

## PROJET DE LOI GRENELLE II ET INDEPENDANCE DES DIAGNOSTIQUEURS

Le Gouvernement a adressé aux acteurs du Grenelle de l'environnement le texte de l'avant-projet de loi « Grenelle II » avant sa présentation en Conseil d'état et en Conseil des ministres.

Cet avant-projet de loi a pour but de traduire les objectifs du projet de loi Grenelle I, adopté à l'Assemblée Nationale le 21 octobre dernier.

La partie relative au Bâtiment décline ainsi une série de mesures portant tant sur la construction, que la location de biens, ou l'amélioration de la performance des bâtiments en copropriété ou des bâtiments publics.

Le Diagnostic de Performance Energétique est placé au cœur de nombreuses dispositions (construction/location/ copropriété) et devrait donc être amené à remplir le rôle pivot qui lui était destiné dès les travaux du Comité Opérationnel.

Ce diagnostic a été mis en avant comme un point de départ fiable et efficient, nécessaire à la mise en œuvre des dispositions prévues, parce que réalisé par une branche professionnelle soumise à de nombreuses obligations réglementaires : certification de compétences préalable à l'exercice de l'activité, indépendance et impartialité du professionnel vis à vis de ses clients et des propriétaires des bâtiments sur lesquels il réalise le diagnostic, assurance responsabilité professionnelle...

Pour exercer leur profession, les diagnostiqueurs immobiliers ont donc du investir des sommes très importantes en formation, en certification de compétences, en assurance, et garantir leur indépendance et leur impartialité.

Or, ce même projet de loi Grenelle II fait fi de toute la réglementation contraignante, mais nécessaire, que les pouvoirs publics ont eux-mêmes mis en place. Il se joue de l'éthique professionnelle d'un métier qui a pour base l'indépendance et l'impartialité pour introduire lui-même l'exception qui, sans doute, confirmerait la règle, je cite :

### **Article 1er – point V**

**« 3° Il s'agit d'admettre une dérogation au principe d'indépendance des « diagnostiqueurs » pour permettre aux salariés (d'une entreprise ; ndlr) de réaliser eux mêmes le DPE à afficher dans leurs bâtiments. Cette dérogation ne sera pas valable pour les DPE réalisés lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier. Cette mesure a été introduite à la demande des villes et acceptées dans son principe par la Commission européenne, et étendue au privé. »**

De son côté, le Ministère du Logement et de la Ville, dans l'espace réservé au DPE sur son site internet, énonce encore clairement aujourd'hui ce principe d'indépendance :

**« Des réponses à vos questions sur le diagnostic de performance énergétique (mise à jour le 22 janvier 2008)**

**12.8 Je suis expert en énergie dans une collectivité territoriale ou de l'État. Puis-je réaliser des DPE, en particulier ceux des bâtiments sur le territoire de ma collectivité ou du service de l'État où je suis en poste ?**

**L'article L. 271-6 du CCH prescrit que le diagnostiqueur doit être indépendant du propriétaire ou de son mandataire. En étant salarié d'une collectivité territoriale ou de l'Etat, vous ne pouvez donc pas établir de DPE pour leur compte. »**

Pour quelles raisons devrait-on remettre en cause un principe établi réglementairement afin d'éviter les dérives ou les « diagnostics de complaisance » ?

Cette mesure est d'autant plus malvenue que seul le principe d'une entorse à l'indépendance est prévue : Restera les principes de compétences acquis par la certification. Pour réaliser le DPE de quelques immeubles, une collectivité dépensera entre 5000 et 10000 euros pour certifier un employé.

Seul manière de rentabiliser un tel investissement : En réaliser pour le compte d'autrui.

Un fonctionnaire territorial ou un employé d'une foncière pourrait donc se lancer dans le diagnostic !