

MAGAZINE D'ACTUALITÉS

**AVRIL
2025**

AUDIT PARIS

🏠 43, Rue Dulong. 75017 Paris

☎ 01 82 83 82 00

AUDIT TOULOUSE / ALBI

🏠 59, Allée Jean JAURES
CS 21531
31015 TOULOUSE Cedex 6

✉ toulouse@audit-diagnostics.fr

🏠 Chemin de Guille 81150
Marssac-sur-Tarn

✉ albi@audit-diagnostics.fr

☎ 05 31 61 60 00

SERVICES ADMINISTRATIFS

✉ secretariat@audit-diagnostics.fr

Surface de référence (Sref) : Déjouez les pièges

LA SURFACE DE RÉFÉRENCE, UTILISÉE POUR LE DPE ET L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE, SOULÈVE DE NOMBREUX DÉBATS EN RAISON DE SON INFLUENCE SIGNIFICATIVE SUR LES RÉSULTATS ET RECOMMANDATIONS.

CET ARTICLE CLARIFIE LA DÉFINITION DE LA SREF AVEC DES EXEMPLES, MÊME SI TOUS LES CAS PARTICULIERS NE PEUVENT ÊTRE ABORDÉS.



QUEL EST LE PROBLÈME AVEC LA SREF ?

Les diagnostiqueurs suivent les textes réglementaires, mais les changements peuvent entraîner des habitudes erronées. L'instauration récente de la surface de référence et sa définition succincte créent de la confusion, notamment concernant des notions comme « local à usage principal d'occupation humaine ».

SURFACE DE RÉFÉRENCE: DÉFINITION ET QUESTIONS CLÉS

La surface de référence d'un logement correspond à la surface habitable définie par l'article R.156-1 du Code de la Construction, à laquelle s'ajoutent les vérandas chauffées et les locaux chauffés à usage principal d'occupation humaine, avec une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m (Arrêté du 25 mars 2014). Les questions à se poser sont les suivantes :

- Ce local fait-il partie de la surface habitable selon le R.156-1 du CCH ?
- Ai-je des vérandas chauffées ?
- Y a-t-il des locaux chauffés à usage principal d'occupation humaine avec une hauteur de plafond de 1,80 m ou plus ?

CE LOCAL FAIT-IL PARTIE DE LA SURFACE HABITABLE ?

La surface habitable exclut les combles non aménagés, caves, sous-sols, garages, vérandas, etc. Un local d'une hauteur sous plafond de 1,80 m ou plus est pris en compte, sauf s'il fait partie d'un espace exclu.

Exemple : Ma buanderie, non chauffée et avec une hauteur de 1,80 m, fait-elle partie de la surface de référence ?

- Oui, puisqu'elle fait partie de la surface habitable.

AI-JE UNE VÉRANDA CHAUFFÉE DANS LE LOGEMENT ?

Les vérandas chauffées doivent être comptées dans la surface de référence, même si elles ne sont pas incluses dans la surface habitable. La loi Carrez ne s'applique pas ici.

Exemple : J'ai une véranda ouverte sur une pièce chauffée.

- Elle doit être incluse dans la surface de référence.

LOCAUX À USAGE PRINCIPAL D'OCCUPATION HUMAINE

Les locaux chauffés à usage principal d'occupation humaine posent des questions. Un local chauffé, aménagé pour un usage humain et de 1,80 m

de hauteur sous plafond, doit être inclus dans la surface de référence, même sans respecter la décence.

Exemple : Un garage aménagé en salle de sport chauffée.

- Il fait partie de la surface de référence, mais pas de la surface habitable.

SHAB VS SREF: EXEMPLES DE PIÈGES

Voici quelques exemples pratiques :

- Combles non aménagés et non chauffés : non inclus dans la surface de référence, même s'ils sont accessibles depuis des chambres chauffées.

- Sous-sol aménagé mais non conforme : chauffé et destiné à l'occupation humaine, il fait partie de la surface de référence, mais pas de la surface habitable.

NORME DPE ET CLARIFICATIONS FUTURES

Certaines situations restent floues, mais la future norme DPE devrait clarifier la surface de référence pour harmoniser les pratiques des diagnostiqueurs.



ERP : Conformité et Responsabilité



LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LES ZONES À RISQUE NÉCESSITENT LA TRANSMISSION D'UN ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP) AU LOCATAIRE OU À L'ACQUÉREUR. BIEN QUE STANDARD, L'ERP DEMANDE UN TRAVAIL APPROFONDI.

Les diagnostiqueurs sollicitent fréquemment des éditeurs spécialisés pour garantir la conformité de ces documents.

RIGUEUR ET CONTRÔLE AU PROGRAMME

Les éditeurs d'ERP suivent des méthodologies similaires pour garantir la fiabilité des documents. Par exemple, FRANCE ERP consacre jusqu'à trois heures à chaque ERP, effectuant des recherches minutieuses et contactant parfois la mairie ou la préfecture en cas de doute, en utilisant des cartographies numériques pour vérifier les risques. TERRANOTA privilégie des experts, avec une équipe de rédacteurs et correcteurs, une veille juridique quotidienne et des recherches approfondies.

Virginie Montmartin, co-fondatrice, souligne l'importance de l'ERP comme « un document juridique à fort enjeu ».

MEDIA-IMMO, avec plus de soixante collaborateurs, assure la fiabilité des ERP en collaborant avec les préfectures, DDT et mairies pour obtenir des informations actualisées sur les risques, tels que les PPR et le recul du trait de côte. Ils suivent aussi les publications officielles et la législation.

PREVENTIMMO adopte un processus similaire, avec une veille réglementaire continue et des échanges avec les acteurs institutionnels pour anticiper les évolutions normatives. Leur équipe

met à jour les bases de données en temps réel pour garantir la fiabilité des documents. a

NON-CONFORMITÉ DE L'ERP: RESPONSABILITÉ DE L'ÉDITEUR

La législation sur la responsabilité des éditeurs d'ERP demeure floue. Les éditeurs s'engagent à fournir des ERP à jour, mais avec l'évolution des informations, la question de la responsabilité devient plus complexe. MEDIA-IMMO assure chaque dossier jusqu'à 10 millions d'euros, conscient de la grande responsabilité, mais rappelle que le notaire reste responsable de son devoir de conseil.

ERP ET RESPONSABILITÉ: QUELS RISQUES POUR LE NOTAIRE?

Le vendeur est responsable des documents transmis à l'acquéreur et doit l'informer des sinistres affectant le bien. Le notaire, en dernier lieu, doit aussi vérifier la conformité de l'ERP. En cas de non-conformité, le notaire peut voir sa responsabilité engagée, notamment en cas de diminution du prix de vente ou d'annulation de la vente, avec les frais associés. Toutefois, la responsabilité du notaire dépend du préjudice subi par l'acquéreur. En l'absence de préjudice réel, le notaire ne peut être tenu responsable.

ERP NON CONFORME : QUELLE RESPONSABILITÉ POUR LE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER ?

La non-conformité d'un ERP peut engager la responsabilité du diagnostiqueur immobilier, que ce soit de manière contractuelle (avec le vendeur) ou délictuelle (avec l'acquéreur). En cas de litige, la responsabilité civile du diagnostiqueur sera analysée en fonction de la faute, du préjudice et du lien de causalité.

Le diagnostiqueur devra probablement se tourner vers son assurance responsabilité civile professionnelle (RCP).

L'ERP non conforme engage la responsabilité de plusieurs parties : le vendeur, le notaire, l'éditeur et le diagnostiqueur.

Si le diagnostiqueur est tenu à une obligation de moyens, la jurisprudence, influencée par les nombreuses réglementations du secteur, reste complexe. Selon Maître Jérôme Duvignau, avocat à Saint-Cloud, « le diagnostiqueur reste le seul interlocuteur de celui qui a commandé le diagnostic ».

Il pourra tenter de se retourner contre l'éditeur, sous réserve des stipulations contractuelles.

Leroy Merlin et consorts exclus du dispositif **MaPrimeRénov'**

LA LOI CONTRE LES FRAUDES AUX AIDES PUBLIQUES, ADOPTÉE LE 27 JANVIER, CONTRECARRÉ LES PROJETS DE LEROY MERLIN. TOUS LES NÉGOCES ET GRANDES SURFACES DE BRICOLAGE (GSB) SONT EXCLUS DE MAPRIMERÉNOV'. LES GSB N'AVAIENT RIEN VU VENIR, NOUS SI. NOUS AVIONS ANTICIPÉ CETTE SITUATION DÈS L'ÉTÉ 2023.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, FRAUDE ET IMPARTIALITÉ

Si nous étions orgueilleux, nous penserions que le député Thomas Cazenave lit Quotidiag. En effet, en août 2023, nous avons publié cet article : *Marché de la rénovation énergétique et impartialité.*

C'était au moment où Leroy Merlin lançait ses Responsables Rénovation Énergétique, malgré l'arrivée de Mon Accompagnateur Rénov'. Nous écrivions alors :

« il pourrait cependant y avoir un retournement de situation au cours des prochaines années. L'écosystème de la rénovation est en train d'évoluer pour améliorer l'efficacité des travaux et lutter contre les fraudes ». Et voilà qu'arrive la proposition de loi contre toutes les fraudes aux aides publiques, qui met à mal les ambitions des enseignes de bricolage. En effet, d'une part, elle empêche les entreprises non qualifiées RGE de sous-traiter les travaux aidés. D'autre part, elle interdit l'accès aux aides MaPrimeRénov' aux clients d'une enseigne non labellisée RGE. Cependant, soyons modestes, nous avons seulement été visionnaires.



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



CAPEB, FFB ET GSB

En réalité, derrière l'alinéa 4 de l'article 3 de la proposition de loi, contesté par la FMB (Fédération des magasins de bricolage et de l'aménagement de la maison), il y a la CAPEB. La Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment portait ces mesures pour défendre les entreprises artisanales locales. Elle se félicite donc de cette avancée majeure. La FFB (Fédération française du bâtiment) les approuve également.

En revanche, le secteur de la distribution y voit un retour en arrière. Ces dispositions pourraient « priver un très grand nombre de Français de la solution la plus simple pour réussir son projet de rénovation », écrit la directrice des Impacts positifs chez Leroy Merlin. Ses arguments s'entendent... En prime, les enseignes de bricolage sont en difficulté. La crise de l'immobilier a entraîné une baisse des ventes de matériel de bricolage, après le boom du Covid.

HÉSITATIONS ET MOBILISATION DU SÉNAT

Les députés eux-mêmes ont paru divisés face à ces opinions contraires. Thomas Cazenave a défendu un amendement (n° 74) pour modifier le texte. « De nombreux acteurs (enseignes de bricolage et énergéticiens notamment) ne

disposent pas du label RGE en raison de leur modèle d'organisation. [...] L'exclusion de ces acteurs pourraient diminuer à terme le rythme des rénovations énergétiques ... » écrivait-il. Amendement rejeté. En réponse, le député Jean-Pierre Vigier a déclaré : « Les enseignes sont là pour vendre des matériaux, les artisans sont là pour faire des travaux. Comme disait ma grand-mère, chacun à sa place, et les vaches seront bien gardées ». Le débat devrait se poursuivre devant les sénateurs. D'ailleurs, la fédération des distributeurs a annoncé son intention de modifier le texte lors de son examen au Sénat. Ses adversaires n'entendent pas se laisser faire. « La bataille n'est toutefois pas terminée avec un futur examen au Sénat. La CAPEB restera mobilisée pour maintenir ces avancées dans le texte ».

COPRO
Audit

Bail commercial et repérage amiante : 4 condamnations



LES CONSORTS BAILLEURS ONT CONFIE LA GESTION DE LEUR IMMEUBLE À UN MANDATAIRE, QUI REÇOIT UNE OFFRE POUR UN LOCAL COMMERCIAL. UN DIAGNOSTIQUEUR EST MANDATÉ POUR UN REPÉRAGE DES MATÉRIAUX DE LA LISTE A (DAPP). LE NOTAIRE ANNEXE LE DIAGNOSTIC À L'ACTE AUTHENTIQUE.

Plus tard, le preneur découvre les panneaux de doublage mural (liste B), entraînant un litige.

CONFUSION ENTRE DT A ET DAPP

Le bail mentionne que le notaire a informé les parties sur l'obligation d'un DTA et qu'un diagnostic concluait à l'absence d'amiante. Toutefois, seul un repérage des matériaux de la liste A avait été effectué. Lors de travaux, le preneur découvre des panneaux contenant de l'amiante (250 m²), relevant de la liste B. Cette confusion entraîne un préjudice de jouissance et une perte d'exploitation.

RESPONSABILITÉS ET LITIGES

Face à cette découverte, les parties prenantes se rejettent la responsabilité:

- Bailleurs : Manquement à l'obligation de délivrance en louant un local contenant de l'amiante.
- Mandataire : Manquements dans la gestion et transmission des diagnostics.
- Notaire : Omission de vérification du périmètre du diagnostic.
- Diagnostiqueur : Manquement à l'obligation de conseil et à la rigueur des normes.

Aucun ordre de mission du diagnostiqueur n'a pu être produit. Toutefois, la société X, en charge de la gestion, avait restreint la mission et transmis le rapport au notaire.

RÉPARATION DU PRÉJUDICE ET CONDAMNATIONS

Lors du premier jugement, la responsabilité était répartie ainsi:

- 50 % pour le diagnostiqueur,
- 20 % pour les bailleurs,
- 20 % pour la société X,
- 10 % pour le notaire.

Les condamnations incluaient 127,74 € de remboursement des loyers et 150 000 € pour perte d'exploitation.

La Cour d'appel confirme le jugement mais ajuste certains points:

- Préjudice de jouissance fixé à 52 244,66 €,
- Expertise complémentaire pour évaluer l'indemnisation des pertes d'exploitation.

La répartition des responsabilités est réajustée:

- 50 % pour le diagnostiqueur,
- 10 % pour les bailleurs,
- 20 % pour la société X,
- 20 % pour le notaire.

Cette affaire met en lumière l'importance de la précision des diagnostics et la nécessité pour chaque acteur de s'assurer de la conformité aux obligations légales.

4 Condamnations



MaPrimeRénov' 2025, une année d'instabilité ?

LE MOIS DERNIER, L'ANAH NOUS RASSURAIT. L'ANNÉE 2025 SERAIT « RÉSOLUMENT PLACÉE SOUS LE SIGNE DE LA STABILITÉ RÉGLEMENTAIRE ET BUDGÉTAIRE ». C'EST CE QU'ATTENDENT TOUS LES ACTEURS DE LA CONSTRUCTION ET DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE. MALHEUREUSEMENT, POUR MAPRIMERÉNOV', C'EST MAL PARTI.



En à peine trois semaines, les accumulées: gel du versement, enveloppe amputée, financement des monogestes par les CEE. Il faut toutefois distinguer les rumeurs et les faits. Où en est-on ?

VERSEMENT DE MAPRIMERÉNOV' EN 2025

Les aides versées par l'Agence nationale de l'habitat sont bien suspendues. Le paiement sera débloqué lorsque le budget de l'État pour 2025 aura été adopté. En attendant, le dépôt et le traitement des dossiers continue. En revanche, il y a un rallongement des délais de paiement pour ceux n'ayant pas été instruits avant janvier 2025. Les autres sont compris dans le budget 2024.

Au fait, nous en savons plus sur le calendrier relatif au projet de loi de finances 2025. Le vote en première lecture a lieu aujourd'hui au Sénat. Ensuite, la commission mixte paritaire (CMP) tentera de trouver un compromis entre les députés et les sénateurs le 30 janvier. Le Gouvernement espère une adoption avant la fin du mois de février.

QUEL RABOTAGE POUR MAPRIMERÉNOV' ?

Dans l'article Budget : MaPrimeRénov' une nouvelle fois rabotée du 18 janvier 2025, le Parisien révélait les intentions de Bercy. Une coupe budgétaire de 700 millions d'euros était envisagée. Dans la nuit du 20 au 21 janvier, le Gouvernement a déposé un amendement proposant une moindre diminution du budget. Il réduisait de 500 millions les crédits alloués à MPR. Le Sénat l'a rejeté le 21 au soir. Cela dit, le budget définitif reste inconnu. Ces derniers jours, plusieurs sénateurs ont alerté sur le recul des ambitions de l'État en matière de rénovation énergétique des bâtiments. Ils ont notamment évoqué les contraintes accrues imposées aux propriétaires et aux bailleurs privés (obligation de rénover les logements en DPE G), mais sans infléchir la tendance. En général, l'écologie est l'une des grandes victimes de l'actuel budget 2025. Le coup de rabot atteint 1,3 milliard d'euros.

MPR RÉNOVATION D'AMPLEUR ET CEE MONOGESTES ?

Le Parisien avait aussi annoncé une scission de l'aide publique à la rénovation énergétique. Plus précisément, MaPrimeRénov' ne financerait plus que les rénovations d'ampleur,

obligatoirement accompagnées. Les certificats d'économie d'énergie (CEE) permettraient de financer les travaux monogestes. Or, depuis un mois, l'Anah communique sur le retour du parcours par geste financé par MPR, y compris pour les passoires thermiques.

En fait, ce rapprochement entre MaPrimeRénov' et les CEE a été préconisé dans de nombreux rapports publiés ces dernières années. Cependant, une telle évolution nécessite un gros travail technique qui prendra plusieurs mois. Par conséquent, les cabinets concernés ont précisé qu'il n'y aurait aucun changement dans les parcours de travaux ni dans les barèmes en 2025. De quoi espérer, enfin, un soupçon de stabilité après l'adoption de la loi de finances pour 2025 ?



Audit énergétique et diagnostiqueurs

3 obstacles majeurs



L'ÉCHÉANCE DU 30 AVRIL 2025 APPROCHE, MARQUANT LA FIN DU RÉGIME DÉROGATOIRE ET L'ÉVOLUTION DE L'EXAMEN PRATIQUE DE CERTIFICATION. COMBIEN DE DIAGNOSTIQUEURS SERONT CERTIFIÉS EN MAI? SI LA RÉPONSE RESTE INCERTAINE, TROIS OBSTACLES FREINENT LEUR ENGAGEMENT DANS L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE.

CERTIFICATION : UNE BARRIÈRE CÔUTEUSE ET EXIGEANTE

Malgré des ajustements (affichage des réponses attendues, échantillon de questions), le taux de réussite à l'épreuve théorique reste faible. De nombreux candidats échouent de peu et doivent refaire l'examen en présentiel, générant des frais supplémentaires.

Le QCM, critiqué pour ses formulations complexes, demeure inchangé. Dès mai 2025, l'examen pratique s'effectuera sur un bâtiment réel ou aménagé. Cette évolution pourrait clarifier l'épreuve, mais risque d'alourdir l'organisation et les coûts pour les organismes certificateurs.

ASSURANCE RC PRO: UN FREIN À L'ACTIVITÉ

Certains diagnostiqueurs, malgré leur certification, peinent à trouver une assurance couvrant tous les audits. Les refus concernent notamment les audits sous-traités par un MAR (Mon Accompagnateur Rénov') ou liés aux aides de l'Anah.

Des professionnels investissent des milliers d'euros en formations et certifications pour finalement voir leur demande rejetée par leur assureur. Cette incertitude freine la professionnalisation du secteur. Une évolution est attendue en mai 2025 avec la mise en place complète du référentiel de compétences, mais rien n'est garanti.

UNE PRESTATION ENCORE MAL PERÇUE

L'audit réglementaire est critiqué: trop cher pour le vendeur, pas toujours adapté au projet de l'acheteur, scénarios standardisés.... De plus, il est souvent réalisé par l'auteur du DPE, soulevant un possible conflit d'intérêts.

Pourtant, certains auditeurs s'efforcent d'adapter leurs recommandations aux projets de rénovation des acquéreurs, notamment pour MaPri-meRénov'. Mais proposer un saut de deux classes énergétiques pour un logement en E reste un défi.

Malgré ces critiques, des diagnostiqueurs apprécient l'audit, et certaines agences préfèrent un interlocuteur unique pour le OPE et l'audit. De nouvelles réglementations à venir renforceront son importance.

Attendre ou se lancer?

Depuis 2022, de nombreux diagnostiqueurs hésitent : faut-il investir dans l'audit énergétique ou patienter ? Le second semestre 2025 apportera des réponses, mais l'incertitude persiste quant aux évolutions du marché et des conditions d'exercice.



**AVRIL
2025**



MAGAZINE MENSUEL

Créé par : OBDESIGNS
obdesigns02@gmail.com