

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

JUIN - 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

DPE Logements : nouveau ciblage des rénovations ?



D'ICI FIN 2026, LES ÉTATS MEMBRES DOIVENT FINALISER LEUR PLAN DE RÉNOVATION DES BÂTIMENTS. EDEN Y CONTRIBUE EN PROPOSANT DE REDÉFINIR LES ZONES PRIORITAIRES VIA LE DPE ET DE SORTIR DES ÉNERGIES FOSSILES PAR L'ÉLECTRIFICATION.

IDENTIFIER LES VÉRITABLES PRIORITÉS

D'ici 2026, la DPEB impose de repenser notre plan national de rénovation, car les objectifs 2050 sont hors de portée financièrement. EdEn propose d'ériger la sortie des énergies fossiles en priorité absolue, sans abandonner la rénovation d'ampleur. Pour rester réaliste, l'efficacité doit primer : inverser les priorités permettrait d'atteindre le zéro émission sans épuiser les fonds publics et privés

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EFFICACE

La stratégie poursuit deux objectifs : protéger les ménages, surtout les plus précaires, contre les factures élevées et la canicule, tout en atteignant le zéro émission d'ici 2050.

Pour y parvenir, EdEn préconise de revoir le ciblage des travaux prioritaires. Le DPE actuel, axé sur les passoires thermiques, présenterait trois biais : une distorsion liée au calcul en énergie primaire, l'oubli de logements bien isolés mais mal classés, et une sous-estimation des émissions de CO2 des chauffages au gaz.

DPE : ZONE ROUGE, ZONE GRISE

Conformément aux exigences de la DPEB, EdEn définit un zonage ciblant 43 % du parc immobilier. La zone rouge, comprenant les passoires G, doit disparaître d'ici 2035 tandis que la zone grise, correspondant aux classes énergétiques intermédiaires, doit être traitée à 70 % d'ici 2040. L'objectif final pour 2050 est d'atteindre la classe B en émissions et le seuil de la classe C en consommation d'énergie

SORTIR DE LA ZONE ROUGE : RÉNOVATION D'AMPLEUR

EdEn préconise de maintenir l'interdiction de louer des logements G et d'y concentrer les aides à la rénovation d'ampleur jusqu'en 2030. Ce soutien, conditionné à un audit et

un engagement de résultats, serait majoré pour l'installation de pilotage énergétique, l'atteinte d'un bas niveau d'émissions ou pour les ménages très modestes.

Pour les copropriétés, l'étude propose un bonus incitant à la décarbonation ainsi qu'une épargne travaux facultative et bonifiée. Ce dispositif serait complété par un prêt à taux préférentiel après quatre ans, afin de faciliter le financement des chantiers d'envergure

SORTIR DE LA ZONE GRISE : RÉNOVATION PAR GESTE

EdEn s'oppose aux interdictions de louer les classes E et F, préférant l'incitation et le plafonnement des loyers en zone grise. L'association recommande de généraliser le pilotage de l'énergie et d'intégrer les pompes à chaleur air-air aux aides MaPrimeRénov' avec une TVA à 5,5 % pour lutter contre la précarité énergétique.

SENSIBILISATION, COMMUNICATION, PÉDAGOGIE

La réussite de la transition exige une sensibilisation des Français à la sortie du fossile et une promotion active des pompes à chaleur pour lever les préjugés. Enfin, une réflexion interministérielle doit être lancée d'urgence sur l'avenir complexe du réseau de gaz.

ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES SOUHAITÉES

L'application de ces mesures exige de réviser les seuils de décence énergétique, les calculs de consommation du gaz et de programmer la fin des chaudières fossiles, tout en adaptant la réglementation sur le fonds travaux.

Banques et performance énergétique après travaux



LE RAPPORT FIRÉNO+ ÉTUDIE COMMENT FOURNIR AUX BANQUES DES DONNÉES ÉNERGÉTIQUES FIABLES APRÈS TRAVAUX. CE PROJET VISE À MASSIFIER LE FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION PERFORMANTE GRÂCE À UN MEILLEUR ACCÈS AUX INFORMATIONS.

AIDES À LA RÉNOVATION ET SAUT DE CLASSES DPE

Actuellement, il y a 5 aides à la rénovation conditionnées à une amélioration de l'étiquette du DPE. Ce sont Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné, l'éco-PTZ performance énergétique globale, MaPrimeRénov' copro, l'éco-PTZ copro et le PTZ dans l'ancien. Les 4 premières reposent sur la réalisation obligatoire d'un audit énergétique. Pour le 5e, un DPE après travaux ou une conformité attestée par les entreprises RGE peuvent faire office de preuve. Mais aucune n'exige un DPE après la réalisation des travaux. Or l'absence de donnée standardisée complique l'analyse pour les banques. Les établissements bancaires ont besoin de cette information, en raison de leur participation au financement (prêt réglementé, crédit immobilier...) ou parce que ces actifs figurent dans leurs portefeuilles de crédit immobilier. Le rapport identifie 2 grandes solutions.

La première consiste à exploiter les données issues des audits énergétiques en intégrant, dans la base audit de l'ADEME, une donnée « scénario de travaux réalisé ». La seconde revient à imposer un DPE de fin de parcours. Soit on produit un DPE de fin de parcours, soit on crée un DPE projeté. Celui-ci correspondrait au scénario d'audit réalisé.

SCÉNARIO RÉALISÉ ET DPE DE SORTIE : ATOUTS ET LIMITES

La première option (exploitation des données issues des audits) présente l'avantage d'être peu coûteuse et simple pour les particuliers. Cependant, elle reste limitée pour les banques. En effet, elle pose des difficultés d'exploitation et d'incompatibilité avec certaines exigences européennes. La seconde est la solution souhaitée par les banques, mais elle présente des inconvénients, notamment au niveau réglementaire.

Les pouvoirs publics ont refusé de retenir le DPE en fin de travaux (l'idée a été évoquée à plusieurs reprises et rejetée). D'une part, il apparaissait comme redondant par rapport à l'audit énergétique. D'autre part, il présente un aléa pouvant conduire à un résultat différent et ouvrir sur des litiges. Parmi les solutions possibles, « la certification de diagnostiqueur pourrait être rendue obligatoire pour les accompagnateurs ». Quant à la solution du DPE projeté à partir du scénario travaux d'audit, « elle nécessite une

évolution de la réglementation, le DPE imposant la visite sur place du diagnostiqueur ». Elle implique aussi qu'un auditeur non-diagnostiqueur puisse générer ce document. Enfin, elle oblige l'auditeur à envoyer un nouveau DPE projeté après travaux avec pièce justificative.

Malgré tout, « la solution consistant à produire un DPE de sortie [...] permet de rendre compte de la performance énergétique des crédits immobiliers, de valoriser les prêts à la rénovation et de les aligner partiellement à la taxonomie ». Au fait, le rapport souligne l'importance de l'alignement des prêts à la taxonomie européenne.

* CHABALIER Lucas (Agir pour le climat), mars 2026, Rénovation et collecte de la donnée après travaux : quelles solutions pour les banques ? Le cas des dispositifs publics à audit, 14 pages, à télécharger gratuitement dans La Librairie de l'ADEME.

Loi Carrez et arrêt de cassation : l'éclairage de Me Agnès Perot



MAÎTRE AGNÈS PEROT, AVOCATE DU DIAGNOSTIQUEUR DANS L'AFFAIRE DU MESURAGE CARREZ ERRONÉ JUGÉE EN CASSATION, APPORTE DES ÉCLAIRAGES SUR LA DÉFINITION D'UNE FRACTION DE LOT, LA MARGE D'ERREUR DE 5 % ET LES POINTS DE VIGILANCE.

POURRIEZ-VOUS REVENIR SUR L'ORIGINE DE CE LITIGE CARREZ ?

Dans cette affaire, le diagnostiqueur avait fait une erreur de mesure sur l'appartement. Cependant, le lot vendu incluait aussi une chambre de bonne et des WC sur le palier, tous rattachés à un numéro de lot unique.

L'acquéreur a poursuivi les vendeurs pour obtenir une baisse du prix, invoquant une perte de loyer due aux mètres carrés manquants. Pour défendre le diagnostiqueur, j'ai plaidé qu'il s'agissait d'un lot unique composé de plusieurs éléments, et non d'une fraction de lot au sens juridique, ce qui change la donne pour l'application des sanctions.

COMMENT SE TRADUIT CETTE DISTINCTION ENTRE LOT UNIQUE ET FRACTION DE LOT ?

La loi Carrez impose de déclarer la superficie totale d'un lot unique, incluant ses dépendances séparées. En intégrant la chambre de bonne et les WC au calcul global, l'erreur de mesure sur l'appartement principal est compensée. Bien que contestée en première instance, cette lecture de l'article 46 est désormais validée par plusieurs cours d'appel : tout élément rattaché à un même numéro de lot doit être comptabilisé.

LA COUR DE CASSATION VOUS A DONC FINALEMENT DONNÉ RAISON SUR CE POINT ?

La Cour de cassation valide ma théorie : l'absence d'erreur sur la surface totale du lot annule la réduction du prix de vente. Cependant, l'erreur de mesurage spécifique à l'appartement persiste, créant un préjudice. Le diagnostiqueur doit donc indemniser l'acquéreur pour la perte de rentabilité locative espérée, et non sur le prix au m². Cette décision équilibrée sanctionne le défaut d'information tout en respectant la tolérance légale de 5 %.

LA NOTION DE FRACTION DE LOT EST PARFOIS MAL COMPRISE. QU'EST-CE QU'UNE FRACTION DE LOT ?

Une commission a clarifié qu'une fraction de lot résulte d'une division juridique. Dans l'ancien, un seul numéro (ex: lot 1) regroupait souvent

appartement et dépendances, rendant leur vente séparée impossible.

Une fois divisés, ces éléments reçoivent leurs propres numéros (ex: lots 11, 12, 13) et deviennent des lots autonomes. Juridiquement, une « fraction de lot » désigne ainsi un lot d'un ensemble plus vaste ; sa surface doit atteindre 8 m² pour que sa déclaration Carrez soit obligatoire à l'acte de vente.

PEUT-IL Y AVOIR DES LITIGES SUR CETTE LIMITE DES 8 M² ?

En réalité, cette question entraîne assez peu de litiges. S'il y a moins de 8 m², le vendeur n'est pas tenu à une garantie de surface. Tant pis pour l'acquéreur s'il en manque un peu. La loi Carrez oblige le vendeur à garantir le déficit de surface et donc à restituer une partie du prix de vente pour les lots supérieurs à 8 m² uniquement. Il peut y avoir un écart supérieur à 5 % dans un petit espace de 5 m², parce que les murs ne sont pas droits par exemple. Selon l'endroit où vous posez votre mètre laser, vous n'aurez pas la même surface. Bref, cela n'aurait pas de sens d'imposer une garantie de surface sur des lots de moins de 8 m².

LA MARGE DE TOLÉRANCE OU MARGE D'ERREUR DE 5 % : CERTAINS DIAGNOSTIQUEURS PENSENT QU'ELLE LES PROTÈGE ?

La marge de 5 % n'exonère pas le diagnostiqueur, exposé cinq ans aux recours pour perte de chance. Sa RC Pro reste une cible privilégiée, imposant une précision totale sur chaque composante du lot.

Crise énergétique, électrification et aides à la rénovation



LE DÉPUTÉ EMMANUEL MANDON SUGGÈRE UN RÉFÉRENTIEL NATIONAL DES PRIX POUR MAPRIMERÉNOV'. UN OBSERVATOIRE ET UN SYSTÈME DE CONTRÔLE, PRÉVUS PAR LE PLAN D'ÉLECTRIFICATION GOUVERNEMENTAL, POURRAIENT BIENTÔT IMPACTER L'ACTIVITÉ DES AUDITEURS ÉNERGÉTIQUES

ACCÉLÉRATION DU PLAN D'ÉLECTRIFICATION

Le Premier ministre, Sébastien Lecornu, veut accélérer le plan d'électrification pour sortir de la dépendance aux énergies fossiles dans un contexte de crise énergétique. Il s'est donc adressé à plusieurs ministres (Transition écologique, Économie, Petites et moyennes entreprises, Agriculture, Aménagement du Territoire et de la Décentralisation, Action et Comptes publics, Transports, Ville et Logement, Mer) pour leur confier des missions précises.

Dans leurs contributions, ils devront veiller à « mobiliser les outils et financements existants, en particulier les certificats d'économies d'énergie [CEE], et à cibler autant que possible les soutiens, tant sur le public éligible que sur le montant permettant d'atteindre l'effet recherché ». Leurs retours sont attendus aujourd'hui, le 8 avril 2026. Zoomons sur les évolutions qui concernent le logement et, en particulier, la rénovation du parc résidentiel.

OBSERVATOIRE DES PRIX ET AIDES À LA RÉNOVATION

D'abord, le ministre de l'Économie aura la charge d'inscrire l'ensemble des mesures dans une chronologie de sortie des dépendances aux énergies fossiles. Il y aura un point de passage en 2030 et une cible en 2035. Dans le secteur du logement, il devra proposer des mécanismes économiques pour éviter la « constitution de rentes financées par les aides à l'électrification ou par les certificats d'économies d'énergie ».

Cela peut passer par des prix plafonnés, mais aussi par un observatoire et une police des prix. D'ailleurs, le ministre des Petites et moyennes entreprises a pour mission de proposer des mécanismes de régulation et de maîtrise des prix pour les aides à la rénovation énergétique des logements. À lui, notamment, de mettre en place un observatoire des prix et un système de contrôle des prix pratiqués. Il devra aussi lister les leviers de décarbonation du secteur du bâtiment et des travaux publics.

SORTIE DU GAZ DANS LES LOGEMENTS

Ensuite, le ministre de la Ville et du Logement devra « préciser les modalités opérationnelles de la sortie du gaz dans les logements neufs, ainsi que dans le parc social ». Dans un premier temps, il devra se concentrer sur les maisons individuelles. La priorité est que toutes les aides à la rénovation du parc social incluent une électrification des modes de chauffage et de production générale d'eau chaude.

Enfin, comme les autres ministres, Vincent Jeanbrun proposera un calendrier d'application. Il permettra de conditionner l'intégralité des aides à la rénovation des logements (parc social, parc privé, neufs et existants) à l'électrification des modes de chauffage et de production d'eau chaude. Le Premier ministre confirme donc les intentions de la ministre de la Transition énergétique, présentées à la mi-mars. Ces feuilles de route seront vraisemblablement dévoilées d'un jour à l'autre.

Innovation : le distributeur automatique de diagnostics



UNE STARTUP LANCE UN DISTRIBUTEUR DE DIAGNOSTICS SANS VALEUR RÉGLEMENTAIRE PERMETTANT AU CLIENT DE CHOISIR SES CONCLUSIONS. PARADOXALEMENT, CE CONCEPT ORIGINAL VISERAIT À REDORER L'IMAGE DE MARQUE DU DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER TRADITIONNEL.

DU DIAGNOSTIC-SANCTION AU DIAGNOSTIC-PLAISIR

Quel propriétaire, vendeur ou bailleur, n'a jamais rêvé d'un dossier de diagnostic technique sans présence d'amiante ou de plomb, sans anomalie ni termites, avec un DPE en A ? Pour reprendre les propos de Vincent Jeanbrun aux RVDI, le diagnostic immobilier est « une boussole sur le marché du logement ». Cependant, le DPE fait parfois perdre le nord...

Au-delà du DPE, la startup affiche son objectif : passer d'un « diagnostic sanction » à un « diagnostic plaisir ». Actuellement, le diagnostiqueur est mal-aimé. Il révèle des problèmes que personne n'avait vus. Il bloque parfois les projets immobiliers. S'il est sérieux, il refuse d'actualiser un diagnostic termites sans revisiter le bien, etc. En prime, il faut le payer. Avec le distributeur de diagnostics, il suffit d'un clic pour commander le DDT parfait.

S'APPROPRIER LES RAPPORTS DE DIAGNOSTICS

Bref, c'est l'invention qui fait aimer les diagnostics immobiliers aux particuliers. D'après ses concepteurs, cette solution numérique présente d'autres avantages. D'abord, les propriétaires peuvent se familiariser avec des rapports qu'ils ne lisent pas attentivement d'habitude. En effet, la présentation rappelle celle d'un diagnostic obligatoire.

Ensuite, rien n'empêche l'utilisateur de commander un DPE de passoire thermique, un CREP indiquant la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations alarmantes, des indices d'infestation parasitaire ou encore un DGI dans l'état de l'installation intérieure de gaz... Par curiosité ou pour le grand frisson.

En bonus, il y a une estimation de la valeur du bien en fonction des diags distribués. Ainsi, « le particulier comprend l'intérêt de faire des travaux pour améliorer la décence du logement. C'est un moteur d'amélioration de l'habitat », explique sa fondatrice, Brune Darlon. Enfin, en pleine crise du logement, le distributeur de diags améliore les rapports entre propriétaires, diagnostiqueurs, agents immobiliers, etc.

SCANDALEUSE FRAUDE OU INNOVATION BIENVENUE ?

Bon, mais quid de l'impartialité ? De la garantie des vices cachés ? De la protection de l'acquéreur et du locataire ? Des responsabilités en cas de litige postérieur à la vente ou à la location immobilière ? Évidemment, le distributeur automatique de diagnostic ne remplace pas les diagnostics imposés par le code de la construction et de l'habitation.

Sinon, il mettrait en faillite les diagnostiqueurs, les organismes de formation et de certification, leurs partenaires et tout l'écosystème. Surtout, il aurait de graves conséquences sur la santé et la sécurité de la population. Ce serait une bombe économique et sanitaire. Il est donc impossible de l'annexer à un quelconque contrat, à part peut-être le 1er avril...

N'empêche, la rédaction de Quotidiag n'y est pas favorable. Nous pensons qu'il existe des solutions plus simples et moins dangereuses pour résoudre les difficultés actuelles. Selon nous, elles doivent venir des pouvoirs publics plutôt que des startups. Commençons par une campagne de sensibilisation par exemple. Ce serait un moyen simple, peu coûteux et indolore, de faire comprendre l'essentialité du DDT au grand public.

