

Sécurisation des DPE :

l'UNIS propose notamment l'opposabilité du DPE COLLECTIF

Depuis la loi Climat, l'UNIS a pris acte de la force des DPE individuels que la loi a érigés comme piliers de la rénovation énergétique du parc locatif résidentiel. Ils marquent les étapes du calendrier évolutif de la « décence énergétique ».

Ces DPE ont fait l'objet de critiques régulières : la méthode de calcul corrigée par deux fois (2022 et 2024) ; certains ont pu constater des divergences d'étiquettes fournies sur un même bien.

Ces accrocs ont mis le doute dans l'opinion publique, et motivé une nouvelle réaction du gouvernement pour structurer la filière des diagnostiqueurs.

Aujourd'hui, la ministre chargée du Logement Valérie Létard va annoncer un plan d'action pour sécuriser et fiabiliser le DPE.

Pour l'UNIS, il y a désormais lieu d'interroger la filière immobilière sur le service proposé aux bailleurs, et en particulier au copropriétaires-bailleurs. Alors que les logements de DPE classés « G » sont frappés d'indécence depuis le 1^{er} janvier 2025, la remise en cause de la véracité de leurs étiquettes est lourde de conséquence. En effet, les bailleurs encourent des sanctions : interdiction de location, diminution voire suspension du loyers, obligation de travaux.

Par conséquent, pour passer de manière sécurisée cette période de crise du Diagnostic, l'UNIS propose de se référer au DPE COLLECTIF, c'est-à-dire le DPE de L'immeuble. Ce DPE Collectif est déjà obligatoire pour les immeubles au-dessus de 50 lots.

Ainsi, il s'agira de considérer le respect du calendrier Climat au regard de la meilleure étiquette des deux DPE, individuel ou collectif. En outre, il est urgent de suspendre les conséquences de l'indécence pour les baux en cours, et pour les logements en copropriété ayant voté des travaux.

Propositions de l'Unis

- Instituer la primauté du meilleur diagnostic (**DPE individuel / DPE collectif**)
- Appliquer l'indécence énergétique aux seuls **nouveaux baux**
- En **copropriété**, suspendre l'indécence lorsque l'assemblée générale des copropriétaires a voté un plan pluriannuel de travaux (PPT)
- Inverser la règle du « pire » pour instituer celle du « **meilleur** » **des 2 seuils figurant sur le DPE individuel** (consommation énergétique / émission de GES). Cela évitera de refaire les DPE et de sortir de la classe G « consommation » cinq fois plus de logements locatifs qui sont classé F pour les « émissions de gaz à effet de serre » (GES)
- Réajuster le **coefficient « électricité »** pour le mettre en cohérence avec les autres énergies : aujourd'hui, l'électricité est pénalisée par rapport au Gaz dans les DPE.

Acteur de la rénovation immobilière, **l'UNIS demande à être partie prenante** des réunions de travail sur la fiabilisation des diagnostics.

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 35 000 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).