

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL



FÉVRIER - 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

Chiffrage Audit: réglementation, responsabilité



LES AUDITEURS ÉNERGÉTIQUES DOIVENT ESTIMER LES COÛTS DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DANS LEURS AUDITS. CETTE ESTIMATION EST-ELLE OPPOSABLE ? QUELS SONT LES RISQUES, NOTAMMENT FACE À DES ÉCARTS IMPORTANTS ENTRE DEVIS POUR DES TRAVAUX SIMILAIRES?

RESPONSABILITÉ JURIDIQUE DE L'AUDITEUR

L'audit énergétique, contrairement au DPE, est totalement opposable. L'auditeur engage sa responsabilité juridique sur la cohérence des travaux recommandés et sur les pathologies qui pourraient découler des travaux. Bien que la jurisprudence soit encore limitée pour les audits obligatoires des logements classés E, F et G, des craintes existent concernant la mise en cause des auditeurs, notamment pour les chiffrages des travaux.

CHIFFRAGE DES TRAVAUX: RÉGLEMENTATION ET ENCADREMENT

Les arrêtés du 4 mai 2022 et du 29 décembre 2023 régissent l'audit énergétique. L'auditeur doit fournir une estimation des coûts des travaux, taxes comprises. Cette estimation ne doit pas être disproportionnée par rapport à la valeur vénale du bien, si le propriétaire possède un avis de valeur datant de moins d'un an. L'audit prend aussi en compte les servitudes liées au patrimoine ou à l'urbanisme, ce qui peut limiter certains travaux, nécessitant la consultation de la Note de Renseignement d'Urbanisme (NRU).

TYPES DE TRAVAUX, INDUITS INCLUS

Les travaux concernent typiquement l'isolation, la menuiserie extérieure, le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, et les travaux induits. L'arrêté de décembre 2023 a renforcé l'importance de la ventilation afin d'éviter les moisissures dans les bâtis anciens. Les travaux induits sont souvent jugés complexes et risqués. Ils incluent les travaux préparatoires nécessaires avant la rénovation, tels que démolition, retrait d'équipements, ou traitement des façades et charpentes. Ces travaux peuvent être éligibles à des aides, mais certaines dépenses, comme le désamiantage, ne le sont pas.

ASSURANCE ET MÉTHODES DE CHIFFRAGE

L'auditeur dispose d'une assurance responsabilité civile professionnelle (RC Pro), et non d'une décennale. Le chiffrage doit donc être indicatif, et il est conseillé d'inclure des réserves dans le rapport. Il n'existe pas de méthode unique pour estimer les coûts des travaux. L'auditeur peut utiliser des bases de données comme Batiprix, ou se référer à des devis de professionnels. Quel que soit le choix, il doit justifier la source des coûts pour éviter des notations négatives lors des contrôles.

CHOISIR LA BONNE BASE DE DONNÉES

Pour choisir une base de données pour le chiffrage, il faut prendre en compte :

- La fréquence d'actualisation des prix
- La complétude et la clarté de la base
- La facilité d'utilisation,
- La neutralité vis-à-vis des fabricants
- L'assistance client et la transparence des guides

Les bases de données en ligne peuvent présenter des prix nationaux qui ne tiennent pas compte des variations régionales. Il est souvent conseillé d'estimer à la fourchette haute.

Futurs dispositifs pour rénover les passoires thermiques



LE GOUVERNEMENT TRAVAILLE SUR DES DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES POUR FINANCER LA RÉNOVATION D'AMPLEUR DES LOGEMENTS, À VENDRE OU À LOUER. LE BUT ? ATTEINDRE L'OBJECTIF CLIMATIQUE SANS AMPLIFIER LA CRISE DU LOGEMENT, EN RÉDUISANT LA CONTRIBUTION BUDGÉTAIRE DE L'ÉTAT

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET VALEUR VERTE

Le 19 novembre, la commission du développement durable de l'Assemblée nationale auditionnait le secrétaire général à la planification écologique :

« On a aujourd'hui une politique publique qui repose beaucoup sur la question de MaPrimeRénov', qui est financée par une part de budgétaire et une part de certificats d'économies d'énergie. [...] qui fonctionne bien, à notre sens, mais qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de décarbonation du logement et de rénovation d'ampleur. Donc nous travaillons à des dispositifs, par exemple de monétisation de ce qu'on appelle la valeur verte ».

Rénover un logement génère des économies d'énergie, et permet de gagner en confort. Par conséquent, sa valeur sur le marché augmente. L'enjeu est de trouver un moyen de financer les travaux avec cette valeur verte.

COMMENT MONÉTISER LA VALEUR VERTE ?

Dès 2013, dans un rapport - Les financements innovants de l'efficacité énergétique - le président du Plan Bâtiment Durable suggérait de commercialiser le bien sur la base d'une promesse de DPE supérieure, et de procéder aux travaux permettant d'atteindre la classe énergétique A ou B avant le transfert de propriété et après la signature du compromis de vente.

Plus récemment, la FNAIM avait proposé un contrat de vente en l'état futur de rénovation. Le 17 juillet 2025, le ministère chargé du Logement précisait :

« Le Gouvernement n'envisage pas d'introduire dans la loi une obligation de rénovation à la mutation des passoires énergétiques, privilégiant les mesures incitatives et l'accompagnement des ménages pour qu'ils engagent les travaux nécessaires, permettant une réduction de la facture énergétique et un meilleur confort pour ses occupants ».

ÉTALEMENT DES TRAVAUX SUR PLUSIEURS ANNÉES

M. Jeanbrun propose d'étaler les travaux sur plusieurs années, et de partager les économies d'énergie avec les locataires pour financer la rénovation.

Commençons par le premier point. Le bailleur peut continuer à louer une passoire thermique sous conditions :

- Copropriété engagée dans un projet de rénovation, avec atteinte du niveau minimal de performance énergétique, dans un délai de 5 ans maximum.
- Propriétaire ayant conclu un contrat avec des travaux permettant d'atteindre le niveau de performance minimal dans un délai de 3 ans.

Ce niveau dépend des échéances de la loi Climat Résilience (Fen 2025, E en 2028, Den 2034). Il doit y avoir eu un audit énergétique, un DTG, un PPPT ou un DPE préalable, selon qu'il s'agit d'une monopropriété ou d'une copropriété.

PARTAGER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

Le second point n'est pas inédit non plus : l'article 119 de la loi MLE a modifié l'article L.442-3 du code de la construction et de l'habitation.

Des textes réglementaires précisent les conditions d'application de cette participation dans le parc privé (décret n°2009-1439 et arrêté du 23 novembre 2009), et social (décret n°2009-1438 et arrêté du 23 novembre 2009).

Mérule: une cartographie alarmante et un diagnostic en vue



XYLODIAG.FR A MIS À JOUR SA CARTOGRAPHIE D'INFESTATION DE MÉRULE PAR COMMUNE. PLUS DE 90 DÉPARTEMENTS SONT INFESTÉS. LES POUVOIRS PUBLICS DOIVENT DONC PRENDRE EN COMPTE CE FLÉAU EN AMÉLIORANT LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE. DES CHANGEMENTS POURRAIENT SURVENIR.

INFESTATION MÉRULE : ÉTAT DES LIEUX

La dernière catographie de l'infestation de mérule de XYLODIAG.FR montre l'ampleur du phénomène en France. Le constat est un peu moins alarmant sur la catographie nationale des mérules du Cerema, mise à jour le 2 octobre 2025. En effet, elle ne recense que les arrêtés préfectoraux délimitant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Néanmoins, l'infestation progresse incontestablement.

Il y a encore quelques années, le champignon lignivore était surtout présent dans le Grand Ouest et le Nord de la France. Maintenant, il existe des arrêtés dans le Rhône, le Vaucluse, la Drôme ... Ce développement des mérules a des conséquences concrètes. Il retarde les ventes. Il engendre aussi une hausse des litiges après l'acquisition d'un bien, la rénovation ou la réhabilitation d'un bâtiment, etc. Surtout, il fait des victimes qui ont parfois tout perdu.

Même si le monde de l'immobilier garde les yeux rivés sur le DPE, il devient impossible d'ignorer la progression des parasites du bois et, en particulier, des champignons lignivores. Or, le dispositif réglementaire actuel - obligation d'information instaurée par la loi Alur, état parasitaire facultatif - est insuffisant pour protéger les bâtiments et leurs occupants.

DIAGNOSTIC MÉRULE OBLIGATOIRE ET NOUVELLE NORME

Lors des Assises nationales du diagnostic immobilier à Toulouse, Dominique Piton (P-CONSULTING et IMMO&CO) est intervenu pour nous informer de la mise en place progressive du diagnostic mérule obligatoire. Lui et Victor Sabet (FONGILAB) n'ont cessé d'alerter, ces derniers mois, sur la nécessité de réagir. Ils ont notamment frappé aux portes de l'Assemblée nationale et échangé avec la DHUP.

Une démarche ambitieuse commence à se mettre en place. Elle inclut une obligation de diagnostic mérule et un travail sur une nouvelle norme, pour encadrer les pratiques et les rapports. Ce projet se développera progressivement dès le premier semestre 2026.

Ce sera donc l'une des grandes évolutions réglementaires et normatives à suivre attentivement.

Cette information, dans le cadre des Assises, s'inscrivait dans la discussion sur la formation des diagnostiqueurs immobiliers. En effet, ils ne sont pas encore obligés de se former à l'état parasitaire. Des certifications existent pour permettre à l'ODI de valoriser et de sécuriser ses compétences. Cependant, la réglementation ne les impose pas. Or, avec l'augmentation de la demande, les formations au diagnostic mérule pourraient devenir incontournables.

Révision du DPE : moins de passoires, même parc?



LE GOUVERNEMENT ANNONCE LA SORTIE DE 850 000 LOGEMENTS DU STATUT DE PASSOIRES THERMIQUES PAR LA RÉVISION DU CEP ÉLECTRICITÉ, ALORS QUE LA RÉFORME DU DPE FAIT SORTIR 700 000 LOGEMENTS F ET G LE MINISTÈRE NE TENAIT PAS COMPTE DE LA RÉFORME DES PETITES SURFACES.

À force de modifications, il devient difficile d'identifier les logements rénovés. Des biens sortent des classes F et G sans travaux, juste en téléchargeant une attestation. D'ailleurs, le ministre du Logement a récemment dit chercher : « une voie de passage » pour concilier le maintien des logements énergivores dans le parc locatif, la lutte contre la précarité énergétique et l'ambition climatique.

DPE : DE L'INDICATEUR À L'OUTIL POLITIQUE

Au commencement, le DPE permettait de comparer la performance énergétique des biens, d'aider les pouvoirs publics à estimer le niveau de performance du parc, et d'inciter les propriétaires à rénover.

Et puis, avec la loi Climat Résilience, le DPE est devenu « un outil central de la politique publique de rénovation énergétique des logements, pour la lutte contre le changement climatique ». En pratique, il fait baisser artificiellement la quantité de biens classés F et G.

La comparaison entre la fiche d'impact établie en juillet 2025 et [les statistiques au 1er janvier 2025](#) l'illustre parfaitement : moins de passoires énergétiques, mais des logements mieux classés sans avoir été rénovés. La précarité énergétique ne diminue pas pour autant.

RETOUR SUR LA FICHE D'IMPACT DE JUILLET 2025

Dans le cadre du projet d'arrêté [modifiant le CEP pour l'électricité](#), le ministère de la Transition écologique avait produit une fiche d'impact, jamais été publiée mais transmise au Conseil national d'évaluation des normes.

Officiellement, cette réforme aurait surtout un impact sur le nombre de passoires énergétiques parmi les résidences principales :

- -850 000 logements F et G
- -23 % d'appartements parmi les passoires énergétiques
- -15 % pour les maisons individuelles
- -22 % du nombre de passoires dans le parc locatif privé
- -15 % de passoires dans les logements occupés par leurs propriétaires.

MISE À JOUR DES DONNÉES AU 1^{ER} JANVIER 2025

Avant et après la révision du CEP, de 2,3 à 1,9, le taux de passoires énergétiques passe finalement de :

- 12,7 % à 10,4 % parmi les résidences principales ;
- 19,9 % à 13,8 % pour les moins de 30 m² ;
- 15,3 % à 12,2 % pour les moins de 30 m² à moins de 60 m² ;
- 12,2 % à 10,3 % pour les logements de 60 à moins de 100 m² ;
- 9,9 % à 8,5 % pour les logements de plus de 100 m² ;
- 9,7 % à 7,4 % pour les appartements,
- 15,1 % à 12,9 % pour les maisons.

RÉNOVER ET MAINTENIR L'OFFRE LOCATIVE

M. Jeanbrun a déclaré :

« Il faut trouver une voie de passage pour ne pas priver les locataires de ces logements, ni les propriétaires des ressources qui leur permettent de les rénover. Sans perdre de vue l'ambition climatique, qui permet aussi de réduire la facture énergétique. Nous envisageons d'offrir la possibilité d'étaler les travaux aux propriétaires. »

La solution envisagée, en partie prévue [par la proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique](#), aurait au moins l'avantage de ne plus fausser les statistiques.

Vers un procès de l'amiante dans L'Education nationale?



PLUSIEURS SYNDICATS, ASSOCIATIONS ET PERSONNES PHYSIQUES ONT PORTÉ PLAINTÉ CONTRE X POUR MISE EN DANGER DÉLIBÉRÉE DE LA VIE D'AUTRUI. ILS DÉNONCENT L'EXPOSITION À L'AMIANTE DANS DES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES DES BOUCHES-DU-RHÔNE.

AMIANTE ET ÉCOLES : PLAINTÉ CONTRE X INÉDITE

Ce 19 novembre 2025, l'AVALE 13 a porté plainte : une action d'ampleur face à l'exposition passive et environnementale à l'amiante dans les bâtiments scolaires.

AMIANTE ET ÉCOLES : PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

- DTA absents, incomplets ou obsolètes
- Manque d'état des lieux et de recommandations
- Absence d'information
- Exposition silencieuse et difficulté à faire reconnaître une exposition professionnelle
- Absence de formation, prévention et sensibilisation
- Minimisation du danger

RESPONSABILITÉS ET REVENDEICATIONS

Cette plainte doit permettre d'identifier les responsables après enquête au niveau des collectivités propriétaires des locaux scolaires et au sein de l'Éducation nationale.

Cependant, ce procès doit surtout permettre de faire enfin respecter le cadre réglementaire :

- Réalisation, mise à jour, transmission le cas échéant du DTA
- Réalisation de repérages avant travaux, avec des intervenants habilités (SS3 ou SS4)
- Stockage approprié des déchets
- Installation de la signalétique
- Mesures d'empoussièrément
- Application des sanctions

La seconde consiste à faire évoluer la réglementation pour améliorer la protection de tous.

ÉVOLUTION DE LA RÉGLEMENTATION AMIANTE ?

D'abord, le collectif « Stop amiante éducation » veut agir pour mieux informer le public:

- Rendre le DTA intégralement accessible aux agents et au public.
- Informer les agents et le public d'un classement AC1 ou AC2 des matériaux, avec la signalétique prévue (Circulaire Lebranchu).
- Imposer un délai de surveillance de 3 ans maximum, pour tenir compte de l'usure intense des locaux, si une évaluation périodique est requise.

• Obliger les propriétaires à rendre accessibles en données ouvertes les DTA. Ensuite, il demande d'abaisser le seuil (5 fibres/litre d'air) qui déclenche mesures sanitaires ou travaux, selon les recommandations de l'ANSES et du HCSP. en prenant en compte tous les types de fibres.

De plus, il veut améliorer la prévention, la reconnaissance de l'exposition et le suivi médical et propose de reconnaître les prélèvements surfaciques comme indicateur de la présence d'amiante. Il réclame la remise d'une « attestation de présence dans locaux amiantés » s'il y a des matériaux classés AC1 ou AC2. Toute personne intervenant dans l'établissement devrait alors bénéficier d'une visite médicale et d'un suivi.

Enfin, l'administration employeur devrait reconnaître le danger grave et imminent et permettre un droit de retrait. Ce DGI, s'il émane de la F3SCT, devrait déboucher sur une enquête.

SANTÉ ET SÉCURITÉ : REVENDEICATIONS SYNDICALES

Les organisations, dans les Bouches-duRhône, exigent que la DSDEN respecte ses obligations (contrôle des DU ERP, repérage des anomalies dans les DTA ...).

Au niveau national, elles demandent à l'État de « se donner les moyens d'une véritable médecine de prévention » et réclament un plan pluriannuel de désamiantage des établissements scolaires, et la création d'un Fond national de financement du diagnostic et du désamiantage.

Dol et DPE de complaisance, propriétaire condamné



LE DIAGNOSTIQUEUR N'EST PAS LE SEUL RESPONSABLE D'UN DPE DE COMPLAISANCE. LA DÉCISION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SOISSONS RAPPELLE QUE LE FAIT QU'UN DIAGNOSTIC SOIT ANNEXÉ NE SUFFIT PAS À LA VENTE POUR EXONÉRER LE VENDEUR DE SA GARANTIE DES VICES CACHÉS.

VENTE D'UN LOGEMENT, TRAVAUX ET DÉSORDRES

M. J. achète une maison. La vendeuse, Mme W. déclare, à l'acte, avoir réalisé certains travaux elle-même et produit une facture de la société S. pour le surplus. Après l'acquisition, l'acheteur fait face à des désordres : problèmes d'électricité, plomberie défectueuse, infiltrations par la toiture...

Il contacte la société S. qui lui indique n'avoir jamais réalisé de travaux. Mme W. lui communique alors une facture similaire, produite par la société D. Cependant, son gérant n'a pas réalisé ces travaux non plus. C'est une escroquerie par usurpation de l'identité de l'entreprise.

Le notaire propose une résolution amiable de la vente. Puis, le service de protection juridique de M. J., après avoir fait réaliser une expertise, demande l'annulation amiable, sur le fondement de la garantie des vices cachés. Mme W. refuse et se voit assignée devant le Tribunal judiciaire de Soissons.

DPE DE COMPLAISANCE

Le DPE qualifiait, à tort, l'isolation de « très bonne ou moyenne ». Le diagnostiqueur mandaté par la vendeuse a cessé son activité deux jours après avoir réalisé ce diagnostic.

En prime, il n'exerçait plus sous le nom commercial indiqué dans le rapport du DPE. Pour se défendre, Mme W. expose que :

- Le défendeur n'apporte pas la preuve de la fausseté du DPE.
- Le diagnostiqueur est l'unique responsable.
- Elle n'avait pas connaissance des vices puisque le DPE ne les révélait pas.

« S'il est vrai qu'un diagnostic erroné relève de la responsabilité de son auteur, et non du vendeur, l'ensemble de ces éléments mis en perspective permettent de considérer que Mme W. avait connaissance de l'état réel du bien et que d'une part, elle n'en n'a pas informé l'acquéreur et, d'autre part, elle a sollicité un diagnostic de complaisance », répond le tribunal.

NULLITÉ DE LA VENTE POUR DOL ET PRÉJUDICES

En fournissant la facture de la société S., Mme W. a communiqué une fausse information à l'acquéreur puis un faux, et enfin un DPE de complaisance.

L'entreprise de rénovation mandatée pour évaluer les réparations écrit que l'isolation du logement « est largement insuffisante, contrairement au certificat DPE de l'ancien propriétaire qui a dû être falsifié » : Mme W. est l'auteur d'une manœuvre dolosive.

M. J. n'aurait pas acquis le bien s'il en avait eu connaissance (coût des réparations évalué à 77 995,35 €, soit 63,41 % du prix d'achat). Le dol a vicié son consentement, le tribunal annule la vente. Et Mme W. paiera à M. J. la somme de 123 000 € en restitution du prix de vente, 27 928,18 € de dommages et intérêts, et 5000€ pour les dépens.

DPE DE COMPLAISANCE DE ROUEN À SOISSONS

Globalement, cette décision du Tribunal judiciaire de Soissons n'est pas aussi importante que celle de la cour d'appel de Rouen en novembre 2024. Mais elle constitue un avertissement pour tout propriétaire tenté d'établir des documents de complaisance (factures, DPE bidon ou autres diagnostics) pour tromper l'acquéreur sur l'état du bien immobilier.

