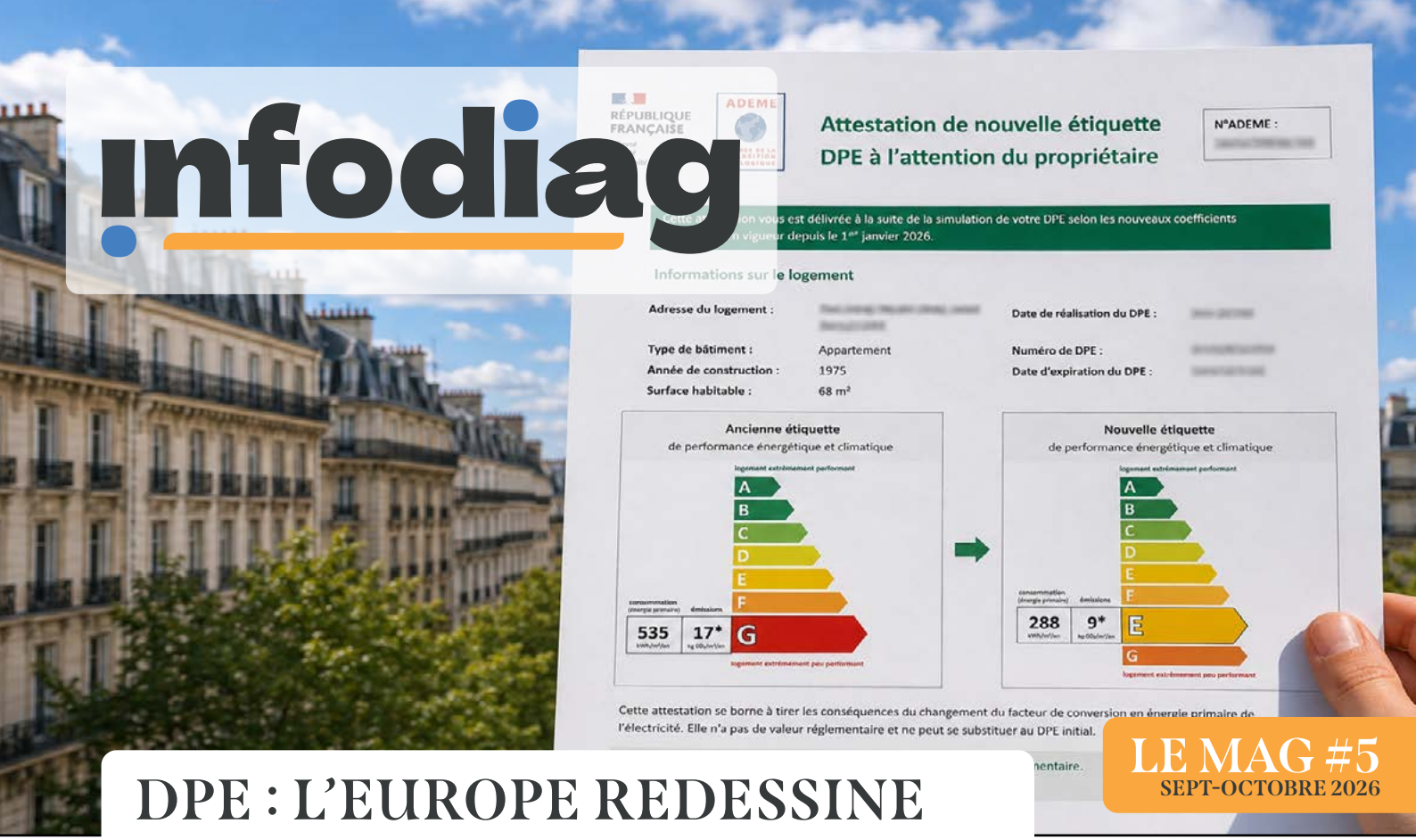

infodiag

LE MAG #5
SEPT-OCTOBRE 2026

DPE : L'EUROPE REDESSINE LE DIAGNOSTIC DE DEMAIN

Le DPE n'en finit plus d'évoluer. Cette fois, le mouvement vient de Bruxelles : la directive européenne impose de nouvelles informations au diagnostic français. En 2027, son regard s'élargira donc au-delà de la seule consommation, vers les énergies renouvelables, les équipements et la flexibilité électrique.

Surprise ! Le DPE va encore évoluer en 2027. Cette fois, les modifications sont dictées par Bruxelles et la directive européenne 2024/1275. Une évolution qui rapproche progressivement le DPE français du cadre commun voulu par Bruxelles et élargit son rôle.

Mon logement pourra être classé en A0

Première évolution visible : la mention A0 fait son apparition dans l'étiquette. Il ne s'agit pas d'une nouvelle classe bouleversant l'échelle de A à G. A0 est une mention réservée aux bâtiments à émissions nulles. Pour y prétendre, le bâtiment devra déjà être classé A ou B et respecter plusieurs conditions, avec notamment l'absence de combustibles fossiles.

CEP : le coup de pouce à l'électricité

L'arrêté a été publié fin août. Au 1er janvier 2027, le coefficient d'énergie primaire de l'électricité passera de 1,9 à 1,7. Une nouvelle baisse qui devrait améliorer mécaniquement le DPE de nombreux logements chauffés à l'électricité. Les premières projections évoquent 2 à 4 millions de logements susceptibles de gagner une classe, dont 300.000 à 500.000 pourraient sortir du statut de passoire énergétique.

Le DPE devra aussi livrer davantage d'informations sur les énergies renouvelables produites sur place, leur quantité, leur origine et leur part dans la consommation d'énergie finale. Une évolution qui donnera davantage de visibilité aux énergies renouvelables.

Chaudière, ton temps est compté

Autre nouveauté, le diagnostiqueur devra estimer la durée de vie restante des systèmes de chauffage et de climatisation, mais aussi renseigner la capacité du bâtiment à fonctionner à basse température. L'intention est claire, on anticipe le remplacement de la chaudière par une PAC.

Enfin, le diagnostic s'intéressera à la flexibilité électrique. Il devra renseigner la capacité de certains équipements, comme une pompe à chaleur ou un chauffe-eau électrique, à être programmés ou pilotés pour décaler leur consommation. Le bâtiment n'est plus seulement un consommateur : il peut devenir un acteur du système électrique notamment en cas de pic sur le réseau.

Et ce n'est pas fini. D'autres dispositions elles-aussi voulues par Bruxelles restent attendues dans les prochaines semaines. Le DPE devrait notamment être élargi aux rénovations importantes et devenir obligatoire lors du renouvellement d'un bail concernant un bâtiment non résidentiel.

AMIANTE : UN DANGER CONNU, UN RISQUE SOUS-ESTIMÉ

Trente ans après son interdiction, l'amiante reste l'un des risques sanitaires les mieux identifiés. Selon Santé publique France, 78,9 % des Français le considèrent comme un risque élevé ou très élevé pour la santé, dont 46 % comme « très élevé ».

Mais cette connaissance est trompeuse : savoir que l'amiante est dangereux ne signifie pas forcément savoir où il se trouve, ni comment on peut y être exposé. Selon un sondage réalisé en 2019 par Ipsos pour le compte d'Ex'im, près des trois quarts des répondants estimaient alors ne pas être exposés à un risque amiante.

L'interdiction de 1997 a même pu nourrir une idée tenace : comme si l'amiante appartenait au passé. Des millions de tonnes dorment pourtant dans le parc immobilier. L'amiante n'est donc pas seulement une affaire du siècle passé, il demeure un risque bien concret dès qu'un propriétaire, un artisan ou une entreprise intervient sur l'existant.

C'est précisément l'enjeu du Plan Interministériel Amiante 2026-2030 (PAIA2), publié en mai dernier. Son premier axe entend renforcer l'information de la population et des professionnels. Parmi les mesures annoncées figure notamment l'information des locataires avec un diagnostic amiante obligatoire à la location annoncé au 1er janvier 2027.

L'objectif est de ne plus réserver l'information à ceux qui savent où la chercher. Le futur dispositif doit permettre aux occupants de mieux connaître la présence éventuelle de matériaux amiantés et les précautions à prendre avant des travaux, y compris de bricolage.

Près de trente ans après l'interdiction, le défi n'est donc plus vraiment de convaincre que l'amiante est dangereux. Il est de rappeler qu'il est toujours là et que le risque naît souvent au moment où l'on intervient sur le bâti.

EN BREF

Climatisation : la TVA est passée à 5,5 %

La mesure avait été annoncée pour la rentrée, mais face aux vagues de chaleur à répétition, le gouvernement a accéléré le mouvement. Depuis juillet, les pompes à chaleur (PAC) air/air réversibles, du moins les plus performantes, bénéficient désormais d'une TVA réduite à 5,5 %, contre 20 % jusqu'à présent.

France Rénov' devient un passage obligé

Depuis le 17 août, France Rénov', est désormais un passage obligé pour MaPrimeRénov' comme pour toutes les adies délivrées par l'Anah. L'ambition ? Simplifier les démarches tout en renforçant la sécurité grâce au recours à FranceConnect+.

DPE et dégel des loyers

Depuis 2022, les loyers du parc privé sont gelés lorsque le bien est une passoire thermique en F ou G. Oui, mais les évolutions apportées à la méthode de calcul du DPE ont rebattu les cartes. Un bien naguère classé F ou G peut très bien se retrouver en E, sans avoir réalisé les moindres travaux. Le bailleur peut-il en profiter pour augmenter le loyer ? Le gouvernement vient de clarifier les règles.

Pour un bail en cours, le bailleur ne peut appliquer de révision, même si son étiquette a bougé. La situation change cependant lors d'un renouvellement du contrat, hors reconduction tacite, ou d'un changement de locataire. Puisque le logement n'est plus étiquetté F ou G, le loyer n'est plus gelé : le propriétaire peut donc procéder à sa révision.

Il a dit...

« Nous devons prévoir une nouvelle indication, une nouvelle lettre, pour le confort d'été. Nous y travaillons actuellement, en vue de présenter, d'ici quelques mois, un DPE confort d'été informant nos concitoyens des performances du logement l'hiver comme l'été. »



Vincent Jeanbrun, ministre du Logement, à l'Assemblée nationale le 15 juillet.

3PT, DTG : MIEUX DIAGNOSTIQUER POUR MIEUX ASSURER ?



Les copropriétés vieillissent, les sinistres se multiplient et les assureurs cherchent de nouveaux leviers de prévention. Aujourd'hui peu exploités dans l'assurance, le DTG et le 3PT pourraient demain apporter une meilleure connaissance du risque et faciliter la gestion des sinistres. Laurent Devorsine, du cabinet de courtage éponyme, décrypte cette évolution.

Quels sont les principaux risques dans une copropriété vieillissante ?

« Le risque premier, c'est une dégradation invisible et progressive, notamment des réseaux : canalisations, étanchéité, toitures… En copropriété, les dégâts des eaux représentent 80 % des sinistres. Le deuxième risque est structurel, avec les façades, les planchers ou les éléments porteurs, et un enjeu de sécurité des occupants qui peut aller jusqu'à l'arrêté de péril.

Enfin, il y a un risque financier et collectif. Les copropriétés confondent parfois entretien et assurance. Elles attendent souvent la casse pour faire réaliser les travaux, alors que l'entretien aurait permis d'éviter certains sinistres. Résultat : des travaux effectués dans l'urgence, non budgétés, qui fragilisent la trésorerie et peuvent conduire à des appels de fonds exceptionnels. »

Les diagnostics intéressent-ils déjà les assureurs ?

« Aujourd'hui, clairement, non. Nous assurons plus de 5 millions de m² et nous ne réclamons pas les diagnostics. Nous examinons l'année de construction, la nature de la toiture, l'historique de sinistralité ou encore la zone de risque. Nous effectuons aussi une visite de risques pour apprécier la qualité de l'entretien, la construction et les défauts apparents.
Mais cela pourrait évoluer. Un 3PT ou un DTG récent peut constituer un élément de réassurance en cas de sinistre. Il apporte une photographie de l'état du bâtiment à un instant donné et peut aider à distinguer un désordre accidentel d'un défaut d'entretien préexistant. Pour l'assureur, cela peut faciliter l'analyse du risque. »

DTG et 3PT pourraient-ils devenir des outils de prévention ?

« Oui. Ils permettent de passer progressivement d'une gestion réactive, où l'on répare quand cela casse, à une gestion anticipée. On peut identifier et prioriser les postes à risque, comme les toitures, les réseaux ou les façades, avant l'apparition des désordres.
Cette logique est d'autant plus intéressante que la sinistralité augmente, notamment avec le réchauffement climatique.
Le diagnostic fournit aussi un langage commun entre syndic, copropriétaires et assureur.

> *« Les copropriétés confondent parfois entretien et assurance. Elles attendent souvent la casse pour faire réaliser les travaux. »*

Aujourd'hui, l'absence de DTG ou de 3PT n'a aucun impact en soi sur l'assurance et ne constitue pas juridiquement un défaut d'entretien. Mais demain, un assureur pourrait demander ces documents lors de la souscription ou de la gestion d'un sinistre. Selon les conditions du contrat, l'absence de diagnostic ou de travaux recommandés pourrait alors avoir des conséquences sur l'indemnisation. Cela reste cependant du conditionnel.
Le mesage est donc simple : il ne faut pas voir le diagnostic comme un coût, mais comme un outil d'anticipation qui peut aider à mieux connaître le bâtiment, maîtriser les coûts de travaux et, à terme, mieux maîtriser le risque assurantiel. »

Bio express

Laurent Devorsine est gérant du cabinet éponyme basé à Nantes et fondé en 1909. Le cabinet courtier d'assurances multispécialiste, notamment dans l'immobilier et la construction, gère chaque année 40 millions d'euros de primes, quelque 2.500 sinistres et assure plus de 5 millions de m².

LE POIDS DES DIAGNOSTICS DANS LA PROMESSE DE VENTE



Oui, les diagnostics pèsent lourd. La preuve ! Plus de deux mois après avoir signé une promesse de vente, un couple se rétracte. Forcément, les vendeurs réclament l'indemnité prévue, mais les acquéreurs rétorquent que les diagnostics immobiliers ne leur ont pas été transmis à temps.

La promesse leur avait pourtant été adressée en recommandé dès juillet. Mais sans les précieuses annexes. Pour le démontrer, les acquéreurs produisent un constat d'huissier : le poids de l'enveloppe était incompatible avec la présence de plusieurs dizaines de pages de diagnostics.

La cour d'appel d'Orléans leur donne raison. La simple mention des diagnostics dans la promesse ne suffit pas : encore faut-il qu'ils soient effectivement communiqués. Surtout, leur contenu s'avère déterminant. Les acquéreurs découvrent notamment un diagnostic amiante positif, une chaudière qui ne fonctionne pas, un chauffe-eau non raccordé et des anomalies électriques. Ils exercent leur droit de rétractation dans les dix jours suivant la réception des diagnostics. Pour la cour, leur renoncement est donc légitime : aucune indemnité d'immobilisation n'est due aux vendeurs.

La cour infirme ainsi le jugement de première instance, qui avait accordé 17.800 euros aux vendeurs. Elle retient également la responsabilité du notaire, auquel il est reproché de ne pas avoir notifié les annexes avec la promesse. La responsabilité du notaire est cependant limitée à 1.500 euros au titre du préjudice moral.

Cette affaire rappelle une règle simple : en matière de vente immobilière, un DDT ne vaut pas seulement par son contenu. Encore faut-il qu'il soit transmis au bon moment.

Cour d'appel d'Orléans, 24 avril 2025, RG n° 22/02695

Le saviez-vous ?

BÂTI ANCIEN : RÉNOVER SANS DÉNATURER

Une maison ancienne ne fonctionne pas comme un bâtiment récent. Ses murs, ses ouvertures, ses combles ou ses sous-sols participent à des équilibres qu'une rénovation standardisée peut perturber. Ce que rappelle un guide des ministères du Logement et de la Culture publié durant l'été.

Des combles à conserver

Avant d'aménager des combles non habités, mieux vaut se demander s'ils ne jouent pas déjà un rôle de tampon thermique. En hiver comme en été, cet espace participe au comportement thermique du bâtiment. Les supprimer pour gagner quelques m² n'est donc pas toujours pertinent.

Des soupiraux à ne pas condamner

Boucher les ouvertures des caves pour supprimer les entrées d'air peut sembler logique. C'est pourtant prendre le risque de réduire leur ventilation et de favoriser l'humidité ou les moisissures. Dans les secteurs concernés, cette ventilation contribue aussi à limiter l'accumulation du radon.

Des fenêtres à conserver ?

Une vieille menuiserie n'est pas forcément bonne à jeter. Restauration, protections solaires ou ajout d'une seconde fenêtre peuvent améliorer le confort sans faire disparaître les menuiseries existantes.

La règle d'or ? Avant d'isoler, remplacer ou condamner, il faut comprendre comment le bâtiment fonctionne. Dans l'ancien, le bon geste est celui qui améliore la performance sans créer de nouveaux désordres.

A télécharger sur le site rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr, le nouveau *Guide de réhabilitation énergétique du bâti d'intérêt patrimonial.*

Rédacteur en chef : Christophe DEMAY - Conception graphique : Bastien FIOLET - Ce magazine est édité par EX'IM GROUPE
septembre-octobre 2026 - 2 avenue de Kaarst, 59110 LA MADELEINE - infodiag.fr