

JANVIER 2025



MAGAZINE D'ACTUALITÉS

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

FUTURE NORME DPE EN 2026

VOUS N'AVEZ PAS PU ASSISTER AU WEBINAIRE DE L'AFNOR CONSACRÉ AU NOUVEAU PROJET DE NORME VOLONTAIRE POUR LE DPE ? OU VOUS N'AVIEZ PAS EU L'INFO ?

VOICI UNE SYNTHÈSE DE CE QUI S'EST DIT DANS LES LOCAUX DU MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE.



L'événement, qui s'est déroulé le 3 octobre 2024 à 14 heures, servait d'abord à présenter les enjeux et objectifs de la future norme avec 3 tables rondes:

- Comprendre la norme : principes et illustrations.
- Normaliser le Guide DPE : intérêts, périmètre et enjeux.
- Le rôle clé du maître d'ouvrage, commanditaire dans la fiabilisation du DPE

NORME DPE : PROGRAMME DE LA REUNION AFNOR

Ensuite, le webinaire était un appel à participations. Toutes les parties prenantes, dont les commanditaires de DPE, sont invitées à contribuer à son élaboration. Le lancement aura lieu le 18 novembre 2024. La publication de la norme est prévue au printemps 2026.

HOMOGÉNÉISER LES PRATIQUES DES DIAGNOSTIQUEURS

À l'origine, il y a le constat d'un besoin d'homogénéisation des pratiques pour fiabiliser le DPE. Ce diagnostic a une image négative pour deux raisons principales:

- les fraudes au DPE : minoritaires;
- les erreurs humaines.

La lutte contre les fraudes passe par la communication (l'importance du

numéro ADEME, du recours à un diagnostiqueur certifié...). Elle nécessite d'outiller les organismes de certification, d'où le renforcement des contrôles depuis juillet 2024. Et pour les erreurs humaines ? La formation terrain a été accentuée, avec l'instauration du tutorat notamment. Les diagnostiqueurs disposent aussi du Guide DPE du Cerema. Mais il leur manque le bon geste technique pour faire un DPE.

NORME DPE POUR LES AUTRES PARTIES PRENANTES

Le DPE est central dans la politique publique pour lutter contre la précarité énergétique et atteindre la neutralité carbone. C'est un outil d'aide à la décision pour le syndic qui a la gestion d'un immeuble. Il rejaillit sur la valeur vénale pour le professionnel de l'immobilier. Etc. Par conséquent, la norme a une portée pédagogique.

D'une part, elle apporte un cadre aux formateurs. Les organismes de formation pourront se l'approprier et s'en servir lors des "débats d'experts" où chacun interprète différemment un passage de la réglementation.

D'autre part, les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre sauront comment doit être fait un DPE. La normalisa-

tion les sensibilisera à l'importance de fournir les documents nécessaires pour éviter de pénaliser la classe énergétique. Il y a là un enjeu de compréhension mutuelle.

PÉRIMÈTRE DE LA NORME DPE VOLONTAIRE

Cette norme est volontaire et repose donc sur le consensus des parties prenantes. L'objectif n'est pas de discuter de la méthode de calcul 3CL, ni d'intervenir sur le volet réglementaire. Seules les modalités de réalisation du DPE seront abordées. Néanmoins, elle pourrait finir par être obligatoire ou perçue comme telle. Certaines normes volontaires sont appliquées par tous les diagnostiqueurs et exigées par les donneurs d'ordre, alors qu'aucun texte réglementaire ne les rend obligatoires.

En tout cas, elle doit devenir l'outil des bonnes pratiques pour se conformer à la réglementation. Après tout, les diagnostics obligatoires ont tous leur norme, sauf le DPE. Elle contiendra donc la méthodologie la plus homogène possible, basée sur des règles claires. Par ailleurs, la norme ne concernera pas le DPE tertiaire. A priori, elle ne s'appliquera qu'à la France métropolitaine, car inclure les spécificités des DPE outre-mer retarderait le processus.

GUIDE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE BAILLEURS : 2022 VS 2024



LE MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE A RÉCEMMENT MIS À JOUR SON GUIDE PROPRIÉTAIRE : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN LOGEMENT EN LOCATION. IL Y A UN CERTAIN NOMBRE DE CHANGEMENTS INTÉRESSANTS ENTRE CETTE VERSION D'AOÛT 2024 ET CELLE D'AVRIL 2022.

En 2024, il y a quatre raisons d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique selon le guide:

- Anticiper les interdictions de location des logements énergivores ;
- Valoriser le bien en le rendant plus confortable et sobre en énergie;
- Réduire les charges du locataire et rendre son logement plus attractif;
- Agir pour la planète et lutter contre le réchauffement climatique.

Auparavant, rénover permettait aussi de « prévenir la dégradation prématurée de votre patrimoine immobilier ». Le chapitre consacré aux raisons de rénover son logement sans attendre inclut désormais la mise à jour des échéances de la loi Climat Résilience.

DPE ET CONCEPTION DU PROJET DE RENOVATION

Entre 2022 et 2024, le DPE a pris du galon ! Il reste « un outil pour mesurer la performance énergétique actuelle de votre logement, améliorer son attractivité et vous orienter dans les travaux à réaliser ».

Mais maintenant, il est la toute ire étape clé d'un projet de rénovation énergétique, qui en compte 3:

- connaître la performance énergétique (DPE) ;
- concevoir son projet avec l'aide de France Rénov' ;
- financer son projet et réaliser des travaux.

AUDIT ÉNERGÉTIQUE POUR LES BAILLEURS

Signalons l'ajout d'un long paragraphe dédié à l'audit énergétique.

« Cet audit énergétique est réalisé par un professionnel référencé pour l'audit énergétique, dans l'annuaire France Rénov' (pour tous les bâtiments) ou dans l'annuaire des diagnostiqueurs immobiliers (seulement pour les maisons individuelles et les appartements) », Il s'agit ici de l'audit énergétique en contexte incitatif. Le guide confirme donc la légitimité du diagnostiqueur à intervenir indépendamment d'une transaction immobilière.

**EXEMPLES DE PROJET DE
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**
Le dépliant contient encore 3 exemples de projets de rénovation, mais le contenu a été enrichi pour insister sur l'urgence à rénover. En 2022, l'exemple 1 concernait un propriétaire qui avait un logement classé F. Idem en 2024, mis à part que la phrase suivante a été

ajoutée: « il sera donc non décent et impropre à la location à compter de 2028 ». Pour les mêmes travaux, l'aide financière a augmenté. Tel propriétaire bénéficie de de 15 880 € d'aides pour un coût total de 39 700 € (HT), contre 11 500 € d'aides autrefois, grâce à MaPrimeRénov', qui inclut les CEE. En outre, la réduction fiscale finance 59 % du coût des travaux, contre 57% deux ans plus tôt.

AUDIT ÉNERGÉTIQUE POUR LES BAILLEURS

Enfin, les propriétaires bailleurs ont davantage de difficultés à rénover leur logement dans un immeuble en copropriété. Par conséquent, il y a un nouveau chapitre intitulé « Quitter l'étiquette DPE © d'un appartement : cas pratiques de travaux menés en parties privatives ». Les 9 cas pratiques tiennent compte des différentes configurations :

- studio, petit appartement ou grand appartement;
- logement ancien (1948-1974), ou plus récent (1974-2000) ;
- en rez-de-chaussée, en étage intermédiaire ou au dernier étage;
- en Ile-de-France ou en régions (Grand-Est, Savoie, sud...).

Dans chaque situation, le document explique comment améliorer la classe du DPE, selon les revenus fiscaux de référence et la situation familiale.

RGa, ÉTAT DES RISQUES ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

LA PROPOSITION DE LOI, ADOPTÉE PAR LE SÉNAT, POUR ASSURER L'ÉQUILIBRE DU RÉGIME D'INDEMNISATION DES CATASTROPHES NATURELLES, VIENT D'ÊTRE MISE EN LIGNE. ELLE CONTIENT DEUX MESURES IMPORTANTES EN CAS DE VENTE, DE LOCATION OU DE RÉNOVATION.



Primo, le texte fait évoluer l'état des risques pour inclure le retrait gonflement des argiles (RGA). Secundo, il intègre la prévention des risques dans la rénovation énergétique des logements dès janvier 2026.

ERP ET RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Nous vous avons récemment présenté les principales mesures de la proposition de loi réformant le régime CatNat. Cependant, le texte modifié par le Sénat n'avait pas encore été rendu public. D'abord, l'état des risques et pollutions (ERP), transmis à la vente ou à la location d'un bien bâti ou non bâti, va encore évoluer. Cette fois-ci, l'acronyme ne changera pas. En revanche, le risque de retrait-gonflement des argiles (RGA) s'ajoute aux informations communiquées à l'acquéreur ou au locataire. En effet, l'article 12 de la proposition de loi modifie l'article L.125-5 du code de l'environnement. Ce dernier inclut désormais les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la ré-hydratation des sols (article L132-4 du code de la construction et de l'habitation).

ÉCO-PTZ PRÉVENTION DES RISQUES ET MAPRIMERÉNOV' ÉLECTRICITÉ ERRONÉS

Ensuite, l'article 7 de la proposition de loi crée un prêt à taux zéro pour permettre aux ménages de financer les travaux de prévention des risques naturels. Cet éco-PTZ s'appliquera aux logements construits avant 2020 et servant de résidence principale. l'objectif est de cibler les logements construits avant l'entrée en vigueur de l'article 68 (sous-section 2) de la loi ELAN. Celui-ci oblige à réaliser une étude de sol dans les zones exposées au RGA. Le texte renforce d'ailleurs les règles de construction issues de la loi ELAN. De plus, l'article 8 conditionne l'octroi de MaPrimeRénov' rénovation globale à la réalisation de travaux de prévention des risques naturels. Tel est le cas lorsqu'une étude de diagnostic de vulnérabilité aux risques naturels majeurs établit que le bien se situe dans une zone d'exposition élevée à un ou plusieurs risques naturels majeurs. Un décret précisera le niveau d'exposition empêchant le versement de la prime. Ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2026.

MON ACCOMPAGNATEUR RÉNOV' ET LE RGA

Le Gouvernement a proposé un amendement après l'article 8. Il complète la mission de Mon Accompagnateur Rénov'. Le MAR devra proposer, dès janvier 2026, une assistance au repérage des risques constructifs associé au phénomène de RGA. Les ménages disposeront ainsi de cette information avant de débiter les travaux. Cela leur permettra d'engager, en parallèle, des études géotechniques et des travaux de prévention des risques.

Un autre amendement poursuit un objectif assez similaire en obligeant l'Anah à promouvoir, auprès du public, la prévention des risques naturels. En-fin, la proposition de loi fait également évoluer les rapports entre les assurés et les compagnies d'assurance. Globalement, elle améliore la protection des sinistrés. La Commission des finances, de l'économie générale et du contrôle budgétaire de l'Assemblée nationale doit maintenant se prononcer sur le texte.

INSTALLATION DE CHAUFFAGE HS OU INUTILISÉE ET DPE

FAUT-IL COMPTABILISER LES RADIATEURS EN PANNEAUX RAYONNANTS DANS LE DPE SI UNE POMPE À CHALEUR(PAC) LES REMPLACE POUR CHAUFFER L'INTÉGRALITÉ DU LOGEMENT ? QUAND L'UNIQUE INSTALLATION DE CHAUFFAGE N'EST PLUS ALIMENTÉE, LE DPE RESTE-T-IL OBLIGATOIRE ? QU'EN EST-IL AVEC UNE CHAUDIÈRE HS ?



Ces situations font parfois douter le diagnostiqueur.

En prime, elles peuvent générer des conflits avec le (futur) propriétaire.

FONCTIONNEMENT VS SYSTEME EN PLACE

Le diagnostiqueur contrôle la présence d'un appareil de chauffage fixe, sans juger de son fonctionnement ni préjuger de l'utilisation qui en est faite. Tout ce qui compte pour lui, c'est la présence de l'installation le jour de la visite. Il comptabilise donc tous les équipements existants.

Même si les diagnostiqueurs certifiés le savent, il leur arrive d'hésiter. D'une part, le technicien, ou son client, peut avoir l'impression que le DPE ne reflète pas la réalité. D'autre part, cela peut paraître illogique de comptabiliser, par exemple, des panneaux rayonnants inutilisés alors qu'une PAC chauffe le logement. De plus, le propriétaire ou le professionnel de l'immobilier ne comprend pas toujours cette obligation réglementaire.

HABITUDES ET PROJETS, DU VENDEUR À L'ACQUÉREUR

Elle a pourtant du sens, car nul ne sait ce que fera l'acquéreur. La réalité perçue par l'actuel propriétaire du bien, basée sur ses usages et préférences, n'a rien d'universel. Par conséquent, l'opérateur ne doit jamais tenir compte des habitudes

de l'occupant. Leurs éventuels projets de travaux ne modifient pas non plus le DPE, sauf DPE projeté. Sinon, l'opérateur s'intéresse uniquement aux caractéristiques des équipements techniques, à la qualité de l'isolation, etc. Ainsi, il peut fournir une information fiable sur la performance énergétique du bâtiment, y compris lorsqu'il s'agit d'un logement vacant. L'ajout d'un commentaire dans le rapport, voire dans l'acte notarié, suffit à avertir les futurs occupants.

BÂTIMENTS OU PARTIES DE BÂTIMENT NON CHAUFFÉS

Parfois, le problème provient de l'interprétation du f) de l'article R.126-15 du code de la construction et de

l'habitation. Il exempte de diagnostic de performance énergétique « les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ».

Certains en déduisent qu'avec une chaudière en panne, le bâtiment, ou la partie de bâtiment, n'est pas chauffé. Il n'y aurait alors aucun DPE à ré-aliser. En réalité, un

bâtiment chauffé est un bâtiment dans lequel existe un système de chauffage. Au fait, dans la surface de référence, un local chauffé est « soit équipé d'un système de chauffage fixe, soit ouvert en permanence sur des pièces chauffées »

Peu importe que les équipements soient en état de marche ou non pour le DPE. Par principe, s'il y a un système de chauffage, le bâtiment pourrait être chauffé dans des conditions normales d'utilisation, par exemple si la chaudière hors-service était réparée après la vente. Il est donc possible de déterminer la consommation conventionnelle du logement.

En revanche, l'absence de chauffage fixe ou la présence de seules cheminées à foyer ouvert, sans dispositif de refroidissement, mènent bien à une exemption de DPE. D'ailleurs, dans ce cas, le diagnostiqueur n'a aucune attestation de bien non soumis au DPE à remplir.



**JANVIER
2025**



MAGAZINE MENSUEL