

ALERTE

▶ Alors que la classe énergétique des maisons individuelles a un impact sur leur valeur immobilière, notre enquête prouve que les diagnostics de performance énergétique (DPE) manquent de fiabilité. Acquéreur ou vendeur, leurs erreurs font toujours une victime.

LOGEMENT

Les DPE faussent le marché immobilier

ÉLISABETH CHESNAIS
AVEC ISABELLE BOURCIER

Nous avons vu une maison obtenir trois classes différentes

Une consommation d'énergie qui passe du simple au double, des émissions de gaz à effet de serre qui font le grand écart, les cinq diagnostiqueurs qui se sont succédé dans le pavillon d'Île-de-France où nous nous sommes rendus ont émis des avis vraiment divergents. Et les surprises ne s'arrêtent pas là.

L'un y voit une chaudière au gaz naturel alors que les propriétaires se chauffent au fioul, un autre établit son rapport sur la base d'un appartement de 200 m² alors qu'il s'agit d'une maison individuelle de 100 m², un troisième mentionne un chauffe-eau électrique qui n'existe pas.

Que de divergences et d'erreurs!

À Nantes, notre maison de plain-pied construite dans les années 70 n'a pas fait l'unanimité non plus. Trois professionnels l'ont classée en D, deux autres en E. La Haute-Loire ne leur a pas mieux réussi. La grande maison de village qui a participé à l'enquête se retrouve pour les uns en E, pour les autres en D. En termes de facture énergétique ça change tout. À Montpellier, on arrive même à 80% d'écart! Même chose à Lille, où la maison en briques caractéristiques du Nord a droit elle aussi à deux classes énergétiques différentes. Mais on trouve encore pire. Le pavillon des Vosges bat tous les records avec un classement en E, en F ou en G selon les intervenants! Aucun des 7 biens

immobiliers ayant participé à cette enquête sur la fiabilité des diagnostics de performance énergétique (DPE) ne parvient à sauver la profession.

En matière de recommandations de travaux, l'autre volet exigé dans les DPE, ça ne va pas mieux. Les principales déperditions d'énergie sont dues aux murs selon Agenda Diagnostics, qui leur attribue 35% du total à Lille, mais Diagamter ne les juge responsables qu'à 17%. Dans le premier cas, les propriétaires vont juger l'isolation des murs prioritaire, dans le second cas elle ne l'est pas. En Île-de-France, deux des cinq diagnostiqueurs n'ont même pas préconisé de VMC, alors que c'est le préalable indispensable aux travaux d'isolation qu'ils ont recommandés. Impossible, en effet, d'éviter la condensation et les moisissures sans VMC dans un logement isolé. On peut aussi citer Nantes, où les propositions de travaux sont si différentes qu'on en arrive à se demander si les diagnostiqueurs ont visité la même maison. Il y a également de quoi être perplexe à Pau, les uns conseillent d'isoler, les autres pas! Certains ne savent même pas que les travaux d'économie d'énergie donnent droit à un crédit d'impôt de 30%, ils l'indiquent à 15%, voire à 26% ou encore à 38%. C'est tout aussi folklorique sur la prise en compte des énergies renouvelables. L'imposant poêle alsacien des Vosges a parfois été ramené au rang de vulgaire chauffage d'appoint qui n'apporte rien.

Cinq ans après notre précédente enquête sur les DPE, la situation ne s'est donc pas améliorée. Au vu de nos résultats désastreux d'alors, les pouvoirs



RETROUVEZ CE DOSSIER

Le jeudi
7 septembre 2017
DANS

LA
QUOTIDIENNE



PRÉSENTÉE PAR
Maya Lauqué
et Thomas Isle
du lundi au vendredi
à 11h45
sur France 5

NOTRE ENQUÊTE

Diagnostics pas fiables, la preuve par 7 maisons



Sept propriétaires de maisons individuelles situées dans des régions différentes ont participé à l'enquête. Chacun a tour à tour contacté 5 diagnostiqueurs immobiliers certifiés pour leur demander un diagnostic de performance énergétique (DPE).

publics avaient pourtant renforcé les exigences. Ça n'a manifestement pas suffi et c'est devenu très grave. En décidant d'imposer l'étiquette énergie aux biens immobiliers en 2010, le gouvernement revendiquait un objectif clair, à savoir «accélérer la prise en compte de la valeur verte des logements pour améliorer la performance énergétique du parc immobilier». Cet objectif est désormais atteint, la valeur verte existe, elle se base sur la classe énergétique attribuée au bien. Fin 2015, l'association Dinamic a analysé les bases notariales de ventes de maisons sur l'année 2014 et en a tiré des conclusions très claires. Pour des biens comparables, elle relève «un écart de valeur de 5% en moyenne par classe énergétique en province». Par rapport à la classe D, prise comme référence dans l'étude, une maison classée en C se vend, par exemple, 7% plus cher en Occitanie, mais 6% moins cher si elle est en E et 15% de moins si c'est en F ou G ! En Nouvelle Aquitaine, c'est + 5% en classe C, mais - 8% en classe E et - 18% en F ou G. À l'exception de l'Île-de-France, où le marché très tendu minimise les différences, on retrouve des écarts importants d'une classe à l'autre dans toutes les régions. Même s'ils sont moins élevés dans les Hauts-de-France, c'est tout de même + 3% en classe C, - 5% en E et - 12% en F ou G. Quant au prix des maisons particulièrement bien isolées qui consomment peu d'énergie, il s'envole. Lorsqu'elles sont classées en A ou en B, la surcote est de + 13% en Occitanie, + 14% en Bourgogne-Franche-Comté et en Nouvelle-Aquitaine.

Bilan toujours désastreux

Le Conseil supérieur du notariat vient de réactualiser l'étude en se basant sur les données des transactions effectuées en 2016. Sans surprise, elle confirme l'impact de la classe énergétique sur le prix de vente des maisons en province, à la hausse comme à la baisse. De même que la décote liée à la classe E, la surcote apportée par la classe C reste identique. La dévaluation due aux classes les plus énergivores, F et G, demeure importante, avec de gros écarts selon les régions. Le DPE est ainsi devenu un élément clé du marché immobilier. La logique exige un logement doté d'une seule classe énergétique, quel que soit le diagnostiqueur qui établit le DPE. Pourtant, en dépit des 60 points de contrôle et de leur méthode de calcul standardisée, ils n'arrivent pas au même résultat. Du coup, les DPE faussent le marché immobilier. Quand ils ne sont pas exacts, ils sous-évaluent ou surévaluent les biens par rapport à leur valeur réelle. Il y a toujours une partie flouée et l'autre avantagée à tort, c'est parfois le vendeur, parfois l'acquéreur. Ça ne peut pas durer, les enjeux financiers de la valeur verte sont devenus trop lourds. ♦



Année de construction 1970
Surface habitable 160 m²
Étage 1
Sous-sol oui
Chauffage gaz naturel
Ventilation non

consommation tout en gagnant en confort. Casadiag

Deux classes énergétiques différentes et 60% de variation dans la contribution de la maison au changement climatique. Tous les diagnostiqueurs recommandent d'isoler le plancher en sous-face pour réduire la

Expertises y ajoute l'isolation des combles perdus et celle des murs par l'intérieur pour conserver l'architecture typique du Nord. Ce diagnostiqueur propose donc la totale pour rendre la maison étanche à l'air, mais il oublie l'indispensable VMC.

Moisissures garanties! Tout comme Diag Immo, qui conseille pourtant l'isolation des combles perdus. Les trois autres ont pensé à préconiser une VMC hygroréglable.

BÊTISIER

Un crédit d'impôt de 15% selon Multidiag et selon Diag Immo, alors qu'il est à 30% depuis le 1^{er} septembre... 2014! Et la maison chauffée au gaz naturel passe au fioul avec Agenda Diagnostics. Bravo!

MAISON DANS LE NORD	Agenda Diagnostics	Casadiag Expertises	Diagamter	Diag Immo	Multidiag 59
Étiquette consommations énergétiques	D	D	D	D	E
Conso. conventionnelle	208	170	192	177	249
Étiquette émissions de gaz à effet de serre	F	E	F	E	F
Estimations des émissions	62	39	45	41	58
Factures évaluées	2463 €	1851 €	2183 €	1961 €	2581 €
Durée de la visite	1h15	3h	1h35	1h25	1h30
PRIX PAYÉ	130 €	120 €	180 €	160 €	130 €

M. GAILLARD/REA-ADOBESTOCK

ADOBESTOCK ; SHUTTERSTOCK

GRAND-EST

2



Année de construction 1970
Surface habitable 135 m²
Étage 1
Sous-sol oui
Chauffage poêle à bois + fioul
Ventilation non

E, F et G, pas moins de trois classes énergétiques pour ce pavillon. Assurément, il y en a deux de trop! Selon le diagnostiqueur appelé, c'est

aussi un écart de 11% sur la valeur de la maison en cas de vente. Construite en 1970, à une époque où on ne se préoccupait pas du prix de l'énergie, elle n'est pas isolée, elle n'a pas de VMC, et sa chaudière fioul a 30 ans. Il y avait sûrement des

préconisations de travaux à faire. ETI conseille d'isoler les murs et les combles, mais avec un crédit d'impôt de 15% et sans installer de VMC. ADI oublie aussi la ventilation. Les trois autres font mieux, ils ajoutent la VMC à l'isolation du plancher et des murs.

BÉTISIER

« Énergie renouvelable: néant»: *Agenda Diagnostics et RCC Expertise ont fait comme si le poêle à bois à feu continu n'existait pas, alors qu'il assure le chauffage du rez-de-chaussée tout au long de l'hiver!*

MAISON DANS LES VOSGES	ADI	Agenda Diagnostics	BEX 88	ETI 88	RCC Expertise
Étiquette consommations énergétiques	F	E	G	F	E
Conso. conventionnelle	369	319	454,9	336	317
Étiquette émissions de gaz à effet de serre	G	G	G	F	G
Estimations des émissions	82	95	100,2	76	95
Factures évaluées	3 165 €	3 451 €	3 893 €	2 922 €	3 085 €
Durée de la visite	1 h	40 min	1 h	45 min	40 min
PRIX PAYÉ	140 €	150 €	210 €	135 €	120 €

ÎLE-DE-FRANCE

3



Année de construction 1974
Surface habitable 100 m²
Étage 1
Sous-sol oui
Chauffage fioul + électrique
Ventilation non

Pour un même logement, deux classes énergétiques et trois classes climatiques, cela fait beaucoup! Les pratiques sont disparates: le représentant

de Diag'Dom n'est resté que 20 minutes, celui de LD2i s'est assis et n'a rien visité! Le professionnel Exim a fait un premier rapport avec une chaudière gaz naturel, alors qu'elle est au fioul. Agenda Diagnostics est le seul à avoir noté que l'étage est chauffé par

des convecteurs électriques et non par le chauffage central au fioul, les quatre autres ne l'ont même pas remarqué. Agenda Diagnostics recommande d'isoler les murs par l'extérieur, mais sans installer une VMC, alors que la maison n'a pas de système de ventilation.

BÉTISIER

Une maison de 100 m² métamorphosée en appartement de 200 m² par LD2i; du fioul transformé en gaz naturel par un autre: ils sont vraiment très forts les diagnostiqueurs!

MAISON DANS LE VAL-D'OISE	Agenda Diagnostics	Concept & Diagnostics Immobilier	Diag'Dom	Exim (V1)	LD2i
Étiquette consommations énergétiques	E	E	E	E	D
Conso. conventionnelle	295	277	329	265	167
Étiquette émissions de gaz à effet de serre	E	G	G	F	E
Estimations des émissions	45	83	98	62	50
Factures évaluées	2 253 €	1 998 €	2 372 €	2 112 €	2 406 €
Durée de la visite	2 h	30 min	20 min	1 h	1 h
PRIX PAYÉ	120 €	89 €	120 €	120 €	120 €

PAYS DE LA LOIRE

4



Année de construction 1977
Surface habitable 115 m²
Étage non
Sous-sol non
Chauffage électrique + insert
Ventilation insuffisante

Avec ses deux classes énergétiques, D ou E, la valeur immobilière du bien varie de 6%. Mais pour ce pavillon de plain-pied chauffé à l'électricité

et bien isolé sous toiture, le plus inquiétant, c'est la cacophonie des recommandations. Agenda Diagnostics juge que les pertes d'énergie viennent surtout des murs mais ne préconise qu'une pompe à chaleur et un chauffe-eau thermodynamique en plus

de la VMC, sans isolation des murs! ABC Immodiag penche pour une VMC et un chauffe-eau solaire. Les trois autres insistent avec pertinence sur l'isolation des murs par l'extérieur en y ajoutant une ventilation double flux ou une VMC.

BÉTISIER

À voir leurs préconisations aussi divergentes, les 5 diagnostiqueurs sollicités ne semblent pas avoir visité la même maison. Pour le moins curieux.

MAISON EN LOIRE-ATLANTIQUE	ABC Immodiag	Agenda Diagnostics	Atout Diag Atlantique	Diagamter*	Diag Immo*
Étiquette consommations énergétiques	D	E	D	E	D
Conso. conventionnelle	195,5	236	221	259	192
Étiquette émissions de gaz à effet de serre	B	C	B	C	B
Estimations des émissions	10,5	11	8	12	8
Factures évaluées	1 330 €	1 514 €	1 368 €	non indiqué	1 254 €
Durée de la visite	46 min	37 min	40 min	2 h 48	1 h 36
PRIX PAYÉ	115 €	155 €	100 €	271 €	220 €

*Les prix Diag Immo et Diagamter incluent diagnostics électricité, amiante et risque naturel et technologique.

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

5



Année de construction 1974
Surface habitable 132 m²
Étage oui
Sous-sol partiel
Chauffage fioul + insert
Ventilation non

Il a été impossible de trouver un cinquième diagnostiqueur, mais 2 D et 2 E pour la classe énergétique, c'est une de trop! Avec CDI, chauffer la maison

coûte 946 € de plus qu'avec ATW Diagnostic. Quant au montant du crédit d'impôt, il serait de 15% selon ATW Diagnostic, de 38% d'après Audit Construction! Les quatre diagnostiqueurs s'accordent sur la nécessité d'une VMC mais, avec Adequat, elle fait

augmenter la consommation d'énergie d'1 kWh/m² par an. Ils ne sont pas d'accord sur les autres travaux: trois préconisent l'isolation du plancher en sous-sol, CDI y ajoute celle des murs par l'extérieur, tandis qu'Audit Construction ne conseille aucune isolation.

BÉTISIER

Une consommation d'énergie qui ne passerait que de 316 kWh/m²/an à 309 kWh/m²/an après isolation renforcée des combles ou isolation du plancher: en Haute-Loire, on ne croit pas aux économies d'énergie.

MAISON EN HAUTE-LOIRE	Aadequat 43	ATW Diagnostic	Audit Construction	CDI
Étiquette consommations énergétiques	D	D	E	E
Conso. conventionnelle	210	212	239	316
Étiquette émissions de gaz à effet de serre	E	E	E	F
Estimations des émissions	47	48	52	73
Factures évaluées	1819 €	1795 €	2053 €	2741 €
Durée de la visite	1 h 15	45 min	1 h 35	1 h
PRIX PAYÉ	130 €	100 €	100 €	149 €

NOUVELLE-AQUITAINE

6



Année de construction 1974
Surface habitable 160 m²
Étage 1
Sous-sol Oui
Chauffage Gaz naturel + insert
Ventilation insuffisante

Ce pavillon a été rénové il y a quatre ans. Les propriétaires en ont profité pour passer du fioul au gaz naturel avec une chaudière à condensation, et

pour installer un chauffe-eau thermodynamique. Changer leur mode de chauffage ou de production d'eau chaude paraît donc aberrant. C'est pourtant ce qu'ont préconisé Defim (les deux pour du solaire) et Geodit'inergie (chauffage solaire). Maison du Diag propose la VMC, Artea

Diagnostic l'isolation du plancher en sous-face, mais personne n'a conseillé conjointement ces deux mesures nécessaires! Quant à l'isolation des rampants sous toiture, une mesure du cabinet Barrère, elle aurait un coût important mais réduirait à peine la consommation (4 kWh/m²/an).

BÉTISIER

Deux diagnostiqueurs ont proposé de remplacer deux équipements performants et tout récents: la chaudière gaz à condensation et le chauffe-eau thermodynamique. Pfff...

MAISON DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTI.	Artea Diagnostic	Cabinet Barrère	Defim	Geodit'inergie	Maison du Diag
Étiquette consommations énergétiques	C	C	D	C	C
Conso. conventionnelle	137	134	175	131	119
Étiquette émissions de gaz à effet de serre	C	D	D	D	C
Estimations des émissions	18	23	23	23	13
Factures évaluées	1439 €	1492 €	1676 €	1410 €	1346 €
Durée de la visite	40 min	1 h 05	1 h 30	1 h 45	55 min
PRIX PAYÉ	175 €	105 €	180 €	150 €	98 €

OCCITANIE

7



Année de construction 1985
Surface habitable 120 m²
Étage 1
Sous-sol partiel
Chauffage électrique + poêle à bois
Ventilation non

Deux classes énergétiques pour ce pavillon, et sa valeur immobilière qui grimpe de 7% grâce à un des diagnostics. Construit en 1985, il est chauffé

l'hiver et rafraîchi l'été par des climatiseurs réversibles. Il n'y a pas de VMC, la préconiser va de soi, sauf pour Diagamter. De son côté dPro classe la maison en C, en oubliant sa climatisation l'été. Immo Diag, Defim et dPro n'ont pas tenu compte du poêle à bois, alors qu'il chauffe en hiver et

particulièrement pendant les 22 jours classés rouges dans le contrat EJP. Quand elles incluent la VMC, les recommandations de travaux sont correctes. Elles se partagent entre chauffe-eau solaire et chauffe-eau thermodynamique pour remplacer le cumulus.

BÉTISIER

Des visites express, de 20 à 30 minutes maximum, et une consommation d'énergie qui augmente après l'isolation du vide sanitaire pour un des diagnostiqueurs.

MAISON DANS L'HÉRAULT	Allo Diagnostic	Defim	Diagamter	dPro Montpellier	Immo Diag France
Étiquette consommations énergétiques	D	D	D	C	D
Conso. conventionnelle	171	164	164	107	193
Étiquette émissions de gaz à effet de serre	B	B	A	A	B
Estimations des émissions	6	7	5	4	9
Factures évaluées	1 164 €	1 175 €	1 061 €	742 €	1 333 €
Durée de la visite	30 min	30 min	30 min	30 min	20 min
PRIX PAYÉ	85,80 €	125 €	107 €	95 €	160 €