

MAGAZINE

D'ACTUALITÉS

**JUIN
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

Suspension de **MaPrimeRénov** : Synthèse de la situation



LE 23 AVRIL 2025 NOUS NOUS INTERROGIONS SUR LA POSSIBLE SUSPENSION DE MAPRIMERÉNOV, ANNONCÉE PAR PARIS MATCH. LE 3 JUIN 2025 LE PARISIEN SÈME À NOUVEAU LE TROUBLE : MAPRIMERÉNOV SERAIT SUSPENDUE À COMPTER DU 1 JUILLET 2025.

LE GOUVERNEMENT A CLARIFIÉ LA SITUATION.



CHAPITRE 1 : ALERTE DES MÉDIAS

Selon Paris-Match, le gouvernement envisagerait de suspendre MaPrimeRénov à cause des fraudes détectées par Tracfin. Les ministères de l'économie et du logement démentent.

Le Parisien annonce une suspension de MPR faute de crédits. Pire, le gel de la prime débiterait dès le 1 juillet 2025 et s'étendrait sur tout le 2nd semestre 2025. Pourtant, les rénovations d'ampleur augmentent enfin. Cette fois-ci, le gouvernement ne dément pas vraiment, il ne confirme pas non plus.

CHAPITRE 2 : LES RÉACTIONS DE LA FILIÈRE

Pour l'ANIL, La suspension de MPR serait un mauvais coup porté à la filière et un signal très négatif envoyé aux ménages. La CAPEB alerte sur un nouveau coup dur pour les entreprises artisanales du bâtiment et de la transition énergétique. Pour la FFB, la situation serait inacceptable : ménages abandonnés, entreprises et emplois menacés. Le collectif RENOVONS, qui rassemble 22 acteurs, demande au gouvernement de garantir le financement de l'intégralité des dossiers de rénovation énergétique MaPrimeRénov sur l'année 2025.

RENOMAR déplore aussi un signal d'instabilité incompréhensible. En revanche, la communauté des MAR se distingue en appelant à la sérénité plutôt qu'aux discours alarmistes.

CHAPITRE 3 : EXPLICATION D'ÉRIC LOMBARD

L'après-midi du 4 juin 2025, le ministre de l'économie est auditionné par la commission des affaires économiques du Sénat : « sur MaPrimeRénov, il n'y a pas de sujet budgétaire. On a prévu au budget 3,6 milliards et on en a dépensé probablement 1,3 milliard. »

Pourtant des collectivités territoriales ont déclaré avoir quasiment épuisé leur enveloppe budgétaire. Cependant, il y a vraisemblablement des disparités en fonction des territoires.

Revenons à Monsieur Lombard, il parle ensuite de l'avalanche des demandes et de l'encombrement des services, aggravé par l'adoption tardive du PLF 2025 et par les fraudes.

CHAPITRE 4 : CLARIFICATION DE VALÉRIE LÉTARD

La réponse la plus claire arrive avec la communication de la ministre du Logement le 4 juin 2025 au soir. Oui il y aura une fermeture des dépôts des dossiers cet été, mais pour la rénovation globale individuelle, les travaux d'isolation et le changement de système de chauffage.

Non, cela ne durera pas toute l'année, mais jusqu'à fin septembre 2025 ».

Madame LÉTARD a annoncé sa volonté d'accélérer la rénovation des copropriétés.

Effectivement, l'objectif est d'améliorer la gestion des dossiers et de créer de nouveaux outils pour lutter contre les fraudes :

Instruction et paiement des dossiers déposés avant la fermeture

Intention de pérenniser MaPrimeRénov

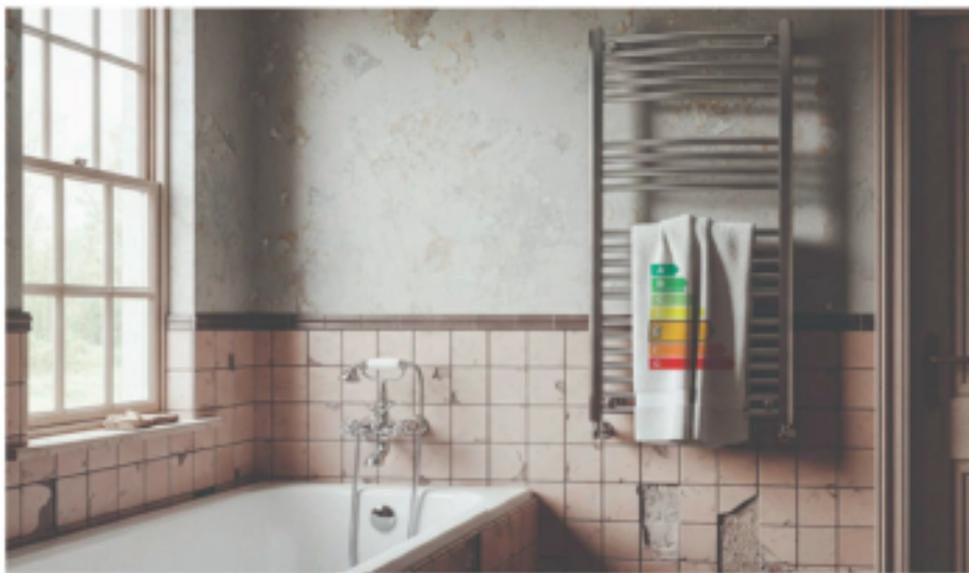
Travail collectif réunissant les pros, les collectivités et les parlementaires

CHAPITRE À ÉCRIRE : RÉPONSES ET AVENIR DE MPR

Il reste encore à connaître les dates exactes de début et de fin du gel MPR.

Espérons que les travaux estivaux déboucheront sur le dispositif stable et fiable

Sèche serviette, DPE et attestation suspecte



SÈCHE SERVIETTES ET ATTESTATION DPE

Monsieur X signe le compromis de vente d'une maison de village. Le diagnostiqueur a fourni une attestation de biens non soumis au DPE : la propriétaire a enlevé tous les radiateurs.

Cependant, il reste 2 sèche serviettes. L'acquéreur nous contacte pour vérifier que l'absence de DPE est normale.

Non lui répond on, comme en attestent les versions successives du guide DPE du Cerema « dans certains biens, il ne peut y avoir qu'un unique sèche serviette dans la salle de bain pour unique chauffage. Il faut alors considérer que le bâtiment est chauffé par effet de joule ».

L'article R126-15 du CCH rends le DPE facultatif pour certains biens dont les « bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposons pas de dispositifs de refroidissement des locaux ».

En présence d'un sèche serviette, le bâtiment est considéré comme chauffé.

Quant à l'arrêté est relatif à l'algorithme du DPE, il précise que lorsqu'il n'y a qu'un seul système de chauffage, il faut l'étendre à l'ensemble de la surface chauffée. Dans ce contexte, le diagnostiqueur ajoute un commentaire dans son rapport.

Nous conseillons à l'acquéreur de contacter les parties prenantes pour obtenir un DPE.

LE NOTAIRE, L'AGENCE ET LE DIAGNOSTIQUEUR

Par le passé, il avait été déconseillé d'établir des attestations non réglementaires : « l'objectif réel de l'attestation est de dégager la responsabilité du donneur d'ordre, du notaire, voire de l'agent immobilier. En clair, c'est une manière de vous faire endosser toutes les responsabilités ».

C'est effectivement ce que constate l'acheteur. Le notaire lui répond que ce n'est pas de son ressort et le renvoie vers le diagnostiqueur. L'agence immobilière ignore sa demande et lui ordonne de signer l'acte authentique sous peine de poursuites.

Quant au diagnostiqueur, il lui fait cette réponse surprenante : « Seuls 2 chauffe serviettes dans les salles d'eau, ne peut assurer à eux seuls, un système fixe de chauffage pour une maison de village sur 3 niveaux. C'est le législateur qui le prévoit ainsi ».

ATTESTATION, ANNONCES ET RISQUES JURIDIQUES

Nous avons visité plusieurs sites d'annonces immobilières, beaucoup comportent la mention « non soumis au DPE » alors que le descriptif indique la présence d'un sèche serviette.

S'IL Y A UN RADIATEUR SÈCHE SERVIETTE DANS LA SALLE DE BAIN, IL DOIT Y AVOIR UN DPE. POURTANT LA CONSULTATION D'ANNONCE IMMOBILIÈRE RÉVÈLE UNE TENDANCE INQUIÉTANTE DES LOGEMENTS QUI NE COMPORTENT PLUS QUE DES SÈCHES SERVIETTES SONT VENDUS SANS DPE

La situation n'augure rien de bon : la tendance actuelle qui consiste à retirer les radiateurs est dangereuse.

En cas de procédure à l'initiative de l'acquéreur, le risque de condamnation n'épargne aucun des protagonistes. La cour peut condamner le vendeur pour dol. Le notaire a l'obligation d'annexer les diagnostics obligatoires. L'agence a aussi un devoir de conseil et le diagnostiqueur doit être très prudent avant de remplir une attestation non réglementaire.

Étant certifié pour réaliser des DPE, il ne peut certainement pas plaider l'ignorance.

DPE : structurer la filière avant fin 2026

LA COUR DES COMPTES A RÉALISÉ UN AUDIT FLASH DE LA MISE EN ŒUVRE DU DPE. L'OBJECTIF EST DE TIRER LES LEÇONS DES ERREURS PASSÉES POUR REMETTRE UNE MISE EN PLACE OPTIMALE DES ÉCHÉANCES DE 2028 ET 2034. LE RAPPORT EST PLUTÔT BIENVEILLANT AVEC LES DIAGNOSTIQUEURS.



RATÉS DANS LA MISE EN ŒUVRE DU DPE

Selon la Cour des comptes, lors de la mise en œuvre du DPE, les pouvoirs publics n'ont pas suffisamment :

- Anticipé les difficultés des particuliers à se conformer à cet outil renforcé
- Clarifié les modalités d'application de l'obligation de décence énergétique
- Facilité l'accès à des informations précises et pédagogiques
- Articulé le DPE avec d'autres réglementations
- Créé un lien causal utile entre DPE et travaux de rénovation
- Appréhendé les interactions avec la crise du logement.
- Accompagné la filière des diagnostiqueurs.
- Garanti l'impartialité des organismes de formation et de certification.
- Anticipé les risques assurantiels

La présence du matériel de thermographie peut surprendre. L'OC se réfère à plusieurs textes réglementaires, mais il oublie peut-être de citer le document le plus important.

LACUNE DANS LE CONTRÔLE DE LA FILIÈRE

Il faut renforcer le rôle de l'état. D'abord, le secteur est très concurrentiel et le prix des prestations n'évolue guère malgré le renforcement des obligations de formation et de certification. Les diagnostiqueur R n'ont ni carte professionnelle, ni régime d'assermentation, ni convention

collective commune, ni autorité ordinal compétente pour organiser et réguler la profession. De plus, environ la moitié des organismes de formation et de certification auraient des liens structurels et financiers.

La dissociation entre le pouvoir de contrôle et de formation « n'a jamais été appliquée ».

En outre, les évaluateurs techniques du Cofrac, qui contrôle les OC « non à se conformer à aucune exigence de compétences particulières ».

FIABILITÉ DU DPE ET MÉTHODE 3CL

L'instauration de la méthode 3 cl est une avancée, mais elle comporte des lacunes. Les travaux de normalisation visant à harmoniser les pratiques professionnelles font partie des efforts à poursuivre. La Cour des comptes regrette que la DHUP n'ait pas effectuée l'étude de la sensibilité du DPE aux erreurs de saisie en 2022, avant d'élaborer la feuille de route visant à fiabiliser la réalisation du DPE.

Elle salue l'étude paramétrique, lancé à l'automne 2024 par l'ADEME en lien avec la DHUP et soutient le plan d'action annoncé en mars 2025.

DPE ET RISQUES ASSURANTIELS

En 2024, le DPE représenterait 30% de fréquence de sinistres et 15% du coût des sinistres. Avec une moyenne de prime d'assurance de l'ordre de 3000€,

le rapport sinistre/prime est défavorable.

La Cour des comptes propose d'engager une réflexion autour de la mutualisation des risques.

6 recommandations

Le rapport contient 6 recommandations :

- 1 - S'assurer de la bonne articulation du DPE avec les autres réglementations
- 2 - Renforcer le dispositif d'information à l'attention du public
- 3 - Mettre en œuvre des contrôles statistiques.
- 4 - Poursuivre la structuration de la filière avec une carte professionnelle.
- 5 - Instaurer une incompatibilité géographique pour les auditeurs du COFRAC par rapport à leurs fonctions antérieures.
- 6 - Garantir une stricte séparation de l'exercice des missions de formation initiale et de certification Elles dépendent de toute du ministère de la transition écologique.

Eco-PTZ, rénovation globale et audit dès juillet 2025

À COMPTER DU 1 JUILLET 2025, L'ÉCO PTZ RÉNOVATION GLOBALE ÉVOLUE : IL FAUDRA UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE POUR ATTESTER DE L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE. EN MAISON INDIVIDUELLE, UN GAIN DE 2 CLASSES DPE SERA NÉCESSAIRE.



L'AUDIT, L'ÉCO PTZ, MAPRIMERÉNOV.

L'audit énergétique, dans le cadre de l'éco PTZ, c'était ouvert au diagnostiqueur dès la publication du décret numéro 2024-299 du 31 mars 2024. Toutefois, les formulaires contenaient une mention erronée « le prestataire certifié sur l'honneur que l'étude thermique ou l'audit énergétique a été réalisée conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 30 mars 2009. Le prestataire certifié qu'il remplit les critères de qualification exigés par le décret numéro 2024-812. ».

Par conséquent, pour beaucoup de diagnostiqueur auditeurs, cette prestation restait réservée au bureau d'études RGE. Ces formulaires ont été mis à jour avec la publication au JO de l'arrêté du 27 mars 2025.

Depuis le 20 mars 2025, l'éco-PTZ peut se cumuler avec toutes les aides MaPrimeRénov, outre les certificats d'économie d'énergie (CEE), les aides locales et le prêt à taux zéro (PTZ).

Avec la nouvelle version de l'éco PTZ rénovation globale, les diagnostiques leurs auditoires pourraient faire face à une hausse des demandes.

AUDIT ET ÉCO-PTZ RÉNOVATION GLOBALE

Désormais, de nouvelles conditions s'appliquent pour bénéficier de l'éco PTZ dans le cadre de la rénovation globale d'une maison individuelle.

Le propriétaire, occupant ou bailleur, fais obligatoirement réaliser un audit énergétique avant de faire sa demande d'aide. En effet, les travaux doivent permettre un gain de 2 classes sur le DPE.

Cet audit énergétique peut être réalisé par tous les professionnels mentionnés au cadre de l'article 2 du décret numéro 2020- 26 du 14 janvier 2020. Les diagnostiqueur certifiés audit en font partie au même titre que les sociétés d'architectes et autres pros habilités à réaliser des audits énergétiques. Il n'y a qu'un seul obstacle potentiel et il est assurantiel. Il faut s'assurer que la RC pro assure les audits réalisés en dehors d'une vente immobilière.

Les auditeurs précités peuvent aussi intervenir pour l'éco-PTZ associé à la rénovation globale d'un appartement en copropriété. En effet, cela reste un audit à l'échelle d'un logement. Les exigences sont légèrement différentes, puisque les travaux doivent permettre d'améliorer la performance énergétique globale du logement de 35% avec atteinte de la Classe E du DPE.

AUDIT ÉNERGÉTIQUE CONTRE ÉTUDE THERMIQUE

Les formulaires mis à jour, en annexe de l'arrêté, oblige à réaliser un audit énergétique pour demander l'éco PTZ performance énergétique

globale. Il ne sera donc plus possible, pour l'emprunteur, d'en bénéficier avec une étude thermique.

Quant au DPE projeté, il reste cantonné à l'obtention d'un PTZ dans l'ancien. Il ne suffit pas pour un éco-PTZ.

Il faudra indiquer la référence de l'audit énergétique (transmis à l'ADEME), la classe de performance énergétique avant et après les travaux, ainsi que le descriptif des travaux réalisés (prescrit par l'audit). Les travaux éligibles sont ceux qui ouvrent droit à MaPrimeRénov. Cela permet aux propriétaires de financer le reste à charge des travaux après obtention de MaPrimeRénov.

Sécurité électrique et performance énergétique en 2025

LE BAROMÈTRE ONSE 2025 A ATTIRÉ L'ATTENTION DU SÉNATEUR MAUREY QUI A RÉITÉRÉ SA DEMANDE AU GOUVERNEMENT D'AGIR FACE AU MANQUE DE SÉCURITÉ DES INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES DANS LES LOGEMENTS. IL PROPOSAIT DE RENDRE LE DIAGNOSTIC ÉLECTRIQUE «PLUS PÉDAGOGIQUE».

SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE DES LOGEMENTS

Chaque année, l'ONSE, avec le soutien du FASE, se base sur l'analyse des diagnostics électriques obligatoires (DEO), pour dresser un état des lieux.

En 2025, sur la base de 400 000 diagnostics électriques, il y a au moins une anomalie électrique sur 78,2 % (en Nouvelle Aquitaine) à 87 % (dans le Grand-Est) des installations électriques.

Top 3 des anomalies électriques dans les logements construits avant 2009 :

- Prise de terre et installation de mise à la terre défectueuse (64 %),
- Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (46 %),
- Risques de contacts directs avec des éléments sous tension (41 %).

DÉCENCE ET SÉCURITÉ ÉLECTRIQUE

Le DPE électrique n'existe pas, mais le niveau de performance énergétique et la sécurité de l'installation électrique font partie des critères de décence du logement. Il est interdit de mettre en location un logement lorsque les réseaux et branchements d'électricité et de gaz ne sont pas conformes aux normes de sécurité, en bon état d'usage et de fonctionnement.

En cas d'anomalies dangereuses identifiées dans le diagnostic électricité, le bailleur a l'obligation de sécuriser l'installation. Il y a un lien important la sécurité électrique et le DPE : la



renovation.

En effet, le réseau électrique domestique vieillissant est fortement sollicité par les pompes à chaleur, équipements connectés, panneaux photovoltaïques et autres équipements modernes, nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique et climatique des logements. Or ces logements n'ont pas été conçus pour accueillir de tels usage.

SECURITE ELECTRIQUE ET TRANSITION ECOLOGIQUE

D'où la recommandation du communiqué de presse de Promotelec. « La sécurité électrique, bien qu'indissociable de la performance énergétique, doit être une priorité dans les stratégies de rénovation. » Plus le logement est récent ou a été récemment rénové, moins il y a d'anomalies électriques. Il semble alors logique de tenir compte de la sécurité électrique dans les campagnes de rénovation énergétique.

Il serait peut-être temps d'intégrer tous les risques liés à un parc de logements vieillissant dans les politiques de transition écologique. L'atteinte de cet objectif peut passer par une meilleure lisibilité des rapports de diagnostics. Cependant, il y a aussi un effort de communication

et de suivi des données issues des rapports du dossier de diagnostic technique.

L'électricité, le gaz, le plomb, l'amiante, constituent des risques invisibles associés à la vétusté du bâtiment. Pourtant, tous les discours autour de la rénovation énergétique ne mettent en évidence que les économies d'énergie, le confort, la valeur verte et les bienfaits pour la planète. La loi Alur associait rénovation énergétique et sécurité de l'habitat.

Depuis, la première semble systématique prioritaire par rapport à la seconde. Le Baromètre ONSE annuel fait une bonne piqûre de rappel. Il reste à passer du constat préoccupant aux actions pour remédier à la situation.

**JUIN
2025**



MAGAZINE MENSUEL

Créé par : OBDESIGNS
obdesigns02@gmail.com