

CDI

Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers

Communiqué de presse

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers met en garde contre les conclusions de l'étude Krno sur les DPE

Paris, le 29 novembre 2024 –

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers (CDI) réagit vivement aux conclusions de l'étude récemment publiée par la start-up Krno, qui met en lumière un phénomène de "surclassement" des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) et des anomalies dans la classification énergétique de certains logements. Si l'étude de Krno avance que des logements sont régulièrement classés de manière plus favorable qu'ils ne devraient l'être, la CDI met en garde contre une interprétation simpliste des résultats, et rappelle la complexité du processus de réalisation des DPE.

Des erreurs fondamentales dans la méthodologie

Selon Thierry Marchand, ancien président de la CDI, « L'enquête de Krno met en lumière un manque flagrant de rigueur dans l'analyse des DPE. » En effet, l'un des principaux reproches de la CDI concerne l'histogramme présenté dans l'étude, qui affiche des "effets de pics" dans les résultats. Mais la légende de ce graphique mentionne une échelle de performance basée uniquement sur la consommation énergétique des logements, exprimée en kWh/m²/an. Or, depuis le 1er juillet 2024, la classe de performance énergétique ne repose plus uniquement sur la consommation d'énergie, mais aussi sur les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

« Vouloir rendre un DPE plus précis alors que l'on omet des informations essentielles comme celles-ci montre un manque flagrant de rigueur », explique Thierry Marchand. « La classe de performance énergétique ne se mesure plus de la même manière depuis juillet 2024, et il est donc impératif que les études comme celle de Krno intègrent ces nouvelles données pour être pertinentes. »

Un DPE qui évolue avec un mode de calcul en deux volets

La CDI souligne que le DPE reste un outil utile pour estimer la performance énergétique des bâtiments, bien que sa précision ne soit pas absolue. « Le dispositif DPE est réalisé selon deux modes : soit avec des données d'entrée précises, fournies par le propriétaire, soit en mode dégradé, lorsqu'il manque ces informations. Ce dernier cas peut parfois aboutir à des évaluations moins précises, mais ce n'est pas une raison pour accuser systématiquement de fraude ou de complaisance », rappelle la CDI.

Cette distinction est cruciale pour comprendre les résultats de l'étude de Krno. En effet, un bien situé aux abords de la classe F, dont le DPE repose sur des informations génériques ou insuffisantes, pourrait apparaître comme un logement moins performant qu'il ne l'est en réalité. « Un propriétaire d'un logement identifié en début de segment du F a tout intérêt à se réveiller et à fournir enfin les justificatifs permettant de réaliser un DPE le plus précis possible », ajoute Thierry Marchand.

Une analyse qui écarte des DPE cruciaux

La CDI souligne également que l'étude de Krno repose sur une méthodologie qui exclut un grand nombre de DPE récents, lesquels ont été réévalués en fonction des mises à jour législatives et réglementaires, conformément aux normes en vigueur. « *Ces DPE réévalués, qui tiennent compte des dernières évolutions réglementaires, ne devraient pas être inclus dans les statistiques, car ils reflètent la réalité des logements actuels. Prendre en compte ces anciens diagnostics fausse les conclusions de l'étude.* »

Les DPE situés dans la zone d'effet de seuils, notamment autour des classes F et E, sont selon la CDI souvent les plus proches de la réalité. « *Ces résultats ne sont en aucun cas des DPE de complaisance, bien au contraire. Ils sont le reflet d'une méthodologie standardisée et d'un calcul qui, dans la majorité des cas, reste une estimation de la performance énergétique et non une science exacte* », précise **Yannick Ainouche, président de la CDI.**

Un appel à la rigueur pour une critique constructive

La CDI rappelle que, pour critiquer efficacement un système aussi complexe que le DPE, il est indispensable d'adopter une approche rigoureuse et méthodique.

« *Critiquer sans prendre en compte les évolutions récentes, en négligeant des éléments de contexte cruciaux comme les changements de réglementation, ne peut que mener à des conclusions erronées et injustifiées* », affirme **Yannick Ainouche, président de la CDI.**

Le DPE, comme tout outil d'évaluation, doit être utilisé et interprété avec soin. Les propriétaires de logements, notamment ceux en début de segment F, doivent être vigilants et fournir des informations exactes pour garantir un diagnostic le plus précis possible.

« *Enfin, la CDI rappelle que les diagnostiqueurs immobiliers jouent un rôle fondamental dans le respect de la réglementation. Leur mission n'est pas d'optimiser le DPE à la baisse ou à la hausse, mais de fournir un diagnostic fiable, basé sur les données disponibles, et d'accompagner les propriétaires dans la mise en place d'une stratégie d'amélioration de la performance énergétique.* », conclut **Yannick Ainouche.**

A propos de : La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers

Créée en 2007, la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers (ex La CDI-FNAIM) réunit plus de 1200 professionnels spécialisés en diagnostics avec des profils pluriels allant du professionnel indépendant, au réseau de franchisés de diagnostic technique, en passant par des TPE.

La CDI assure trois missions auprès de ses adhérents :

- défendre les intérêts de la filière du diagnostic ;
 - échanger avec les pouvoirs publics pour la reconnaissance et la structuration de la profession ;
 - créer des services et des partenariats pour protéger les diagnostiqueurs immobiliers des risques du métier et fluidifier leurs pratiques.
-