

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

JANVIER - 2026

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

Depuis le 10 décembre, les diagnostiqueurs avancent à l'aveugle



TRIBUNE RÉDIGÉE PAR SMERALDA MARZANO

Depuis le 10 décembre, nous travaillons les yeux bandés.

L'étiquette énergétique, notre repère, notre garde-fou, notre manière de vérifier la cohérence d'un DPE, a disparu.

Avant, une étiquette trop haute ou trop basse nous alertait : un point mal saisi, une donnée oubliée, un système mal interprété. C'était simple, logique, professionnel.

Aujourd'hui, on nous demande d'être parfaits ... mais sans nous laisser le droit de nous relire.

Avez-vous déjà envoyé un mail sans pouvoir le relire ? Vous appuyez sur "envoyer", et vous découvrez la faute après coup. Trop tard. Impossible de corriger.

Voilà exactement ce que nous vivons, chaque jour.

Et le pire ? La moindre modification est automatiquement transmise :

- à notre organisme certificateur,
- à l'ADEME,

avec demandes de justification, contrôles documentaires ... et tout cela, à nos frais. Nous sommes aveuglés, surveillés et facturés. Voilà la réalité.

Et tout ça pour 1,7 % de fraude. 1,7 %.

Ce qui veut dire que 98,3 % des diagnostiqueurs travaillent correctement. Et encore ...

Fraude réelle ? Est-ce vraiment de la fraude, ou simplement des erreurs humaines dans un système parfois incohérent, qui change en continu ... et qui s'apprête encore à changer avec le DPE européen ?

Nous ne demandons pas l'impunité. Nous ne demandons pas de passe-droit.

S'il y a fraude, qu'elle soit traitée comme telle. Les tribunaux existent pour ça, non ?

On n'amène pas toute une profession au tribunal pour 1,7 % de supposés coupables. On ne gouverne pas durablement par la suspicion généralisée.

Et s'il faut contrôler, faisons-le intelligemment. Le client mystère, par

exemple, ça peut être une idée.

Pour 1,7 %, on pénalise 100 %. C'est insensé. Des solutions existent. ... mais on ne nous écoute jamais.

Pourquoi ne pas demander l'avis des diagnostiqueurs ? Nous sommes sur le terrain.

Nous connaissons les réalités, les difficultés, les incohérences. Nous savons ce qu'il faudrait améliorer.

Qui mieux que les 98,3 % qui font bien leur travail peut conseiller sur notre métier ?

Et la vérité est là : ce ne sont pas les fraudeurs qui partiront. Les fraudeurs resteront. Ils trouvent toujours un moyen.

Ce sont les bons qui vont partir. Les consciencieux. Les sérieux. Les épuisés.

Parce qu'à force d'être soupçonnés, aveuglés, surveillés, on finit par se demander ce DPE ne semble plus valoir qu'un diagnostic à 150 euros.

MaPrimeRénov', DPE, logement : les annonces du ministre



VINCENT JEANBRUN S'EST EXPRIMÉ DANS LE PARISIEN ET SUR LCI ET A ÉVOQUÉ LE DISPOSITIF MPR, LA TRANSPARENCE ET LE « CARNET DE SANTÉ DU DPE », LA BANQUE DE LA RÉNOVATION GLOBALE, LE MAINTIEN DES PASSOIRES THERMIQUES DANS LE PARC LOCATIF ET SON GRAND PLAN LOGEMENT

BUDGET 2026 ET GUICHET MAPRIMERÉNOV'

Le titre de l'interview de Vincent Jeanbrun, à la 108 page du Parisien dimanche, résume la situation. « Si le budget n'est pas voté, MaPrimeRénov' sera suspendue ». Ce serait dramatique pour la rénovation, précise le ministre. Les sénateurs ont adopté le PLF 2026 hier. Cependant, l'avenir de ce budget, rejeté par l'Assemblée nationale, reste incertain. Il faudra attendre la commission mixte paritaire du 19 décembre.

Si la CMP ne trouvait pas d'accord, nous revivriions la situation de janvier 2025. Il y aurait un gel de la prime. Le traitement des dossiers déposés en 2025 serait maintenu, mais avec des blocages. Même en cas d'accord sur le budget, le vote final se tiendrait le 23 décembre. En attendant, l'arrêté et le décret du 8 septembre 2025 encadrent le dispositif. En 2026, la rénovation d'ampleur doit aussi s'appuyer sur les certificats d'économies d'énergie (CEE).

TRANSPARENCE ET CARNET DE SANTÉ DPE

Vincent Jeanbrun a déclaré au Parisien: « il faut remettre de la transparence sur le DPE. Nous venons de lancer un registre d'antériorité afin de retracer l'historique énergétique des logements. ». Manifestement, il fait référence au dispositif qui masque les étiquettes du DPE, puis trace les modifications apportées dans la base de données ADEME.

Pour Valérie Létard, masquer les étiquettes du DPE était un moyen de lutter contre les diagnostics de complaisance. À la demande des éditeurs de logiciels, le dispositif a évolué. Il y a désormais un affichage tardif des étiquettes et un historique des modifications. Pour M. Jeanbrun, nous obtenons ainsi « une sorte de carnet de santé du DPE », a-t-il dit sur LCI.

Par ailleurs, sur la même chaîne, il a prononcé cette phrase vaguement surréaliste : « On aurait un gros avantage à avoir une professionnalisation, comme une fédération des diagnostiqueurs ». En fait, il voulait probablement dire que ce serait avantageux d'avoir une seule fédération, plutôt que 6-7 organisations, pour éviter les sons de cloche dissonants.

PASSOIRES THERMIQUES ET PLAN LOGEMENT

Vincent Jeanbrun avait déjà soutenu publiquement la proposition de loi Gacquerre. Elle permet notamment d'autoriser la mise en location des passoires thermiques lorsque les propriétaires s'engagent à faire des travaux dans un délai imposé (3 ans pour les maisons individuelles, 5 ans pour les copropriétés). Il souhaite avancer sur ce texte de loi avant les municipales de mars 2026.

En début d'année, le ministre dévoilera son grand plan logement. Pour le moment, il reste assez évasif sur son contenu, annonçant simplement sa principale ambition : « des logements partout et pour tous ». Il a réutilisé les expressions parfois pompeuses employées au 107^e Congrès des maires à Paris : « choc de simplification », « JO du logement », « Notre-Dame de la construction » ...

Enfin, il a parlé de la banque de la rénovation. Elle ne concernerait que les immeubles en copropriété. La copro pourra solliciter un emprunt et chaque copropriétaire paiera, sur ses charges, le remboursement. Un site web regroupera toutes les banques partenaires et les solutions de prêts collectifs, pour permettre au syndic d'avoir un guichet unique.

DPE informatif et décence énergétique



LES PARTISANS DU DPE NON OPPOSABLE AUGMENTENT. OR, LES DONNÉES D'ENTRÉE DU DPE ONT TOUJOURS ÉTÉ OPPOSABLES AU DIAGNOSTIQUEUR, ET CETTE OPPOSABILITÉ PROTÈGE LES ACQUÉREURS ET LES LOCATAIRES. POUR AUTANT, « OPPOSABILITÉ » NE SIGNIFIE PAS « INTERDICTION DE LOUER ».

UN DPE INFORMATIF, VRAIMENT?

D'abord, la réalisation d'un DPE erroné a toujours eu des conséquences juridiques, y compris quand la valeur du DPE était théoriquement « informative ». Seule sa portée juridique a évolué en devenant contractuelle.

Cependant, face à un DPE de complaisance ou en cas de faute commise par les parties prenantes, tous les acteurs impliqués risquaient déjà d'être condamnés. Il suffit de relire la médiatisée décision de la Cour d'appel de Rouen. À l'origine du litige, il y avait un DPE informatif, réalisé avant la réforme de 2021.

DU CARACTÈRE PUNITIF DU DPE OPPOSABLE

L'opposabilité du DPE n'a aucun caractère punitif. Pour les banques, acheter une passoire thermique est risqué. L'acquéreur pourrait la revendre sans avoir fait de travaux, à un prix ne lui permettant pas de rembourser son prêt.

C'est une histoire de valeur verte.

On pourrait avoir un DPE opposable tout en supprimant le seuil de décence énergétique. L'opposabilité n'empêche pas la mise en location. En revanche, elle sécurise la mise en place du critère de performance énergétique dans la définition d'un logement décent. Bref, le véritable objet du débat est l'obligation de rénovation adossée à l'étiquette du DPE.

DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION

Les lois TECV de 2015, Énergie Climat de 2019 et Climat et Résilience de 2021 ont abouti à considérer qu'un logement décent devait satisfaire à un niveau de performance énergétique minimal indiqué dans le DPE, selon un calendrier progressif. À l'origine de la décence énergétique, il y a l'augmentation de la précarité énergétique et du coût de l'énergie. Elles ont des conséquences sur la santé et elles génèrent du sans-abrisme.

La question principale est de savoir si ce critère de décence énergétique mérite d'être conservé. Joue-t-il un rôle majeur dans la crise du logement ? Est-ce qu'il déclenche des rénovations d'ampleur, celles qui permettent d'agir pour le climat, contre la précarité

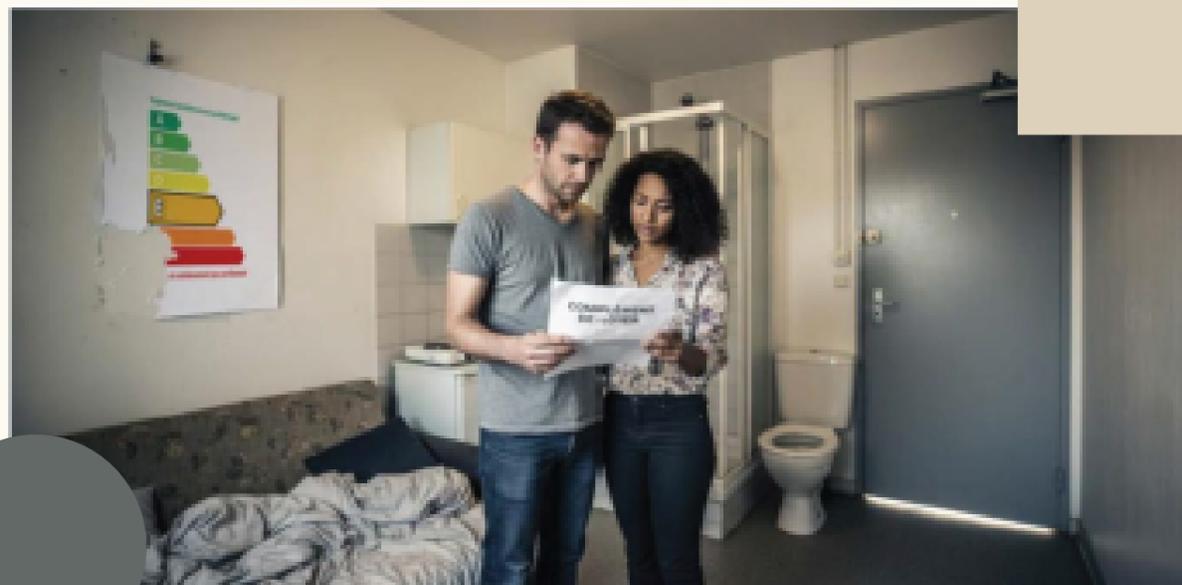
énergétique, etc. ? À chacun de se faire sa propre opinion dans ce débat, mais ne confondons plus un outil (le DPE), une notion juridique (l'opposabilité) et une loi.

UNION EUROPÉENNE, CLIMAT ET CRISE DU LOGEMENT

En tout cas, supprimer le critère de décence énergétique risquerait de ralentir la transition écologique des bâtiments. On lit souvent que la France est le seul pays à être allé si loin pour imposer une performance énergétique minimale. Toutefois, il faut voir d'où on part. La Suède avait l'équivalent de notre RT2012 dès 1978, en réalisant la comparaison à climat égal.

Au fait, la crise du logement sévit dans toute l'Union européenne, y compris en l'absence de critère de performance énergétique à la location. D'ailleurs, la Commission européenne prépare un « plan européen pour le logement abordable ». En parallèle, la précarité énergétique progresse également dans l'UE, selon le 10e rapport sur le mal-logement en Europe 2025. Enfin, à ce jour, les obligations de rénovation énergétique des bâtiments, imposées par la DPEB révisée, sont maintenues.

Loyers : nouvelles exigences de DPE et SHAB en discussion



SELON UNE RUMEUR, LE GEL DES LOYERS S'APPLIQUERAIT AUX CLASSES E EN 2026. RASSURONS LES PROPRIÉTAIRES, RIEN DE TEL N'EST PRÉVU. MÊME SI DEUX PPL MODIFIENT LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ÉLIGIBLES AU COMPLÉMENT DE LOYER : UNE ÉTIQUETTE D POURRAIT ÊTRE EXIGÉE.

LOI ELAN VS LOI CLIMAT RÉSILIENCE

D'abord, il y a parfois des confusions entre les dispositions de la loi Elan et celles de la loi Climat Résilience. La loi Elan a instauré un dispositif expérimental d'encadrement des loyers dans les zones tendues, puis la loi Climat Résilience a interdit, à compter du 24 août 2022, l'augmentation et la révision des loyers pour les logements F et G. Il n'y a aucun gel des loyers prévu pour les classes E. Cette mesure concerne tous les logements du parc privé, à l'exception des meublés touristiques, et ne s'applique pas à ceux parc social.

PROLONGER L'ENCADREMENT DES LOYERS?

Faut-il prolonger le dispositif après le 25 novembre 2026 ? Les députés Annaïg Meur et Iñaki Echaniz ont rendu leur rapport, et affirment que l'encadrement des loyers n'entraîne pas une baisse de l'offre locative. Au contraire, il pourrait permettre d'endiguer l'inflation des loyers et de prévenir les dérives spéculatives. Tous deux demandent donc une pérennisation et une amélioration du dispositif, créant la publication de deux textes législatifs.

D'une part, plusieurs députés, dont Iñaki Echaniz, signent une PPL pour retrouver la confiance et l'équilibre dans les rapports locatifs, adoptée par la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale. D'autre part, proposition de loi visant à pérenniser, généraliser et améliorer le dispositif d'encadrement des loyers a été présentée au Sénat.

RÈGLES ACTUELLES DU COMPLÉMENT DE LOYER

Actuellement, dans certaines communes, le propriétaire, ou l'agence immobilière, peut faire payer un complément de loyer au locataire. Le logement, dont le loyer de base doit être au moins égal au loyer de référence majoré, doit répondre à certaines caractéristiques de localisation et de confort.

COMPLÉMENTS DE LOYER ET SHAB

Récemment, la fondation pour le logement et l'association BAIL ont dénoncé les abus liés aux compléments de loyers injustifiés, et ont travaillé sur plusieurs amendements à la PPL Echaniz. L'un d'eux, notamment, interdisait les compléments de

loyer pour les logements classés E, F et G, il a été rejeté. Mais deux autres amendements intéressants ont été adoptés.

L'un propose une définition plus précise du complément de loyer. Les caractéristiques de localisation et de confort doivent désormais être « propres et objectives ». L'autre interdit le complément de loyer en cas de « surface habitable égale ou inférieure à 14 mètres carrés » et supprime aussi l'exigence de bonne exposition de la pièce principale.

COMPLÉMENT DE LOYER ET DPE

Par ailleurs, la PPL publiée sur le site du Sénat le 6 décembre 2025 augmente les exigences de performance énergétique. Son article 8 interdit de faire payer un complément de loyer en l'absence d'un DPE en cours de validité. De plus, ce DPE doit afficher une étiquette A, B, C ou D. Ce que l'Assemblée nationale avait rejeté ressurgit donc au Sénat.

l'encadrement des loyers sera vraisemblablement l'objet de nombreux débats en 2026.

Reprise du marché immobilier et valeur verte en 2025

MARCHÉ IMMOBILIER : ENFIN LA REPRISE?

La crise qui sévit depuis juillet 2022 serait elle derrière nous ? Une amélioration, constatée dès l'automne 2024, s'est poursuivie cette année.

- Volume de transactions: +11 % sur un an (921 000 ventes)
- Prix des maisons anciennes : +0,2 %
- Prix des appartements anciens : +0,5 % sur le dernier trimestre, +1,3 % sur l'an glissant
- Marché du neuf : légers signes de reprise depuis le 2^e trimestre 2025
- Permis de construire et mises en chantier: +12 % sur le dernier trimestre en glissement annuel (selon SDES et Sit@del2).

Dans l'ancien, « en appartements, d'après les projections pour le 4^e trimestre 2025 et fin janvier 2026, la tendance serait légèrement haussière avec des évolutions annuelles proches de +2%, à la fois en Île-de-France et en province. En maisons, les prévisions pour le 4^e trimestre 2025 et fin janvier 2026 anticipent une légère reprise. Les évolutions annuelles seraient de l'ordre de +1% en province et un peu plus soutenues en Île-de-France à 2,1% ». Dans le neuf, la chute des terrains à bâtir se poursuit, mais les ventes diminuent moins vite. Par ailleurs, le volume des crédits à l'habitat augmente depuis le début de l'année 2024. Enfin, le pouvoir d'achat immobilier progresse de 4 % sur un an, avec une surface finançable, en 2025, au même niveau qu'en 2022, soit 87.m

VALEUR VERTE DES LOGEMENTS EN 2025

Le bilan des Notaires de France met surtout l'accent sur l'importance du DPE dans le prix de vente. Globalement, un appartement classé A ou B de 50 à 60 m² se vend 1,4 fois plus cher que s'il est classé F ou G, maisons comme appartements. En revanche, les mauvaises étiquettes engendrent une moins-value plus importante pour les maisons. Cela dit « entre 2021 et 2024, l'impact des étiquettes a progressé, quel que soit le marché. » La moins-value associée à une passoire thermique reste plus faible en Île-de-France.

MOINS DE PASSOIRES THERMIQUES EN VENTE

De juillet 2021 à avril 2023, la part de passoires thermiques vendues avait fortement augmenté, comme si les propriétaires se hâtaient de vendre leur bien classé F ou G, malgré la décote. Elle a atteint son plus haut niveau, à 17 % au printemps 2023. S'en sont suivis un net recul à compter du 3^e trimestre 2024, puis une stabilisation en 2025.

De plus, la part des ventes pour les classes D et E est passée de 64 % en 2021, à 59 % en 2024 puis à 57 % au 2^e trimestre 2025. Au contraire, la part des ventes des appartements anciens classés C a augmenté, jusqu'à atteindre 27 % au 3^e trimestre. La quantité de maisons classées C, parmi les ventes, est restée stable depuis 2021, autour de 19 %.

Le contexte socio-économique et les incertitudes autour de la politique de rénovation énergétique invitent inévitablement à la prudence pour 2026. Cependant, la reprise du marché donne tout de même un peu d'espoir pour l'année prochaine.



LES NOTAIRES DE FRANCE ET LA BANQUE DES TERRITOIRES ONT PUBLIÉ UNE ÉTUDE LE MÊME JOUR. L'UNE DRESSE UN BILAN IMMOBILIER POUR L'ANNÉE 2025, L'AUTRE FAIT LE POINT SUR LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE AU 3E TRIMESTRE 2025: LES DEUX CONSTATENT UNE REPRISE DU MARCHÉ IMMOBILIER.

Politique du logement : une proposition de loi CHOC



UNE PPL VISANT À CONFORTER L'HABITAT, L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LA CONSTRUCTION (CHOC) A ÉTÉ PUBLIÉE. CE TEXTE DE LA SÉNATRICE DOMINIQUE ESTROSI SASSONE ET DU SÉNATEUR MATHIEU DARNAUD DOIT « ÉTABLIR LES FONDATIONS D'UNE POLITIQUE DU LOGEMENT À MOYEN TERME ».

DONNER UN CAP À LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Mme Estrosi Sassone s'est fréquemment agacée de l'absence de programme pour le logement : « la France continue de s'enfoncer dans la crise du logement et nous légiférons toujours à la petite semaine, à coup de propositions de loi [...] autant de textes qui sont certes utiles, mais qui ne constituent pas un programme, ne donnent pas un cap, ne portent pas un souffle. Ce constat, combien de fois l'ai-je répété? »* Cette PPL doit donner un cap à la politique du logement. Elle contient 6 titres, qui bâtissent un programme afin de surmonter la crise actuelle.

1. Pour une programmation nationale du logement outillée à l'échelle locale.
2. Pour une relance de la production de logements.
3. Revaloriser la propriété et relancer les parcours résidentiels.
4. Redonner des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux pour relancer la production et faire face aux défis de la rénovation et de la réhabilitation.
5. Soutenir la rénovation du parc privé.
6. Loger les jeunes et les travailleurs.

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Entre autres mesures, le texte crée un nouveau chapitre dans le code de la construction et de l'habitation. Il s'intitule « Objectifs de la politique du logement et de l'habitat ». Ces objectifs sont, à l'horizon 2030 :

- Construire 400 000 logements par an, dont au moins 120 000 logements sociaux.
- Réaliser 800 000 rénovations d'ampleur, soutenues par MPR
- Réaliser 50 000 adaptations de logements au vieillissement ou au handicap, soutenues par MaPrimeAdapt'

Pour y parvenir, il donne davantage de moyens aux collectivités, afin qu'elles travaillent de concert avec l'État. Il renforce et enrichit le statut de l'autorité organisatrice de l'habitat (AOH), créée avec la loi 3DS. Il permet aussi aux AOH d'adapter les caractéristiques du logement décent dans les départements et régions d'autre-mer.

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET RÉNOVATION DE L'EXISTANT

Accès à la propriété et rénovation de l'existant
Nous ne détaillerons pas chacun des 20 articles de cette ambitieuse proposition de loi. Elle contient notamment des dispositions pour relancer la production de logements, lutter contre le squat, relancer le crédit et l'accession à la propriété (dont l'accession sociale). Cependant, zoomons sur le soutien à la rénovation du parc privé (titre V).

D'abord, le texte permet aux propriétaires de donner congé à leurs locataires pour réaliser d'importants travaux de rénovation énergétique. Ensuite, il lève, pour les artisans, l'obligation de solidarité financière dans le cadre des groupements momentanés d'entreprises.

L'article 18 inscrit la lutte contre la vacance des logements parmi les missions de l'Anah, et rend plus opérationnels les prêts collectifs à adhésion simplifiés pour accélérer la lutte contre l'habitat dégradé. Enfin, la PPL contient plusieurs dispositions pour aider les organismes HLM à rénover et réhabiliter leur parc.

* Propos tenus lors de la séance du 17 juin 2025 au Sénat dans le cadre de la proposition de loi de Simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

