

# MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

DÉCEMBRE - 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](mailto:toulouse@audit-diagnostics.fr)

🏠 Chemin de Guille 81150  
Marssac-sur-Tarn

✉ [albi@audit-diagnostics.fr](mailto:albi@audit-diagnostics.fr)

☎ 05 31 61 60 00

## *Services Administratifs*

✉ [secretariat@audit-diagnostics.fr](mailto:secretariat@audit-diagnostics.fr)

# Incertitudes sur MaPrimeRénov' et l'Anah en 2026



D'UNE PART, LES DÉPUTÉS NE S'ENTENDENT PAS SUR L'AVENIR DE MPR ET DE L'ANAH DANS LE CADRE DU PLF 2026. D'AUTRE PART, LE MINISTRE DU LOGEMENT A RÉCEMMENT ÉVOQUÉ LE RETOUR DE L'ISOLATION DES MURS DANS LE PARCOURS MPR PAR GESTE EN 2026.

FAISONS UN POINT DE SITUATION

## ÉVOLUTION DU DPE, MPR ET ISOLATION DES MURS

Lors de la séance publique du 4 novembre 2025 au Sénat, M. Guislain Cambier a interrogé M. Vincent Jeanbrun. Après avoir constaté l'instabilité de la politique française en matière de rénovation énergétique et ses répercussions sur l'industrie de l'isolation, le sénateur du Nord a sollicité du ministre du Logement des éclaircissements quant à sa vision de la rénovation énergétique et a demandé un retour sur le décret du 8 septembre 2025.

Après avoir justifié la modification du coefficient d'énergie primaire dans le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), le ministre a déclaré, concernant l'isolation des murs : « Il est exact qu'elle n'est plus incluse dans le parcours par gestes comme par le passé. Pour le moment, en tout cas. C'est-à-dire pour cette période de deux mois qui a été réouverte. La discussion sera réexaminée pour l'année 2026. » Il a ensuite évoqué des discussions en cours avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

D'ailleurs, l'Anah est également au cœur des débats dans le cadre du projet de loi de finances (PLF) 2026.

## AUGMENTER LA DOTATION DE L'ANAH ?

Les différents groupes politiques divergent profondément quant au budget à allouer à la rénovation énergétique des logements pour l'exercice 2026. Dans le Projet de Loi de Finances pour 2026, le Ministère de l'Économie et des Finances opère un transfert partiel des crédits MaPrimeRénov' vers le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie. En conséquence, la dotation de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) est réduite de 2 milliards d'euros en 2025 à 1,5 milliard d'euros en 2026.

Certains députés de gauche expriment leur souhait de maintenir l'effort budgétaire de l'État en faveur de la rénovation énergétique des logements au niveau de celui de 2025, compte tenu de l'objectif affiché par le gouvernement de réaliser 700 000 rénovations par an d'ici 2030. D'autres députés, quant à eux, préconisent une augmentation des crédits alloués à l'amélioration de l'habitat.

## RÉDUIRE LES CRÉDITS, VOIRE SUPPRIMER L'ANAH

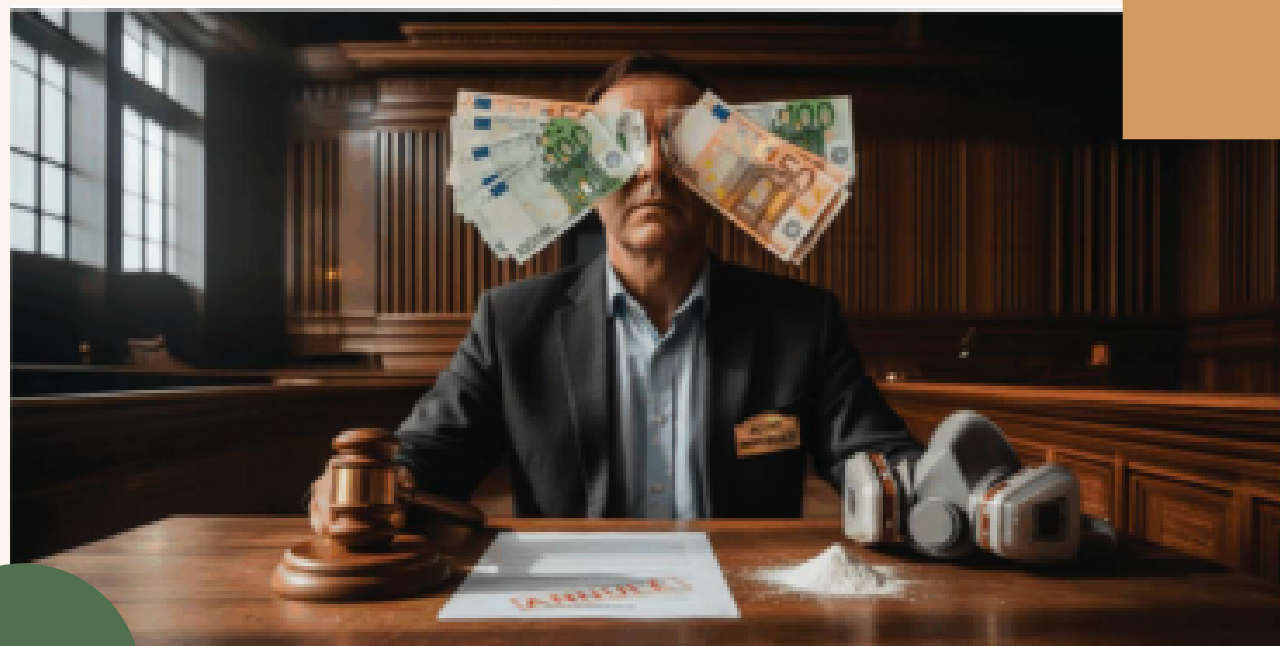
Le Parti Démocrate préconise l'assouplissement des critères d'éligibilité aux programmes de rénovation d'ampleur, en recentrant l'attention sur les logements classés E, F et G. À l'inverse, au sein du camp présidentiel, certains députés plaident pour une réduction significative des crédits alloués par l'Anah, en attendant une réforme profonde du dispositif MaPrimeRénov' (MPR). Cette réforme envisagerait notamment la décentralisation du dispositif, en le confiant aux collectivités territoriales.

La Droite Républicaine et le Rassemblement National ont conjointement formulé une demande de suppression de l'Anah et la mise en place d'un nouveau programme intitulé « Rénovation énergétique », sous la tutelle du ministère du Logement. Le Rassemblement National a proposé la création d'un prêt « 100 % Rénov », confié aux établissements bancaires et garanti par l'État. Suite au rejet de leur amendement, ils ont toutefois rejoint la position du groupe Droite Républicaine.

## METTRE FIN AU STOP & GO DE LA RÉNOVATION

Il existe un consensus généralisé quant à la nécessité d'éradiquer la nature intermittente de la politique de rénovation énergétique des logements. Divers acteurs, notamment les artisans et les professionnels de la rénovation énergétique, expriment un besoin impérieux de stabilité et de visibilité, au minimum pour la période de douze mois à venir. Cependant, à l'heure actuelle, aucune trajectoire stable et pérenne ne se dessine pour l'année 2026.

## Prélèvement amiante : vendeuse et agent immobilier condamnés



LE DIAGNOSTIC AMIANTE DE L'APPARTEMENT VENDU ÉTAIT INCOMPLET. NÉANMOINS, LE TRIBUNAL CONDAMNE LA PROPRIÉTAIRE ET, SURTOUT, L'AGENT IMMOBILIER. LA VENDEUSE A INTERDIT AU DIAGNOSTIQUEUR DE FAIRE UN PRÉLÈVEMENT ET NE PEUT S'EXONÉRER DE LA GARANTIE DES VICES CACHÉS.

### PRÉSENCE D'AMIANTE DANS UN APPARTEMENT À VENDRE

Mme U. hérite d'un appartement qu'elle n'a jamais habité. Elle confie la vente à M. G., agent immobilier, qui fait appel au cabinet de diagnostics D. pour établir le dossier de diagnostic technique, incluant un état d'amiante. Le rapport révèle la présence d'amiante dans un conduit en fibrociment de la cuisine et indique la nécessité d'investigations complémentaires pour déterminer la présence ou l'absence d'amiante dans plusieurs pièces. Il précise également que le propriétaire a refusé un prélèvement.

Mme S. achète le bien, inhabitable en l'état et nécessitant des travaux. Les artisans suspectent la présence d'amiante, confirmée par des expertises. En réalité, l'amiante se trouve principalement dans la quasi-totalité des sols. Le coût des travaux de désamiantage est estimé entre 16 000 € et 25 000 €. L'acheteuse demande alors la résolution de la vente et des dommages et intérêts, invoquant la garantie légale des vices cachés.

### VICE CACHÉ ET ACTION RÉDHIBITOIRE

Mme U. s'est défendue en invoquant la clause exclusive de garantie contenue dans le compromis de vente. Cette clause stipule généralement que l'acquéreur ne peut pas poursuivre le vendeur, notamment en raison de vices apparents ou cachés.

De plus, la présence d'amiante dans le bien représente un danger qui le rend impropre à sa destination. La bonne foi de la vendeuse, qui est une personne non avertie et n'a jamais habité le bien, est retenue. Par conséquent, il existe un vice caché ouvrant droit à une action rédhibitoire ou estimatoire.

Mme S. a opté pour l'action rédhibitoire. Elle a déclaré qu'elle n'aurait jamais acheté le bien si elle avait été informée de la présence d'amiante dans la majeure partie des sols. Elle restituera l'appartement à la vendeuse, qui lui remboursera la somme de 85 000 € (prix de vente).

En outre, Mme U. est condamnée à rembourser à Mme S. la somme de 7 219,93 €, correspondant aux frais acquittés lors de l'acquisition.

### APPEL EN INTERVENTION FORCÉE: DIAGNOSTIQUEUR

Mme U. affirme n'avoir jamais eu de contacts avec la société de diagnostics et avoir confié cette mission à l'agent immobilier. Le tribunal retient le manque de diligence du diagnostiqueur. Le diagnostic annexé à l'offre d'achat, au compromis et à l'acte authentique « a donc pu être discuté a minima trois fois par le vendeur et par l'acquéreur qui ont manifestement résolu de passer outre [...] ». Le tribunal retient l'absence de lien de causalité entre la faute commise par le diagnostiqueur et le préjudice subi par la propriétaire vendeuse.

### RESPONSABILITÉ DE L'AGENT IMMOBILIER

Les agents immobiliers ont la responsabilité de procéder à une vérification minutieuse de l'état du bien mis en vente, ainsi que de fournir une information complète et un conseil avisé à leurs clients. Mme U. réclame la somme de 26 000 €. Le tribunal estime que le préjudice subi par Mme U. en raison de la faute de l'agent immobilier se traduit par la perte de chance de conclure la vente. Par conséquent, M. G. sera tenu de lui verser la somme de 5 000 € à titre de dommages et intérêts.



# DPE : des étiquettes visibles, mais surveillées



LES ÉDITEURS DE LOGICIELS DPE ONT TROUVE UN ACCORD AVEC LA DHUP. IL CONCERNE L’AFFICHAGE DIFFÉRÉ DES ÉTIQUETTES DU DPE APRÈS ENVOI DU RAPPORT À L’ADEME. CEPENDANT, CONCRÈTEMENT, QU’EST-CE QUE CETTE SOLUTION ALTERNATIVE V A CHANGER POUR LES DIAGNOSTIQUEURS ?

## ÉTIQUETTES DPE : À L’ORIGINE DE LA DISCORDE

Un arrêté du 16 juin 2025 prévoyait un affichage différé des étiquettes DPE, après envoi du rapport à l’ADEME, à compter du 1er octobre. L’objectif était de lutter contre les DPE de complaisance, réalisés sous la pression du client. Cependant, cette mesure s’est avérée contre-productive. En effet, il est impossible pour un diagnostiqueur de réaliser correctement un DPE, un DPE projeté ou un audit énergétique sans connaître le classement final.

Après une période d’incertitude pour tous les acteurs concernés, les éditeurs et la DHUP ont trouvé un compromis. Ce dernier conserve l’esprit du texte initial (lutter contre la fraude) tout en permettant au diagnostiqueur de travailler efficacement. L’affichage des étiquettes énergie et climat sera maintenu, mais les modifications apportées après le premier calcul seront désormais visibles. Les travaux sont en cours et le nouveau dispositif devrait être opérationnel en

### AFFICHAGE DES ÉTIQUETTES DPE ET AVERTISSEMENT

Prenons un exemple concret : vous réalisez le DPE d’un logement. Jusqu’en décembre 2025, rien ne change. Ensuite, comme d’habitude, vous collectez toutes les informations nécessaires. Mais au moment de lancer le calcul préalable à l’affichage des étiquettes, un avertissement s’affiche. À compter de maintenant, toutes les modifications apportées au diagnostic seront enregistrées et transmises aux services de l’État. L’ADEME disposera d’un historique complet des changements appliqués au DPE.

Le suivi débutera donc avant la transmission du rapport, contrairement à la situation actuelle. En effet, les KPI de l’ADEME analysent les DPE intégrés sur l’Observatoire DPE-AUDIT. Par conséquent, le diagnostiqueur devra veiller à la complétude et à l’exactitude de toutes les données d’entrée avant de déclencher le calcul de l’étiquette, ainsi que des consommations et émissions de gaz à effet de serre associées.

L’administration pourra alors détecter les corrections suspectes, par exemple celles menant de la classe E à la classe D.

## PAS DE MODIFICATION DE L’ARRÊTÉ DU 16 JUIN 2025 ?

Aucune modification de l’article 7 de l’arrêté du 16 juin, modifiant l’article 3 de l’arrêté du 31 mars 2021 et instaurant cet affichage différé des étiquettes du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), n’est envisagée. Au niveau réglementaire, depuis le 1er octobre 2025, les logiciels validés par la Direction de l’Habitat, de l’Urbanisme et des Paysages (DHUP) n’affichent l’étiquette énergie et l’étiquette climat qu’après la transmission du DPE à l’Agence de la Transition Écologique. Il est donc primordial d’informer l’ensemble des utilisateurs.

Il convient de saluer la capacité des éditeurs de logiciels DPE Logements à s’unir pour s’opposer à une mesure jugée inappropriée, puis à maintenir leur position malgré le silence du ministère. La solution alternative retenue par la DHUP n’est pas nécessairement la plus optimale. Toutefois, il s’agit vraisemblablement de la moins préjudiciable pour les diagnostiqueurs immobiliers et pour leurs clients.

## Est-ce que l'heure est au litige ?



EST-CE QUE LE DPE CAUSERA LA FIN DE L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE DU DIAGNOSTIQUEUR TELLE QUE NOUS LA CONNAISSONS ? À LA LECTURE DES INFORMATIONS FOURNIES, ENTRE AUTRES, PAR LE COURTIER KLARITY, ON PEUT LÉGITIMEMENT SE POSER LA QUESTION.

### À QUI PROFITE LE LITIGE ?

Étonnamment, malgré la publication de divers arrêtés visant à renforcer les contrôles via les écarts non critiques et critiques, la cause principale serait plus insidieuse : les contrats d'assurance, et plus précisément, les protections juridiques qu'ils offrent. Ces protections permettent de bénéficier d'une assistance et d'une prise en charge des frais liés à un litige, ce qui, paradoxalement, facilite la mise en cause.

### UN MÉCANISME VERTUEUX QUI S'EMBALLE

L'augmentation des litiges n'est pas due à une baisse soudaine de la qualité des diagnostics, mais plutôt à un phénomène plus insidieux : la démocratisation de l'accès au droit entraîne mécaniquement une inflation contentieuse. Avec une protection juridique, le coût d'entrée dans un litige devient quasi nul pour l'acquéreur. L'avocat ? Pris en charge. L'expertise ? Financée. Le risque financier ? Inexistant. Dans ce contexte, pourquoi se priver de contester un DPE dont les résultats ne correspondent pas aux attentes ?

### LE CONSO-ACQUÉREUR-JUSTICIABLE

Dans une société où la tendance à se défendre et à réclamer ses droits s'intensifie, il n'est pas surprenant de constater une augmentation des mises en cause. Si ces dernières sont d'autant plus facilitées, pourquoi ne pas remettre en question la fiabilité de son DPE ? Après tout, les acquéreurs n'ont rien à perdre.

### L'IMPACT SUR LES PRIMES ET LA SURVIE ÉCONOMIQUE

Chaque mise en cause, même infondée, impacte l'historique du diagnostiqueur auprès de son assureur. Cela entraîne une augmentation des primes et des franchises, et certains diagnostiqueurs peuvent même se retrouver inassurables. De plus, les diagnostiqueurs compétents pourraient quitter la profession, laissant la place à des opérateurs moins scrupuleux ou moins expérimentés.

### DE LA DIFFICILE PRÉSERVATION DE SA RCPRO.

Entrons dans le vif du sujet. Pour l'acquéreur, c'est un processus incolore et indolore. Pour le diagnostiqueur, cela se résume à choisir entre la case "conciliation" ou la case "expertise". Dans les deux cas, si l'assurance est activée, qu'il y ait reconnaissance ou non d'une faute, l'assurance retiendra un sinistre.

Et c'est là que réside le problème.

### DU NÉCESSAIRE CHOIX DU BON PARTENAIRE.

À l'instar de la vie, le choix du partenaire revêt une importance capitale. Le premier est choisi avec le cœur, tandis que le second est sélectionné avec la raison.

Optez pour celui qui vous accompagnera sans nécessairement vous juger. Je ne dis pas cela pour avantager une entité particulière.

Même le plus compétent d'entre nous, comme le disait un ancien président, n'est pas à l'abri d'une mise en cause, voire d'une consignation.

### ET SI L'ANTICIPATION PAR L'ÉCRIT ET LA PÉDAGOGIE AIDAIENT ?

Une idée me traverse l'esprit : anticiper le stress lié à l'incompréhension d'un DPE, surtout pour un néophyte qui découvre des chiffres en totale contradiction avec ses futures consommations. On m'a souvent dit : « Quand il y a un doute, il n'y a pas de doute ». Alors pourquoi ne pas indiquer clairement, en première page du DPE, que toute question, incompréhension ou doute doit être adressée directement à l'auteur du rapport... ?

