VOS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS CERTIFIÉS EN TOUTE TRANQUILLITÉ

MAGAZINE D'ACTUALITÉS MENSUEL



NOVEMBRE - 2026

Audit paris

43, Rue Dulong. 75017 Paris

01 82 83 82 00

Audit Toulouse / Albi

59, Allée Jean JAURES
CS 21531
31015 TOULOUSECedex 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

SOMMAIRE

NOVEMBRE 2026

Cliquez sur un article pour accéder directement à sa page.



CEE

Vers une autorité indépendante **03**

Une proposition de réforme de la gouvernance et des contrôles.



RÉNOVATION PAR ÉTAPES

Diagnostics et financements **04**

Les recommandations de l'ADEME pour les maisons et les copropriétés.



PLOMB AVANT TRAVAUX

Norme de 2021 et projet de 2026 **05**

Les évolutions proposées pour le repérage et les mesures.



AIR INTÉRIEUR

Moisissures et projet MOLD'AIR **06**

Les enseignements d'une étude sur les logements dégradés.



RE2020

Guide et évolutions récentes **07**

Les ressources actualisées et les points de vigilance réglementaires.

Sommaire et flèches de navigation disponibles sur chaque article.

www.audit-diagnostics.fr

05 31 61 60 00

59, Allée Jean JAURES 31015 Toulouse
Chemin de Guille 81150 Marssac sur Tarn

contact31@audit-diagnostics.fr

Dispositif des CEE : faut-il une autorité indépendante ?

LES CEE FINANCENT UNE PART CROISSANTE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, MAIS LEUR FONCTIONNEMENT EST CONTESTÉ. LA CHERCHEUSE BÉATRICE GUILLEMONT PROPOSE DE CRÉER UNE AUTORITÉ INDÉPENDANTE POUR EN RÉFORMER L'ORGANISATION ET RENFORCER LES CONTRÔLES.



UN FINANCEMENT MAJEUR CONTESTÉ

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) est critiqué pour son coût, son opacité et son exposition aux fraudes.

Pourtant, il contribue largement à la rénovation énergétique. Selon la note de l'Observatoire de l'Éthique Publique, le coût du dispositif dépasse 8 milliards d'euros en 2026, répercutés sur les prix de l'énergie.

UNE TROISIÈME VOIE

Entre suppression et maintien du dispositif, Béatrice Guillemont, docteure en droit et chercheuse associée au CERCCLE, propose une autre solution : créer une autorité indépendante des économies d'énergie.

Elle relève notamment que les dépenses des obligés sont répercutées sur les consommateurs et que les économies annoncées reposent sur des forfaits, sans mesure des économies réelles.

Selon elle, les réformes successives ont modifié la gestion des CEE sans revoir leur organisation. C'est précisément cette organisation qu'elle souhaite transformer.

SÉPARER LES FONCTIONS

Aujourd'hui, une même chaîne hiérarchique, au sein de la DGEC, intervient dans la définition des fiches, la délivrance des certificats, les contrôles et la préparation des sanctions.

L'autorité proposée séparerait ces fonctions. L'instruction des manquements serait distincte de la sanction, prononcée par un organe présidé par un magistrat.

Les fiches seraient préparées après une consultation ouverte et une déclaration des intérêts de leurs auteurs.

RENFORCER LA SUPERVISION

L'autorité superviserait le marché. Dotée de la personnalité morale, elle pourrait se constituer partie civile contre la fraude organisée.

Les consommateurs, aujourd'hui absents de la gouvernance, seraient représentés au sein de l'autorité. Les acteurs régulés contribueraient à son financement, dans une limite fixée chaque année par le Parlement.

L'objectif serait de confier le contrôle à un tiers indépendant du volume de certificats délivrés.

MAINTENIR UN CONTRÔLE PUBLIC

Le gouvernement continuerait à fixer les objectifs et le volume des obligations. La DGEC définirait la politique d'économies d'énergie et la Cour des comptes contrôlerait la gestion du dispositif.

Cette autorité regrouperait des fonctions actuellement dispersées entre plusieurs organismes publics et privés.

UNE LOI POUR ORGANISER LA TRANSITION

Sa création nécessiterait une loi. Béatrice Guillemont appelle donc les parlementaires à s'emparer de sa proposition.

Un vote au début de la prochaine législature permettrait, selon elle, une transition entre 2028 et 2030, sans désorganiser la sixième période des CEE.

Il s'agit à ce stade d'une proposition de réforme.

SOURCE

Béatrice Guillemont, Certificats d'économies d'énergie : Qui paie, qui décide, qui contrôle ? Observatoire de l'Éthique Publique, note n° 59, 22 octobre 2026.

www.audit-diagnostics.fr
05 31 61 60 00
59, Allée Jean JAURES 31015 Toulouse
Chemin de Guille 81150 Marssac sur Tarn
contact31@audit-diagnostics.fr

Rénovation performante par étapes : diagnostics et financements

COMMENT RENDRE LA RÉNOVATION PAR ÉTAPES PERFORMANTE ET FINANÇABLE ? L'ADEME PROPOSE DE FAIRE ÉVOLUER LES AUDITS, LE DPE, LES PLANS DE TRAVAUX ET LES AIDES POUR MIEUX ACCOMPAGNER LES MÉNAGES ET LES COPROPRIÉTÉS.



UNE TRAJECTOIRE À DÉFINIR

L'ADEME, l'Institut négaWatt, Dorémi et Sénova ont étudié les enjeux techniques et financiers de la rénovation performante par étapes (RPPE) des logements privés.

En maison individuelle, sa réussite suppose une vision globale fondée sur un audit, intégrant les six postes de travaux.

Le parcours devrait se limiter à trois étapes, idéalement deux. La ventilation serait traitée dès la première étape, avec une ambition minimale de classe D. L'ordre des travaux et leurs interfaces sont déterminants.

En copropriété, les auteurs recommandent deux étapes au maximum et une trajectoire complète définie dès l'origine.

UN FINANCEMENT INADAPTÉ

Les dispositifs actuels financent difficilement ce parcours : reste à charge élevé, plafond de l'éco-PTZ insuffisant et seconde étape difficile à financer.

Les ménages modestes et très modestes restent particulièrement pénalisés.

FAIRE ÉVOLUER L'AUDIT

L'ADEME recommande de modifier l'audit énergétique réglementaire des maisons individuelles.

Les scénarios par étapes reprendraient tous les postes du scénario en une étape, en précisant le traitement des interfaces. La formation des auditeurs serait renforcée sur les interactions entre travaux.

L'Agence propose aussi, au-delà de la RPPE, de mieux intégrer le confort d'été et de vérifier la cohérence technique des scénarios.

MIEUX ARTICULER LES DOCUMENTS

Les pages 5 et 6 du DPE évolueraient pour expliquer la rénovation performante et rappeler le caractère indicatif des préconisations.

Le destinataire serait orienté vers l'audit pour obtenir des scénarios plus précis. Le carnet d'information du logement intégrerait le parcours choisi.

En copropriété, l'audit, le PPPT et le PPT seraient mieux articulés, en tenant compte des travaux privatifs indispensables à la performance.

ADAPTER LES AIDES ET LES PRÊTS

L'ADEME propose d'adapter le financement à taux zéro aux besoins réels des rénovations et de mieux financer l'accompagnement des ménages.

En copropriété, un dossier unique MaPrimeRénov' / CEE / éco-PTZ simplifierait les démarches. Un bonus de fin de parcours pourrait soutenir la seconde étape.

Les travaux privatifs d'intérêt collectif seraient mieux définis et davantage intégrés aux dispositifs de financement.

FINANCER LE TEMPS LONG

Parmi les pistes figurent l'allongement du délai pour demander un éco-PTZ complémentaire, le report de ses remboursements et le préfinancement des aides par des acteurs privés.

Ces recommandations restent à concrétiser, selon un calendrier encore inconnu.

Sources : Financement de la rénovation performante par étapes, diagnostic et recommandations, 2026. Rapports disponibles dans la Librairie de l'ADEME.

www.audit-diagnostics.fr
05 31 61 60 00
59, Allée Jean JAURES 31015 Toulouse
Chemin de Guille 81150 Marssac sur Tarn
contact31@audit-diagnostics.fr

Plomb avant travaux
Norme de 2021 et projet de 2026

LE PROJET DE NORME PR NF X46-035 SUR LE REPÉRAGE PLOMB AVANT TRAVAUX EST EN ENQUÊTE PUBLIQUE JUSQU'AU 6 DÉCEMBRE 2026. IL PRÉVOIT PLUSIEURS ÉVOLUTIONS PAR RAPPORT À 2021, ENCORE NON APPLICABLES.



LES FAÏENCES INTÉGRÉES

La norme de 2021 excluait la recherche de plomb dans les faïences. Le projet prévoit de rechercher le plomb dans celles comportant un glaçage, notamment les faïences murales.

Les mesures sur ces glaçages seraient communiquées à titre indicatif. Les réseaux enterrés seraient explicitement exclus du périmètre, comme les équipements de procédés industriels.

DES EXIGENCES TECHNIQUES PRÉCISÉES

L'appareil pourrait analyser la raie K du plomb ou l'ensemble des raies L, y compris L-Gamma. Il devrait mesurer de façon fiable à travers plusieurs couches minces et gérer les éléments interférents.

Le contrôle de justesse resterait obligatoire avant la campagne, après redémarrage et en fin de campagne.

Si le contrôle final échoue, les mesures réalisées depuis le dernier contrôle validé seraient inutilisables dans le rapport.

DÉTECTION ET DURÉE DES MESURES

Les mesures inférieures à 0,1 mg/cm² seraient restituées sous la forme « ND - Non détecté < LD ». Une indication intermédiaire serait prévue entre 0,1 et 0,3 mg/cm².

L'utilisation d'un mode de mesure de courte durée serait strictement interdite, afin de permettre la détection des faibles concentrations.

DES RÉSULTATS RÉELLEMENT ACQUIS

Le projet interdirait les valeurs générées automatiquement ou préremplies sans mesure effective. Les tableaux ne pourraient contenir que des résultats acquis pendant l'intervention.

LES ANALYSES CHIMIQUES ENCADRÉES

Le recours à l'analyse physico-chimique serait précisé, notamment en cas d'impossibilité technique ou pour distinguer le plomb du revêtement de celui du substrat.

Le nombre de prélèvements devrait correspondre au nombre de mesures qui auraient dû être réalisées par fluorescence X.

UNE STRATÉGIE POUR LES GUR

Le groupement d'unités de repérage (GUR) entrerait dans le lexique et la stratégie de mesurage.

Des tableaux préciseraient le nombre de mesures selon les unités de repérage : surfaciques, linéaires ou unitaires.

La validation du groupement nécessiterait des résultats cohérents. Sinon, les unités seraient subdivisées et les mesures complétées jusqu'à obtenir cette cohérence.

UNE RESTITUTION PLUS CLAIRE

Le projet distinguerait le rapport complet, le pré-rapport et un rapport mentionnant les investigations complémentaires restant à réaliser.

Un pré-rapport ne suffirait pas à évaluer exhaustivement le risque d'exposition au plomb pour l'opération envisagée.

Le texte reste un projet de norme volontaire, susceptible d'évoluer. Le dépouillement de l'enquête est prévu le 8 janvier 2027. Sa publication définitive ne doit pas être anticipée.

Source : AFNOR, enquête publique PR NF X46-035, clôture le 6 décembre 2026.

www.audit-diagnostics.fr
05 31 61 60 00
59, Allée Jean JAURES 31015 Toulouse
Chemin de Guille 81150 Marssac sur Tarn
contact31@audit-diagnostics.fr

QAI des logements et moisissures :
le projet MOLD'AIR

L'ADEME A PUBLIÉ UN RAPPORT SUR LA QUALITÉ DE L'AIR DES LOGEMENTS CONTAMINÉS PAR LES MOISISSURES. LE PROJET MOLD'AIR ASSOCIE ENQUÊTES DE TERRAIN ET ANALYSES EN LABORATOIRE POUR MIEUX DIAGNOSTIQUER L'HABITAT DÉGRADÉ.



UNE ÉTUDE SUR LES LOGEMENTS HUMIDES

Le projet MOLD'AIR étudie la qualité de l'air intérieur des habitations humides, en particulier leur contamination par les moisissures.

Soutenu par l'ADEME, l'Agence régionale de santé et la région Normandie, il associe observations de terrain et expérimentations en laboratoire.

Le rapport date de 2020, mais sa première mise en ligne dans la Librairie de l'ADEME remonte au 29 septembre 2026.

UNE APPROCHE GLOBALE

L'étude combine des prélèvements d'air et de poussières, des mesures de température et d'humidité ainsi que des observations sur les champignons lignivores.

Les chercheurs ont aussi développé une méthode qPCR pour quantifier Aspergillus versicolor, une moisissure toxinogène récurrente dans l'air, sans mise en culture.

Couplée à la cytométrie en flux, cette méthode semble permettre une analyse rapide pouvant être corrélée à l'approche culturale.

PLUS DE 100 ESPÈCES OBSERVÉES

Les chercheurs ont identifié plus de 100 espèces fongiques appartenant à plus de 30 genres.

Trois espèces reviennent particulièrement : Penicillium chrysogenum, Aspergillus versicolor et Penicillium crustosum.

Certaines sont fréquemment présentes dans les bâtiments dégradés. En revanche, Penicillium crustosum n'avait pas été mis en évidence auparavant dans ce type d'habitat.

DES LIENS AVEC LES SYMPTÔMES

Les analyses croisent les caractéristiques du bâti, les concentrations de moisissures dans l'air et les informations sur la santé des habitants.

Elles montrent des liens entre plusieurs espèces fongiques et les symptômes rapportés par les résidents.

Outre les symptômes respiratoires déjà connus, des démangeaisons ont été observées en association avec les concentrations d'Aspergillus versicolor et de Penicillium crustosum dans l'air. Ces résultats contribuent à mieux caractériser l'exposition des occupants.

DES INDICATEURS POUR LE DIAGNOSTIC

L'étude confirme l'intérêt de la surface contaminée par les moisissures, un indicateur proposé par l'ANSES.

En dessous de 0,2 m², d'autres facteurs peuvent expliquer les problèmes de santé, notamment des polluants chimiques ou des endotoxines.

Au-delà de 0,2 m², les chercheurs préconisent de rechercher des indicateurs microbiologiques dans l'air, dont les trois espèces récurrentes. Ce repère d'étude n'est pas un seuil réglementaire d'innocuité.

POURSUIVRE LES RECHERCHES

Les 68 habitations étudiées se situent toutes en Normandie. La démarche pourrait toutefois être appliquée à d'autres territoires.

Les auteurs souhaitent intégrer de nouveaux logements pour déterminer, à terme, des seuils d'exposition associés à la présence de symptômes.

Source : Garon D. et al., 2020. Rapport MOLD'AIR sur la qualité de l'air intérieur des logements contaminés par les moisissures, 78 pages. Disponible dans la Librairie de l'ADEME.

www.audit-diagnostics.fr
05 31 61 60 00
59, Allée Jean JAURES 31015 Toulouse
Chemin de Guille 81150 Marssac sur Tarn
contact31@audit-diagnostics.fr

RE2020 : nouveau guide et évolutions récentes

NOUVEAU GUIDE DU CEREMA, FAQ ACTUALISÉES ET DONNÉES PUBLIQUES : LES RESSOURCES SUR LA RE2020 S'ENRICHISSENT. LA BAISSE DU COEFFICIENT ÉLECTRIQUE À 1,7 CONCERNERA LE DPE ET LES AUDITS ÉNERGÉTIQUES AU 1ER JANVIER 2027.



UN NOUVEAU GUIDE RE2020

La version de septembre 2026 du guide RE2020 : Éco-construire pour le confort de tous est désormais en ligne.

Elle intègre les modifications introduites par le décret n° 2026-16 du 15 janvier 2026, l'arrêté du 19 mars 2026, le décret n° 2026-200 et l'arrêté du 18 mars 2026. Le décret de janvier et l'arrêté du 19 mars étendent les exigences de la RE2020 à de nouveaux bâtiments tertiaires, industriels et artisanaux. Ces changements apparaissent en rouge dans le guide. Les textes du 18 mars créent notamment de nouveaux coefficients, visibles en orange.

DES RESSOURCES ACTUALISÉES

Le guide est disponible sur RT-RE Bâtiment et dans la docuthèque de Quotidiag.

L'administration a également actualisé les textes consolidés, les FAQ et la page consacrée aux outils et formations pour accompagner les acteurs de la RE2020.

DES DONNÉES EN LIBRE ACCÈS

Les données de la RE2020 sont désormais accessibles sur data.gouv.fr. Elles proviennent de l'Observatoire des Performances Énergétiques et Environnementales des bâtiments neufs (OPPE).
L'Observatoire collecte les récapitulatifs standardisés d'études énergétiques et environnementales (RSEE).
Ces données ne permettent pas encore une représentation fiable et exhaustive de la construction neuve en France.
Elles fournissent néanmoins des informations exploitables sur les solutions constructives et les indicateurs des projets.
Leur ouverture répond à des objectifs de transparence et permettra d'évaluer l'atteinte des objectifs de décarbonation des bâtiments.

DES RESTRICTIONS SUR LES CHAUDIÈRES

Le décret n° 2026-863 du 12 septembre 2026 prévoit de nouvelles restrictions.
Dans l'existant, les chaudières hybrides fioul seront concernées pour les travaux engagés après le 1er janvier 2027, sous réserve des dérogations prévues.

Dans le neuf, le facteur d'émission de chaque énergie utilisée devra être strictement inférieur à 79 gCO_2e/kWh d'énergie finale en PCI. Des exemptions visent les réseaux de chaleur ou de froid, le secours et certaines extensions. Application aux demandes d'autorisation : logements dès 2027, maîtrise d'ouvrage publique dès 2028, autres bâtiments dès 2030.

UN COEFFICIENT TOUJOURS À 2,3

La RE2020 conserve un coefficient électrique de 2,3. Il faut distinguer ce calcul de celui du DPE et de l'audit énergétique, où le coefficient est de 1,9 en 2026.

L'arrêté du 19 août 2026 abaisse ce dernier de 1,9 à 1,7 au 1er janvier 2027. Cette évolution ne modifie pas, à elle seule, le calcul de la RE2020.

L'harmonisation éventuelle des méthodes reste à confirmer. Chaque étude doit donc utiliser le coefficient prévu par la réglementation qui lui est applicable.

Sources : guide Cerema, septembre 2026 ; décret n° 2026-863 ; arrêté du 19 août 2026 (Légifrance).

www.audit-diagnostics.fr
05 31 61 60 00
59, Allée Jean JAURES 31015 Toulouse
Chemin de Guille 81150 Marssac sur Tarn
contact31@audit-diagnostics.fr



Retour au sommaire

CRÉÉ PAR : OBDESIGNS - OBDESIGNS02@GMAIL.COM