

## REPONSE AUX 10 PROPOSITIONS DE VALERIE LETARD MINISTRE DU LOGEMENT 09 MARS 2025

Une réunion s'est tenue le 19 mars sous la présidence de **Madame Valérie LETARD**, Ministre du Logement.

Tout d'abord SIDIANE souhaite exprimer sa gratitude pour cette initiative et pour le soutien apporté à la politique de rénovation énergétique ainsi qu'à la filière du diagnostic immobilier.

SIDIANE adhère à toute mesure permettant de fiabiliser la production des DPE et éradiquer la fraude.

Madame la Ministre a présenté dix propositions visant à restaurer la confiance dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

De manière générale l'impact des mesures proposées nous apparaît inégal.

Il est donc absolument nécessaire d'orienter l'évolution du dispositif en priorisant des mesures **efficaces, simples et rapides de mise en œuvre, sans alourdir la charge financière** assumée aujourd'hui exclusivement par les diagnostiqueurs. Le risque de découragement et de cessations d'activité sont réels.

Pour mémoire, le coût global lié à la formation et à la certification s'élève sur 7 ans respectivement à 35 000 € et 55 000 € par diagnostiqueur, sans compter les coûts relatifs aux neuf autres domaines de compétence.

Le dispositif doit également permettre de **responsabiliser davantage les autres acteurs concernés** (Propriétaires, Notaires, donneurs d'ordre, organismes de formation, de certifications...).

Les dispositions de formation et de certification ont évolué de façon significative suite à la publication des arrêtés du 20 juillet 2023 et du 1 juillet 2024. Certaines dispositions ont été mises en œuvre récemment. Il nous semble important, dans un souci d'efficacité, d'organiser un bilan intermédiaire avec tous les acteurs concernés pour alimenter la réflexion en cours.

### Commentaires sur les propositions :

**1. Détection automatique des comportements suspects** : Cette mesure constitue un levier **décisif** pour identifier les fraudeurs. Il est impératif de **concentrer les efforts sur ce dispositif**, en particulier par l'intégration de l'intelligence artificielle afin d'améliorer la détection de diverses pratiques frauduleuses : diagnostics réalisés à des endroits éloignés le même jour, production d'un nombre anormalement élevé de diagnostics quotidiens, réalisation de DPE sans visite sur site, notes systématiquement augmentées lorsque celles-ci se trouvent à la limite d'une classe supérieure ou encore et distribution d'étiquettes DPE éloignées de la

moyenne des diagnostiqueurs de la région (pour rappel, certains trouvent « très peu » de biens E-F-G).

Cette mesure produira un effet dissuasif puissant si la détection automatique génère l'instruction systématique des anomalies par une autorité indépendante et déclenche le cas échéant des sanctions.

2 points complémentaires importants :

- L'outil doit être adapté pour le DPE collectif ;
- L'outils doit être mis à disposition des entreprises quel qu'en soit la taille ainsi qu'aux franchises pour qu'elles disposent d'un outil efficace pour leur contrôle qualité.

**2. Renforcement des contrôles :** L'ajout de contrôles sur ouvrage (CSO) et de contrôles documentaires nous semble superflu. Non seulement ils alourdiraient le coût pour les diagnostiqueurs, mais ils s'avéreraient peu opérationnels. Le dispositif de détection automatique précité répond de manière bien plus pertinente à l'objectif de contrôle. Par ailleurs nous attirons l'attention sur la nécessité impérieuse de lutter contre la pratique de CSO « fantôme » par des organismes de certification peu scrupuleux. Cette pratique est remontée par des diagnostiqueurs, évoquée publiquement en table ronde aux RVDI du 20 mars 2025.

**3. Sanction des diagnostiqueurs frauduleux :** Nous y sommes pleinement favorables. Il convient de rappeler que les diagnostiqueurs s'exposent également à des sanctions lourdes telles que la perte de leur assurance et les coûts liés aux condamnations judiciaires. À cet égard, la jurisprudence récente de la Cour d'appel de Rouen (septembre 2024) constitue un précédent marquant.

**4. Surveillance accrue des organismes de formation et de certification :** Nous appuyons cette mesure. Si certains organismes agissent avec rigueur et déontologie, d'autres adoptent des pratiques contestables (Certification de complaisance, CSO « fantôme », CSO collectif en visio...). Ces pratiques sont remontées par des diagnostiqueurs, évoquée publiquement en table ronde aux RVDI du 20 mars 2025.

Un contrôle accru par le **COFRAC** est indispensable pour prévenir ces dérives.

Une fois accrédité, un organisme de certification est soumis à des audits de surveillance réguliers (généralement annuels) pour garantir le respect des exigences d'accréditation. Ces audits incluent des évaluations sur site, des revues de dossiers et des contrôles de compétence des auditeurs.

Dans le cadre de l'évaluation des pratiques de certification, le COFRAC veille à ce que les organismes appliquent rigoureusement les exigences des normes ISO. Toutefois, lors des sondages effectués, l'organisme de certification fournit sa propre liste de cas, en sélectionnant les plus conformes et en écartant ceux pouvant révéler des anomalies ou des fraudes...

En conséquence, **ce dispositif doit être adapté**.

**5. Vérification par géolocalisation :** Bien que cette idée puisse paraître intéressante, sa mise en œuvre pratique soulève de nombreuses difficultés, notamment au regard du fait que 80 % des diagnostiqueurs sont salariés. Par ailleurs, la réglementation encadre strictement l'usage de la géolocalisation (RGPD, consultation des IRP...), ce qui complexifierait le dispositif tout en générant des coûts élevés (entre 2 000 € et 3 500 € pour la mise en place et de 15 à 25 € par mois et par diagnostiqueur).

La question est également ce qui sera géolocalisé : La personne, la voiture ou le téléphone ?

Les fraudeurs contourneront sans doute le dispositif en donnant des téléphones de personnes certifiées à des gens non certifiés.

**6. Limitation des pressions sur les diagnostiqueurs :** Cette proposition mérite une analyse plus approfondie. En pratique, il est nécessaire de connaître la note pour s'assurer des erreurs de saisie sur place (c'est fréquent), pour bâtir les recommandations (on nous demande d'atteindre une performance cible ou d'améliorer de 2 étiquettes, cela nécessite de savoir d'où l'on part). Enfin, l'affichage de la note « motive » certains propriétaires à rechercher dans leurs archives les documents nécessaires pour faire un DPE de qualité.

Décorrérer le DPE de la transaction par la mise en place Diagnostic Immobilier Périodique est un changement systémique qui réglerai beaucoup plus efficacement le problème (voir ci-après).

**7. Création d'un ordre des diagnostiqueurs :** Nous restons réservés quant à la création d'un tel ordre. Il importe de rappeler que 80 % des diagnostiqueurs exercent en tant que salariés, rendant cette structure peu adaptée. La priorité devrait être donnée à la lutte contre la complaisance dans les **processus de certification**.

**8. Mise en place d'une formation post-bac :** Nous soutenons pleinement cette proposition. La création d'un cursus spécifique contribuerait à attirer de jeunes talents dans un métier d'avenir porteur de valeurs fortes : santé, sécurité, et environnement.

**9. Développement d'un outil de vérification des certifications des diagnostiqueurs :** Nous exprimons des réserves quant à l'utilité de cette mesure. En effet, les diagnostiqueurs interagissent le plus souvent avec un agent immobilier qui, malheureusement, cherche parfois une « bonne note » pour accélérer la vente. Ces derniers n'auront pas le réflexe voire la volonté de vérifier systématiquement la validité des certifications.

De surcroit, le contournement d'un tel dispositif par les fraudeurs est aisément possible.

**10. Authentification systématique des DPE :** Cette mesure nous paraît indispensable. Un QR code figure déjà sur la première page du DPE, mais il conviendrait de responsabiliser les

notaires et les administrateurs de biens pour qu'ils s'assurent que le DPE a bien été réalisé par un diagnostiqueur certifié et qu'il est dûment enregistré sur la base ADEME.

Il serait judicieux de compléter le dispositif par un mécanisme rendant impossible la saisie d'une vente immobilière auprès de Bercy par un notaire sans un n° de DPE ADEME et un n° d'audit énergétique ADEME pour les monopropriétés E-F-G (Cas fréquemment remonté).

**Propositions portées par SIDIANE :**

**- Diagnostic Immobilier Périodique (DIP) :** SIDIANE propose la mise en place d'un Diagnostic Immobilier Périodique, à l'image du contrôle technique automobile. Ce dispositif permettrait de disposer d'une vision claire et continue du parc immobilier français, offrant aux propriétaires et locataires une meilleure compréhension de l'état de leur bien et favorisant une rénovation énergétique progressive et maîtrisée, et la levée des anomalies qui concerne la santé et la sécurité des occupants (amiante, plomb, gaz, électricité). La réalisation du DIP permettrait de décorrérer complètement la réalisation du DPE de la vente ou de la location d'un bien.

**- Certification des entreprises et des réseaux de franchise :** Nous recommandons d'introduire une certification dédiée aux entreprises et aux réseaux de franchise. Cette mesure garantirait un contrôle accru sur les entités réalisant des diagnostics immobiliers, assurant ainsi une meilleure maîtrise de la qualité des prestations et une responsabilisation accrue des structures. Il nous paraît incongru que la compétence des salariés soit validée aujourd'hui par un organisme de certification extérieur et demain, en plus, par un ordre.

Rappelons que plus de 80% des techniciens sont salariés, que les coûts des formations, certifications et d'assurance sont supportés par l'entreprise. De surcroit le lien contractuel est entre l'entreprise et le client, en aucun cas la « personne » diagnostiqueur et le client.

**- Responsabilisation des acteurs :** SIDIANE préconise de renforcer l'implication des propriétaires, de responsabiliser les notaires et les administrateurs de biens, et de sensibiliser les futurs acquéreurs et locataires. En particulier, il nous semble judicieux d'afficher un indice de « complétude » qui indique le pourcentage de données fournies par le propriétaire par rapport aux données nécessaires pour produire un DPE de qualité.

Ces mesures visent à améliorer la fiabilité du dispositif en impliquant directement l'ensemble des parties prenantes dans le processus de diagnostic.