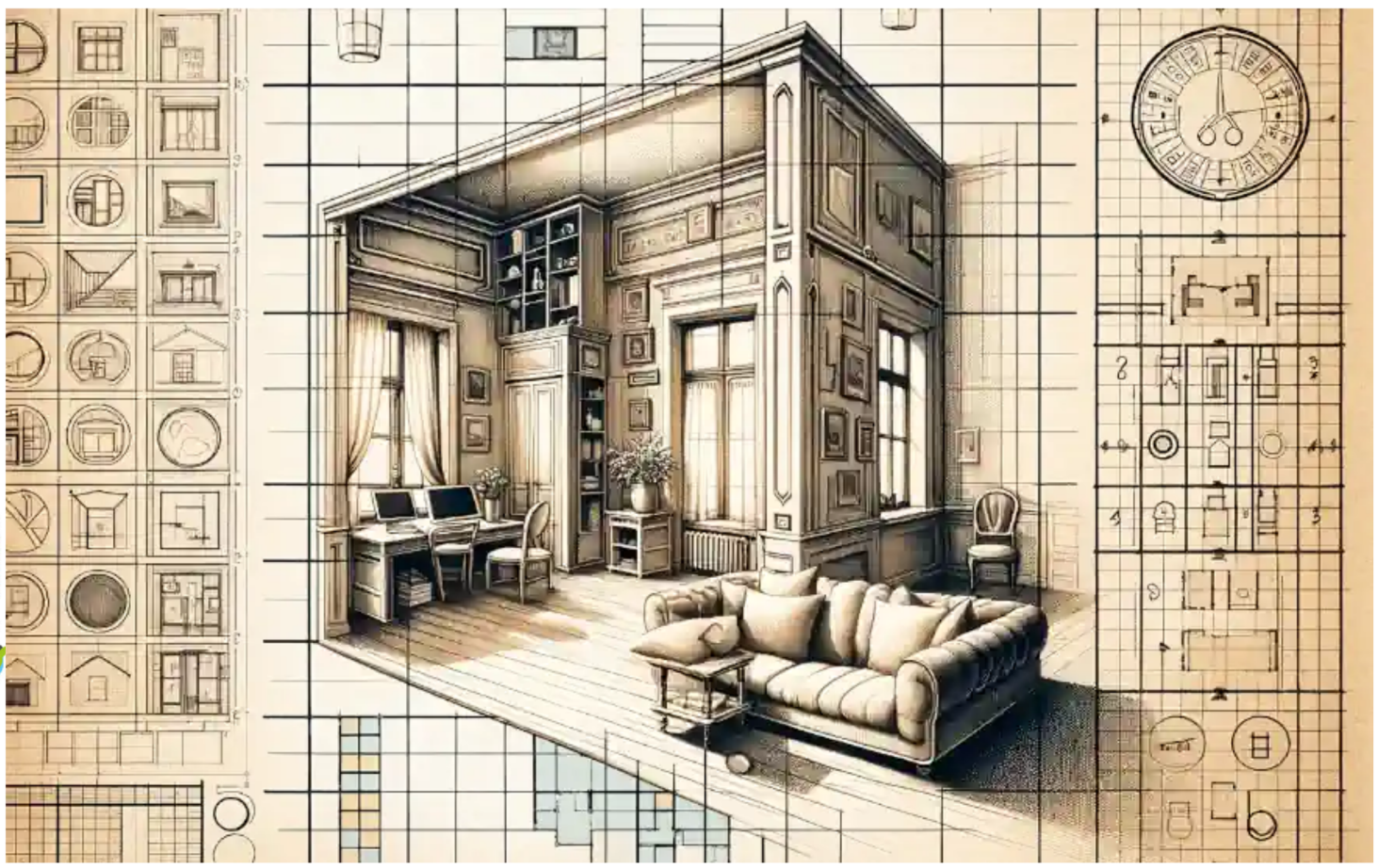




ÉDITION SPÉCIALE DE  OFFERTE PAR VOTRE DIAGNOSTIQUEUR



DIAG SUD IMMOBILIER
27 rue de l'horloge
34150 ST JEAN DE FOS

Que sait-on sur la banque de la rénovation ?

LA MINISTRE DU LOGEMENT A ANNONCÉ UNE MISSION FLASH SUR LA CRÉATION D'UNE BANQUE DE LA RÉNOVATION. CETTE IDÉE N'EST PAS NOUVELLE. ELLE A ÉTÉ SOUTENUE, AU FIL DES ANNÉES, À L'ASSEMBLÉE NATIONALE, AU SÉNAT, PAR L'UNIS (UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER), LE CNR (CONSEIL NATIONAL DE LA REFONDATION) LOGEMENT, ETC.

Va-t-elle enfin se concrétiser ? Que financerait-elle précisément ?

BANQUE DE LA RÉNOVATION, D'HIER À AUJOURD'HUI

En juin 2023, le CNR logement restituait ses conclusions. 19 mesures avaient été conservées. La 6e consistait à créer une banque de la rénovation énergétique qui financerait les restes à charge des travaux. En fait, le CNR s'était inspiré de la banque publique allemande KfW. Grâce à son réseau de banques privées partenaires, elle propose des solutions pour financer les travaux des particuliers.

Même inspiration pour la mission d'information de l'Assemblée nationale sur la rénovation énergétique des logements, dans son rapport d'octobre 2023. En effet, sa proposition n°47 crée une BRE (banque de la rénovation énergétique). Son « *capital associerait les établissements bancaires, des sociétés de financement et des sociétés de tiers financement et les collectivités publiques* ». Cependant, la suggestion provenait de M. Yannick Borde, président du Crédit immobilier de France.



Un mois plus tôt, l'UNIS proposait déjà cette solution. Précisément, elle demandait, pour les copropriétés, la création d'une BRE « à l'image de la Banque des territoires ». Enfin, en juillet 2024, la commission d'enquête sénatoriale sur la paupérisation des copropriétés suggérait de créer une « banque de la rénovation et de la copropriété ». Elle prendrait le relai des banques classiques quand ces dernières refusent de prêter aux petites copropriétés.

MISSION FLASH BANQUE DE LA RÉNOVATION 2024

Début novembre, Mme Valérie Létard a annoncé confier une mission flash aux sénatrices Amel Gacquerre et Marianne Margaté. Elle vise à permettre à de créer une banque de la rénovation. Pour la ministre du Logement, cette banque aidera à financer le reste à charge des ménages modestes. Yannick Borde, également président de Provicis, présidera cette mission.

D'ailleurs, début octobre, selon Le Monde, le réseau immobilier Provicis voulait créer une BRAL (et non une BRE). BRAL pour « *banque de place dédiée au financement de la rénovation et de l'adaptation du logement* ». On peut donc s'interroger sur le périmètre

d'intervention de la future banque de la rénovation. Va-t-elle contribuer au finalement des travaux :

- Dans tous les types de logements ou en ciblant les passoires thermiques ?
- Uniquement en copropriété, voire dans les petites copropriétés ?
- Des travaux de rénovation énergétique ou tous types de travaux pour adapter les logements (vieillesse, changement climatique...) ?

La réunion visant à définir la « *lettre de cadrage* » a eu lieu au ministère du Logement et de la Rénovation urbaine le 19 novembre 2024, en présence de Yannick Borde, d'Amel Gacquerre (sénatrice UC) et de Marianne Margaté (sénatrice PC). Sa publication devrait nous fournir quelques précisions. En tout cas, même si l'idée d'une banque de la rénovation est ancienne, sa concrétisation paraît de plus en plus probable.

30 000 signalements pour fraude au DPE en 2024 !?

SELON PLUSIEURS MÉDIAS, LE NOMBRE DE SIGNALEMENTS POUR FRAUDE AU DPE SERAIT PASSÉ DE 10 000 EN 2022 À 30 000 EN 2024. TOUS S'APPUIENT SUR LA DGCCRF. CETTE INFO ALARMANTE EST-ELLE EXACTE !? APRÈS VÉRIFICATION DES FAITS, LA RÉPONSE EST : NON.



Le 10 décembre, le média Econostrum titre 30 000 signalements pour fraude au DPE : vers une nouvelle mesure pour projeter les propriétaires.

INTOX DE LA FRAUDE AU DPE

Nous supposons qu'en fait, l'objectif est de les protéger. En effet, on voit mal comment l'annuaire des diagnostiqueurs renforcé, car c'est de cela qu'il s'agit, pourrait projeter qui que ce soit. Mais enfin, les coquilles typographiques sont un autre problème, moins grave que celui qui nous préoccupe.

Quelques jours plus tôt, Se Loger, entre autres, diffusait la même information, mais sans projection de proprio. « Selon la DGCCRF, le nombre de signalements pour fraude a explosé. [...] Il serait passé de **10 000 signalements en 2022 à près de 30 000** entre janvier et septembre 2024. ». Heureusement, grâce à Daniel Labaronne, un fichier national aidera à lutter contre ce fléau... sauf qu'en réalité, la DGCCRF n'a jamais dit cela. N'en déplaise aux divers médias et internautes qui ont relayé cette intox.

30 000 SIGNALEMENTS POUR QUOI ?

Alors d'où sortent donc ces 30 000 signalements ? Le 18 septembre 2024, la DGCCRF donnait une conférence de presse. La Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes annonçait alors avoir reçu 10 000 signalements en 2022, 23 000 en 2023 et 30 000 signalements depuis le début de l'année 2024 « dans le **secteur de la rénovation énergétique** ». Les principales fraudes étaient celles-ci :

- démarchage téléphonique, interdit (80 % des signalements) ;
- usurpation d'identité pour de faux dossiers d'aides MaPrimeRénov' ;
- simulateurs d'aides en ligne bidons.

D'ailleurs, le même jour, l'Anah signalait près de 1000 signalements pour des **fraudes à MaPrimeRénov'** en 2023. Ni l'Agence nationale de l'habitat, ni la Répression des fraudes n'évoquent le DPE ! Ce jour-là, l'Anah et la DGCCRF appelaient les consommateurs à la vigilance, mais sans jamais citer le diagnostic de performance énergétique. Il suffit d'ailleurs de lire leurs recommandations pour mettre hors de cause le diagnostiqueur certifié.

DPE BASHING ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Il n'y a peut-être aucune intention malhonnête derrière cette erreur. Les médias ont pu **confondre** un outil (le DPE) avec le secteur (la rénovation énergétique) auquel il l'associe. Néanmoins, s'appuyer sur des données erronées pour affirmer que les fraudes au DPE explosent, c'est problématique.

D'une part, ce mensonge contribue à **décrédibiliser le DPE** et à faire passer le diagnostiqueur pour un fraudeur. Pourrait-on cesser de tirer sur l'ambulance ? D'autre part, elle détériore le peu de confiance que les ménages pourraient encore avoir dans le DPE. Au fait, aucun bilan de la DGCCRF ne traite des fraudes aux DPE ni des DPE de complaisance.

Les enquêtes sur les diagnostiqueurs révèlent des anomalies au niveau des **informations précontractuelles**. Il s'agit, par exemple, d'un prix communiqué oralement ou d'un ordre de mission manquant. Ces infractions s'expliquent notamment par le contexte d'intervention du diagnostiqueur (en urgence, hélas). Elles ne s'appliquent pas spécialement le DPE.

Installation de chauffage HS ou inutilisée et DPE

FAUT-IL COMPTABILISER LES RADIATEURS EN PANNEAUX RAYONNANTS DANS LE DPE SI UNE POMPE À CHALEUR (PAC) LES REMPLACE POUR CHAUFFER L'INTÉGRALITÉ DU LOGEMENT ? QUAND L'UNIQUE INSTALLATION DE CHAUFFAGE N'EST PLUS ALIMENTÉE, LE DPE RESTE-T-IL OBLIGATOIRE ? QU'EN EST-IL AVEC UNE CHAUDIÈRE HS ?

Ces situations font parfois douter le diagnostiqueur. En prime, elles peuvent générer des conflits avec le (futur) propriétaire.

FONCTIONNEMENT VS SYSTÈME EN PLACE

Le diagnostiqueur contrôle la présence d'un appareil de chauffage fixe, sans juger de son fonctionnement ni préjuger de l'utilisation qui en est faite. Tout ce qui compte pour lui, c'est la présence de l'installation le jour de la visite. Il comptabilise donc tous les équipements existants. Même si les diagnostiqueurs certifiés le savent, il leur arrive d'hésiter.

D'une part, le technicien, ou son client, peut avoir l'impression que le DPE ne reflète pas la réalité. D'autre part, cela peut paraître illogique de comptabiliser, par exemple, des panneaux rayonnants inutilisés alors qu'une PAC chauffe le logement. De plus, le propriétaire ou le professionnel de l'immobilier ne comprend pas toujours cette obligation réglementaire.

HABITUDES ET PROJETS, DU VENDEUR À L'ACQUÉREUR

Elle a pourtant du sens, car nul ne sait ce que fera l'acquéreur. La réali-



té perçue par l'actuel propriétaire du bien, basée sur ses usages et préférences, n'a rien d'universel. Par conséquent, l'opérateur ne doit jamais tenir compte des habitudes de l'occupant. Leurs éventuels projets de travaux ne modifient pas non plus le DPE, sauf DPE projeté.

Sinon, l'opérateur s'intéresse uniquement aux caractéristiques des équipements techniques, à la qualité de l'isolation, etc. Ainsi, il peut fournir une information fiable sur la performance énergétique du bâtiment, y compris lorsqu'il s'agit d'un logement vacant. L'ajout d'un commentaire dans le rapport, voire dans l'acte notarié, suffit à avertir les futurs occupants.

BÂTIMENTS OU PARTIES DE BÂTIMENT NON CHAUFFÉS

Parfois, le problème provient de l'interprétation du f) de l'article R.126-15 du code de la construction et de l'habitation. Il exempte de diagnostic de performance énergétique « les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ».

Certains en déduisent qu'avec une chaudière en panne, le bâtiment, ou

la partie de bâtiment, n'est pas chauffé. Il n'y aurait alors aucun DPE à réactualiser. En réalité, un bâtiment chauffé est un bâtiment dans lequel existe un système de chauffage. Au fait, dans la surface de référence, un local chauffé est « soit équipé d'un système de chauffage fixe, soit ouvert en permanence sur des pièces chauffées »

Peu importe que les équipements soient en état de marche ou non pour le DPE. Par principe, s'il y a un système de chauffage, le bâtiment pourrait être chauffé dans des conditions normales d'utilisation, par exemple si la chaudière hors-service était réparée après la vente. Il est donc possible de déterminer la consommation conventionnelle du logement.

En revanche, l'absence de chauffage fixe ou la présence de seules cheminées à foyer ouvert, sans dispositif de refroidissement, mènent bien à une exemption de DPE. D'ailleurs, dans ce cas, le diagnostiqueur n'a aucune attestation de bien non soumis au DPE à remplir.

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 mэрule fut découverte, et la commune classée « zone mэрule ». 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 incombait 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.

Calendrier DPE et loi rétroactive

L'ADAPTATION DU CALENDRIER D'INTERDICTION DE LOCATION DES LOGEMENTS ÉNERGIVORES A-T-ELLE DISPARU AVEC LA CENSURE DU GOUVERNEMENT BARNIER ? PAS FORCÉMENT. EN EFFET, AVANT LE VOTE DU 4 DÉCEMBRE 2024, LES DÉPUTÉS ENVISAGEAIENT DÉJÀ UNE APPLICATION RÉTROACTIVE DE LA LOI.

Is réfléchissaient également à la sécurisation de l'application de la loi relative aux obligations de décence énergétique en copropriété, afin d'assurer son efficacité et sa mise en œuvre correcte dans ce cadre spécifique.

CRISE POLITIQUE ET CALENDRIER DPE

En mai 2024, M. Guillaume Vuilletet présentait une proposition de loi relative aux conditions de réalisation des travaux de rénovation énergétique des logements. Elle précisait un certain nombre de points pour prévenir les litiges entre bailleurs et locataires. Elle contenait aussi des mesures pour aider les copropriétés à s'adapter aux obligations de décence énergétique. Puis, la **dissolution de l'Assemblée nationale** a empêché son examen.

Le 8 novembre 2024, messieurs Echarniz et Marchive reprennent et complètent la proposition de loi portée par M. Vuilletet. Elle est soutenue par le Gouvernement qui engage la procédure accélérée. Mais cette fois-ci, c'est le **vote de la motion de censure**, à l'Assemblée nationale, qui entraîne l'abandon du texte. Il y a toutefois une différence notable. Les députés anticipaient le risque d'une adoption de la loi après janvier 2025.



INTRODUCTION D'UN MÉCANISME RÉTROACTIF

M. Bastien Marchive a récemment confié ses intentions à Contexte, à savoir reprendre et terminer l'examen des textes au plus vite. Il explique aussi qu'il envisage « l'introduction d'un **mécanisme rétroactif** ». Celui-ci permettrait à cette loi de s'appliquer dès le 1er janvier 2025. Cela dit, cette question était déjà abordée à plusieurs reprises dans le rapport fait au nom de la commission des affaires économiques.

M. Vincent Rolland (DR) demande ainsi : « *comment s'assurer que le texte s'appliquera **de manière rétroactive** aux baux conclus entre le 1er janvier 2025 et la date de la promulgation de la future loi ?* » M. Thibaud Bazin est aussi conscient du problème : « *le 1er janvier 2025, il sera interdit de louer les logements classés G, dont certains pourraient être concernés par certaines des dispositions que nous venons d'adopter* ». **Le principe de non-rétroactivité** de la loi contribue à rendre la situation problématique.

CONTOURNER LE PRINCIPE DE NON-RÉTROACTIVITÉ ?

L'article 2 du code civil l'énonce clairement : « **la loi ne dispose que pour**

l'avenir ; elle n'a point d'effet rétroactif ». C'est une mesure essentielle pour garantir une sécurité juridique. Cependant, en réalité, elle a déjà eu des effets rétroactifs par le passé. Il reste à savoir quelle sera la solution privilégiée par le nouveau Gouvernement : décret, phase transitoire...

Par ailleurs, contrairement à une idée reçue tenace, il n'y **aura sans doute pas de sortie massive du parc locatif** au 1er janvier 2025. En effet, la loi Climat Résilience permet surtout au locataire d'une passoire thermique d'exercer un recours devant le juge. Ce dernier pourra ordonner la réalisation de travaux de rénovation ou toute autre disposition prévue par l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989.