



MISSION RÉNOVATION BAT-ID

Mars 2023

SYNTHÈSE ÉTUDE DIAGNOSTIQUEURS DPE



Idées clés

Contexte

Lors de la première phase de la Mission Réno (expérimentation pilotée par la DINUM de fin 2022 à mars 2023 puis prolongée par l'équipe), l'intérêt d'inclure l'ID bâtiment aux DPE a été identifié. L'équipe Bat-ID souhaiterait idéalement voir l'insertion d'un champ dédié dans les DPE concrétisée d'ici fin 2023.

Les intérêts d'inclure l'ID bâtiment dans les DPE sont multiples, notamment :

- Permettre aux administrations de mieux suivre et piloter les politiques publiques de rénovation au niveau national
- Faciliter le travail des réutilisateurs de la donnée (ex. organismes de recherche / entreprises privées)
- Fiabiliser le Référentiel National du Bâtiment (RNB) via le flux de nouveaux DPE
- Permettre aux diagnostiqueurs de consulter les autres DPE effectués dans chaque bâtiment, notamment dans le cas des immeubles contenant plusieurs locaux

Périmètre de l'étude

Afin de vérifier la faisabilité de l'intégration de l'ID bâtiment aux DPE, nous avons décidé de mener une étude auprès de 30 diagnostiqueurs. Voici nos hypothèses de départ :

- La réutilisation des données d'anciens DPE permettrait un gain de temps via la collecte d'informations métier à l'échelle bâtimентаire
- L'ajout de fonctionnalités aux logiciels DPE n'est sans doute pas aisés, notamment au vu des évolutions réglementaires régulières

Résultats

- Intérêt modéré pour la consultation d'anciens DPE d'un bâtiment
- Vif intérêt à récupérer les informations métier via un acteur de confiance
- Diagnostiqueurs difficiles à solliciter pour des raisons de temps, mais très bon accueil
- Pas de frein a priori pour l'action de pointage cartographique à la maille bâti car un pointage est déjà réalisé à l'échelle de la parcelle par les diagnostiqueurs

En savoir plus sur Bat-ID : <https://beta.gouv.fr/startups/bat-id.html>



Feuille de route

- Effectuer des premiers tests d'intégration de l'ID bâtiment aux DPE
- Avancer sur l'aspect réglementaire de l'ajout d'un champ ID bâtiment aux DPE
- Envisager les évolutions des logiciels DPE

SOMMAIRE

01 Contexte

02 Hypothèses de l'étude

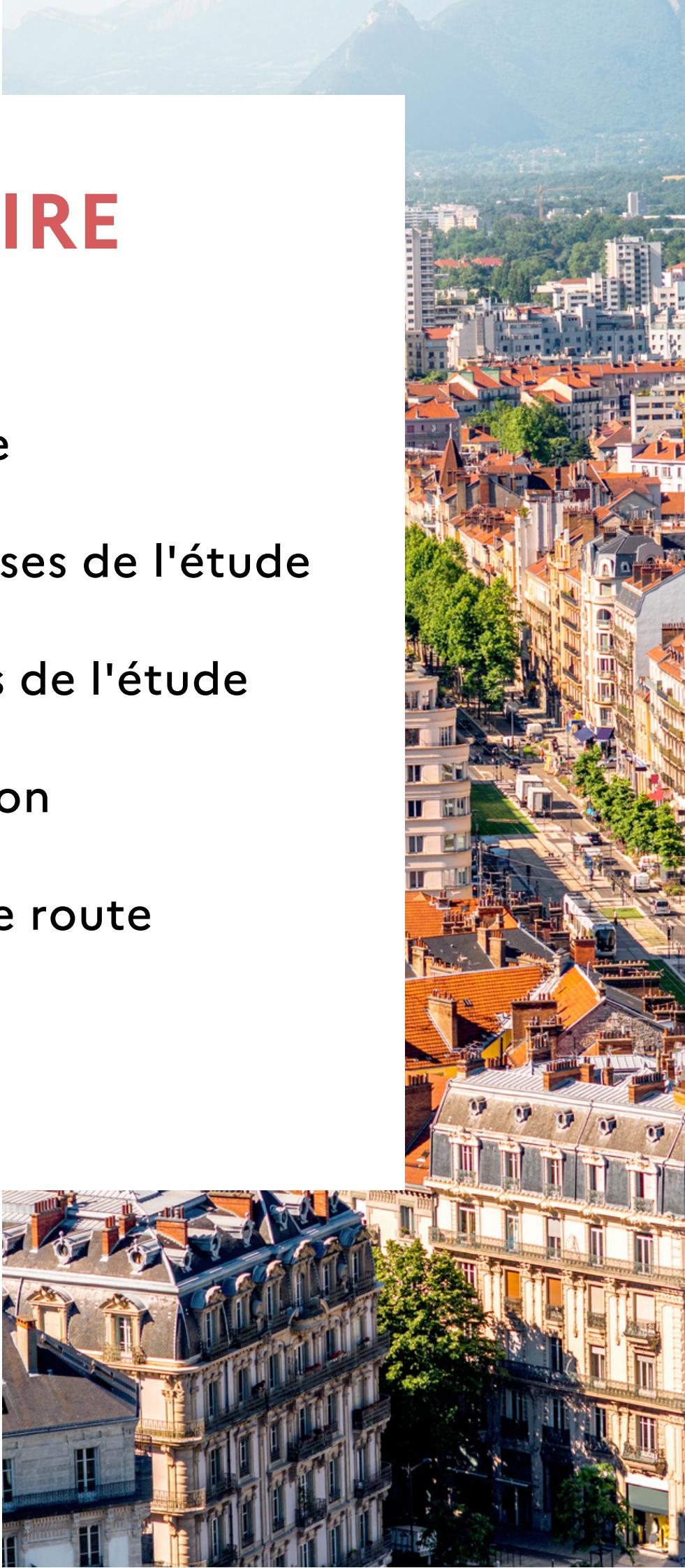
03 Résultats de l'étude

04 Conclusion

05 Feuille de route

Synthèse de l'étude
auprès de diagnostiqueurs
DPE dans le cadre de la
Mission Réno

Mars 2023



CONTEXTE

Bat-ID et la Mission Réno

“

“Il est évident qu'une intégration de l'ID bâtiment aux DPE nous permettrait de consolider la base de l'Observatoire et d'apporter un réel plus aux réutilisateurs de la donnée dans leur travail de modélisation”

Sylvain Bessonneau, Responsable de l'Observatoire des DPE à l'ADEME

Lors de la première phase de la Mission Réno (expérimentation pilotée par la DINUM de fin 2022 à mars 2023 puis prolongée indépendamment par l'équipe), l'intérêt d'inclure l'ID bâtiment aux DPE a été identifié.

L'équipe Bat-ID souhaiterait idéalement voir l'insertion d'un champ dédié dans les DPE concrétisée d'ici fin 2023. L'ID fiscal quant à lui sera probablement intégré fin 2024, permettant ainsi à terme de fiabiliser le lien adresse - bâtiment - local via le pointage d'un bâtiment sur un outil cartographique lors de chaque DPE.

Le rythme annuel des DPE étant de 2,7 millions de logements par an, soit environ 8% du parc, il est estimé que tous les bâtiments pourraient avoir fait l'objet d'un DPE en 10-13 ans.

Les multiples intérêts d'inclure l'ID bâtiment dans les DPE

- Permettre aux administrations de mieux suivre et piloter les politiques publiques de rénovation au niveau national
- Faciliter le travail des réutilisateurs de la donnée (ex. organismes de recherche et entreprises privées)
- Fiabiliser le Référentiel National du Bâtiment (RNB) via le flux de nouveaux DPE
- Permettre aux diagnostiqueurs de consulter les autres DPE effectués dans chaque bâtiment, notamment dans le cas des immeubles contenant plusieurs locaux



Hypothèses de l'étude

“

"Une étude menée par le Syndicat Interprofessionnel du Diagnostic Immobilier a constaté que « plus [elles manquent] de données sur le logement – date de construction, type d'isolation ou d'équipement de chauffage – moins le DPE est fiable » car, faute de preuves, c'est la « valeur par défaut », c'est-à-dire l'hypothèse la plus pessimiste, qui est retenue."

Le Monde - 28 février 2023

”

Afin de vérifier la faisabilité de l'intégration de l'ID bâtiment dans les DPE, nous avons décidé de mener une étude auprès de diagnostiqueurs ainsi que d'une tête de réseau de fédération diagnostiqueurs. Nous avons également échangé avec l'ADEME et le CSTB qui gèrent la base de l'Observatoire de DPE (qui les centralise à l'échelle nationale). Ces derniers peuvent influer sur les évolutions des logiciels DPE en soumettant leurs propositions à la DHUP, qui a la main sur le volet réglementaire.

En plus de connaître la faisabilité réglementaire et administrative de notre proposition, nous avons voulu savoir si l'accès aux DPE à l'échelle bâimentaire était d'une réelle aide pour les diagnostiqueurs. Notre hypothèse était que la réutilisation des données d'anciens DPE leur permettrait un gain de temps via la collecte d'informations métier à l'échelle bâimentaire. De plus, la comparaison des différents DPE d'un bâtiment pourrait mettre en lumière les incohérences, et ainsi fiabiliser le travail de diagnostic. La fiabilisation des DPE est un enjeu d'autant plus important que le prix de vente des logements et leur possibilité de location (impossible pour une passoire thermique) dépendent de la note du DPE.

En ce qui concerne l'aspect pratique de la réalisation des DPE, nous supposons que l'ajout de fonctionnalités aux logiciels DPE n'aurait pas été aisé. Le rythme important des évolutions réglementaires et les fortes attentes autour des notes des diagnostics pourraient, peut-être, rendre les diagnostiqueurs réticents à l'ajout d'un pointage cartographique lors des DPE.

Résultats de l'étude

Périmètre des entretiens

- 24 diagnostiqueurs interrogés
- +60 diagnostiqueurs contactés
- Géographie de l'étude : Grenoble, Toulouse, Besançon (et alentours), Paris
- Une tête de réseau de fédération : LDI (Les Diagnostiqueurs Indépendants)
- Discussions préalables avec l'Observatoire des DPE de l'ADEME

Résumé des entretiens

- Logiciels DPE utilisés :
 - Liciel (22) // Analysimmo (2)
- Rythme des sollicitations des clients
 - Très élevé, occasionnant plus de 60h de travail hebdomadaire : 40%
 - Élevé, avec une charge de travail supérieure à 35h par semaine : 50%
 - Normal, sans pression client ni surcharge de travail : 10%
- Informations essentielles à récolter avant un DPE
 - Année de construction du bâtiment selon les tranches prévues : avant 1944 / 1944 à 1975 / après 1975
 - Structure générale du bâtiment (matériaux, type de bâtiment)
 - Type et âge de la chaudière centrale
 - Chauffage individuel le cas échéant (mais un peu hors du champs d'intérêt)
 - Rares évocations de l'étude thermique et de la surface habitable
- Difficultés à récolter les informations obligatoires (via syndics ou propriétaires)
 - Au moins 5 jours d'attente dans 80% des cas
 - DPE souvent réalisés (et mis en attente) avant l'obtention des informations
 - Quand pas de difficulté, c'est parce que les agences de diagnostic énergétique s'en chargent
 - Ce problème est généralement le premier évoqué lors de nos entretiens



- Quelles sont les pratiques concernant les champs non renseignés ?
 - Champ coché par défaut, ou choix de l'option "inconnu"
 - Certaines informations sont parfois simplement estimées, sans base solide
 - À noter : la quasi totalité des champs du DPE sont des champs métier, ne concernant pas l'adresse ni le local
- Est-il utile d'accéder aux informations des DPE d'un même bâtiment ?
 - À noter : un précédent DPE ne peut servir de source officielle d'information pour réaliser un autre DPE (contrainte réglementaire)
 - 80% des interrogés estiment la contrainte réglementaire bloquante
 - 50% des interrogés estiment la fiabilité des anciens DPE insuffisante
 - 100% des interrogés estiment cela intéressant à titre purement informatif

“

“La structure du bâtiment, son année de construction et son système de chauffage sont des informations essentielles que l'on aimeraient pouvoir consulter en amont des DPE”

Samuel Desmet - Diagnostiqueur DPE à Toulouse

”

- À la question "Si le référentiel était initialisé, seriez-vous à l'aise avec le pointage carto ?" les diagnostiqueurs répondent :
 - Oui, car connaissance spatiale du bâti via l'étude de l'exposition solaire
 - Oui dans 100% des cas, avant même d'évoquer l'outil carto "ERP"
 - L'outil "ERP" leur permet d'établir l'"État des Risques et Pollution" obligatoire dans le DPE; il contient une fonctionnalité de pointage cartographique pour identifier la parcelle d'assise du local faisant l'objet du DPE
 - L'outil ERP varie selon les logiciels car il est intégré au logiciel d'élaboration du DPE via un plug-in d'un logiciel externe
 - À titre d'exemple, les logiciels DPE Liciel et Analysimmo présentent tous deux ce type de plug-in permettant le pointage cartographique au moment de la réalisation de l'État des Risques et Pollution
- Intérêt pour l'accès aux informations des syndics ou proprios via un acteur tiers fiable
 - Très intéressés à 75%
 - L'intérêt est jugé faible par 25% des interrogés
 - Dans le cas où l'intérêt est faible, c'est parce que les agences font déjà ce travail de collecte d'information qu'elles transmettent aux diagnostiqueurs
 - Dans ces situations, ce sont donc les agences qui pourraient également bénéficier de ce gain de temps.

- **Éléments divers remontés**

- Les interrogés accueillent favorablement l'étude dans leur quasi totalité
- La grande majorité accepte d'être rappelée pour d'autres questions si besoin
- La majorité diagnostiqueurs voudraient démarrer une activité de conseil à la rénovation suite à la réalisation des DPE
- Les informations concernant les immeubles anciens sont parfois inexistantes, notamment l'année de construction
- Le site de la Métropole de Grenoble fournit les permis de construire, qui informent notamment sur l'année de construction des bâtiments
- Le "registre d'immatriculation des copropriétés" peut être source d'information en amont des DPE, car il peut contenir les documents des syndics
- À partir de 400m d'altitude, la note peut être dégradée : problématique dans les zones de petite montagne où l'on frise les 400m d'une rue à l'autre



Conclusions de l'étude

“

Le fait que vous sollicitez les diagnostiqueurs en amont de votre expérimentation est une très bonne nouvelle. J'ai des doutes concernant la réutilisation d'anciens DPE, car la fiabilité de l'information est au centre de notre travail. En revanche, il serait d'une grande aide de pouvoir accéder facilement aux informations provenant aujourd'hui des syndics.

Frédéric Mirabel-Chambaud

Président de la fédération de diagnostiqueurs LDI

”

Notre hypothèse de départ était que la réutilisation des données d'anciens DPE permettrait un gain de temps pour les diagnostiqueurs, via la collecte d'informations métier à l'échelle bâimentaire. En ce qui concerne l'aspect pratique de la réalisation des DPE, nous supposions que l'ajout de fonctionnalités aux logiciels DPE n'aurait pas été aisément réalisable. L'étude nous a permis de changer, en partie, notre regard sur le sujet, mais aussi de confirmer certaines intuitions. En voici les principales conclusions :

- Intérêt modéré concernant l'accès aux informations des anciens DPE d'un bâtiment
- Vif intérêt à récupérer les informations des syndics via un acteur de confiance
- Diagnostiqueurs difficiles à solliciter pour des raisons de temps, mais bon accueil
- Accord de principe de presque tous les diagnostiqueurs pour effectuer des tests
- Pas de frein a priori pour l'action de pointage cartographique à la maille bâti car cette action de pointage est déjà réalisée à l'échelle de la parcelle par les diagnostiqueurs : il s'agit donc simplement de venir préciser une action déjà effectuée

Feuille de route pour l'équipe Bat-ID

Dans l'immédiat, des premiers tests d'intégration de l'ID bâtiment aux DPE vont être réalisés. L'équipe fournira aux diagnostiqueurs un outil cartographique déjà développé en interne, afin de pouvoir renseigner l'ID bâtiment dans un champ libre de leur logiciel. Cette première expérimentation a un intérêt double : comprendre concrètement de quelle manière les diagnostiqueurs utilisent notre outil et démontrer que l'on peut construire et fiabiliser le lien adresse – bâtiment – local. Pour cela, il sera demandé aux diagnostiqueurs volontaires de récupérer l'ID fiscal via les propriétaires pour pouvoir l'inclure au DPE.

Bat-ID compte également avancer sur l'aspect réglementaire de l'ajout d'un champ ID bâtiment aux DPE. L'équipe échangera avec la DHUP, en charge des évolutions réglementaires, ainsi que le CSTB et l'ADEME qui, via l'Observatoire des DPE, ont un rôle consultatif. L'intégration de l'ID fiscal aux DPE, prévue à moyen terme, est vue comme une opportunité de consolider le lien adresse - bâtiment - local.

En parallèle, des évolutions concernant les logiciels DPE sont à envisager. Des échanges avec les éditeurs de logiciels permettront d'en évaluer la faisabilité et les délais relatifs.