

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

AVRIL - 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

DPEB: contenu du projet d'arrêté modifiant le DPE



D'ICI LE 29 MAI 2026, UN ARRÊTÉ ADAPTANT LE DPE AU DROIT EUROPÉEN MODIFIERA LE TEXTE DU 31 MARS 2021 POUR LES LOGEMENTS DE FRANCE MÉTROPOLITAINE, ENTRAÎNANT NOTAMMENT LE REMPLACEMENT DE DEUX DE SES ANNEXES.

ENR ET VECTEUR ÉNERGÉTIQUE DANS LE DPE

Le projet d'arrêté vise à transposer la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB). À cet effet, le DPE devra désormais inclure, outre les nombreux éléments déjà précisés dans l'arrêté du 31 mars 2021, modifié notamment par l'arrêté du 16 juin 2025, l'énergie renouvelable produite sur site, exprimée en kilowattheures (kWh) et en pourcentage de la consommation énergétique globale. De plus, le type de source d'énergie renouvelable et le principal vecteur énergétique devront également être mentionnés. Ces informations devront figurer dans l'ensemble des DPE des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation, qu'ils soient individuels ou collectifs, situés en France métropolitaine. Les dispositions de ce projet d'arrêté s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux bâtiments existants. En effet, le texte remplace le paragraphe 9.b par un paragraphe 9.d, afin d'ajouter un paragraphe 9.b (alinéa relatif à l'énergie renouvelable produite sur site) et un paragraphe 9.c (alinéa relatif au principal vecteur énergétique) aux articles 4, 8, 11, 16 et 19 de l'arrêté du 31 mars 2021.

FLEXIBILITÉ ÉNERGÉTIQUE ET SYSTÈMES DE CHAUFFAGE

Après l'obligation de QR code ADEME, le texte ajoute des informations obligatoires, conformément aux modèles de rapport fournis par le ministère en charge de la construction. Trois éléments clés sont abordés : l'évaluation de la durée de vie restante du système de chauffage (et éventuellement du système de climatisation), la capacité de la maison individuelle à réagir aux signaux externes et à adapter sa consommation d'énergie (flexibilité énergétique), et la capacité du

système de distribution de chaleur à fonctionner à basse température ou à des températures optimisant son efficacité, le cas échéant. Ces informations concernent tous les bâtiments et parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine, existants et neufs.

De plus, le texte ajoute deux alinéas, les 19 et 20, aux articles précités (4, 8, 11, 16 et 19). Enfin, les annexes 1 et 2 remplacent respectivement l'annexe 9 (confort thermique en période estivale) et l'annexe 10 (énergies renouvelables).

DPE 2026 : PROCHAINES ETAPES ET ENTREE EN VIGUEUR

Ce projet d'arrêté est actuellement en discussion avec les éditeurs de logiciels et les fédérations de diagnostiqueurs. Ces discussions portent notamment sur la collecte des données et la quantité d'ENR à afficher. Le texte sera soumis aux avis du CSCEE et du CSE à la mi-avril, et son contenu est donc susceptible d'évoluer. Sa publication au Journal officiel est toutefois obligatoire d'ici le 29 mai 2026, date d'entrée en vigueur de la DPEB. L'application de ses dispositions peut être différée, la DGALN / DHUP prévoyant pour l'instant le 1er octobre 2026.

Fraude MaPrimeRénov' : 2080 audits énergétiques fictifs



LE TRIBUNAL DE PARIS JUGE UN DÉTOURNEMENT DE 1,13 MILLION D'EUROS VIA 2 080 AUDITS FRAUDULEUX. L'ANAH, PRÉSENTANT SON BILAN 2025 ET SES AXES 2026, ASSURE DÉSORMAIS QU'UN TEL SCÉNARIO NE POURRAIT PLUS SE REPRODUIRE.

FRAUDE À MPR ET À L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE

À l'automne 2022, plusieurs entreprises se sont lancées dans une arnaque aux aides MaPrimeRénov'. P. aurait dirigé les démarcheurs et collecteurs d'informations, tandis qu'U., mandataire, constituait les dossiers de demande d'aides avec d'autres individus peu scrupuleux. K. récupérait les fonds et les reversait à U. en échange d'une commission. V. aurait fourni une liste d'entreprises agréées RGE (label Reconnu garant de l'environnement), prétendument sous-traitantes d'U. Ces démarcheurs se faisaient également passer pour des auditeurs énergétiques. Ils réalisaient des audits dans les logements en une vingtaine de minutes, après une formation interne très succincte. Des audits auraient même été facturés sans déplacement. La société U. fournissait à P. le logiciel nécessaire à la réalisation de ces audits.

En plus d'usurper l'identité d'entreprises labellisées RGE, ces malfaiteurs auraient créé de faux comptes pour leurs clients. Cela leur permettait notamment de répondre aux formulaires de consentement de l'Anah à la place des ménages. L'affaire prospérait jusqu'à ce que deux des démarcheurs, repentis, dénoncent l'arnaque aux gendarmes.

PRÉVENUS ET SUIVI DU PARQUET EUROPÉEN

Depuis lundi, sept prévenus sont jugés. L'Anah s'est portée partie civile. Le parquet européen a mené l'enquête, car l'Union européenne finance la prime de transition énergétique. Sur le million d'euros détourné, 110 000 euros provenaient de l'UE.

Cette escroquerie s'est déroulée d'octobre 2022 à juin 2023, alors que le ministère renforçait le dispositif de certification pour les DPE, durcissait le référentiel de contrôle des diagnostiqueurs pour l'audit énergétique, etc. Pendant ce temps, des individus mal formés et non contrôlés réalisaient de faux audits énergétiques, rapidement expédiés.

Heureusement, une telle fraude ne serait plus possible aujourd'hui. Par exemple, en 2022, il était encore possible de demander les aides avant de réaliser les travaux, sans s'y engager. Malgré des fermetures de guichet et des retards dans le traitement des dossiers, un arsenal a été mis en place pour protéger les consommateurs.

LUTTE RENFORCÉE CONTRE LES FRAUDES AUX AIDES

Dans son bilan 2025 sur la lutte contre la fraude, l'Anah détaille les contrôles renforcés, mieux ciblés et systématisés, ainsi que l'augmentation des contrôles sur place. Depuis 2020, le taux de fraude reste faible, ne représentant que 0,4 % des aides. L'Anah souligne également l'importance de la sensibilisation des ménages et de l'encadrement consolidé des acteurs via Mon Accompagnateur Rénov' ou les mandataires. Dès 2026, un rendez-vous obligatoire avec un conseiller France Rénov' sera instauré, complété par toutes les mesures prévues par la loi contre les fraudes aux aides publiques. Enfin, le développement de l'association Stop Fraudes contribuera à sécuriser l'ensemble des dispositifs d'aides à la rénovation, de MaPrimeRénov' aux certificats d'économies d'énergie (CEE).

L'importance du respect du cadre dans la mission de diagnostic immobilier



Le respect du cadre réglementaire, juridique, normatif et technique constitue le fondement des missions de diagnostics immobiliers. Chaque intervention s'inscrit dans un environnement précis, défini par le Code de la construction et de l'habitation, le code de la santé publique, les arrêtés d'application, les décrets et les normes techniques. Ces textes ne sont pas de simples formalités administratives ; ils déterminent le périmètre, la méthodologie et les limites de responsabilité du diagnostiqueur. En tant qu'expert de justice, je constate fréquemment que des professionnels voient leur responsabilité engagée pour des désordres ou des vices, alors même qu'ils pensaient avoir agi conformément aux règles de l'art et avoir « bien fait ». Dans la plupart des cas, la difficulté ne réside pas dans une mauvaise intention ou une incompétence manifeste, mais dans un écart, parfois minime, entre la pratique réalisée et les exigences normatives applicables au moment de la mission. Une mauvaise utilisation de l'outil informatique, une méthodologie incomplète, une traçabilité insuffisante ou une rédaction imprécise peuvent également fragiliser l'ensemble du rapport. Le diagnostiqueur immobilier n'est ni un maître d'œuvre ni un garant de la conformité structurelle d'un bien. Sa mission est strictement encadrée. Respecter le cadre implique donc de connaître précisément l'objet de la mission, ses limites contractuelles et réglementaires, et de s'y tenir rigoureusement. Toute appréciation sortant du champ normatif, ou extrapolation, pourrait être interprétée comme un engagement de responsabilité supplémentaire. L'importance des commentaires et réserves insérés dans le rapport ne doit donc jamais être sous-estimée. Ces mentions permettent de clarifier les conditions d'intervention, telles que les parties non visibles, les éléments non accessibles, l'absence de documents ou les investigations limitées.

Lorsque qu'une « sortie de cadre » paraît justifiée, une formulation précise pourra protéger le professionnel en démontrant qu'il a identifié les limites techniques de sa mission. Par exemple, si le diagnostiqueur constate une problématique susceptible d'affecter la sécurité ou la santé des personnes et estime nécessaire d'alerter sur ce point, la rédaction sera essentielle. Il conviendra de décrire objectivement la situation, sans dramatisation ni conclusion technique excédant ses compétences, et en précisant possiblement le caractère non exhaustif du constat.

En conclusion, la rigueur normative et l'exactitude rédactionnelle constituent des garanties essentielles pour le diagnostiqueur. Le strict respect du cadre réglementaire et des obligations qui en découlent assure la sécurisation juridique de sa pratique, la préservation de la responsabilité et la crédibilité de la profession dans son ensemble. Ainsi, loin de restreindre l'exercice de sa mission, le cadre en constitue le fondement et la condition d'une liberté professionnelle pleinement sécurisée. Si la liberté est érigée en atout, la question se pose quant à l'intégration des futures modifications de contrôles pesant sur les diagnostiqueurs et notamment la difficulté de ne pas compromettre cette valeur par effet pervers.

Guide pour la rénovation du bâti ancien : le diagnostiqueur oublié ?



SI LE CAUE RHÔNE MÉTROPOLE PUBLIE UN GUIDE PERTINENT SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN, L'ABSENCE MENTIONNÉE DU DIAGNOSTIQUEUR ET DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE EST REGRETTABLE, ALORS QUE LES RISQUES AMIANTE, PLOMB OU MÉRULE SONT ABORDÉS.

RÉNOVER MON BÂTI ANCIEN : LE GUIDE

Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) Rhône Métropole et la Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR) ont collaboré à l'édition d'un guide. Ce guide vise à concilier rénovation énergétique et mise en valeur du patrimoine. Bien qu'il se concentre sur le territoire de l'Ouest rhodanien, ses recommandations s'appliquent plus largement à l'habitat rural et aux bourgs.

Le guide est structuré en deux chapitres. Le premier, relativement court, présente les enjeux auxquels les propriétaires sont confrontés lors de la rénovation de leur bâti ancien. Le second chapitre constitue le cœur du guide et propose des fiches thématiques pour guider le projet de rénovation. Ces fiches couvrent divers aspects, tels que les caves et combles, la ventilation, les murs, les décors intérieurs (portes, lambris, etc.), les fenêtres et occultations, les façades, etc., et sont illustrées de visuels clairs. Nous saluons donc sa publication.

À QUI S'ADRESSE CE GUIDE ?

Ce document s'adresse principalement aux propriétaires et gestionnaires de biens immobiliers (agences immobilières, syndicats de copropriétés, etc.), aux maîtres d'œuvre (économistes de la construction, bureaux d'études, architectes, maîtres d'œuvre d'exécution, conducteurs de travaux) et aux artisans. Son objectif est de sensibiliser ces professionnels aux enjeux de la rénovation du bâti ancien. Cependant, nous pensons également qu'il peut être utile aux (futurs) diagnostiqueurs.

Depuis l'arrêté du 20 juillet 2023, la durée de la formation initiale pour la certification DPE a considérablement augmenté, avec une session spécifique consacrée au bâti ancien. La maîtrise des spécificités du bâti ancien est essentielle pour réussir la certification audit énergétique (décret n°2023-1219). En mars 2025, le Cerema a publié un guide à destination des diagnostiqueurs certifiés DPE et/ou audit énergétique, incluant un chapitre dédié au bâti ancien patrimonial.

Ces exemples ne sont qu'une illustration de l'importance de la connaissance du bâti ancien pour les diagnostiqueurs. En effet, ces derniers sont souvent amenés à intervenir dans le bâti ancien avant une rénovation énergétique. Il est donc primordial qu'ils soient sensibilisés aux enjeux de ce type de rénovation.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES PRÉALABLES

Ce guide recommande un état des lieux complet, englobant les diagnostics patrimonial, technique et énergétique, bien que le terme « DPE » ne soit pas explicitement mentionné. L'examen technique doit porter sur la structure du bâtiment et la présence d'insectes xylophages, tout en prenant en compte les risques sanitaires liés à l'amiante et au plomb. Cependant, le document ne précise pas l'obligation de faire appel à un opérateur de repérage certifié ou à des entreprises formées en SS4. De plus, s'il met en garde contre la mérule et l'électricité vétuste, il omet de mentionner l'état parasite et recommande un électricien plutôt qu'un diagnostiqueur spécialisé.

CHAQUE PROFESSIONNEL A UN RÔLE À JOUER

L'omission du diagnostiqueur, malgré la répétition du terme « diagnostic », nuit aux particuliers déjà désorientés. Ce professionnel de proximité est pourtant le mieux placé pour orienter un spécialiste du bâti ancien et prévenir les risques sanitaires. Si une démarche collective est indispensable, ce guide reste précieux pour sa clarté sur les étapes de rénovation et les points de vigilance à surveiller.

