

# MAGAZINE

## D'ACTUALITÉS

MAI  
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

# Clarifier l'interdiction de louer les passoires thermiques



LA PROPOSITION DE LOI POUR CLARIFIER LES OBLIGATIONS DE RENOVATION ENERGETIQUE REpond A PLUSIEURS INQUIETUDES RESPECT DE CALENDRIER DPE, RENOVATION DES COPROPRIETES, DROITS DES LOCATAIRES ET BAILLEURS ...



Un logement indécent ne peut pas être loué, mais s'il l'est, le locataire peut saisir le juge (travaux et diminution du loyer). L'obligation de louer un logement classe entre A et F concerne les baux postérieurs à 2025, et ceux en cours. L'article 1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> de la PPL donne un délai de 3 ans après la conclusion du contrat si le bailleur est une personne morale autre qu'une SCI constituée entre parents et alliés.

Le 2<sup>o</sup> liste les situations où le bailleur pourra continuer à louer un logement énergivore.

## DPE COLLECTIF POUR LOGEMENT INDIVIDUEL

Il y a deux ans déjà, le Conseil national de l'habitat proposait de conserver la meilleure des deux notes entre DPE individuel et collectif.

Seton le 4<sup>o</sup> de l'article 1<sup>er</sup> du texte, il y aura atteinte du niveau de performance énergétique minimal d'un logement décent si le DPE " établi pour l'ensemble du bâtiment d'habitation collective dans lequel est situé le logement permet d'établir que le bâtiment atteint le niveau de performance minimal précité ".

## DPE., AUDIT, DTG, PPPT ET DÉLAIS DES TRAVAUX

Le propriétaire bailleur pourra aussi louer une passoire thermique si la copropriété est engagée dans un projet de rénovation énergétique

(article 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>), après audit énergétique DPE, DTG ou PPPT par le syndic, qui permette d'atteindre la classe G en 2025, F en 2028, D en 2034.

Délai de réalisation des travaux: 5 ans. En monopropriété, la location reste possible si le propriétaire a conclu un contrat de travaux pour atteindre la classe DPE minimale dans le délai de 3 ans.

## TRAVAUX IMPOSSIBLES À RÉALISER

Le bailleur pourra louer un logement trop énergivore s'il est impossible de réaliser les travaux (contraintes techniques, coûts disproportionnés, refus par décision administrative ou de l'AG).

Le locataire faisant obstacle aux travaux ne pourra pas agir en justice contre son bailleur.

Le juge qui prononce une réduction du loyer jusqu'à l'exécution des travaux doit tenir compte de la diligence du propriétaire.

4 amendements ont fait l'objet d'un avis de sagesse au sujet de l'ajout de travaux d'amélioration du confort d'été dans la définition de la rénovation performante. L'amélioration de l'indicateur de confort d'été dans le DPE est en cours. Pourtant, la proposition de loi doit entrer en vigueur rapidement. Le Sénat n'a rien changé à l'article 2

(prise en compte des spécificités du bâti ancien dans le DPE):

- contraintes techniques, architecturales, patrimoniales et caractéristiques hygrothermiques des matériaux,
- compétences spécifiques pour l'auditeur d'un bâti ancien,
- réflexion sur le soutien financier,
- contrôle des compétences du MAR.

A noter cet ajout "l'opportunité de faire évoluer, pour l'électricité, le coefficient de conversion des consommations d'énergies finales en énergie primaire et en émission de gaz à effet de serre" dans le DPE. Cela dit, le précédent Gouvernement travaillait déjà sur l'évolution de ce coefficient.

## L'ÉTAPE CRUCIALE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

Les députés doivent maintenant examiner la proposition de loi pour trouver un équilibre.

# Synthèse PNACC 3 : priorité au confort d'été



LE MINISTRE DE LA  
TRANSITION ECOLOGIQUE  
A PRESENTE LA SYNTHESE  
DE LA CONSULTATION  
PUBLIQUE SUR LE PNACC  
3. LA MESURE 9 DU PLAN  
NATIONAL D'ADAPTATION  
AU CHANGEMENT  
CLIMATIQUE -ADAPTER LES  
LOGEMENTS AU RISQUE DE  
FORTE CHALEUR - A FAIT  
L'OBJET DE PLUSIEURS  
CONTRIBUTIONS

**E**lles invitent toutes à mieux prendre en compte le confort d'été dans les bâtiments existants et neufs.

## INFORMATION SUR LE CONFORT D'ÉTÉ DANS LE DPE

L'objectif du PNACC est de préparer la France à +4 °C. Cela passe notamment par la sensibilisation du public. Des contributeurs ont ainsi proposé d'améliorer la prise en compte du confort d'été dans le DPE. Il s'agirait, par exemple, de mieux tenir compte de la performance de certains équipements (types de protections solaires) et matériaux de construction en cas de fortes chaleurs. Ils suggèrent aussi d'afficher l'indicateur confort d'été du DPE sur les annonces immobilières, aux côtés de l'étiquette (de A à G).

## LE CONFORT D'ÉTÉ DANS LE NEUF ET L'EXISTANT

Des contributeurs proposent de soutenir davantage certains matériaux. Il s'agit des matériaux biosourcés, réfléchissants, et / ou qui présentent une bonne résistance thermique à la chaleur. Cela vaut notamment pour les nouvelles constructions. La réglementation thermique n'accorderait pas assez d'importance au confort d'été, privilégiant encore le confort d'hiver. Dans l'existant, il faudrait intégrer les gestes de confort d'été dans la définition d'une rénovation performante (code de la construction et de l'habitation).

## CONFORT D'ÉTÉ, MAPRIMERÉNOV', CEE ET TVA

Le confort d'été devrait aussi être intégré au parcours MaPrimeRénov', qui finance certains équipements, mais de manière insuffisante. Les solutions contre la surchauffe sont peu reconnues dans les aides à la rénovation. Il serait utile d'élargir les CEE au financement de solutions passives et actives, et de réduire la TVA sur ces équipements.

## ÉTENDRE LES MESURES « LOGEMENTS » AU TERTIAIRE

Des contributions proposent d'étendre aux bâtiments tertiaires les mesures dédiées aux logements, en intégrant le confort d'été aux décrets BACS et tertiaire. Actuellement axés sur la réduction de la consommation d'énergie, ces dispositifs prennent peu en compte l'adaptation aux fortes chaleurs.

Au fait, concernant la mesure 10 déployer à grande échelle les technologies de froid renouvelable - des contributeurs font des propositions complémentaires :

- ◆ encadrement et promotion de solutions de refroidissement innovantes;
- ◆ mise en place d'une réglementation favorable aux réseaux de froid;
- ◆ incitation, auprès des collectivités, à la mise en place de réseaux de froid, en systématisant la réalisation des études de faisabilité.

## PNACC 3 : ÉTAPES SUIVANTES

Le plan définitif devrait paraître au mois de mars 2025. Selon nos sources, le gouvernement travaille déjà à une meilleure prise en compte du confort d'été dans le OPE. À propos de son intégration dans les travaux de rénovation énergétique, le conseiller du ministère de la Transition écologique a annoncé son intention de travailler sur le sujet avec le ministère du Logement.

Au-delà du confort d'été, nombreux s'inquiètent du budget insuffisant pour l'adaptation au climat, comme le souligne 14CE. Malgré un plan ambitieux, les moyens manquent. Le ministère annonce des évolutions des crédits dans la prochaine loi de finances.

# Surface Utile (SU) et DPE tertiaire : évitez les pièges

LA SURFACE UTILE (SU) POUR LE DPE TERTIAIRE EST SOURCE DE CONFUSION. FAUT-IL INCLURE LES LOCAUX NON CHAUFFÉS? PRENDRE EN COMPTE LA MOITIÉ DES ANNEXES? DÉCRYPTONS LES RÉGLES ET ERREURS FRÉQUENTES POUR MIEUX COMPRENDRE LES BONNES PRATIQUES ET ÉVITER LES PIÈGES COURANTS.



## SURFACE UTILE : LOGEMENT VS LOCAL TERTIAIRE

Le code de la construction définit la SU des logements comme la surface habitable augmentée de la moitié des annexes. Cette définition ne s'applique pas aux locaux tertiaires. Pour le DPE tertiaire, il faut se référer à l'arrête du 8 février 2012.

## DPE TERTIAIRE : SU ET SURFACE THERMIQUE (STH)

L'arrêté définit la surface thermique (Sth) comme la SU multipliée par 1,1. La SU correspond à la surface de plancher construite, après déduction des éléments suivants :

- murs et cloisons fixes,
- poteaux, escaliers et gaines,
- parties inférieures à 1,80 m,
- locaux techniques à occupation passagère.

Contrairement aux idées reçues, la surface habitable et la moitié des annexes ne sont pas à considérer.

## LE COEFFICIENT VARIE-T-IL SELON L'ACTIVITE ?

Certains diagnostiqueurs appliquent à tort un coefficient variant de 1,1 à 1,2 en se basant sur la réglementation thermique (RT). Or, cette règle concerne les bâtiments neufs.

Pour un DPE tertiaire sur un bâtiment existant, seul le coefficient 1,1 s'applique.

Exemple:

### DPE d'un restaurant

**X** Prendre la surface habitable + la moitié des annexes et multiplier par 1,2.

**✓** Déduire murs, escaliers,... et multiplier par 1,1.

## FAUT-IL EXCLURE LES LOCAUX NON CHAUFFÉS ET SOUS-SOLS?

L'arrête de 2012 indique que la surface thermique comprend les locaux où de l'énergie régule la température. Cependant, dans un bâtiment tertiaire, il faut considérer la surface d'exploitation nécessaire à l'activité.

Exemples:

### Entrepôt non chauffé dans un bâtiment avec un chauffage fixe

**X** Exclure l'entrepôt.

**✓** L'inclure et justifier dans le rapport DPE.

### Sous-sol partiellement chauffé

**X** Exclure l'entrepôt.

**✓** L'inclure intégralement.

## LOCAUX TECHNIQUES A OCCUPATION PASSAGÈRE : LES DEDUIRE ?

Seuls les locaux techniques affectés au fonctionnement du bâtiment doivent être exclus (chaufferie, ascenseur, TGBT ...).

Exemple:

### Atelier de bricolage dans une entreprise

**X** L'exclure.

**✓** L'inclure car il ne participe pas au fonctionnement général du bâtiment.

## LOCAL COMMERCIAL EN PIED D'IMMEUBLE: CARREZ OU SU?

Pour un local commercial en copropriété, la surface Carrez est requise, mais pas pour le DPE tertiaire. Seule la SU de l'arrête de 2012 est valable. Enfin, si des cas complexes vous posent problème sur le terrain, partagez-les pour enrichir cet article !

# Faut-il refaire les DPE tertiaires d'avant juillet 2021 ?

LES DPE DES LOGEMENTS RÉALISÉS AVANT LE 1<sup>ER</sup> JUILLET 2021 SONT À REFAIRE, MÊME S'ILS DATENT DE MOINS DE 10 ANS. QU'EN EST-IL DES DPE DES LOCAUX TERTIAIRES ? LA QUESTION DIVISE LES PROFESSIONNELS. LA RÉPONSE N'EST PAS AISÉE À TROUVER DANS LES DOCUMENTS INFORMATIFS DU MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE.



Cette incertitude laisse planer le doute sur d'éventuelles obligations à venir, incitant les acteurs du secteur à rester vigilants face aux évolutions réglementaires.

## MÉTHODE DPE TERTIAIRE VS MÉTHODE 3CL

En 2021, le ministère avait développé tout un argumentaire autour de la réforme du DPE des logements. Elle rendrait les DPE plus fiables, condition nécessaire pour les rendre opposables et en faire le socle des obligations de rénovation (loi Climat Résilience). Par conséquent, les DPE réalisés avec l'ancienne méthode sortiraient progressivement du marché. Depuis le 1<sup>ER</sup> janvier 2025, tout DPE antérieur à juillet 2021 est à refaire pour vendre ou louer un logement.

Or pour les DPE tertiaires, l'ancienne méthode, basée sur les factures, s'applique toujours à tous les locaux. On peut en déduire qu'a priori, leur durée de validité n'a aucune raison d'être réduite. Cependant, l'article D.126-19 du code de la construction et de l'habitation ne fait aucune distinction entre le résidentiel et tertiaire. Il renvoie au DPE « prévu à l'article L.126-26 ». Ce dernier s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment.

## OPPOSABILITÉ ET VALIDITÉ DU DPE TERTIAIRE

En 2021, le ministère avait développé tout un argumentaire autour de la réforme du DPE des logements. Elle rendrait les DPE plus fiables, condition nécessaire pour les rendre opposables et en faire le socle des obligations de rénovation (loi Climat Résilience). Par conséquent, les DPE réalisés avec l'ancienne méthode sortiraient progressivement du marché. Depuis le 1<sup>ER</sup> janvier 2025, tout DPE antérieur à juillet 2021 est à refaire pour vendre ou louer un logement.

Or pour les DPE tertiaires, l'ancienne méthode, basée sur les factures, s'applique toujours à tous les locaux. On peut en déduire qu'a priori, leur durée de validité n'a aucune raison d'être réduite. Cependant, l'article D.126-19 du code de la construction et de l'habitation ne fait aucune distinction entre le résidentiel et tertiaire. Il renvoie au DPE « prévu à l'article L.126-26 ». Ce dernier s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment.

## DPE TERTIAIRES REFAITS VALABLES MOINS DE 10 ANS ?

Il faudra peut-être faire de la pédagogie pour expliquer aux propriétaires que leur DPE n'est plus valable, malgré une méthode inchangée. Outre l'argument réglementaire, vous pourrez évoquer l'évolution des coefficients CO2 pour certaines énergies. En revanche, vous n'êtes pas obligés de mentionner l'évolution de la méthode de calcul du DPE tertiaire d'ici 2026. En effet, le DPE refait en 2025 risque d'être à refaire dans moins de 10 ans...

# DPE /audit/ fraudes : spectacle consternant au Sénat

LA SEMAINE DERNIÈRE, UN SÉNATEUR AFFIRMAIT QU'UN DPE COÛTAIT 1000 A 1500 €. NOUS AVIONS REPRIS SES PROPOS CONSTERNANTS DANS UNE BRÈVE. D'ABORD, UN SÉNATEUR CONFOND LE DPE ET L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE, PUIS UNE MINISTRE FAIT DU DPE BASHING, ET CONFOND DIAGNOSTIQUEURS.

## CONFUSION DPE ET AUDIT ÉNERGÉTIQUE

Rappelons brièvement le contexte. M. Gontard défend son amendement 119 a la PPL renforçant la lutte contre les fraudes publiques. Il propose de réaliser un DPE avant mais aussi après les travaux aides. Quand M. le rapporteur Olivier Rietmann répond, on pense assister à une comédie : « La raison principale notamment pour laquelle je mettrai un avis défavorable [ ... ] c'est qu'un DPE, le coût d'un audit énergétique au d'un DPE, s'élève entre 1 000 et 1 500 euros fois deux. On est entre 2 000 et 3 000 €, je trouve que la somme est quand même abusée ». Qu'un particulier confonde le OPE et l'audit énergetique se comprend. Qu'un journaliste passionné d'écologie se trompe, c'est choquant. Que dire d'un sénateur qui croit qu'un diagnostic de performance énergétique coûte 1 000 a 1 500 €? L'elu est déconnecté de la réalite du marché immobilier, a l'heure où les diagnostiqueurs galèrent pour vendre leur DPE a un prix décent.\*

## DEUX DIAGNOSTICS, DEUX SOURCES DE FRAUDES

Cela dit, on passe de la comédie à la tragédie avec la réponse du Gouvernement. Mme Veronique Louwagie enfonce les clous sur le cercueil du diagnostiqueur. « Si je faisais de l'humour, que certains pourraient considérer comme déplacé, deux diagnostics, c'est deux potentielles sources de fraude »



Oui, cette remarque est déplacée, et la ministre n'a pas l'air de faire de l'humour. La fraude dont elle parle ensuite implique-t-elle des diagnostiqueurs ? C'est loin d'être certain. D'une part le DPE ne permet pas d'obtenir des aides pour réaliser des travaux (il faut un audit énergétique). D'autre part, les fraudes auteur de Mon Accompagnateur Renov' se multiplient. Nos confrères de Batiactu ont consacré un article aux abus du MAR. Nicolas Esnault, conseiller France Renov, explique que cette fraude se déroule en trois actes : le MAR établit un audit avec l'étiquette la plus basse possible, il propose au particulier des entreprises de travaux partenaires et surévalue le DPE post-travaux.

## ON VEUT DES BONS DPE UNE FOIS

Pourtant, le carnage n'est pas encore achevé. Mme Louwagie nous refait le sketch des Inconnus sur les bons et les mauvais chasseurs, version DPE. Cela dit, nous comprenons où elle veut en venir. Un jour, quand le DPE sera fiable, on envisagera d'en faire avant et après travaux. En attendant, l'important est de faire des travaux, pas des diags, quitte à jeter l'argent public par les fenêtres.

La seule personne censée du trio est M. Gontard. Helas, il ne signale pas à M. Rietmann sa confusion entre DPE et audit. On lui pardonne, il vit une dramatique épiphanie à propos du DPE. « On ne peut pas dire à la fois qu'il ne sert à rien, qu'il n'a aucune utilité, et pourtant en faire le point central de nos politiques de rénovation thermique et énergétique ». Si, le gouvernement peut dénigrer le DPE alors que toute sa politique de rénovation des bâtiments s'articule autour. \* Dans la retranscription de la séance publique, l'erreur a été corrigée. on lit « Le coût d'un audit énergétique s'élève entre 1000 et 1500 euros. Or deux audits seraient ici requis ».

**MAI  
2025**



# MAGAZINE MENSUEL

Créé par : OBDESIGNS  
obdesigns02@gmail.com