

L'édito  
**Laurence Voyer**  
Rédactrice en chef



## Gâchis

Comment transformer une idée vertueuse en boulet ? Chauffer une passoire thermique revient à pousser les radiateurs à fond en laissant la fenêtre ouverte. Une aberration écologique et économique à laquelle le plan de rénovation énergétique ainsi que la loi Climat et Résilience voulaient mettre fin, à raison. Limiter les déperditions ne peut être qu'un levier efficace pour améliorer son bilan carbone tout en baissant le montant des factures de gaz ou d'électricité dont le tarif s'envole. Fer de lance et symbole de ces ambitions : l'interdiction progressive de louer des appartements et des maisons dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est mauvais.

Problème, les améliorations, bien que subventionnées, sont coûteuses et prennent du temps à être réalisées. Pour s'y soustraire, des propriétaires ont préféré retirer leur bien du marché locatif. Alors que la demande n'a jamais été aussi forte, le nombre d'annonces immobilières a chuté, plongeant les locataires dans le désarroi.

Les conséquences de ce programme mal anticipé, mal encadré, dans un calendrier irréaliste, ne se sont pas fait attendre. Face au manque de diagnostiqueurs issus des métiers du bâtiment ont germé des générations spontanées d'opportunistes formés à la va-vite, prêts à se montrer arrangeants pour peu qu'on sorte le chéquier — ou plutôt, les billets — afin de payer des petites combines permettant d'obtenir un meilleur classement. Des pratiques d'autant plus lucratives que les contrôles sont aux abonnés absents, offrant un quasi-blanc-seing aux margoulin. Quel gâchis !

# Diagnostic énergétique, triche à tous les étages

**IMMOBILIER** | Pour rendre leur passoire thermique vertueuse sur le papier, des propriétaires font réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) de complaisance. Et en l'absence de réel contrôle, les escrocs se font de plus en plus nombreux.

Florian Loisy

« **C'EST UNE MESURE** qui a créé un monstre. » Ces derniers mois, de plus en plus de diagnostiqueurs énergétiques de longue date mettent la clé sous la porte. « On voit arriver plein de jeunes qui cassent les prix et font n'importe quoi pour contenter les propriétaires ou les agents immobiliers, lâche l'un d'eux, qui vient de quitter la profession. C'était devenu un enfer, un repaire d'escrocs. Nos assurances devenaient de plus en plus chères vu que les diagnostics bidons commencent à être attaqués. »

Depuis janvier 2023, la note de diagnostic de performance énergétique (DPE) d'un bien immobilier, valable dix ans, est devenue cruciale. Car une mesure gouvernementale interdit de louer des logements consommant plus de 450 kWh/m<sup>2</sup> par an, dits « G+ ». En 2025, c'est l'ensemble des biens classés G qui ne pourra plus être proposé sur le marché locatif. Ceux en F, dès 2028. Et en E, à partir de 2034.

Conséquence directe ou non, le nombre de biens sur le marché locatif a déjà diminué ces derniers mois, de 50 % même en un an à Paris, selon la plate-forme SeLoger. Et ce durcissement de la réglementation pousse certains propriétaires à anticiper la vente de leur bien. « On ne pourra jamais se mettre aux normes, ça nous coûtera trop cher », dit en soupirant un quadragénaire qui possède un immeuble partagé avec sa famille depuis plusieurs générations. Se refusant à se délester, à perte, de leurs propriétés, d'autres préfèrent jouer avec la loi.

« **J'ai senti que la mesure serait une aubaine** »

« J'ai fait faire un DPE bidon et je loue mon studio en direct, à des amis d'amis, qui connaissent la situation énergétique et ne déposeront pas plainte », confie une propriétaire basée à Paris. Une pratique frauduleuse qui se multiplie ces derniers mois. Il suffit de se présenter dans des agences immobilières en tant que diagnostiqueur fraîchement diplômé, pour juger de l'état d'esprit du marché. À la cinquième tentative dans le XII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, le responsable la joue simple : « Si vous êtes arrangeant, je



vous confie les diagnostics de tout mon catalogue. »

Les diagnostiqueurs véreux se font donc de plus en plus nombreux. « J'ai senti que la mesure du gouvernement serait une aubaine, glisse l'un d'eux sous couvert d'anonymat. J'étais au chômage, donc j'ai été formé gratuitement en quelques jours (comme près d'un millier d'autres en 2023, sur les 10 000 diagnostiqueurs immobiliers de France). Depuis, je ne fais que du bouche-à-oreille, avec bakchich. Et ça marche très bien. Après, je ne compte pas faire de vieux os avec mon entreprise quitte à la fermer et à en rouvrir une autre ensuite. » En face, les contrôles afin de limiter la fraude sont minimes. Les agences de certification, le ministère ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

(Ademe) interviennent lorsqu'un locataire transmet un signalement après avoir souvent réalisé une contre-expertise... à ses frais.

**Les sanctions restent rares**

« Clairement, il n'y a aucun rempart contre la fraude, regrette Hassad Mouheb, président de la Fédération des experts (Fedexperts). On voit parfois passer des DPE qu'on sait être de complaisance, par exemple parce qu'un bâtiment datant de l'après-guerre ne peut pas être bien noté. On a effectué des signalements, mais si tout est bien fait par le diagnostiqueur au niveau administratif, il n'y a aucune sanction des organismes de contrôle, qui n'ont pas assez de moyens. Ils ne vérifient pas les informations frauduleuses, sur l'épaisseur des murs, des



**J'ai fait faire un DPE bidon et je loue mon studio à des amis d'amis, qui [ne] déposeront pas plainte**

Une propriétaire basée à Paris



## Depuis des mois, les élus tirent la sonnette d'alarme

« Je fêlerai les interdictions liées au diagnostic de performance énergétique. » Invité de France 2, mardi soir, Jordan Bardella a dévoilé une nouvelle

mesure du Rassemblement national, en cas de victoire aux législatives : « Les interdictions qui sont liées au DPE » quand vous voulez « mettre en location

vos logements tellement compliqués que cela immobilise et paralyse aujourd'hui tout le marché du logement. » Avec en ligne de mire la loi Climat et Résilience d'août 2021 qui interdit la mise en location des habitations les plus énergivores, soit



LP/PHILIPPE DE FOLLEPIQUET

fenêtres ou le type de chauffage qui, entrées dans le logiciel, donnent la note finale. »  
 Quelques rares affaires ont été prises en charge par la justice. Mais il s'agissait plutôt de faux diagnostics qui usurpaient le numéro de certification d'un professionnel pour effectuer des DPE de complaisance. Certains en auraient réalisé plusieurs milliers en moins d'un an et demi... « Ça dégoûte ceux qui, comme nous, croient au réchauffement climatique et voient les propriétaires tout faire pour frauder, lâche, dépité, Hassad Mouheb. J'espère que cela va s'améliorer au fil des mois, parce que là... c'est le Far West. » Contactés à plusieurs reprises, le ministère du Logement et les instances chargées de la lutte contre la fraude ne nous ont pas répondu.

D'ici à 2034, l'ensemble des biens classés de E à G après un DPE ne pourront plus être proposés sur le marché locatif. Des propriétaires préfèrent donc tricher avec la loi plutôt que de vendre leur appartement.

## BAKCHICH | Notre logement classé G est passé E !

**RÉALISER DES TRAVAUX**, ou frauder ? Pour de nombreux propriétaires, la tentation est de plus en plus grande à mesure que les échéances de la mesure gouvernementale pour le climat approchent. Près de 5 millions de biens immobiliers seraient des passoires thermiques en France (classés F ou G). C'est pourquoi agents immobiliers ou propriétaires passent par des diagnostiqueurs peu scrupuleux qui établissent des DPE frauduleux pour continuer à louer leur studio. Nous avons pu le constater en contactant au hasard des diagnostiqueurs sur Internet et en leur demandant de venir classer notre

appartement parisien en E. Beaucoup refusent d'emblée. Mais on trouve quand même des escrocs qui font basculer rapidement la discussion sur des applications téléphoniques comme WhatsApp : « Vous êtes prêt à mettre combien ? »  
**Une opération... à distance**  
 En général, le prix d'un diagnostic énergétique oscille entre 30 et 100 €. Là, il faut déboursier 280 €. Parfois davantage. C'est un business qui s'étale au grand jour sur Snapchat ou Telegram, où certains « professionnels » font leur pub. « Et si vous voulez obtenir des crédits MaPrimeRénov', on peut aussi



PHOTO: JULES FRANCE / DAVID ADENAS

« On comprend vite sur quoi on peut jouer pour améliorer la note sans que ça se voie trop », nous résume un escroc au DPE (illustration).

s'arranger », avance l'un d'eux. Le premier de ces escrocs ne s'est même pas déplacé, réalisant l'opération à distance en nous demandant toutes les informations sur notre appartement de 17 m<sup>2</sup> situé au troisième étage d'un immeuble qui en compte cinq : les éléments de l'acte notarial, le type de fenêtre, le modèle des radiateurs, la taille du ballon d'eau chaude, la date de construction, et quelques photos de notre pièce principale.

Au préalable, un vrai diagnostiqueur a classé ce studio en G, parce que trois murs donnent directement sur l'extérieur, et ce malgré nos fenêtres double vitrage, le ballon d'eau chaude de taille raisonnable (40 litres) et des radiateurs dernier cri. « La déperdition est trop grande. Même en isolant à l'intérieur sur près de 7 ou 8 cm, vous ne pourriez pas être classé en E », nous explique-t-il, après avoir passé plus d'une heure à mesurer l'épaisseur des vitres, passer au crible chaque centimètre de notre studio et pris près de 500 photos pour monter son dossier.

De son côté, le diagnostiqueur véreux ne s'embarasse pas. Il nous envoie un DPE avec le numéro de certification valide et une belle note E. « J'ai dû tricher, dire qu'un mur de moins donnait sur l'extérieur, et j'ai modifié votre isolation et votre chauffage », détaille-t-il. D'autres préfèrent se déplacer. « Si votre bien est trop mauvais, on vous le passera en F, pas en E, mais on va voir ce qui peut se faire. Je vous envoie quel-



**J'ai dû dire qu'un mur de moins donnait sur l'extérieur, j'ai modifié votre isolation et votre chauffage**

Un diagnostiqueur fraudeur

qu'un », glisse un patron qui travaille avec plusieurs diagnostiqueurs indépendants. A son arrivée, ce « prestataire » est confiant : « Votre appartement est pas mal. Je pense qu'il sera peut-être même en E sans flouter. »

Mais il déchantait en voyant l'absence d'isolation extérieure : « Bon, ça vaudra peut-être plutôt un F, je vais faire les calculs dans mon logiciel et remonter l'information à mon chef qui va vous recontacter. Car ce n'est pas moi qui vous le passerai en E s'il ne l'est pas. Moi, je ne suis là que pour faire les bons diagnostics. »

### Quelques centaines d'euros pour gagner un cran

En attendant ce retour, nous contactons un troisième diagnostiqueur fraudeur, recommandé par bouche-à-oreille. Ses relevés dans notre studio sont des plus sombres : « Bon, ça va passer pour vous mettre en E, on va bidouiller, ne vous en faites pas. » Il réclame un chèque de 280 €. Et s'assure que nous allons louer à des connaissances, nous fait même signer une décharge.

Quelques jours plus tard, le « boss » du deuxième diagnostiqueur revient vers nous. Pas de soucis pour nous passer en F, mais pour un E, il faut lâcher quelques centaines d'euros en plus. « On commence à être davantage surveillés, mais il n'y a aucun contrôle réel, donc s'il n'y a pas de plainte de quelqu'un, on ne risque rien, confie un de ces escrocs à qui nous avons précisé être journaliste. Et puis sinon, on peut toujours plaider l'erreur. »

F.L.

près de 5,2 millions de passoires thermiques. Si le président du RN s'est montré catégorique, il ne fait que relayer l'inquiétude des élus locaux — et notamment des maires — qui tirent tous la sonnette d'alarme depuis des mois

devant la difficulté des Français à se loger. Le 25 septembre, dans « le Parisien » - « Aujourd'hui en France », le président des maires de France (AMF), David Lisnard, expliquait à quel point ces diagnostics gripperait la machine. « Depuis le 1<sup>er</sup> janvier,

des millions de propriétaires perdent la possibilité de louer leur bien et autant de locataires celle de pouvoir se loger, ce qui met en danger la situation de nombreux Français et accentue la crise du logement », exposait-il, en détaillant les

conséquences. En 2025, tous les logements classés G, qui représentent 6,8 % des résidences principales, soit 2 millions de logements, se retrouveront inéligibles à la location. En 2028, au tour des 3,2 millions de logements classés F, puis en 2034,

des E, pour atteindre 22 % des résidences principales, soit 6,6 millions de logements ! À Paris, les deux tiers des logements du parc locatif sont E, F ou G. Cela explique pourquoi ce sujet s'invite dans ces législatives...

Marion Mourgue