



DIAGNOSTIQUEURS

Communiqué de presse  
Paris, le 12 janvier 2023

## 2023, une année dense pour la filière du diagnostic immobilier

Les incertitudes liées aux taux d'intérêt, le prix de l'énergie et les évolutions réglementaires qui impacteront durablement le marché de l'immobilier, 2023 s'annonce être une année de très forts bouleversements pour la filière du diagnostic immobilier.

*« Avec les évolutions réglementaires, les diagnostiqueurs sont devenus la pierre angulaire de la politique publique en matière de rénovation énergétique. Rien ne peut plus se faire sans eux : le DPE bien sûr, mais aussi l'Audit énergétique, DTG, PPT, Carnet de santé du logement, Accompagnateur Rénov... »* **explique Yannick Ainouche, Président de la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers de la Fnaim.**

### - Tour d'horizon des prochaines échéances réglementaires -

- **1er janvier 2023 : une nouvelle version pour le DPE**

Le DPE évolue. Parmi les changements, l'apparition d'une information qui devient essentielle : la consommation en énergie finale dès la première page qui permettra de savoir si un logement peut être remis en location ou non. La nouvelle version du DPE est aussi davantage sécurisée pour éviter de futures modifications. On rappelle qu'à partir du 1er janvier, il devient également impossible d'utiliser un DPE produit avant 2018.

- **1er janvier 2023 : l'état des risques à fournir dès la première visite**

L'état des risques et pollutions (ERP) encore revu et corrigé. Changement climatique oblige, le document s'enrichit d'un nouveau risque, le recul du trait de côte. Ce n'est pas la seule nouveauté, désormais, dès la petite annonce immobilière, on trouvera une information sur les risques, et dès la première visite l'état des risques devra être remis au potentiel acquéreur/locataire.

- **1er janvier 2023 : le carnet d'information du logement**

Le Carnet d'information du logement (Cil) est arrivé au 1er janvier. Ce carnet à remplir par le propriétaire (éventuellement le maître d'ouvrage) en cas de construction, de rénovation ou de vente, ne concerne que la performance énergétique et rien que la performance énergétique.

- **1er janvier 2023 : haro sur les pires passoires énergétiques**

Les pires passoires énergétiques, celles qui consomment plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an en énergie finale, doivent disparaître. « *Il ne faut pas s'attendre à une grande saignée dans les parcs locatif, car l'interdiction de location sur ces logements touche uniquement les nouveaux baux signés à partir du 1er janvier. On estime qu'au grand maximum, 150.000 à 200.000 logements sont concernés.* » indique Yannick Ainouche, Président de la CDI Fnaim.

- **1er janvier 2023 : le Plan pluriannuel de travaux**

Le Plan pluriannuel de travaux (PPT) offre de la visibilité aux copropriétaires sur les travaux à mener dans l'immeuble pour les dix ans à venir ; à la fois pour son entretien et sa sauvegarde, mais aussi pour sa rénovation. Ce PPT devient obligatoire en 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots et de plus de quinze ans. Les moyennes copropriétés (51 à 200 lots) et les petites copropriétés (50 lots maxi) sont respectivement concernées en 2024 et 2025.

- **1er janvier 2023 : MonAccompagnateurRénov' devient obligatoire**

Pour aider, conseiller, aiguiller les ménages, l'État a lancé en 2022 MonAccompagnateurRénov'. A partir de 2023, le recours à cet accompagnateur devient obligatoire pour certains travaux financés sur les deniers publics. Dès janvier, les propriétaires qui se lancent dans une rénovation globale doivent faire appel à cet accompagnement dès que le montant des travaux dépasse 5.000 euros TTC. A partir de septembre, on ajoute les travaux de deux gestes ou plus bénéficiant des subsides de l'État dont le coût est supérieur à 5.000 euros TTC et qui font l'objet d'une demande d'aide avec un montant supérieur à 10.000 euros.

- **1er février 2023 : MaPrimeRénov' revue à la hausse**

Le gouvernement a annoncé, peu avant les fêtes, que les plafonds des travaux soutenus par la prime de transition énergétique seraient revus à la hausse. Parmi les autres changements de MaPrimeRénov' attendus en 2023, l'exclusion des chaudières gaz dès janvier (même les plus performantes), et la possibilité de financer le reste à charge grâce à un éco-PTZ avec une procédure simplifiée.

- **1er avril 2023 : L'audit énergétique**

Obligatoire pour tous les logements F et G en monopropriété qui sont mis en vente, cet audit va beaucoup plus loin que le DPE avec plusieurs scénarios de travaux précis, des estimations de coûts, mais aussi des estimations de gains énergétiques...

- **1er mai 2023 : La REP bâtiment**

L'économie circulaire gagne tous les déchets du bâtiment. Espérée d'abord pour janvier 2022, puis 2023, la REP (responsabilité élargie des producteurs) devrait finalement se mettre en place à partir du printemps. Plus de 40 millions de tonnes de déchets chaque année à collecter, trier et valoriser. Même les plus dangereux comme l'amiante.

- **31 décembre 2023 : Dernier délai pour les DPE dans les grosses copros**

Les copropriétés de plus de 200 lots ont jusqu'au 31 décembre pour réaliser leur DPE à l'immeuble puisque celui-ci est obligatoire dès le 1er janvier 2024. Peu importe le système de chauffage ou de refroidissement, tous les bâtiments avec un permis de construire déposé avant le 1er janvier 2013 sont ciblés. Les moyennes copros (de 51 à 200 lots) seront concernées en 2024 et enfin les plus petites (50 lots maximum), l'année suivante.

Pour aller plus loin, n'hésitez pas à revenir vers moi pour organiser un entretien avec M. Ainouche, Président de la CDI Fnaim. Ci-dessous mon contact.

#### **Rappel des propositions portées par la CDI FNAIM**

- Encadrement des tarifs du DPE avec l'instauration d'un prix plancher en dessous duquel le DPE ne pourrait être vendu afin d'éviter la casse des prix qui entraîne inévitablement une détérioration de la qualité.
- Un règlement chez le notaire au moment de la vente (si le client n'a toujours pas payé) pour éviter les impayés qui gangrèment la profession
- Un système de certification davantage adapté à la filière pour les petites et les grandes entreprises : que les entrepreneurs du diagnostic aient désormais le choix entre la certification d'entreprise et la certification de personne.
- La création d'une véritable branche professionnelle, avec la création d'une carte « D » délivrée par une autorité indépendante

#### **A propos de : La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM**

Créée en juin 2007, la CDI FNAIM réunit près de 1600 professionnels spécialisés en diagnostics immobiliers. Leur adhésion à la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM garantit le respect des conditions d'exercice de l'activité de diagnostiqueur.

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM est affiliée à la Fédération Nationale de l'Immobilier (*FNAIM*), Union de syndicats professionnels, qui fédère plus près de 10 000 professionnels de l'immobilier, constituant ainsi la première organisation professionnelle du secteur en France.

En tant que syndicat de confiance, la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers FNAIM (CDI FNAIM) fédère des acteurs de toutes catégories : des professionnels indépendants, des TPE jusqu'à des entreprises de 400 opérateurs, et des réseaux de franchisés de diagnostic technique.

Yannick AINOUCHE  
Président