



---

**Le 16 juillet 2021**

## **LETTRE OUVERTE DE LA FIDI aux professionnels de l'immobilier, aux propriétaires, vendeurs et bailleurs**

### **Le point sur le « Nouveau DPE V3 »**

**La FIDI est la première organisation professionnelle représentative et indépendante du secteur du Diagnostic Immobilier.** Elle fédère et représente plus de 1500 diagnostiqueurs certifiés, dont 98% réalisent des DPE.

La FIDI est entièrement convaincue de l'utilité collective et sociétale de la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE), mise en place depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et de la pertinence des textes ciblant l'accélération de la rénovation énergétique des logements qui en font un pivot.

#### **Un rappel sur la mise en place de ce DPE :**

- Le moteur de calcul du « DPE V3 » a été conçu sous l'autorité des pouvoirs public et le débogage de ce dernier s'est poursuivi ces jours-ci (un correctif sur les usages spécifiques de l'électricité a été réalisé le 12 07 21 par l'administration).
- Les éditeurs de logiciels « DPE V3 », qui ont dû travailler dans des conditions de délai extrêmes et très inconfortables, ont fourni tardivement des « versions de test ». Ils intègrent encore de nouvelles versions du moteur.

**Une enquête réalisée par la FIDI du 30 juin au 7 juillet, les échanges avec les confrères du salon professionnel « Les Rendez-vous du Diagnostic Immobilier » le 8 juillet, et les remontées des instances de la FIDI en charge du sujet, montrent aujourd'hui 15 juillet que :**

- Les estimations de consommations sont dans 80 % des cas surévaluées ;
- Quelques équipements de production d'ECS ou de chauffage ne sont pas encore prévus dans les calculs ;
- Il n'est pas encore possible de réaliser des DPE à l'immeuble.

**La nouveauté la plus importante est l'opposabilité qui impose au diagnostiqueur d'avoir des justificatifs provenant de professionnels.**

Pour intégrer les caractéristiques réelles du logement lors de la réalisation du DPE, la réglementation demande au propriétaire de fournir au diagnostiqueur un certain nombre de documents, dont la liste figure à l'annexe 2 de l'arrêté du 31 03 21. En l'absence de justificatif émanant de professionnel, les caractéristiques que le diagnostiqueur ne pourra déduire d'une mesure, d'une observation directe ou de données publiques en ligne, seront affectées d'une valeur par défaut définie par la réglementation,

qui risque de dégrader le classement du logement. D'où l'importance de la fourniture de ces documents, afin que le logement ait le meilleur classement possible au regard de ses caractéristiques réelles.

La réglementation stipule qu'aucune donnée d'entrée ne peut être obtenue sur simple déclaration du propriétaire du bien, si elle n'est pas confirmée par l'un des documents justificatifs listés.

**Les diagnostiqueurs sont bien conscients de la difficulté de réunir certains documents, mais pour respecter cette nouvelle réglementation, il est indispensable que tous les professionnels et les propriétaires apportent les éléments dont ils ont connaissance afin de classer le bien au plus juste (étiquettes énergie et climat).**

**Nous vous informons d'ailleurs que nous avons préconisé à nos adhérents d'introduire la mention suivante dans leurs ODM et rapports, le temps que la situation soit complètement stabilisée au niveau du moteur de calcul :**

*"Le nouveau moteur de calcul, fourni par les pouvoirs publics et mis en œuvre par les éditeurs de logiciel, pour la réalisation du DPE V3, est d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, bien qu'étant toujours en cours de validation. Il fait encore l'objet de modifications.*

*Le diagnostiqueur n'a aucune possibilité d'intervenir sur les calculs réalisés, qui peuvent être imprécis ou erronés et en conséquence décline toute responsabilité s'agissant des étiquettes et des estimations."*

**Soyez sûr de l'investissement total de chacun des adhérents de la FIDI.**

**Lionel JANOT**

Président de la FIDI

