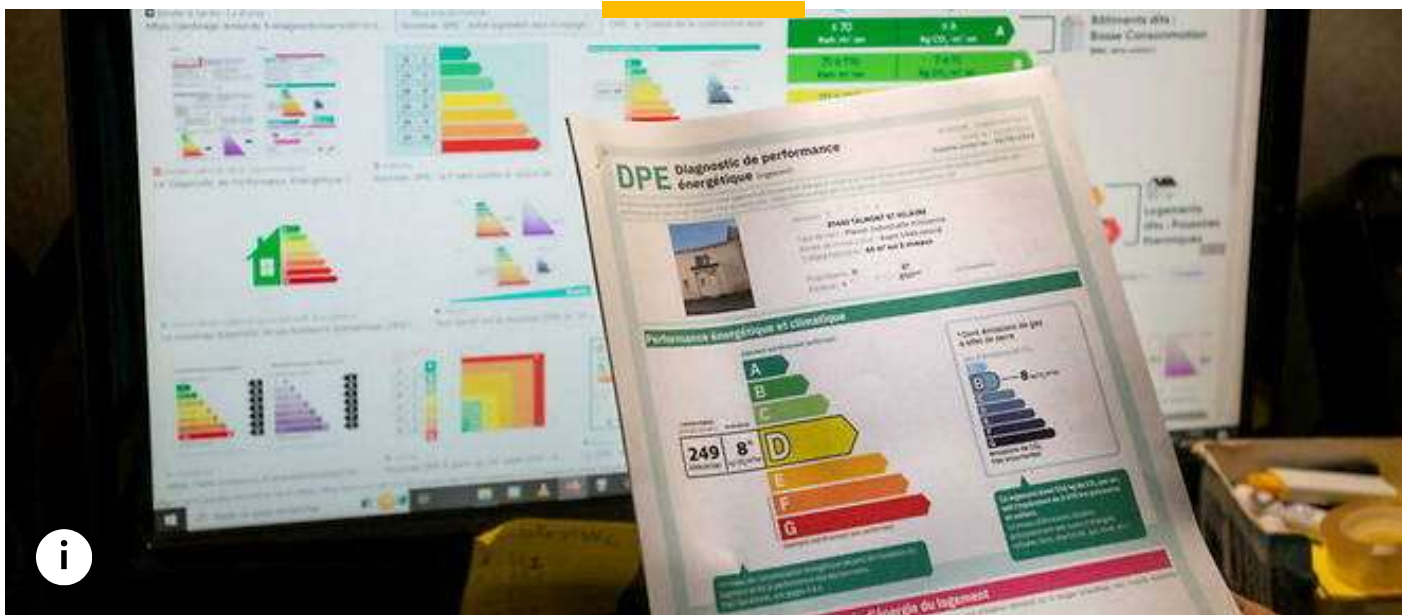


Réservé aux abonnés

Erreurs, fraudes : le Far West des diagnostics énergétiques

ENQUÊTE. Alors que les passoires thermiques sont maintenant interdites à la location, les diagnostics bâclés, voire carrément frauduleux, se multiplient.

Par Christophe David



Publié le 21/03/2023 à 17h00



🕒 Temps de lecture : 8 min

P. *Lecture audio réservée aux abonnés*



Écouter cet article

Powered by ETX Studio

00:00/10:38

A notaire la promesse de vente de leur maison, il y a tout juste quelques semaines. Sur leur diagnostic de performance énergétique (DPE), pièce indispensable, figurait un faux numéro d'immatriculation au registre des diagnostiqueurs certifiés, rendant impossible l'établissement de l'acte notarial. Les propriétaires ont bien cherché à contacter le professionnel qui l'avait réalisé, sans succès.

Vérification faite, l'expert en question n'apparaît pas dans l'annuaire officiel. Et nous avons découvert qu'il avait été condamné en avril 2011 par le TGI de Paris à verser 40 000 euros de dommages et intérêts à un acheteur qui avait acquis une maison à Boutigny-sur-Essonne sur la foi d'une classification C établie par son cabinet... Un DPE truffé d'erreurs grossières, comme la mention d'une chaudière à gaz et de radiateurs à eau alors que le logement était tout électrique. S'était-il seulement rendu sur place ? Dix ans plus tard, ce diagnostiqueur a toujours sa plaque à Paris 16^e.

Un diagnostic souvent pointé du doigt

Ce cas n'est, hélas, pas isolé. Les propriétaires sont toujours aussi nombreux à se plaindre de diagnostics mal réalisés, incohérents, voire frauduleux, qui ont pour effet de vicier les transactions immobilières. Soit la note énergétique attribuée est trop négative et dévalue le bien, soit elle est au contraire trop positive et spolie l'acheteur. Le mal n'est pas nouveau, en raison notamment de logiciels d'évaluation longtemps mal calibrés. Et, en juillet 2021, la loi climat et résilience a considérablement alourdi les conséquences d'éventuelles erreurs : gel des loyers pour ceux classés F ou G, interdiction à la location depuis 2023 des logements dépassant 450 kWh par mètre carré d'énergie finale, soit les pires de la catégorie G (seront ensuite concernés tous les G à partir de 2025, les F en 2028 et E en 2034), ou encore audit énergétique obligatoire pour une mise en vente de biens classée F ou G depuis septembre 2022.

« Il ne se passe pas une semaine sans qu'on nous remonte une affaire. »

Hassad Mouheb, président de la fédération professionnelle Fed Experts et du centre de formation Wedge

Un sacré business en perspective pour les 10 000 experts en activité, dont 66 % d'indépendants, pas toujours au niveau ou débordés. « Il ne se passe pas une semaine sans qu'on nous remonte une affaire, témoigne Hassad Mouheb, président de la fédération professionnelle FED Experts et du centre de formation Wedge. Un bon diagnostic demande un temps de travail important *in situ*. Souvent, ce n'est pas ce qu'on observe. »

« Comment transformer une bonne idée en catastrophe industrielle ? » se demandait en décembre dernier Christophe Demerson, le président de l'UNPI, porte-parole des propriétaires. *60 Millions de consommateurs* en mai 2022, et *Que choisir* en septembre avaient déjà relevé de nombreuses aberrations. Le cabinet de conseil énergétique Hello Watt est arrivé à un constat similaire en janvier dernier, sur la base d'un échantillon de 400 logements. Hello Watt a croisé le résultat du DPE publié avec la consommation réelle du logement, fournie par les propriétaires *via* Linky. Résultat : dans 70 % des cas, le DPE n'est pas cohérent, avec même deux à trois classes d'écart dans 31 % des cas.

« Leur étude n'a pas de sens, critique Yannick Ainouche, président de CDI Fnaim, une chambre syndicale de diagnostiqueurs. Le DPE, c'est une tendance de consommation, la méthode sur facturation a été abandonnée en 2021 justement pour protéger le consommateur et faciliter la comparaison entre les biens, quel que soit l'usage. » Certes, le nombre d'occupants, leurs jours de présence ou leurs équipements peuvent fausser le résultat. « Mais, sur un tel échantillon, on ne devrait pas avoir une corrélation aussi faible entre le DPE et la consommation effective d'énergie », rétorque Sylvain Le Falher, directeur d'Hello Watt.

À LIRE AUSSI

Faut-il investir dans un logement énergivore ?

Pénurie de diagnostiqueurs certifiés, bataille sur les prix, formation insuffisante... : de multiples raisons expliquent la piètre qualité de nombreux DPE. Les particuliers s'en rendent souvent compte lorsqu'ils demandent, pour plus de sûreté, un deuxième diagnostic. Ainsi monsieur Roland, qui loue un appartement de 60 m² dans le 16^e arrondissement de Paris, a-t-il découvert que le DPE réalisé par le cabinet Prevdia en janvier 2023 n'était qu'une suite d'anomalies : sur le système de ventilation, le matériau des fenêtres et volets roulants ou, plus étonnant encore, l'orientation même de l'appartement ! Quant aux mesures d'amélioration préconisées, elles prêtent à rire : on lui a suggéré un système solaire pour son appartement situé à un étage intermédiaire.

Il y a pire qu'un DPE mal réalisé : un document carrément frauduleux. Première pratique illégale : l'expert se contente d'un entretien par téléphone avec le propriétaire. En région parisienne, Hugo Bach, chef de projet rénovation énergétique à l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (Anah), se souvient d'une visite chez un propriétaire bailleur qui souhaitait faire des travaux subventionnés, en échange d'une location conventionnée pendant six ans. « Le logement avait été classé directement en G par le diagnostiqueur, juste après qu'il a demandé au propriétaire l'année de construction de l'immeuble (environ 1900), aucune mesure n'avait été relevée. » Parmi les signalements qui lui sont remontés, FED Experts rapporte aussi l'exemple de ce professionnel qui a effectué à 30 minutes d'intervalle un diagnostic à Nantes et un autre à Poitiers. Un vrai don d'ubiquité.

Autre pratique choquante, l'usurpation de signature. Faute de salariés certifiés en nombre suffisant, certaines agences envoient un autre employé, lequel appose la signature (fictive) de son collègue ayant la qualification requise. « J'ai été confronté à ce cas de figure lors d'un audit énergétique incitatif depuis France Renov, rapporte ainsi Denis Podvin, diagnostiqueur et auditeur énergétique RGE dans le Pas-de-Calais. Le DPE avait été fait par l'expert amiante et signé par un collègue qui n'était pas présent. » Ces fraudes finissent rarement au tribunal, mais cela arrive. En septembre 2021, le tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse a ainsi condamné un salarié de Dekra Certification à quatre mois d'emprisonnement avec sursis et 2 000 euros d'amende pour ce motif. Dekra, l'un des plus gros réseaux du secteur, s'était porté partie civile, mais n'a obtenu qu'un euro de dommages et intérêts. Les juges ont-ils pensé que l'employeur n'était pas dupe ?

Mais l'affaire la plus retentissante remonte à avril 2022. Simon Chicot, diagnostiqueur chez Bureau Veritas Narbonne, a constaté que son agence avait réalisé 3 500 DPE avec sa signature alors qu'il était absent ou en congé. Il a obtenu 50 000 euros de dommages et intérêts aux prud'hommes et a porté plainte au pénal. « Bureau Veritas avait gagné des appels d'offres avec les offices HLM Hérault Habitat et OPH Béziers, mais avec des délais très courts et des tarifs très bas, autour de 20 euros, nous raconte Simon Chicot. Ils n'avaient pas le personnel nécessaire et, à ce prix, c'était intenable. » Lors d'échanges avec des collègues de Toulouse, consignés par huissier, l'expert abusé a appris que Narbonne ne serait pas la seule agence à avoir pratiqué ces méthodes. Contacté, Bureau Veritas n'a pas répondu.

Dans les grands réseaux, le turn-over est très élevé. Et c'est mauvais signe. Un expert de la région Aquitaine qui en a pratiqué plusieurs, Bureau Veritas, Dekra ou encore Ex'Im, raconte ainsi la culture en vigueur. « Mon fixe était modeste, autour de 1 200 euros net, mais je pouvais monter à 1 900 avec les primes. Pour cela, il fallait atteindre 800 euros de chiffre d'affaires hors taxe par jour. » Des primes de résultat ? S'agissant d'un métier d'expertise et de certification, le principe est pour le moins gênant. Notre témoin poursuit : « Le diagnostic le plus rémunérateur et rentable, c'est l'amiante. Si bien que certains diagnostiqueurs ne font aucun DPE pendant toute une année et perdent leur certification. Mais on s'arrange en changeant les signatures... » « Vous trouverez des gens peu rigoureux dans toutes les professions, réagit Yannick Ainouche au nom de CDI Fnaim. Mais il faut relativiser les critiques, nous réalisons 50 000 DPE chaque semaine. »

À LIRE AUSSI

Immobilier : pourquoi le marché du neuf fait grise mine

À leur décharge, les experts travaillent dans des conditions difficiles. La documentation nécessaire (date de construction, plan de masse, factures des travaux, etc.) est souvent incomplète. La législation ne cesse en outre de se complexifier. Certains propriétaires limitent l'accès au logement, en particulier aux combles, voire proposent une enveloppe pour obtenir une meilleure note. Des agents immobiliers réclament une rétrocession sur le chiffre d'affaires du diagnostiqueur qu'ils ont recommandé (en principe, ils doivent en proposer deux). À cela s'ajoute la guerre des prix. « On se fait parfois insulter pour nos tarifs, mais vouloir la prestation la moins chère, c'est un mauvais calcul », alerte Denis Podvin.

La loi climat et résilience a bien rendu le DPE opposable, ce qui veut dire que le diagnostiqueur engage sa responsabilité civile, mais cela ne suffit manifestement pas à discipliner la profession. Alors, que faire ? FED Experts préconise la création d'une carte professionnelle avec photo et QR code, qui permettrait de vérifier que le diagnostiqueur est toujours certifié et à jour de ses assurances.

sur place et pendant combien de temps, c'est un bon indicateur de qualité », souligne son président, Hassad Mouheb. « Il faut mieux former, mieux contrôler, mieux sanctionner, estime de son côté Yannick Ainouche. Et créer une véritable filière avec un diplôme, une convention collective et de la formation continue avec accès aux financements publics. » Denis Podvin préconise, lui, une mesure plus radicale : que le patron du cabinet soit lui-même certifié et cosigne les rapports. Dans ces conditions, les tarifs bradés et les missions express deviendraient plus compliqués à assumer.

LA RÉDACTION DU POINT VOUS CONSEILLE

- [Immobilier : les clés pour comprendre le retournement du marché](#)
- [Faut-il investir dans un logement économe ?](#)
- [Des logements avec seulement 1,80 m de hauteur sous plafond bientôt louables ?](#)

ENVIRONNEMENT

SOCIÉTÉ

IMMOBILIER

Soyez le premier à réagir 

Denis PODV

Écrire un commentaire (2 000 caractères maximum)

0 / 2000 

M'alerter lors de la publication de ma réaction

 [Voir les conditions d'utilisation](#)

Je publie

— HORS-SÉRIE —

 **Les idées reçues**
La vérité sur 250 fausses croyances

Je découvre

Tout pour faire **Le Point**