

FÉVRIER 2025

A circular inset image showing a modern building with a curved facade and large glass windows. The building is covered in lush green plants, creating a vertical garden effect. The sky is blue with some light clouds.

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

CE QUI CHANGE EN 2025 : CERTITUDES, DOUTES ET ESPOIRS

L'ANNÉE 2025 APPORTE DES ÉVOLUTIONS SIGNIFICATIVES POUR LES DIAGNOSTIQUEURS ET LEURS CLIENTS. CEPENDANT, L'INSTABILITÉ POLITIQUE ET ÉCONOMIQUE ACTUELLE GÉNÈRE DES INCERTITUDES. VOICI UNE SYNTHÈSE DES CHANGEMENTS PRÉVUS POUR LES DOUZE PROCHAINS MOIS.



L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE S'ÉTEND AUX CLASSES E

L'audit énergétique obligatoire s'étend aux logements classés E lors du DPE. Il vise à aider les acquéreurs à améliorer la performance énergétique de leur bien. Des adaptations pour le bâti ancien sont à l'étude, notamment avec une proposition d'audit patrimonial.

DPE À REFAIRE ET SEUIL DE DECENCE ENERGETIQUE

Les DPE réalisés avant juillet 2021 doivent être refaits. En outre, le niveau minimal de performance énergétique pour un logement décent est désormais déterminé par la classe du DPE (de A à F). Cette règle s'applique aux Départements d'Outre-Mer à partir de 2028. Des modifications sont également envisagées pour simplifier le DPE et adapter les étiquettes.

ANNONCES ET ÉTAT DES RISQUES

Tous les baux doivent mentionner la classe DPE du logement. L'état des risques inclut désormais les obligations légales de débroussaillage pour prévenir les incendies.

OBLIGATIONS DES COPROPRIETES

Le DPE collectif devient obligatoire pour les copropriétés de 51 à 200 lots construits avant 2013. Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) concerne toutes les copropriétés de plus de 15 ans. Des mesures incitatives pourraient être instaurées pour combler les retards, comme le refus de subventions en l'absence de PPPT.

DPE ET MEUBLÉS DE TOURISME

Les meublés de tourisme dans certaines communes doivent être classés A à E jusqu'à 2033, puis A à D dès 2034. La résidence principale occupée au moins 8 mois par an reste exemptée.

AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le système actuel de MaPrimeRenov est maintenu. Les CEE subissent des ajustements pour lutter contre les fraudes, et plusieurs fiches techniques ont été mises à jour. Des dispositions pour la 6e période des CEE en 2026 sont à l'étude.

CONSTRUCTION DE BATIMENTS NEUFS

De nouvelles exigences énergétiques et environnementales s'appliquent aux bâtiments neufs. Le dispositif Pinel a pris fin en 2024, mais pourrait faire l'objet d'une prolongation temporaire.

METIER DE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Les diagnostiqueurs doivent transmettre leurs rapports à la plateforme SI-Amiante. En outre, le régime dérogatoire pour les diagnostiqueurs auditeurs prend fin en avril 2025, nécessitant une mise à jour de leurs certifications. Une révision des qualifications des auditeurs énergétiques est prévue.

TRAVAUX NORMATIFS

La publication de la norme pour le diagnostic PEMD est imminente. D'autres normes, notamment sur le radon, le plomb et le DPE, sont en cours de révision. L'année 2025 s'annonce comme une période de transformation majeure, marquée par des avancées réglementaires, mais aussi des incertitudes et des ajustements en cours. Restez attentifs pour anticiper ces évolutions et en tirer parti.

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL, DPE ET RÉNOVATION EN 2025

LE GROUPE BPCE ANTICIPE UNE REPRISE LIMITÉE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN 2025. QUANT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE, LES INTENTIONS SONT EN LÈGÈRE HAUSSE, MAIS TRÈS EN DESSOUS DES OBJECTIFS. CETTE SITUATION SOULIGNE LA NECESSITÉ D'INTENSIFIER LES EFFORTS POUR ENCOURAGER LES MÉNAGES ET LES ACTEURS DU SECTEUR.



Un premier obstacle tient à la forte surestimation par les propriétaires d'un logement du DPE de leur bien », écrit le directeur des Études et Prospective, Alain Tourdjman. La connaissance du DPE pourrait même être le premier obstacle aux travaux.

APRÈS LA CRISE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL, LA REPRISE?

Depuis 2 ans, les logements font face à 5 transitions majeures (financière, énergétique et environnementale, socio-démographique, géographique et digitale). En découle une crise structurelle, qui fragilise le modèle économique des acteurs de la construction.

D'ailleurs, dans le neuf, le groupe BPCE ne s'attend pas à une reprise avant 2026.

En revanche, dans le marché de l'ancien, malgré la conjoncture dégradée, il y a des signaux positifs. On constate un net rebond des projets d'achat. L'intérêt pour l'investissement immobilier augmente aussi.

Les Français anticipent des taux d'intérêt à la baisse. Enfin, le crédit se redresse doucement. Toutefois, les incertitudes économiques et politiques pourraient déboucher sur un report ou une annulation des projets immobiliers. Par conséquent, le scénario envisagé est celui d'une « reprise limitée en 2025 avec 825 000 transactions dans l'ancien, accompagnée d'une tendance à la stabilisation des prix (+1 %) après deux années de baisse. » Bref, il y aurait un redémarrage progressif, mais sans éclat.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS ET DPE

Le DPE a un « rôle déterminant » incontestable pour aboutir aux objectifs de rénovation énergétique et pour les transactions. Un DPE F ou G est un motif de vente pour 43 % des vendeurs. 76 % des acheteurs considèrent que le DPE est un critère important. Pour 38 % des acheteurs, un classement F ou G (passoire thermique) est un levier de négociation. En revanche, ils sont 37 % à juger que c'est un « repoussoir »,

Quoiqu'il en soit, les intentions de rénovation énergétique sont en légère hausse, en particulier chez les ménages aisés. Elles restent néanmoins très en deçà des ambitions au niveau national. Pourquoi ? Notamment parce que les propriétaires de logement surestiment leurs DPE. De précédentes études arrivaient à la même conclusion. En effet, quand le DPE est surestimé, les avantages de la rénovation sont forcément sous-estimés

l'écart entre la vision qu'a le propriétaire du niveau de performance énergétique de sa résidence, principale ou secondaire (DPE perçu), et l'état du parc résidentiel (DPE réel), est considérable. De plus, primo les Français envisagent des travaux à long terme. Secundo, ils projettent des travaux d'amélioration ponctuels plutôt qu'une rénovation globale.

Par ailleurs, à lire les réponses des ménages, il pourrait être opportun

d'adopter une vision plus large de la rénovation. Actuellement, on se focalise sur la transition énergétique. Pour passer de l'intention à la concrétisation des travaux, il faudrait peut-être tenir davantage compte des autres motivations, dont l'adaptation à la perte d'autonomie.



LA PLUS GROSSE FRAUDE AU DPE ? LES ANNONCES IMMO SANS DPE



CE TITRE, ISSU D'UN PROPRIÉTAIRE BAILLEUR, ILLUSTRE UNE RÉALITÉ TROUBLANTE : LES ANNONCES IMMOBILIÈRES SANS DPE RESTENT FRÉQUENTES, MALGRÉ LEUR INTERDICTION.

CES PRATIQUES, À QUELQUES JOURS DE L'INTERDICTION DES PASSOIRS THERMIQUES, TROMPENT LES LOCATAIRES ET CREENT UNE CONCURRENCE DELOYALE.

La persistance des annonces sans DPE, en dépit de leur interdiction, illustre un manque de contrôle qui fragilise la transparence du marché immobilier et pénalise les propriétaires respectueux des normes énergétiques.

PROBLÈMES LIÉS AUX ANNONCES SANS DPE

Un propriétaire ayant rénové son appartement a constaté que de nombreuses annonces immobilières ne mentionnaient pas le DPE fin 2024:

- Seloger: 57% « non soumis au DPE »
- Logicimmo: 55 % similaires;
- Figaroimmobilier : 42 % « DPE non communiqué »;
- Leboncoin: 7 000 annonces avec DPE vierge.

Ces irrégularités persistent malgré la loi Climat Résilience, privant les locataires d'une information essentielle et pénalisant les propriétaires respectueux des normes.

PROBLÈMES LIÉS AUX ANNONCES SANS DPE

Depuis janvier 2023, l'absence de DPE est illégale. Pourtant, les annonces frauduleuses attirent des locataires en quête de loyers bas,

au détriment des biens conformes. Cela dissuade les propriétaires d'investir dans des rénovations énergétiques.

Certains retirent le chauffage pour qualifier un bien de « non soumis au DPE », ce qui le rend indécent. Les mentions comme « DPE non communiqué » ou « DPE vierge », clairement illégales, sont fréquentes et contournent les critères de décence énergétique fixés à 450 kWh/m²/an.

Les sanctions incluent des amendes et des indemnités. En juillet 2024, deux agences immobilières ont été condamnées à verser 5 000 € de dommages et intérêts pour annonces non conformes. Cette jurisprudence pourrait devenir un outil dissuasif si les contrôles sont renforcés.

RÉACTIONS DES PLATEFORMES

Certaines plateformes, comme Se-loger, imputent ces anomalies aux retards des propriétaires. Leboncoin, plus proactive, supprime les annonces signalées, mais celles-ci sont

souvent républiées. PAP affirme vouloir accompagner les annonceurs mais peine à contrôler efficacement les obligations.

Depuis février 2024, le Règlement sur les services numériques impose aux plateformes de bloquer les contenus illégaux, sous peine de sanctions financières. Cela inclut les mentions « DPE vierge » ou « non communiqué ». Ces mesures visent à réduire les fraudes et protéger les acteurs respectant les normes.

La vigilance des locataires et une collaboration active entre plateformes, État et utilisateurs sont essentielles pour garantir un marché fiable et conforme aux exigences de décence énergétique.

PHB 2.0 EN 2025 : SEUIL 2028 DE LA RE2020, DPE OU AUDIT

FAUT-IL COMPTABILISER LES RADIATEURS EN PANNEAUX LA BANQUE DES TERRITOIRES ET ACTION LOGEMENT RENOUVELLENT LE PHB 2.0 (PRET HAUT DE BILAN 2E GENERATION). EN 2025, IL EST AXE SUR LA TRANSFORMATION ÉCOLOGIQUE ET SOUTIENT LES PROJETS CONFORMES AUX SEUILS 2028 DE LA RE2020, RESPECTANT LES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX ET ÉNERGÉTIQUE.



Il accompagne aussi les transformations de locaux d'activité en logements sociaux atteignant l'étiquette C du DPE ou de l'audit énergétique. Un bonus sera possible pour les opérations qui visent au moins l'étiquette B du DPE ou de l'audit.

PHB 2.0 TRANSFORMATION ÉCOLOGIQUE

Le communiqué de presse de la Banque des Territoires et d'Action Logement du 6 janvier 2025 présente un nouveau dispositif de financement. Le PHB 2.0 transformation écologique facilitera la réalisation d'opérations particulièrement coûteuses :

- Construction de logements sociaux respectant les seuils 2028 de la RE2020 ;
- Transformation de locaux non résidentiels en logements sociaux avec une étiquette C.

Des bonus sont prévus lorsque le projet de construction ou de transformation va au-delà de ces exigences.

Par ailleurs, le PHB 2.0 concerne aussi l'outre-mer. En l'absence de RE2020

et de DPE, la certification NF Habitat HQE rend alors l'opération éligible. Il s'agit donc d'encourager la production de logements abordables et durables d'une part, de favoriser la rénovation urbaine dans la perspective du ZAN (zéro artificialisation nette) d'autre part.

BÉNÉFICIAIRES DU PRÊT PHB 2025 2.0

Comme auparavant, ce dispositif s'adresse aux bailleurs sociaux :

- organismes de logement social (ESH, OPH, Coop HLM, SEM immobilières) ;
- organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Il accompagne autant les opérations en maîtrise d'ouvrage directe que les acquisitions en VEFA. Enfin, pour la première fois, il encourage également la transformation de locaux en logements performants énergiquement. Dans les DROM, le prêt concerne :

- Les logements ordinaires conventionnés à l'APL et financés en prêts CDC :

- les logements en structures collectives pour les jeunes ;
- Les structures collectives pour des publics spécifiques (personnes en situation de précarité, travailleurs en mobilité, centres d'hébergement)

CONDITIONS FINANCIÈRES : MÉTROPOLE ET OUTRE-MER

Le prêt permet de bénéficier d'un différé d'amortissement de 20 ans à taux zéro, puis d'une phase amortissable de 20 ans à TLA (taux de livret A) +0,6 %. Fin novembre 2024, la Banque des Territoires précisait déjà les conditions financières.

- 16 000 €/logement pour le seuil 2028 de la RE2020,
- bonus énergie de 4 000 €/logement ;
- 20 000 €/logement pour les changements d'usage visant l'étiquette C,
- bonification de 5 000 €/logement si le projet vise l'étiquette A ou B :
- 20 000 €/logement pour les opérations certifiées NF Habitat HQE (DROM).

L'enveloppe est de 140 millions d'euros.

Les acteurs concernés ont jusqu'au 25 juin 2025 pour répondre à l'appel à manifestations d'intérêt (AMI).

QUELLE LIMITE AU DEVOIR DE CONSEIL DU DIAGNOSTIQUEUR ?

MISSIONNÉ POUR UN DIAGNOSTIC IMMOBILIER, UN OPÉRATEUR REMARQUE QU'UN BALCON MENACE DE S'EFFONDRE. SOUCIEUX DE SON DEVOIR DE CONSEIL, IL MENTIONNE CE RISQUE DANS SON RAPPORT. CEPENDANT, L'AGENCE IMMOBILIÈRE ET LE DONNEUR D'ORDRE LUI DEMANDENT DE RETIRER CETTE REMARQUE.



Face à ce dilemme, il nous sollicite, et nous consultons Maître Damien Jost, afin de clarifier les obligations légales et les implications potentielles de ce cas.

BALCON MENAÇANT RUINE ET DIAGNOSTICS

Lors de son intervention, le diagnostiqueur repère un balcon en mauvais état. Bien qu'il ne s'agisse pas de sa mission, il juge important d'en informer les parties. Toutefois, cette initiative suscite des critiques : on lui reproche de ne pas être expert en la matière et d'aller au-delà de son rôle.

Stressé, il s'interroge : a-t-il fait preuve de zèle inutile ? Son devoir de conseil s'applique-t-il uniquement aux diagnostics prévus par son contrat ? Pour éclaircir la situation, nous demandons l'avis de Maître Damien Jost, récemment impliqué dans une affaire similaire

OÙ S'ARRÊTE DONC LE DEVOIR DE CONSEIL ?

l'avocat évoque un jugement du tribunal judiciaire de Clermont-Ferrand (19 novembre 2024). Le diagnostiqueur qu'il défendait avait signalé un risque parasitaire malgré l'absence de qualification spécifique et l'intervention hors

zones concernées. Une mousse jaunâtre sur un mur intérieur l'avait conduit à recommander une analyse préventive, qui s'avéra négative. Après la vente, une infestation de mûre fut découverte, et la commune classée « zone mûre ». Malgré cela, le tribunal a confirmé que le diagnostiqueur avait respecté son devoir de conseil. * Il a bien alerté sur la nécessité de sondages complémentaires », souligne Maître Jost. La responsabilité incombe au notaire, qui fut condamné.

RISQUE APPARENT ET FORMULATION

Selon Maître Jost, les avis divergent sur la limite du devoir de conseil. Certains estiment que le diagnostiqueur doit s'en tenir strictement à sa mission contractuelle. « Selon moi, compte-tenu de mon expérience judiciaire, le technicien a eu raison de signaler ce qui relève d'un vice apparent. » Cependant, il insiste sur l'importance de la formulation : « le diagnostiqueur doit préciser qu'il a constaté ceci ou cela en dehors de sa mission principale et recommander une consultation rapide d'un professionnel qualifié. » Par exemple, il peut écrire : - En dehors de ma mission principale, j'ai constaté...»

En revanche, ignorer un risque évident exposerait le diagnostiqueur à des critiques sévères. « Le juge et l'expert ne comprendraient pas qu'il ait fait l'impasse sur un risque aussi évident. »

Heureusement, dans le cas du balcon menaçant ruine, l'opérateur a correctement formulé sa remarque en précisant qu'elle était hors mission et en conseillant l'intervention d'un spécialiste. « Le technicien s'est mis en position de sécurité, que ça plaise ou non à l'agence et au donneur d'ordre » conclut Maître Jost.

LE FIASCO DU CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT (CIL)

DEUX ANS APRÈS SON INSTAURATION, LE CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT (CIL) EST UN FIASCO COMPLET, INCAPABLE DE RÉPONDRE AUX ATTENTES INITIALES. POURTANT, CET OUTIL AURAIT PU JOUER UN RÔLE CLÉ DANS LE SUIVI DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS, EN OFFRANT UNE BASE DE DONNÉES FIABLE ET ACCESSIBLE.



Il contribuerait aussi à la sécurité des occupants. Enfin, il aurait pu permettre de mettre en place des diagnostics périodiques. D'où vient cet échec?

CIL: ESPOIRS ET RÉALITÉ

Nous avons cru au CIL. Comment ne pas approuver sa mise en place, sachant que le CIL :

- est gratuit, même si des sociétés le commercialisent;
- conserve k memore au loge" ment pendant toute sa durée de vie ;
- permet de suivre et d'améliorer la performance énergétique;
- aide à entretenir les appareils et équipements ;
- est transmis à l'acquéreur, peut être fourni au locataire ;
- contient les justificatifs pour fiabiliser les données d'entrée du DPE.
- peut inclure, outre le DPE et l'audit énergétique, tous les diagnostics

Enfin, il est obligatoire pour les logements neufs ou lors de travaux dans un logement existant. Néanmoins, tous les professionnels concernés constatent son échec. Le journal les Échos l'a confirmé cette semaine en publiant l'article : Immobilier, deux ans après son lancement, le carnet d'information reste

méconnu.

Selon le média, « l'exécutif avait estimé que ce carnet concernerait quelque 2,5 millions de logements par an - 400 000 logements neufs, 1,4 million de maisons rénovées et 700 000 appartements rénovés. A ce stade, les principaux acteurs du secteur - Qualitel, Mon Suivi Logement, NRGYS et PMB Software - disent en avoir enregistré 80 000 par an depuis le 1er janvier 2023 pour les logements neufs et moins de 5 000 pour les logements anciens »

D'OÙ VIENT CET ÉCHEC ?

Ce démarrage raté s'explique en partie par la crise de l'immobilier. Dans la construction neuve, les mises en chantier se sont effondrées. Dans l'existant, le CIL n'est obligatoire qu'en cas de travaux ayant une « incidence significative sur la performance énergétique » (arrêté du 27 décembre 2022 relatif au CIL). Or les rénovations aidées ont baissé par rapport à 2022.

Cependant, il y a également un problème majeur de communication. Les particuliers n'ont pas conscience de cette obligation ou de ses bénéfices.

Quid des professionnels qui contribuent à la création du CIL? D'abord, les promoteurs ne fourniraient pas toujours le CIL à la livraison d'un logement neuf. Ensuite, dans

leur rapport sur le logement et la transition climatique, le Conseil supérieur du notariat listait déjà les problèmes liés au CIL :

- difficulté à appréhender les travaux nécessitant l'élaboration du CIL :
- aucune définition des résultats minimaux de performance énergétique;
- abondante documentation technique, sans précision sur qui la maîtrisera...

Il est dès lors permis de s'interroger sur l'intérêt réel de faire peser une nouvelle obligation documentaire sur les propriétaires », écrivaient-ils. En prime, à quoi bon faire cet effort sachant que le non-respect de cette obligation n'entraîne aucune sanction?

UN CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT ENTERRE?

Bref, le Cil a été lancé au mauvais moment et rien n'a été fait pour assurer son succès. Certaines entreprises ont retiré le CIL qu'elles commercialisaient. D'autres envisagent de créer une association pour faire pression auprès des pouvoirs publics. Elles attendent que l'État communique davantage, voire instaure des sanctions en l'absence de CIL. En effet, sans une action du législateur, le CIL risque de rester dans les oubliettes

FÉVRIER
2025



MAGAZINE
MENSUEL