

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL

JUILLET - 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

Réussir malgré les crises : rénovations globales et PAC



À UN AN DE L'ÉLECTION PRÉSIDENTIELLE, THE SHIFT PROJECT PUBLIE UN RAPPORT POUR GUIDER LA TRANSITION. IL PRIVILÉGIE DEUX CHANTIRS MAJEURS : LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION THERMIQUE ET LE DÉPLOIEMENT DES POMPES À CHALEUR.

THE SHIFT PROJECT : DU PTEF AU PREF

Avant l'élection présidentielle de 2022, The Shift Project publiait un Plan de transformation de l'économie française (PTEF). Cette feuille de route devait permettre d'atteindre la neutralité carbone tout en favorisant une économie robuste. À un an de l'élection présidentielle de 2027, TSP veut « donner à la France les moyens de faire face aux crises énergétiques et climatiques et de reprendre son avenir en main » avec un Plan robuste pour l'économie française (PREF).

Les consultations, lancées depuis 2024 et en cours, ainsi que les travaux sectoriels, prévus jusqu'en 2027, déboucheront sur un ouvrage de synthèse. Il s'intitulera « Réussir à l'ère des crises : Le Plan robuste pour l'économie française » et sera publié en octobre 2026, aux éditions Odile Jacob. Le PREF s'inscrit donc vraiment dans la continuité du PTEF.

Le premier volet du PREF*, contient deux parties. L'une identifie les 20 chantiers clés pour la transformation bas-carbone de l'économie. L'autre explore des trajectoires pour « réussir dans l'incertitude » et éclairer les choix du prochain quinquennat. Zoomons sur les chapitres dédiés à la rénovation thermique des logements et à la décarbonation du chauffage.

CHANTIER : RÉNOVATION D'AMPLEUR ET INSTABILITÉ

Malgré les objectifs de la SNBC 3, la rénovation performante piétine à cause d'une instabilité réglementaire et d'un manque d'artisans qualifiés. Pour réussir, The Shift Project préconise des financements stables, un accompagnement renforcé par tous les acteurs immobiliers et un effort massif de formation. Parallèlement, la dépréciation des passoires thermiques et l'interdiction de louer les classes E doivent se poursuivre. Enfin, le renforcement du fonds travaux en copropriété est jugé indispensable pour libérer les budgets nécessaires à la valorisation des biens.

RÉUSSIR DANS L'INCERTITUDE : RÉNOVATIONS GLOBALES

The Shift Project simule l'évolution du parc résidentiel selon trois rythmes de rénovation globale. La variante haute prévoit 800 000 chantiers annuels dès 2030 grâce à des aides stables. La version intermédiaire progresse par paliers de 500 000 à 700 000 d'ici 2050. Enfin, la version basse stagne au niveau actuel de 400 000, plombée par une demande insuffisante et des aides illisibles.

CHANTIER : DÉPLOIEMENT DES PAC

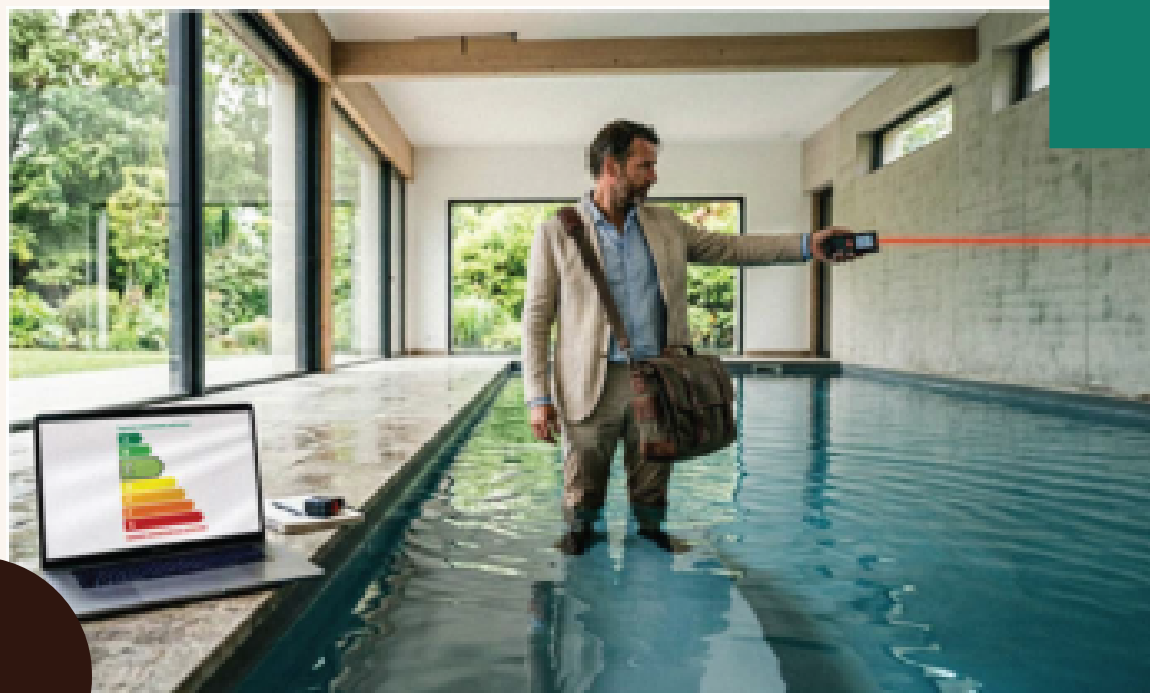
S'appuyant sur l'ADEME, TSP prône le déploiement massif des pompes à chaleur, capables de faire gagner deux classes de DPE. Si le neuf est conquis, la rénovation, surtout en collectif, bute sur des contraintes techniques et acoustiques. Pour réussir cette transition, TSP propose de réduire l'écart de prix électricité-gaz, de pérenniser des aides fortes et de former massivement des installateurs. L'objectif est d'atteindre 1,5 million d'installations annuelles d'ici 2030, tout en adaptant cette technologie aux besoins de la chaleur industrielle.

RÉUSSIR DANS L'INCERTITUDE : VARIANTES PAC

Pour les pompes à chaleur, la variante haute prévoit d'équiper 750 000 à 850 000 logements par an grâce à des aides fortes et une électricité stable. La version intermédiaire table sur 600 000 à 700 000 unités faute de main-d'œuvre, tandis que la variante basse plafonne entre 400 000 et 500 000 installations annuelles.

The Shift Project, Avril 2026.

La piscine intérieure et le diagnostiqueur



L'INTÉGRATION DES PISCINES INTÉRIEURES PERMANENTES QUESTIONNE LES DIAGNOSTIQUEURS : FAUT-IL LES INCLURE DANS LA SURFACE HABITABLE OU DE RÉFÉRENCE ? LEUR MODE DE CHAUFFAGE ET LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DOIVENT ÉGALEMENT ÊTRE PRÉCISÉS DANS LE RAPPORT DPE.

SURFACE HABITABLE ET PISCINE INTÉRIEURE

La situation se complique avec la surface de référence. En commentaire de notre article sur les pièges de la SREF, le lecteur Stéphane a fait un commentaire particulièrement intéressant. Dans le cadre de son DPE, il avait une piscine, dans un local chauffé au sol, comportant des baies vitrées, en extension de la maison. Rappelons la définition de la surface de référence : C'est « la surface habitable du logement au sens du R.156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètre. »

Le guide Cerema précise ce qu'est un usage principal d'occupation humaine. Il s'agit, par exemple, d'une pièce aménagée pour une présence humaine régulière et prolongée, utilisée pour se divertir, etc. La salle de sport en fait partie. Les pièces destinées au chauffage, les garages et les dépendances non aménagées en sont exclus. Si on s'en tient uniquement à ces précisions, il semble cohérent d'inclure cette piscine dans ce type de local.

LOCAL À USAGE D'OCCUPATION HUMAINE OU PAS ?

L'exclusion des piscines intérieures de la surface de référence (SREF) reste débattue par manque de cadre réglementaire strict. Bien que la surface du bassin soit systématiquement exclue, l'intégration du local attenant se justifie s'il est chauffé et aménagé pour l'occupation humaine. En l'absence de directives précises, les pratiques varient entre l'exclusion totale de la pièce ou la comptabilisation du local après déduction de l'emprise du bassin.

SURFACE DE RÉFÉRENCE ET PISCINE INTÉRIEURE

La définition de la surface de référence inclut la surface habitable, les vérandas chauffées et les locaux chauffés destinés à l'occupation humaine régulière. Selon le guide Cerema, cela concerne les pièces de divertissement comme les salles de sport. Dans ce cadre, une piscine intérieure chauffée et aménagée semble pouvoir intégrer cette définition, bien que son usage continu soit sujet à débat.

PISCINE CHAUFFÉE DANS LE DPE

Ceci nous amène à une autre question qui préoccupe souvent les diagnostiqueurs débutants. Heureusement, il est plus facile d'y répondre. Si la piscine est chauffée, par exemple par une pompe à chaleur, faut-il en tenir compte dans le DPE ? Non. Le DPE ne porte que sur 5 usages et il n'inclut pas le système de chauffage de la piscine.

Toutefois, il faut alors préciser qu'il peut y avoir un écart entre les consommations réelles et les consommations conventionnelles calculées par le DPE. En effet, les piscines constituent des équipements énergivores. L'acquéreur peut donc avoir des surprises en comparant le contenu de son DPE ou de son audit énergétique à sa consommation réelle.

Par ailleurs, la piscine privée, comme le bassin de fontaine, fait partie des éléments vérifiés dans le cadre du diagnostic électrique. Enfin, il existe un diagnostic piscine pour prévenir les risques de noyade. Cependant, il ne s'applique pas aux piscines d'intérieur et il n'est pas obligatoire pour vendre un logement. Il ne fait pas partie des documents du DDT.

Amiante : absence de réserve et réticence dolosive



UN DIAGNOSTIQUEUR N'AYANT PAS SIGNALÉ D'AMIANTE SOUS UN PVC SERA GARANTI PAR LES VENDEURS. INFORMÉ DE LA DÉCOUVERTE DES DALLES AVANT LA VENTE, L'OPÉRATEUR A TENTÉ DE RECTIFIER SON RAPPORT, MAIS S'EST HEURTÉ À LEUR REFUS.

AMIANTE : DALLES SOUS LE PVC

Après l'achat d'un appartement, l'acquéreur, M. E. découvre des dalles de sol amiantées dans sa cuisine. Du PVC les recouvrait le jour où le diagnostiqueur a visité les lieux pour réaliser son diagnostic amiante. Il trouve aussi des plaques de fibrociment derrière un mur, mais la présence d'amiante pouvait être impossible à déceler sans investigation destructive.

M. E. fait citer, devant le tribunal judiciaire de Mulhouse, les vendeurs M. et Mme P., la société de diagnostics S. et le notaire. Le tribunal estime que le diagnostiqueur a commis une faute en n'émettant pas de réserves d'accessibilité et de visibilité. Le 12 novembre 2021, il condamne S. à payer, à l'acquéreur, 16 842 euros à titre de dommages et intérêts ainsi qu'une indemnité de 2 000 euros (article 700 du code de procédure civil).

Cependant, la cour d'appel infirme le jugement. Elle condamne in solidum les vendeurs et la société de diagnostics à verser, au total, 31 460 euros. Surtout, les vendeurs devront garantir la société de diagnostics de la condamnation. En effet, entre-temps, il y a eu le témoignage de l'agent immobilier. Il prouve la réticence dolosive des époux P.

ABSENCE DE RÉSERVE D'ACCESSIBILITÉ ET DE VISIBILITÉ

Souvenez-vous de la décision de la Cour de cassation du 21 mars 2024 (pourvoi n°22-17.619). Le diagnostiqueur n'avait pas émis de réserve sur des sols recouverts par de la moquette et du parquet. Or de l'amiante avait été découvert dans la colle et les dalles de sol, situées à proximité immédiate. Une faute comparable a été commise en 2019 en Alsace.

Le diagnostiqueur a constaté la présence d'amiante dans les dalles de sol du cellier. En revanche, il n'a émis aucune réserve sur le revêtement en PVC susceptible de recouvrir un autre matériau. La société « ne signale à aucun moment dans son rapport qu'elle a tenté de contrôler la présence d'amiante sous ce revêtement ni qu'elle en a été empêchée faute de pouvoir y parvenir sans destruction ». Cela vaut également pour le mur arrière du séchoir. Contrairement à d'autres affaires, l'agent immobilier a ici prévenu le diagnostiqueur après avoir découvert des dalles suspectes sous un revêtement arraché. L'opérateur a alors exigé de nouveaux prélèvements pour rectifier son

rapport avant la vente, mais les vendeurs ont catégoriquement refusé cette mise à jour.

RÉTICENCE DOLOSIVE COMMISE PAR LES VENDEURS

Un message WhatsApp prouve que les vendeurs, conscients du risque d'amiante, ont délibérément empêché le diagnostiqueur de rectifier son rapport pour ne pas compromettre la vente. Cette réticence dolosive annule leur recours contre l'opérateur : ils devront seuls indemniser l'acquéreur pour le préjudice subi.

VENDEURS CONDAMNÉS À GARANTIR LE DIAGNOSTIQUEUR

La Cour d'appel de Colmar condamne solidairement les vendeurs et le diagnostiqueur à verser plus de 31 000 euros d'indemnités à l'acquéreur. Cependant, la mauvaise foi prouvée des vendeurs les oblige à garantir totalement la société de diagnostic. Cet arrêt rappelle aux diagnostiqueurs l'importance des réserves et aux propriétaires les lourdes sanctions liées à la dissimulation intentionnelle d'informations.

Dérive réglementaire du DPE : pour un choc de simplification



ÉRIC KRANICH, DIAGNOSTIQUEUR CERTIFIÉ, INTERPELLE LE MINISTRE VINCENT JEANBRUN CONTRE LA DÉRIVE PUNITIVE DU DPE. FACE À UNE COMPLEXITÉ EXCESSIVE ET À LA GÉOLOCALISATION IMPOSÉE, IL RÉCLAME UN CHOC DE SIMPLIFICATION PLUTÔT QU'UN FLICAGE SYSTÉMATIQUE.

1. SIMPLIFIER POUR HARMONISER : LE MODE « STANDARD » VS « AVANCÉ »

La méthode 3CL est devenue un dédale technique où chaque détail (le « petit b » des ponts thermiques, les coefficients AUI/AUE) devient une source d'erreur ou de divergence entre deux confrères de bonne foi.

Ma proposition : Créer un système à deux vitesses. Un mode « Standard » simplifié et automatisé pour le DPE courant (basé sur l'année de construction), garantissant des notes homogènes sur tout le territoire.

Le bouton « Avancé » : Seul l'auditeur ou le technicien expert pourrait activer un mode manuel pour affiner des données spécifiques, avec une obligation de justification stricte.

2. LA GÉOLOCALISATION : UN OUTIL INUTILE ET INADAPTÉ

Géolocaliser les techniciens est une aberration : incapable de distinguer les étages, le GPS agit comme un « bracelet électronique » sans garantir la qualité du travail. En bridant ainsi toute la profession pour punir quelques fraudeurs, vous sanctionnez injustement les professionnels intègres et dégradez leurs conditions d'exercice.

3. DURCIR LA RÉGLEMENTATION : LA FACILITÉ TECHNIQUE DE FALSIFICATION

Malgré une réglementation de plus en plus restrictive pour les diagnostiqueurs, les lois seront caduques dès leur parution car n'importe qui peut désormais falsifier un DPE en quelques minutes grâce à l'intelligence artificielle. Le risque majeur ne provient plus du professionnel, mais de la facilité technique à générer de faux rapports et QR codes. L'interdiction de louer favorise cette triche, particulièrement dans les zones tendues. Si la vente bénéficie d'un contrôle croisé naturel entre les parties, la location pose un problème insoluble : à Paris, entre prix au mètre carré exorbitant et contraintes architecturales interdisant l'isolation, les propriétaires se retrouvent dans l'impasse. Isoler par l'intérieur réduirait la surface sous les 9 m² habitables, les privant de toute solution légale.

4. RESPONSABILISER LE PROPRIÉTAIRE : NE PAS PUNIR QUE « L'OUVRIER »

Ciblons le profit là où il se trouve. Le véritable moteur de la fraude est le gain financier du propriétaire (maintien de la location, prix de vente). Il est aberrant de punir le diagnostiqueur tout en épargnant le donneur d'ordre. En cas de fraude avérée, le propriétaire devrait subir une amende équivalente au double des travaux nécessaires. Il appartient ensuite à la justice, et non à un système de flicage a priori, de trancher les responsabilités entre les acteurs. Par ailleurs, l'imposition de l'Invariant Fiscal sur l'Observatoire ADEME mettrait fin au « DPE shopping » en rendant l'historique du bien transparent. Cette mesure permettrait de vérifier si un nouveau diagnostic est justifié, complétant ainsi efficacement le Carnet d'Information du Logement pour empêcher les tentatives de fraude.

5. LA NOTE GES ET L'IMPASSE ÉNERGÉTIQUE : L'ABERRATION DES PRÉCONISATIONS

La fusion des notes Énergie-Carbone crée des passoires artificielles. Prioriser l'isolation sur le changement d'équipement est absurde quand le chauffage pollue seul la note, bloquant ainsi inutilement les financements.

Par ailleurs, miser sur le « tout électrique » au détriment du biofuel français menace le réseau de saturation. L'hybridation et les biocarburants restent des solutions de bon sens pour garantir notre souveraineté énergétique.

