

Régis Andrieux
Monser Diagnostics Immobiliers
182 rue La Fayette
75010 Paris
01 84 25 45 92

Monsieur le Ministre de la Transition écologique et solidaire
246 boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Paris, le 23 août 2018

Objet : Réaction aux projets de malus calculé en fonction du DPE et de fiabilisation du DPE

Monsieur le Ministre,

Je vous écris en réaction à une interview que vous avez donnée au journal Les Echos, dans laquelle est envisagée une modulation des droits de mutation des logements en fonction de leur diagnostic de performance énergétique.

Je dirige une entreprise de diagnostics immobiliers, c'est pourquoi je me permets de vous indiquer ici les inconvénients que me semble avoir cette méthode d'incitation aux travaux de rénovation, mais aussi l'impact qu'elle aurait sur notre travail au quotidien.

En premier lieu, comme vous le savez le classement de performance énergétique, de A à G, est majoritairement attribué non pas en fonction des caractéristiques d'un logement mais de sa consommation passée d'énergie pour le chauffage. C'est le cas pour tous les logements construits avant 1948, et pour la plupart des appartements construits après 1948 et dotés d'un chauffage collectif. Ainsi, un propriétaire qui souhaiterait améliorer les performances énergétiques de son logement en y réalisant des travaux juste avant de le vendre n'en améliorerait pas le classement, car celui-ci est calculé sur la base de consommations d'énergie passées. Il pourrait alors avoir réalisé de coûteux travaux mais tout de même voir ses droits de mutation majorés.

Par ailleurs, comme vous l'indiquez dans votre interview aux Echos, la conviction que les travaux d'amélioration à réaliser en priorité sont le changement des portes et fenêtres est largement partagée. A moins d'un effort d'information important, il est probable que de nombreux propriétaires penseront encore longtemps pouvoir faire sortir leur logement de la catégorie passoire thermique en remplaçant les fenêtres, et constateront ensuite que le classement de leur logement est seulement passé de G à F.

Enfin, et c'est le point qui me semble le plus sensible, la méthode de calcul actuelle du DPE et sa fiabilité souvent décriée sont un obstacle au bon fonctionnement de l'instauration d'un malus pour les passoires thermiques. En effet, les diagnostiqueurs sont déjà encouragés par certains professionnels de l'immobilier à améliorer artificiellement le classement des logements, ou à attribuer un classement même lorsque les informations nécessaires pour ce faire ne sont pas disponibles. Il est toutefois possible de développer et de maintenir une activité de diagnostic immobilier sans accéder à ces demandes, mais on peut douter que ce sera encore le cas si un malus significatif est introduit pour les ventes de logements classés F ou G.

Or, si une part importante des DPE en vient à effectivement être réalisée par des prestataires acceptant de ne pas classer F ou G un logement qui devrait l'être, on constatera rapidement que :

- La consommation française d'énergie liée au chauffage ne diminue pas conformément aux attentes nées de l'amélioration globale des classements énergétiques des logements,
- De nombreux ménages continuent de se trouver en situation de précarité énergétique, alors même que leur logement bénéficie d'un classement énergétique correct.

Pour ces raisons, il me semble que dans le cadre de l'amélioration du DPE que vous envisagez pour fin 2018, la mission des diagnostiqueurs immobiliers gagnerait à être complétée d'un certain nombre de vérifications tangibles, plutôt que d'être seulement un calcul difficilement explicable aux propriétaires de logements, trop dépendant de leurs habitudes de chauffage et malheureusement appliqué aléatoirement par les professionnels du diagnostic immobilier.

Le DPE pourrait par exemple contenir également une vérification du respect de critères :

- Des critères de décence :
 - Les combles comportent une forme d'isolation,
 - Le chauffage comporte une forme de programmation, ou au minimum des robinets thermostatiques,
 - Les fenêtres ne comportent pas de signes manifestes de vétusté, comme des espaces entre l'ouvrant et le bâti,
 - ...
- Des critères d'optimisation des performances :
 - Les combles comportent une isolation avec une résistance thermique minimale de $6 \text{ m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$,
 - Les fenêtres comportent un double vitrage avec une lame d'air de 20 mm ou plus,
 - ...

La détermination du malus pourrait alors se faire en fonction de la présence d'une ou plusieurs lacunes parmi cette liste, plutôt que sur la base du classement énergétique. Le nombre de lacunes autorisées avant l'application d'un malus pourrait diminuer d'années en années pour pousser les propriétaires à rénover leurs biens, selon un calendrier communiqué dès 2018.

Du fait de sa simplicité, cette nouvelle méthode aurait l'avantage de rendre le calcul des malus indiscutable, tout en préservant la finesse d'analyse que permet une évaluation de la consommation d'énergie annuelle d'un logement via la méthode actuelle.

Je me tiens à votre disposition pour discuter plus avant des sujets évoqués dans ce courrier, et plus particulièrement des conséquences qu'un malus calculé uniquement grâce au classement énergétique aurait sur le travail des diagnostiqueurs immobiliers, ainsi que des défauts de fiabilité qui pourraient en découler.

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me lire et vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes salutations distinguées.

Régis Andrieux