infodiag



LE MAG #6
NOV-DÉC-2026

AMIANTE : 30 ANS APRÈS, LE CHANTIER RESTE DEVANT NOUS

L'amiante a beau être interdit depuis 1997, il est loin d'avoir disparu. Selon l'Ademe, des dizaines de millions de tonnes seraient encore présentes dans les bâtiments et les infrastructures. Un stock considérable, mais encore très mal connu, qui promet de prolonger le chantier du désamiantage pendant plusieurs décennies.

Le désamiantage a encore de beaux jours devant lui. Chaque année, des centaines de milliers de tonnes de déchets amiantés rejoignent les installations de stockage. Et ce flux ne représente qu'une partie du problème : derrière les matériaux déjà retirés, il reste tout un gisement dont on peine encore à mesurer l'étendue.

Le bâtiment, grand angle mort

Oui, on sait précisément le volume d'amiante retiré chaque année. Exactement 775 390 tonnes de déchets amiantés traités en France en 2024. Dont plus de 99,5 % ont été enfouis. Mais la question, c'est de savoir combien il en reste ?

Dans le parc immobilier, d'abord. L'Ademe avance une (large) fourchette de 24 à 50 millions de tonnes dans les bâtiments collectifs, industriels et individuels. Une estimation à prendre avec des pincettes : elle repose largement sur les données historiques d'importation et ne constitue pas un inventaire précis du stock existant. Le bâti, pourtant au cœur des enjeux d'exposition, reste mal connu.

D'autres gisements sont mieux documentés : 9,4 millions de tonnes dans le parc agricole, environ 6 millions dans les canalisations d'eau potable, encore des millions de tonnes dans les réseaux d'assainissement... Au total, on pourrait approcher des 100 millions de tonnes entre les bâtiments, les réseaux et les infrastructures.

11,5 à 13,7 Mt

Les capacités de stockage sont sous pression
En juin 2025, les capacités encore disponibles dans les installations acceptant les déchets amiantés étaient estimées entre 11,5 et 13,7 millions de tonnes. Au rythme actuel et compte tenu de l'augmentation attendue des volumes, l'Ademe alerte sur un risque de saturation avant 2030.

Un chantier qui dépasse 2050

Bilan, selon les projections de l'Ademe, la production de déchets amiantés ne devrait pas s'épuiser avant 2060-2070. Et ça c'est dans le scénario optimiste avec une montée en puissance des opérations de désamiantage. Sans cette accélération, le sujet pourrait nous accompagner bien au-delà de 2100.

2070 ou 2100, ça paraît loin. D'autant que pendant ce temps, les matériaux amiante, qui ont déjà 30 ans pour les plus récents, vont continuer à subir les affres du temps avec tous les risques que cela sous-entend. Le chantier de l'amiante ne consiste donc pas seulement à gérer l'héritage du passé : il faut aussi anticiper les difficultés que son vieillissement ne manquera pas de faire surgir.

RISQUE ARGILE : ET SI L'ON DIAGNOSTIQUAIT AVANT LES FISSURES ?

Avec des canicules à répétition et 12,1 millions de maisons individuelles désormais situées en zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles (RGA), la prévention devient un enjeu majeur.

Le réchauffement climatique s'accélère et le risque RGA gagne du terrain. La nouvelle cartographie en vigueur depuis juillet étend la zone à risque à deux millions de logements supplémentaires. Six maisons sur dix sont désormais concernées en France métropolitaine. La prévention reste cependant timide. Pourquoi attendre l'apparition des fissures pour s'intéresser à la vulnérabilité des constructions ?

Plusieurs initiatives existent déjà. Depuis octobre 2025, l'État expérimente un fonds de prévention dans onze départements, en finançant notamment des diagnostics de vulnérabilité et éventuellement des travaux préventifs. La démarche consiste à examiner non seulement le bâti, mais aussi son environnement : fondations, gestion des eaux, végétation, réseaux enterrés ou caractéristiques du terrain. Car le risque argile n'est pas inéluctable. Deux maisons voisines, construites sur un terrain identique, peuvent très bien ne pas être touchées de la même manière.

Les assureurs travaillent également sur le sujet. Dès novembre 2023, la Mission Risques Naturels publiait une méthodologie consacrée au diagnostic des habitations exposées au RGA avant l'apparition de dommages. Autant de briques qui pourraient servir à construire un véritable diagnostic de prévention.

Reste à franchir une étape : généraliser le dispositif pour renforcer la prévention. La logique est simple : diagnostiquer avant de réparer, informer avant de subir. Car adapter le parc immobilier au changement climatique suppose de ne plus attendre l'apparition des premières fissures pour agir.

EN BREF

Le gaz sorti de la construction neuve

Dès 2027, les équipements de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude fonctionnant au gaz ne pourront plus être installés dans les constructions neuves. Le décret du 12 septembre 2026 fixe un seuil maximal d'émissions à 79 gCO_2e/kWh, ce qui revient de fait à écarter le gaz. Une nouvelle étape dans l'électrification des usages qui vise notamment un million de pompes à chaleur installées chaque année.

Rénovation en copro, le passage à lacte reste difficile

Près de 8 copropriétaires sur 10 se disent favorables à la rénovation énergétique de leur immeuble. Pourtant, seuls 26 % des projets soumis au vote ont été adoptés en cinq ans. Au-delà du coût des travaux, l'étude OpinionWay pointe aussi le manque d'accompagnement des copropriétés pour passer à l'action.

Rénovation : la facture a flambé de 60 % !

Selon une étude de l'Institut de l'économie pour le climat, le coût d'une rénovation globale pour une maison a bondi de 60 % entre 2019 et 2024. Hausse des matériaux et des équipements, tension sur la main-d'œuvre, et montée en gamme des travaux expliquent en partie cette inflation. Mais les aides publiques pourraient également avoir contribué à tirer les prix vers le haut. Une hypothèse qui reste toutefois difficile à mesurer. I4CE pointe surtout un manque criant de données fiables sur le coût réel des rénovations et plaide pour la création d'un baromètre national.

50 milliards

Ce sont les investissements nécessaires pour adapter le parc résidentiel aux fortes chaleurs. Ouf ! Tout cet argent n'est pas à sortir tout de suite, mais d'ici 2040. Mais il y a tout de même urgence : selon l'IFPEB (Institut français pour la performance du bâtiment), 6,5 millions de logements doivent être traités d'ici la fin de la décennie.

2006-2026 : PARI RÉUSSI POUR LE DPE

En vingt ans, le DPE a changé le regard porté sur les logements. Devenu incontournable dans les transactions, il a aussi installé la performance énergétique dans le débat immobilier. Malgré ses imperfections, le DPE a incontestablement fait bouger les lignes.

Et si le DPE n'existait pas ? Difficile à concevoir aujourd'hui. Mais on imagine qu'il faudrait alors acheter ou louer sans connaître réellement les forces et les faiblesses énergétiques du logement. Impensable.

Rendre visible l'invisible

Avec le DPE rendu obligatoire pour les ventes, le 1er novembre 2006 marque une petite révolution dans l'information immobilière.
Une étiquette, quelques chiffres et une estimation des consommations : le dispositif paraît simple, mais il apporte une information jusque-là peu accessible. Acquéreurs et locataires peuvent enfin se faire une idée de la performance d'un bien. Les propriétaires, eux, découvrent parfois les faiblesses de leur logement : isolation défaillante, équipements vétustes ou déperditions thermiques. Le DPE procure une meilleure visibilité sur l'enveloppe et ses équipements.

Davantage de transparence dans les transactions

Avec l'affichage obligatoire de l'étiquette dans les annonces, en 2011, le diagnostic devient aussi un véritable outil de comparaison.
La performance énergétique entre dans les critères de choix, les négociations et, progressivement, dans l'évaluation de la valeur des logements. Certes, le DPE ne prédit pas la facture réelle, qui dépend aussi des habitudes des occupants. Mais il donne aux candidats à l'achat ou à la location un élément d'appréciation supplémentaire, avant même la visite.

La performance énergétique s'impose dans le débat immobilier

En vingt ans, l'étiquette énergétique est désormais identifiée de tous. Les passoires thermiques sont devenues un sujet de société et le DPE sert désormais de socle à de nombreuses politiques publiques : aides à la rénovation, exigences de décence énergétique, restrictions de location. Il ne se contente plus d'informer sur un logement, il pèse sur les décisions des propriétaires et sur l'évolution du parc immobilier.

Un outil perfectible, mais incontournable

Revers de la médaille, avec cette notoriété, le DPE nourrit aussi les critiques. Réformes successives, reportages sensationnels, incompréhension aussi, ont parfois fragilisé la confiance dans le diagnostic, notamment après sa refonte en 2021.

Ses imperfections ne doivent pourtant pas masquer le chemin parcouru.
En vingt ans, le diagnostic a fait de la performance énergétique une donnée incontournable de l'information immobilière. Le DPE n'a pas réglé le problème des passoires thermiques, mais il a rendu la performance énergétique visible, comparable et incontournable. En vingt ans, c'est déjà une transformation majeure de l'information immobilière. Et finalement, on pourrait se dire que le DPE a bel et bien rempli sa mission.

20 ans de DPE

Les dates clés

2006
Entrée en vigueur du DPE pour les ventes de logements

2007
Extension du DPE aux locations

2011
Étiquette énergétique obligatoire dans les annonces immobilières

2013
Réforme du diagnostic et nouvelle méthode de calcul

2021
Nouveau DPE : méthode 3CL et opposabilité du diagnostic

2023
Seuil de décence énergétique : interdiction de louer des logements consommant plus de 450 kWh d'énergie finale par m² et par an

2025
Interdiction de louer les logements classés G

> ***« En vingt ans, le diagnostic a fait de la performance énergétique une donnée incontournable de l'information immobilière. »***

DPE : UN NOUVEAU DIAGNOSTIC PEUT-IL DIRE QUE L'ANCIEN ÉTAIT FAUX ?



Deux DPE à plusieurs année d'intervalle, deux étiquettes différentes : faut-il nécessairement en conclure que le premier diagnostic était erroné ? Non, c'est ce que rappelle un récent arrêt de la cour d'appel de Paris.

L'affaire concerne un appartement vendu en juin 2019. Le DPE initial le classait en D, avec une consommation de 172 kWhEP/m².an, en mentionnant notamment 6 cm d'isolation intérieure. Mais après la vente, l'acquéreur découvre que le mur de façade ne comporte aucun isolant. Un nouveau DPE, réalisé en 2023, classe alors le logement en E, avec une consommation de 250 kWhEP/m².an.

Pour l'acquéreur, le premier diagnostic a forcément surestimé la performance énergétique du logement. La cour reconnaît bien une erreur dans le descriptif, mais estime celle-ci est insuffisante pour conclure à l'inexactitude du classement.

Plusieurs années se sont en effet écoulées entre les deux diagnostics et, entre-temps, la méthode de calcul a été revue et corrigée avec la réforme de juillet 2021. Le résultat obtenu en 2023 ne permet donc pas de déterminer quelle aurait été l'étiquette du logement en 2019 si le mur avait été correctement décrit.

Pour engager la responsabilité du diagnostiqueur, l'acquéreur devait prouver qu'en appliquant la méthode de calcul de 2019, l'absence d'isolation aurait fait dépasser le seuil de 230 kWhEP/m².an, faisant basculer le logement de D en E. Faute de cette démonstration, ses demandes contre le diagnostiqueur et son assureur sont rejetées.

Cette décision rappelle une distinction essentielle : une erreur matérielle dans un DPE ne constitue pas nécessairement une faute ayant causé un préjudice indemnisable. Et un nouveau diagnostic ne permet pas toujours de juger rétrospectivement l'ancien.

Cour d'appel de Paris, pôle 4, chambre 1, 22 mai 2026, n° 24/09983.

Le saviez-vous ?

DPE : COMPRENDRE LA NOUVELLE MENTION A0

Le DPE évolue encore sous l'impulsion de Bruxelles. Dans le sillage de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, une nouvelle mention fera bientôt son apparition au 1er janvier 2027 : A0. Cette mention ne bouleverse pas l'échelle traditionnelle du DPE, il ne s'agit pas d'une huitième classe, elle doit simplement distinguer les bâtiments les plus performants qui utilisent des énergies décarbonées.

Comment décrocher la mention A0 ?

Première condition : le bâtiment doit être classé A ou B. Mais une bonne étiquette ne suffit pas. Le bâtiment doit également satisfaire à des critères portant sur ses équipements et ses sources d'énergie.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire ne doivent notamment recourir à aucun combustible fossile. L'approvisionnement énergétique doit répondre aux critères définis par les textes européens : énergies renouvelables, production sur place ou à proximité, électricité ou raccordement à un réseau de chaleur ou de froid efficace.

Un logement classé A ne sera donc pas automatiquement A0. Et à l'inverse, un bâtiment classé B pourra décrocher cette mention s'il remplit l'ensemble des conditions.

Un DPE toujours en mouvement

La mention A0 n'est qu'une évolution parmi d'autres. Le DPE devrait encore connaître plusieurs adaptations pour intégrer les exigences européennes et accompagner la transformation du parc immobilier. De quoi rappeler que le diagnostic n'est pas un dispositif figé. Il doit régulièrement évoluer pour tenir compte des nouvelles méthodes de calcul, des objectifs énergétiques et des réalités du bâti.

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