

A

B

C

D

E

F

# infodiag

LE MAG #3  
MAI-JUIN 2026

## LOCATION DES F ET G : L'ÉTAT DESSERRE (UN PEU) L'ÉTAU

*Sortir de l'impasse. Après une avalanche de propositions parlementaires pour aménager le calendrier des interdictions à la location, le gouvernement reprend la main et annonce un projet de loi d'ici l'été. Objectif : assouplir sans renoncer, en tentant de concilier impératif climatique et tension locative.*

**P**etit exercice de funambule. Oui, la loi Climat et résilience sera assouplie, mais non ce n'est pas un rétro-pédalage. Le 23 avril, à Marseille, Sébastien Lecornu a reconnu la nécessité d'ajuster la loi : « Il ne faut pas être têtus quand on veut faire une transition ». Il faut se montrer « pragmatique et raisonnable quand on voit que ça va créer une pénurie de logements ».

2028, c'est demain. Et si l'interdiction de louer un logement avec un DPE en G, en 2025, ne concernait « que » quelques centaines de milliers de logements, avec le F c'est une toute autre histoire. Malgré les ajustements du DPE — correction pour les petites surfaces en 2024, puis révision du coefficient d'énergie primaire de l'électricité au 1<sup>er</sup> janvier 2026 — environ un million de logements F restent aujourd'hui présents dans le parc locatif.

Difficile, dans ces conditions, de tenir le calendrier. Pas question pour autant de revenir en arrière. Sébastien Lecornu propose un « changement de méthode ». « On va inverser la charge. C'est-à-dire, au lieu de faire des travaux avant la mise en location, il faudra faire des travaux après. Mais ça n'enlève rien à l'obligation avant la mise en location. »

Concrètement, les logements classés F et G pourraient être laissés en location sous condition : réaliser des travaux de rénovation énergétique dans un délai de trois ans pour les maisons individuelles, cinq ans pour les copropriétés, avec

l'objectif d'atteindre au moins la classe E. Et naturellement, toujours selon Matignon, le propriétaire serait financièrement aidé dans ses travaux.

### Une solution... et de nouvelles questions

Cet assouplissement rejoint certaines propositions formulées au cours de ces deux dernières années. Mais pour en connaître les contours exacts, il faudra attendre le projet de loi. Dans l'état actuel, l'annonce du Premier ministre soulève beaucoup d'interrogations.

D'abord sur la faisabilité : réaliser des travaux en site occupé, notamment en cas de rénovation lourde, relève souvent du casse-tête. Ensuite sur les copropriétés, où toute décision suppose un vote en assemblée générale et des délais parfois longs. Enfin, le flou persiste sur les modalités concrètes : contrôles, sanctions en cas de non-respect des délais, articulation avec les aides existantes... Autant de points qui seront scrutés dans le futur projet de loi.

Depuis deux ans, le sujet n'a cessé de diviser. Plusieurs propositions de loi ont tenté d'aménager, voire de suspendre le calendrier. Sans succès. Faute de consensus, le dossier s'est peu à peu politisé, avec en toile de fond l'échéance présidentielle de 2027. Entre impératif écologique et réalité du terrain, l'exécutif tente désormais une ligne de crête.

# PLAN ÉLECTRIFICATION : UNE NOUVELLE AIDE POUR LA PAC

*Pour sortir des énergies fossiles, le gouvernement mise sur la voiture électrique et la pompe à chaleur. Le plan électrification dévoilé en avril prévoit ainsi un nouveau dispositif d'aide inspiré du leasing social pour accélérer le déploiement de la PAC (pompe à chaleur).*

Après le fioul, le gaz. Dix à onze millions de logements chauffés aujourd'hui au gaz, mais seulement deux millions à horizon 2050. C'est l'ambition du gouvernement plus que jamais décidé à enterrer les énergies fossiles. Sébastien Lecornu veut faire « du chauffage électrique la norme ».

La France compte quatre millions de PAC aujourd'hui, le parc doit doubler d'ici la fin de la décennie. L'électrification dans le logement sera donc « accélérée, organisée et financée, avec un objectif social clairement assumé : protéger d'abord les ménages les plus exposés à la hausse des prix de l'énergie ». Matignon a d'ores et déjà annoncé le doublement du soutien public à l'électrification d'ici à 2030, de 5,5 à 10 milliards d'euros.

L'acquisition et l'installation des pompes à chaleur continueront de s'appuyer sur MaPrimeRénov' et les certificats d'économies d'énergie (CEE) mais articulés avec un nouveau mécanisme de leasing social, inspiré de ce qui se fait déjà en matière de véhicule électrique. Le gouvernement l'assure, l'impact financier sera faible pour les ménages.

Sur les trois premières années, l'État s'engage à ce que le cumul des mensualités et des dépenses d'énergie n'excède pas la facture actuelle d'un chauffage au gaz. « À l'issue de ces trois ans, lorsque votre pompe à chaleur sera amortie, vous ne paierez plus que le coût de l'électricité, qui sera deux fois inférieur aux factures antérieures », explique Maud Bregeon, ministre déléguée à l'industrie.

## EN BREF

### Le DPE aussi pour les renouvellements de baux et les rénovations

Petite clarification apportée par l'Europe, et bientôt traduite en droit français. Le DPE sera aussi exigé lors de la reconduction d'un bail, qu'il s'agisse d'un bâtiment résidentiel ou tertiaire. Le projet de loi, qui doit encore être discuté à l'Assemblée nationale, prévoit aussi de rendre obligatoire le DPE à l'issue d'une « rénovation importante ». En clair, une rénovation dont « le coût des travaux portant sur l'enveloppe ou les systèmes techniques du bâtiment représente au moins un quart de la valeur du bâtiment hors valeur du terrain sur lequel il se trouve ».

## “ MaPrimeRénov' : 21.000 dossiers suspects en 2025 ”

### Plus de 21.000 fraudes déjouées en 2025

MaPrimeRénov' est victime de son succès. Selon l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le grand argentier de la rénovation énergétique, 21.000 dossiers jugés frauduleux ont été bloqués au cours de l'année 2025. Ce qui fait tout de même 174 millions d'euros d'argent public économisés. La lutte anti-fraude se renforce encore, avec notamment le rendez-vous devenu obligatoire dans un espace France Rénov' lors de tout dépôt de dossier de rénovation d'ampleur.

### Décret tertiaire : le commerce s'inquiète

L'échéance se rapproche. Dès 2030, le tertiaire devra avoir baissé ses consommations de 40% ou s'aligner sur des valeurs précisées par la réglementation selon l'activité. Jugeant le dispositif bien trop ambitieux, une vingtaine de fédérations du commerce attaquent le dispositif « éco-énergie-tertiaire » devant le conseil d'Etat. Selon elles, un établissement sur deux risque de se trouver hors la loi en 2030.

# 3PT : L'OUBLI QUI PEUT COÛTER (TRÈS) CHER À LA COPROPRIÉTÉ

*Pas de sanction automatique, vraiment ? Derrière l'absence de 3PT ou de PPT, le risque est bien réel : blocage des ventes, dépréciation du bien, responsabilité engagée... et, parfois, intervention musclée du maire.*

Sur le papier, l'absence de Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (3PT) ou de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) n'entraîne aucune sanction automatique. Une relative indulgence du législateur qui pourrait laisser croire à une obligation souple pour ne pas dire facultative. En réalité, c'est un trompe-l'œil. Car si la sanction n'est pas immédiate, les conséquences, elles, peuvent être redoutables.

Premier terrain miné : la vente. Dans un marché devenu hypersensible à l'état du bâti et à la performance énergétique, l'absence de 3PT ou de PPT pèse lourd. Ces documents doivent être transmis au notaire lors de la cession d'un lot.

Sans eux, la transaction peut se gripper. Au mieux, l'acquéreur s'en sert comme levier de négociation.

Au pire, il recule. Car sans planification, impossible d'anticiper les travaux à venir et les charges futures. Une incertitude qui se traduit souvent... par une décote.

Le phénomène est encore plus marqué pour les passoires énergétiques. Avec les interdictions de location voulues par la loi Climat et Résilience, un bien mal classé sans stratégie de travaux devient un actif à risque. Pour un investisseur, l'équation est simple : pas de visibilité, pas d'engagement.

Résultat, la valeur du lot peut s'éroder significativement.

Le risque est aussi juridique. En cas de sinistre, l'absence de planification peut coûter très cher.

Un défaut d'entretien caractérisé, matérialisé par l'absence

de 3PT/PPT, pourrait conduire l'assureur à limiter, voire refuser sa garantie.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires

peut alors être engagée, avec à la clé une facture salée. Enfin, l'autorité publique peut s'inviter dans le jeu. Si la sécurité ou la salubrité de l'immeuble est en cause, le maire peut imposer la réalisation du 3PT, voire un calendrier de travaux, aux frais de la copropriété. Sans oublier le syndic. S'il n'inscrit pas le 3PT à l'ordre du jour de l'assemblée générale, sa responsabilité professionnelle peut être recherchée.

Moralité : pas de sanction automatique, certes.

Mais une accumulation de risques bien concrets.

Et au final, une seule certitude : l'inaction finit toujours par se payer.

**« Dans un marché devenu hypersensible à l'état du bâti et à la performance énergétique, l'absence de 3PT ou de PPT pèse lourd. »**



**Vincent Jeanbrun :**  
**« La filière doit parler d'une seule voix »**

*La profession du diagnostic immobilier, éclatée façon puzzle avec plus d'une demi-douzaine d'organisations professionnelles, doit s'entendre et se structurer. L'injonction vient du ministre de la Ville et du Logement, himself, lors des « Rendez-Vous du Diag Immo » (RVDI) à Paris fin mars. Et si les diagnostiqueurs ne parviennent pas à taire leurs dissensions, les pouvoirs publics trancheront pour eux. Le chantier est lancé, les premières Assises du diagnostic immobilier auront lieu le 21 mai, pour lancer les bases d'une fédération unique.*

## QUAND LA MÉRULE FAIT ANNULER LA VENTE

Le champignon ne pardonne pas. Acquis en 2013 pour 17.000 euros, entièrement rénovée puis revendue en 2017 pour 110.000 euros, cette maison des Vosges semblait avoir généré une belle plus-value. Mais l'apparition de la mэрule a tout fait basculer. La cour d'appel de Nancy vient de confirmer l'annulation de la vente, avec une condamnation particulièrement lourde pour le vendeur.

En cause : des travaux d'aménagement mal réalisés, notamment une terrasse. L'expertise judiciaire pointe plusieurs malfaçons : absence de drainage, défaut d'étanchéité, remblai contenant du bois... Autant de conditions favorables à l'accumulation d'humidité et au développement du champignon. Si la mэрule n'était pas visible lors de la vente, elle s'est progressivement propagée jusqu'à compromettre la solidité du bâtiment.

Pour les juges, le vice caché est caractérisé. Il préexistait à la vente et trouve son origine directe dans les travaux réalisés par le vendeur, assimilé ici à un professionnel. La résolution de la vente est donc confirmée.



La facture est lourde. Le vendeur doit restituer les 110.000 euros perçus, mais aussi indemniser les acquéreurs : plus de 36.000 euros de frais liés à l'acquisition (crédit, assurance...), plus de 25.000 euros de dommages et intérêts pour les travaux, le traitement de la mэрule et les préjudices subis, auxquels s'ajoutent encore 2.500 euros de frais de justice en appel.

Au total, la plus-value s'est transformée en gouffre financier, rappelant combien la mэрule (les parasites du bois) ne doivent surtout pas être pris à la légère lors de la transaction.



Cour d'appel de Nancy, 16 mars 2026, RG n° 24/01702

### Le saviez-vous ?

## LE RADON, ENNEMI INVISIBLE DE NOS LOGEMENTS

Inodore, incolore, invisible... mais loin d'être inoffensif. Je suis, je suis... le radon. Ce gaz naturel, issu de la désintégration de l'uranium contenu dans les sols, remonte par les fissures, les vides sanitaires ou les sous-sols mal ventilés. Et une fois à l'intérieur, il peut s'accumuler durablement.

Invisible... et largement méconnu. Selon une enquête de Santé publique France, deux Français sur trois déclarent n'en avoir jamais entendu parler. Et pour ceux qui le connaissent, la perception du risque reste faible. Autrement dit, le radon passe sous les radars. Pourtant, il est aujourd'hui considéré comme la deuxième cause de cancer du poumon après le tabac. Un tueur silencieux, responsable d'environ 3.000 décès par an en France. Tous les territoires ne sont pas exposés de la même

manière. Le risque dépend de la nature géologique du sous-sol. Les régions les plus concernées sont la Bretagne, le Massif central, les Vosges ou encore la Corse. Mais le radon n'épargne pas le reste du territoire. Aujourd'hui, près de 12 millions de personnes vivent en zone 3, à potentiel significatif.

Et pourtant, contrairement à d'autres diagnostics, aucune obligation généralisée de mesure n'existe dans les logements. Des solutions simples permettent cependant de réduire le risque : améliorer la ventilation, colmater les points d'entrée ou réaliser un dépistage régulier à l'aide de dosimètres.

Un angle mort du diagnostic immobilier ? Sans doute. À l'heure où la qualité de l'air intérieur s'impose comme un enjeu majeur, le radon rappelle que certains risques restent... totalement invisibles.