite. L'impact sur le parc est significatif. Comment envisager sereinement le calendrier de la loi Climat (interdiction de louer des DPE-G dès 2023) ? Nous espérons un remède rapide, étant résolument engagés dans la rénovation énergétique et dans l'accompagnement de nos clients ».

Pour Lionel Janot, président de la FIDI et Stéphane Prouzeau, vice-président, les échanges avec la DHUP ont été très productifs et efficaces. A ce jour, ils ne doutent pas que des ajustements seront pris en compte rapidement pour améliorer la fiabilité des DPE V3 et les rendre réellement efficaces.

En attendant la rencontre avec la Ministre Chargée du Logement, Mme Emmanuelle WARGON, le 4 octobre prochain, où seront bien certainement évoqués les différentes problématiques concernant le DPE, mais aussi l'Audit énergétique, dans le cadre de la fluidité du marché de l'immobilier, les diagnostiqueurs poursuivent bien entendu la réalisation des DPE.

Stéphane Prouzeau précise : « Pour l'instant, il faut laisser le temps aux responsables de la DHUP de bien prendre en compte les réalités du terrain énoncées par nos soins. Nous restons très attentifs et ouverts, mais nous ne manquerons pas de nous manifester avec plus d'insistance, si le DPE n'évolue pas rapidement. »

Pour Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS : « L'UNIS a travaillé avec les diagnostiqueurs de la FIDI pour mieux maîtriser ce nouvel outil, afin que les professionnels remplissent parfaitement leur devoir de conseil auprès de leurs clients. Travailler en filière est un atout pour tous dans l'objectif de la rénovation. »

Et Lionel Janot, Président de la FIDI, de conclure : « L'UNIS et la FIDI travaillent ensemble pour accompagner, informer et expliquer à l'ensemble des acteurs de l'immobilier le nouveau DPE et son impact sur le quotidien de demain. Les métiers de la FIDI et de l'UNIS sont indispensables dans le cycle de vie d'un bien immobilier, c'est pourquoi il est essentiel que nos professions poursuivent ces échanges et cette collaboration pour construire des relations étroites afin d'apporter un maximum de service et d'information. »

À propos de l'UNIS :

L'UNIS, est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs. Partout en France, les 6.000 entreprises affiliées à l'UNIS (indépendants, réseaux et groupes), 22 000 salariés et 25 000 mandataires, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'UNIS accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques.

Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier en France, l'UNIS collabore auprès des pouvoirs publics et siège au sein des principales instances dont le CNTGI (Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières), et a signé la Charte « FAIRE » de l'ADEME.

www.unis-immo.fr

À propos LA FIDI :

Créée en 2004, La Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI) est la première fédération de diagnostiqueurs immobiliers indépendante de toute mouvance amont ou aval (bâtiment, immobilier...).

La FIDI regroupe des acteurs du diagnostic technique immobilier de toute taille et de différents modèles d'organisation : d'entreprises unipersonnelles et TPE indépendantes aux grands réseaux nationaux intégrés ou franchiseurs de plus de 100 opérateurs de diagnostic, en passant par des entreprises de taille intermédiaire regroupant quelques dizaines d'opérateurs.

La FIDI représente plus de 700 entreprises adhérentes et 1500 diagnostiqueurs formés et certifiés, répartis sur l'ensemble du territoire national.

Elle est à ce titre un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des organismes de contrôle et siège dans les commissions et groupes de travail de mise au point du cadre d'exercice, notamment pour les sujets en rapport avec la Performance Énergétique.

La FIDI a pour ambition de contribuer au développement et aux évolutions de la profession du diagnostic immobilier et de fédérer de plus en plus d'acteurs de la filière qui mettent la qualité et la fiabilité des prestations, donc le niveau de compétence des diagnostiqueurs, au centre de leur stratégie.

Contact presse :

Unis – Charline Guidez - c.guidez@auvray-associes.com - 01 58 22 25 98

FIDI - Stéphanie Goddard – contact@lafidi.fr - 01 42 93 66 08