

DÉCARBONATION : LE COMPTE À REBOURS DU GAZ

La troisième Stratégie nationale bas-carbone (SNBC 3) arrive. Révisée tous les cinq ans, cette feuille de route fixe les jalons de la décarbonation en France jusqu'en 2050. Dans le bâtiment, résidentiel ou tertiaire, elle dessine un avenir fondé sur la rénovation énergétique, l'électrification des usages et une sortie accélérée des énergies fossiles.

Les objectifs donnent immédiatement la mesure du défi. En 2030, les émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel et tertiaire devront reculer de 61 % par rapport à 1990, avant d'atteindre une baisse de 97 % à l'horizon 2050. Pour respecter cette trajectoire, l'État mise sur une combinaison d'actions : rénovation énergétique, remplacement des systèmes de chauffage, développement des réseaux de chaleur, électrification des équipements et sobriété des consommations.

La rénovation reste naturellement la pierre angulaire de cette stratégie. Ambitieuse, la SNBC 3 fixe un objectif de 700.000 rénovations de logements par an, dont 250.000 rénovations d'ampleur pour les logements classés E, F ou G. Chaque opération devra permettre un gain d'au moins deux classes au DPE. Si la trajectoire est respectée, les passoires thermiques F et G devraient ainsi pratiquement disparaître du parc dès 2040, avec un parc de logements majoritairement classés A, B voire C en 2050.

L'électrification à marche forcée

Derrière les rénovations, c'est tout le système de chauffage qui est appelé à évoluer. La sortie du fioul est programmée, le gouvernement s'attaque désormais au gaz. Environ 350.000 chaudières gaz devraient être remplacées chaque année d'ici

à 2030, auxquelles s'ajouteraient près de 250.000 chaudières fioul. À plus long terme, le gaz ne représenterait plus qu'une part marginale du chauffage résidentiel. Le tertiaire suit la même tendance, avec une baisse de 85 % des surfaces chauffées au fioul et un recul significatif du gaz.

Forcément, la pompe à chaleur apparaît d'ores et déjà comme la grande gagnante dans cette histoire. On en comptait trois millions en 2023 en France, le gouvernement en veut neuf millions dès 2030, et plus de 20 millions d'installations à l'horizon 2050 ! Les réseaux de chaleur sont eux aussi appelés à changer d'échelle, avec près de 5,8 millions de logements raccordés dès 2035.

Derrière les objectifs climatiques se dessine une évolution plus profonde encore. Avec le DPE, l'audit énergétique ou encore le Projet de plan pluriannuel de travaux, le diagnostic immobilier s'impose un peu plus encore comme un véritable outil d'aide à la décision. Dans un contexte où chaque remplacement de chaudière, chaque rénovation de toiture ou chaque réhabilitation d'immeuble participe désormais à la sortie progressive des énergies fossiles, le diagnostiqueur apparaît plus que jamais comme un acteur clé de la décarbonation du parc bâti.

DPE : FAUT-IL SORTIR LE DIAGNOSTIC DE SA LOGIQUE COERCITIVE ?

Et si le DPE avait été victime d'un emballement ? Une note publiée par le think tank Génération Libre dresse un réquisitoire sévère contre le DPE. Ce n'est pas tant le diagnostic qui est mis en cause que l'usage qu'on a voulu en faire.

La France n'aurait-elle pas fait un peu de zèle ? Car si l'Europe impose un certificat de performance énergétique, elle n'a jamais exigé que des interdictions de location lui soient adossées. Notre pays est un exemple unique, « le cas le plus coercitif d'Europe », selon les deux auteurs du rapport, Bertrand Moine et Robin Rivaton.

Le problème, pour les deux auteurs, vient d'abord du choix de la 3CL, il y a 20 ans. Le modèle a été retenu « parce qu'il était rapide à opérer et qu'il pouvait être utilisé par des personnes sans compétence approfondie de la thermique ou du bâti ».

A l'époque, cela restait peu gênant. Après tout, le DPE s'inscrivait alors dans une logique d'information et de sensibilisation. Le tournant, c'est en 2021, quand la loi Climat et résilience a fait du DPE la clé de voûte de

la politique de rénovation énergétique. Autrement dit, le problème n'est peut-être pas le thermomètre, mais ce que l'on a décidé d'en faire depuis 2021.

Faut-il pour autant supprimer le DPE ? Certainement pas. Bertrand Moine et Robin Rivaton rappellent que le diagnostic avait été conçu comme « un outil simple, lisible et peu coûteux destiné à éclairer les ménages sur la consommation énergétique de leur logement ». Rien de plus. Une sorte de Nutri-Score de l'immobilier, sûrement pas un couperet réglementaire.

« Plutôt que de maintenir des interdictions uniformes et immédiates », les deux auteurs recommandent de « revenir à l'esprit initial du DPE ». En clair : que le DPE redevienne un outil d'information et d'accompagnement des travaux de rénovation, plutôt qu'un instrument de sanction.

EN BREF

Le retour du diag amiante locatif

Annoncé par la loi Alur de 2014, laissé en jachère depuis, le diagnostic amiante à la location refait surface. Le deuxième Plan d'action interministériel amiante (2026-2030) dévoilé en mai, envisage la publication de son décret d'application. Mise sur orbite du diagnostic amiante location (listes A et B) annoncée dès... janvier 2027.

Les passoires F et G pourront continuer à être louées

Louer aujourd'hui, rénover demain. Le gouvernement change les règles du jeu. Cet assouplissement à la loi Climat et résilience figure dans le projet de loi Relance logement dévoilé fin juin. Un propriétaire pourra donc continuer à

louer un logement F ou G, s'il s'engage à réaliser des travaux.

Selon le texte présenté, trois ans de sursis seront accordés aux propriétaires de maisons individuelles, cinq ans pour les copropriétés.

Le confort d'été pèse aussi dans le choix du logement

Deux tiers des Français se disent aujourd'hui préoccupés, un peu ou beaucoup, par les vagues de chaleur, selon un récent sondage Ipsos. Cette inquiétude se lit dans le choix du logement. 57 % des Français considèrent déjà la vulnérabilité face à la chaleur comme un critère important dans le choix de leur future résidence : 65 % sur le pourtour méditerranéen, 49 % en Île-de-France ou en Normandie.

1,7

Le gouvernement y songe sérieusement. Moins d'un an après avoir été retouché, le CEP (coefficient d'énergie primaire) de l'électricité risque encore de bouger. Cette évolution esquissée par le plan électrification présenté fin avril, a été confirmée en mai par le cabinet de la ministre chargée de l'énergie.

3PT : LES 8 ERREURS LES PLUS FRÉQUENTES

Trois ans après la généralisation du Projet de plan pluriannuel de travaux, les premiers retours d'expérience permettent d'identifier les erreurs qui reviennent le plus souvent. Les connaître, c'est déjà améliorer la qualité d'un 3PT... et les décisions qu'il permet de prendre.



1

Transformer le 3PT en catalogue de défauts.

Le rôle du 3PT n'est pas d'énumérer les désordres mais de permettre l'élaboration d'une stratégie de travaux en distinguant les priorités.

2

Oublier les travaux induits.

Ascenseurs, réseaux, amiante ou même IRVE peuvent bouleverser le calendrier... et aussi alourdir le budget. Un désamiantage non prévu peut vite plomber un chantier !

3

Produire des estimations financières irréalistes.

Trop basses, elle créent de fausses attentes.
Trop élevées, elles bloquent les décisions.
Le chiffrage doit rester crédible et être actualisé.

4

Négliger les enjeux énergétiques.

Chaque chantier est l'occasion d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble...
Et de préserver sa valeur patrimoniale.

5

Laisser les copropriétaires face aux chiffres.

Un rapport technique, sans explications, ne permet pas de décider. Un bon 3PT doit être expliqué, compris... et parfois même défendu !

6

Écarter les copropriétaires de la réflexion.

Un projet découvert le jour de l'AG est souvent rejeté. Associer le conseil syndical en amont et proposer des scénarios facilite l'appropriation.

7

Négliger les études préalables.

Structure, amiante, réseaux, parasites du bois... Une étude ça se paye, mais elle coûte souvent moins cher qu'une mauvaise surprise pendant les travaux.

8

Considérer le 3PT comme une simple formalité.

Le pire 3PT, c'est celui qui n'est jamais utilisé. Le plan de travaux n'a d'intérêt que lorsqu'il devient un véritable outil de pilotage.

Le bon réflexe

“ Le meilleur 3PT n'est pas celui qui contient le plus de travaux, mais celui qui sera réellement utilisé. ”

QUAND LE DIAGNOSTIQUEUR PRÉCONISE DES INVESTIGATIONS COMPLÉMENTAIRES...

Aucun champignon n'a été repéré lors du diagnostic. Mais, l'opérateur a relevé des taux d'humidité anormalement élevés et recommandé des investigations complémentaires. Des avertissements que les acquéreurs n'ont pas jugé utile de suivre. Ils peuvent aujourd'hui s'en mordre les doigts.

Comme souvent, c'est au moment d'engager des travaux, peu après la vente, que le champignon de type mэрule s'est révélé au grand jour. Pour les acquéreurs, le diagnostiqueur a forcément commis une erreur puisque que le rapport ne mentionne « aucune trace d'insecte ou de champignon ». Pour l'expert judiciaire, les traces de mэрule n'étaient cependant pas apparentes lors de l'intervention.

Invisible, certes. Mais pas totalement imprévisible. Dans son rapport, le diagnostiqueur relève « des taux d'humidité relatifs supérieurs à la normale (...) à certains endroits de la maison ». L'opérateur précisait noir sur blanc que ces taux d'humidité anormalement élevés constituaient



« un facteur de développement des champignons lignivores » et recommandait de réaliser « des sondages destructifs ». Pour la cour d'appel, aucune ambiguïté possible : « ces conclusions sur l'état d'humidité et les risques consécutifs étaient parfaitement claires ». Le diagnostiqueur a donc pleinement rempli son devoir d'information et de conseil, on ne peut rien lui reprocher.

La cour d'appel d'Angers confirme logiquement le jugement de première instance en déboutant les acquéreurs. Moralité, lorsqu'un diagnostiqueur tire la sonnette d'alarme, mieux vaut ne pas prendre ses conclusions à la légère.



Cour d'appel d'Angers, 12 mai 2026,
RG n° 21/00191

Le saviez-vous ?

ACHETER, LOUER... ET DÉBROUSSAILLER

Débroussailler, ce n'est pas seulement une affaire de jardinage. Dans les zones exposées au risque de feu de forêt, c'est même une obligation. Les fameuses OLD – pour Obligations légales de débroussaillage – imposent aux propriétaires de réduire la végétation au moins 50 mètres autour des constructions afin de limiter la propagation des incendies et protéger les personnes comme les biens.

Cinquante-deux départements sont concernés tout ou en partie. Le débroussaillage consiste notamment à éliminer les broussailles, élaguer certains arbres ou encore maintenir des distances de sécurité entre les végétaux. Les modalités précises sont fixées localement par arrêté préfectoral.

Longtemps méconnues voire négligées, ces obligations ont franchi une nouvelle étape depuis le 1^{er} janvier 2025. L'existence d'une OLD doit désormais être portée à la connaissance des acquéreurs et des locataires. Cette information doit figure dans l'état des risques au même titre que les autres risques naturels ou technologiques.

L'objectif est simple : permettre aux futurs occupants de connaître les contraintes qui s'appliquent au bien avant de s'engager. Une évolution logique quand on sait que les incendies de végétation gagnent du terrain sous l'effet du changement climatique. Le débroussaillage n'est plus seulement une mesure d'entretien : c'est désormais un véritable outil de prévention des risques.