



ÉDITION SPÉCIALE DE  OFFERTE PAR VOTRE DIAGNOSTIQUEUR



Bonne Année 2025

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

Accompagner les petites copros vers un projet de travaux

L'ADEME PUBLIE UN GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT À DESTINATION DES ACTEURS DE TERRAIN. IL DOIT LES AIDER À « METTRE EN MOUVEMENT LES PETITES COPROPRIÉTÉS VERS LA RÉNOVATION ET LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ». LA MISE EN MOUVEMENT DÉSIGNE L'ACCOMPAGNEMENT ANTÉRIEUR AU VOTE D'UN PROJET DE TRAVAUX.

L'ONPE et l'ADEME ont mené une étude inscrite dans l'objectif n°4 de la feuille de route du Plan national de lutte contre la précarité énergétique. En résulte ce guide comportant 5 chapitres :

- Connaître les petites copropriétés en France.
- Comprendre comment analyser l'état d'une petite copropriété.
- S'inspirer de 9 initiatives d'accompagnement menées en France.
- Agir avec différentes pistes et préconisations.
- Aller plus loin en explorant de nouveaux leviers d'action.

C'est un état des lieux des petites copropriétés, un recueil d'expérience et une boîte à outils.

QUE FAUT-IL SAVOIR DES PETITES COPROPRIÉTÉS ?

Jusqu'à présent, les dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique ont ciblé des copropriétés de taille moyenne ou grande, dotées d'un chauffage collectif. Or les petites copropriétés ont des caractéristiques spécifiques :

- beaucoup d'immeubles anciens (construits avant 1970) et énergivores ;



- une obligation d'immatriculation rarement respectée ;
- un syndic non professionnel (bénévole) voire aucun syndic ;
- un chauffage individuel ; moins de dépenses et d'équipements partagés, donc moins d'enjeux communs ;
- une méconnaissance des règles de la loi du 10 juillet 1965.

Au-delà de la taille, un ensemble de facteurs et de critères, qui interagissent et évoluent, aident à déterminer la fragilité de la copropriété et sa maturité pour engager des travaux.

COMMENT ANALYSER LA FRAGILITÉ DE LA COPRO ?

Pour comprendre ce qui entraîne la mise en mouvement d'une copropriété, il faut l'analyser à partir de 3 grands axes :

- individus (locataires, copropriétaires, occupants ou bailleurs) ;
- processus de gouvernance (dynamique collective ou non) ;
- bâti (l'immeuble ou le groupe d'immeubles et son état).

Pour chacun de ces axes, il y a des indicateurs. L'ADEME en énonce 11, sans prétendre à l'exhaustivité. Concernant les individus, les 2 indicateurs sont le taux de propriétaires occupants et le

degré de conscience d'être en copropriété. Il dépend notamment des informations que le propriétaire a reçues à l'achat, via l'agence immobilière, le notaire, etc.

Pour l'axe 2, il y a 4 indicateurs : la présence d'impayés, le degré de confiance collective, le niveau d'organisation de la copropriété et l'écart à la norme où réglementation du fonctionnement d'une copropriété. Chaque indicateur s'accompagne d'outils de mesure. Ainsi, dans l'axe 3, il y a 5 indicateurs et, notamment, ces outils :

- l'environnement : contexte urbain, contraintes architecturales... ;
- l'état du bâti : DPE collectif, grille d'évaluation de l'Anah... ;
- l'entretien du bâti : DTG, audit énergétique, etc. ;
- le nombre de lots d'habitation: état descriptif de division... ;
- l'importance des parties communes: EDD, registre national d'immatriculation...

L'ADEME met à disposition 2 outils pour les agréger. Le 1er est un « radar », en notant les indicateurs de 0 à 3. Le 2nd est une matrice où l'axe vertical décrit l'état de la dynamique sociale de la copropriété et l'axe horizontal celui du bâti. Enfin, le document revient sur 9 initiatives qui sont autant de sources d'inspiration : Impact copro, Compagnons Bâisseurs, (Ré)anime ta copro, Mur Mur, Chèques DTG (diagnostic technique global)...

DPE, Airbnb et passoires thermiques : dates et marché

L'ARTICLE 3 DE LA LOI ANTI-AIRBNB, RELATIF AU DPE DES MEUBLÉS DE TOURISME, GÉNÈRE DES CONFUSIONS. LE PROPRIÉTAIRE QUI S'APPRÊTE À LOUER UN MEUBLÉ DE TOURISME, SOUMIS À AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE, DOIT-IL AVOIR UN BIEN CLASSÉ AU MOINS F OU AU MINIMUM E ?

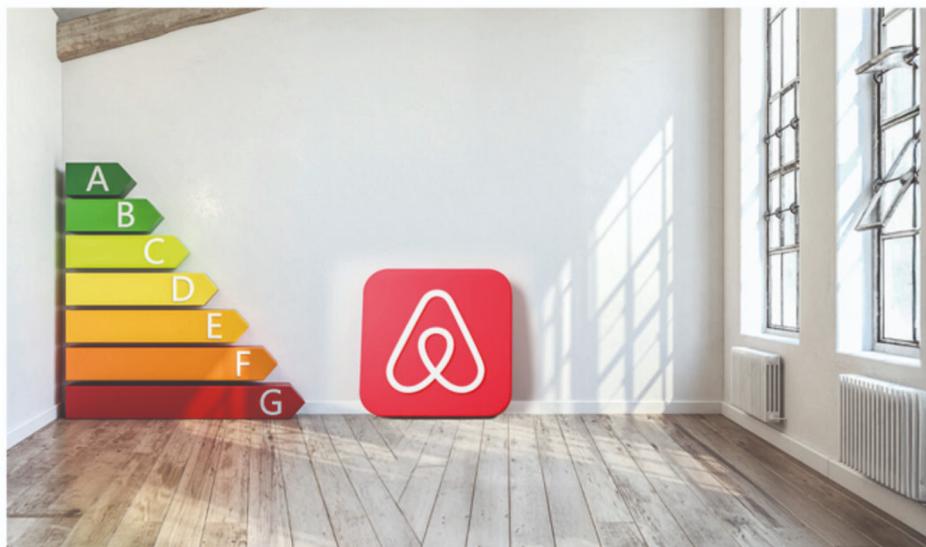
En janvier 2025 ou dès maintenant ? À moins qu'il ne faille attendre un décret d'application ? Malgré la lecture de la proposition de loi n°2024-1039, promulguée la semaine dernière, un doute nous a saisi.

ACHAT D'UN IMMEUBLE RÉNOVÉ EN MAUVAIS ÉTAT

En effet, sur Vie Publique, site placé sous l'autorité du Premier ministre, l'internaute lit : « Tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation d'usage devront attester d'un DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028 ». Des sites web fiables et des médias nationaux de référence interprètent le texte de la même manière.

Pourtant, la loi anti-Airbnb donne le calendrier DPE que nous vous annonçons dès le 29 octobre 2024. Autrement dit, les nouveaux meublés de tourisme sont concernés depuis la promulgation de la loi.

Il convient surtout de distinguer le I et le II de l'article 3. Le I concerne tous les meublés de tourisme, sauf s'il s'agit de la résidence principale du loueur (occupée au moins 8 mois par an), avec ou sans autorisation d'usage. Il entre en vigueur en 2024. Le II cible les pro-



priétaires qui demandent l'obtention d'une autorisation préalable de changement d'usage.

CALENDRIER DPE PRÉCIS DES MEUBLÉS DE TOURISME

En clair, les niveaux de performance énergétique d'un logement décent – E en 2025, F en 2028, D en 2034 – s'appliquent à tous les meublés de tourisme (article 3, I). Mais cette disposition entre en vigueur le 1er janvier 2024 (article 3, III). Par conséquent, les meublés de tourisme devront avoir un DPE en D en 2034. Ils ne sont pas soumis aux échéances de 2025 et de 2028.

D'ailleurs, les nouveaux meublés de tourisme n'y sont pas soumis non plus. Pour eux, le calendrier n'est pas celui de la loi Climat Résilience, applicable aux locations classiques. En fait, pour obtenir une autorisation préalable, ils devront communiquer un DPE :

- De A à E : du 21 novembre 2024 au 31 décembre 2033 ;
- De A à D : à compter du 1er janvier 2034.

Les passoires thermiques des classes F et G sont donc d'ores et déjà interdites de location en meublé touristique, lorsque l'obtention d'une autorisation préalable conditionne le

changement d'usage. En 2034, les règles seront identiques pour les locations classiques et pour les meublés de tourisme. Le DPE du logement devra donc afficher une étiquette D.

OÙ FAUT-IL UNE DÉCLARATION PRÉALABLE ?

L'Une autre erreur consiste à penser que cette loi ne cible que les communes littorales, les villes de montagne et autres zones touristiques. Désormais, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dans les communes :

- de plus de 200 000 habitants (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg, Toulouse) ;
- de la petite couronne de Paris (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne) ;
- soumises à la taxe sur les logements vacants (annexe du décret n°2013-392) ;
- En zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (zones tendues) ;
- Où il y a un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (zones tendues et touristiques).

Diag élec' et DPE erronés, les vendeurs condamnés

LE DIAGNOSTIQUEUR A BESOIN DE RENSEIGNEMENTS POUR RÉALISER UN DPE. IL LUI FAUT AUSSI UN ACCÈS AUX LOCAUX POUR CONTRÔLER L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE. SINON, LE VENDEUR PEUT AVOIR À RESTITUER LE PRIX DE VENTE ET À INDEMNISER LES PRÉJUDICES DE L'ACQUÉREUR PLUS DE 10 ANS APRÈS LA TRANSACTION.



Fin 2013, Mme X. achète un immeuble récemment rénové auprès des époux C. Certains travaux ont été confiés à une entreprise, d'autres ont été réalisés par les vendeurs. Le dossier de diagnostic technique, géré par le diagnostiqueur M. D., contenait notamment un DPE (classe E) et un diagnostic électrique (aucune anomalie). Me E., notaire, s'est chargé du reste.

ACHAT D'UN IMMEUBLE RÉNOVÉ EN MAUVAIS ÉTAT

Dès son emménagement, Mme X. souffre du froid, fait face à des désordres et constate que l'installation électrique est défectueuse. S'ensuivent un procès-verbal de constat, un rapport établi par un autre diagnostiqueur, une expertise judiciaire, etc. L'acheteuse demande la résolution de la vente et l'indemnisation de ses préjudices. Zoom sur les diagnostics litigieux.

DPE ET DIAGNOSTIC ÉLECTRICITÉ ERRONÉS

Concernant le DPE, l'expert aboutit à un classement F voire G au lieu de E. Cependant, il souligne que le vendeur « avait été dans l'incapacité de produire des éléments fiables permettant au technicien d'établir un contrôle ». Il

a refusé de fournir des factures d'électricité pour le DPE sur facture et les informations pour utiliser la méthode 3CL. Bref, l'expert conclut au caractère erroné du diagnostic « faute de renseignements techniques précis et de la non-communication des factures de consommation de l'année précédente ».

Le vendeur, électricien de métier, a réalisé une installation électrique défectueuse et incomplète. En résultent, entre autres, le non-fonctionnement du poêle à bois et de la pompe de relevage. Cependant, d'une part il n'appartenait pas au diagnostiqueur de relever ces non-conformités, compte tenu des points de contrôle du diagnostic électrique.

D'autre part, M. D. n'a pas pu visiter le grenier, faute de moyens d'accès. Il l'a précisé dans son rapport. Sinon, il aurait pu constater certains problèmes manifestes. Enfin, son diagnostic d'électricité respectait parfaitement la norme XP C 16-600. Or le sapiteur s'est basé sur la C15100. Bref, rien ne permet de mettre en exergue une faute de l'opérateur de diagnostic.

OBLIGATIONS DU NOTAIRE ET CONDAMNATION DU VENDEUR

L'acquéreuse reproche au notaire d'avoir manqué à son obligation de

conseil. Me R. répond qu'il n'avait pas connaissance des vices cachés. Il a pris l'initiative de demander un diagnostic d'électricité. De plus, le compromis de vente mentionnait les limites du diag :

« Certains points de contrôles n'avaient pu être effectués de sorte qu'il était rappelé que la responsabilité du propriétaire restait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de tout ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ».

En général, tout provient des négligences des époux C. Circonstance aggravante : M. C. est un professionnel de la construction. Les vendeurs sont les seuls condamnés, in solidum à :

- restituer les sommes de 129 000 € (prix de vente) et 8413,48 € (frais de publicité foncière, etc.) ;
- payer 32 000 € à l'acquéreuse au titre de son préjudice de jouissance
- payer 5 000 € en réparation du préjudice moral
- payer 5 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Cour d'appel de Caen, RG n°21/02549, 8 octobre 2024.

Retour de la loi Airbnb

LA MINISTRE DU LOGEMENT SOUHAITE FAIRE ADOPTER RAPIDEMENT LA LOI AIRBNB. CETTE INITIATIVE PARLEMENTAIRE ÉTENDAIT NOTAMMENT L'OBLIGATION DE RÉALISER UN DPE AUX MEUBLÉS DE TOURISME. ELLE DEVRAIT ÊTRE ÉTUDIÉE APRÈS L'EXAMEN DU PROJET DE LOI DE FINANCES (PLF 2025). EN ATTENDANT, PLUSIEURS VILLES DURCISSENT LEUR RÉGLEMENTATION VIS-À-VIS DES LOCATIONS DE COURTE DURÉE.

Au micro de RMC Info, Mme Valérie Létard a annoncé : « une proposition de loi est arrivée au stade de la commission mixte paritaire, donc pratiquement terminée. [...] Nous sommes déterminés à faire en sorte que, le plus rapidement possible, dès que le budget sera examiné, cette initiative parlementaire puisse revenir sur le devant de la scène ».

La ministre du Logement faisait référence à la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. En effet, la dissolution de l'Assemblée nationale a provoqué l'abandon du texte. En l'état actuel, il prévoit, entre autres, pour les propriétaires de meublés de tourisme :

- La remise d'un DPE en cours de validité sur demande du maire ;
- La prise en compte des niveaux de performance énergétique d'un logement décent ;
- Une autorisation préalable conditionnée à l'étiquette du DPE (une classe de A à E puis, dès le 1^{er} janvier 2034, de A à D).



DÉGRIPPER LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

A priori, le DPE n'est pas le volet de la proposition de loi qui intéresse le plus Mme Létard. La ministre du Logement et de la Rénovation urbaine souhaite surtout « faire en sorte qu'il y ait un accès plus facile à des logements loués durablement, à l'année ». Elle veut donc dégripper le marché locatif en réglementant l'usage des locations de courte durée.

De plus, le Gouvernement veut modifier la fiscalité des locations saisonnières. L'objectif est double : renflouer les caisses de l'État et agir face à la tension locative. D'ailleurs, la proposition de loi précitée prévoyait de faire passer à 30 % le taux d'abattement fiscal. D'ici là, des municipalités durcissent leur réglementation.

RÉGULER LES LOCATIONS AIRBNB : EXEMPLES LOCAUX

À Marseille, par exemple, le maire dénonce une « airbnbsation » et s'attaque à la location de courte durée des résidences secondaires. Il va adopter la règle de compensation. Le propriétaire doit compenser la perte de surface d'habitation en achetant un autre logement mis en location de longue durée. Celle-ci s'applique ailleurs, notamment à Paris.

Pour autant, rares sont les communes qui intègrent une exigence de performance énergétique. En la matière, la préfecture du Bas-Rhin se distingue. Depuis le 1^{er} octobre 2024, les propriétaires de meublés touristiques peuvent prolonger la durée de location « sous réserve de justifier de travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique [...] La preuve de l'amélioration de l'habitat pourra être apportée par tout moyen (DPE) ».

Bref, entre le DPE simplifié, le calendrier d'interdiction de location adapté et la loi Airbnb, le prochain trimestre s'annonce riche en réformes. Toutefois, globalement, elles semblent avoir un but commun : augmenter l'offre de logements dans le parc locatif. Pendant ce temps, la question de l'articulation entre la relance du marché locatif et l'obligation de rénovation des logements énergivores reste en suspens.

Future norme DPE en 2026

VOUS N'AVEZ PAS PU ASSISTER AU WEBINAIRE DE L'AFNOR CONSACRÉ AU NOUVEAU PROJET DE NORME VOLONTAIRE POUR LE DPE ? OU VOUS N'AVIEZ PAS EU L'INFO ? VOICI UNE SYNTHÈSE DE CE QUI S'EST DIT DANS LES LOCAUX DU MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE.

L' événement, qui s'est déroulé le 3 octobre 2024 à 14 heures, servait d'abord à présenter les enjeux et objectifs de la future norme avec 3 tables rondes :

- Comprendre la norme : principes et illustrations.
- Normaliser le Guide DPE : intérêts, périmètre et enjeux.
- Le rôle clé du maître d'ouvrage, commanditaire dans la fiabilisation du DPE.

NORME DPE : PROGRAMME DE LA RÉUNION AFNOR

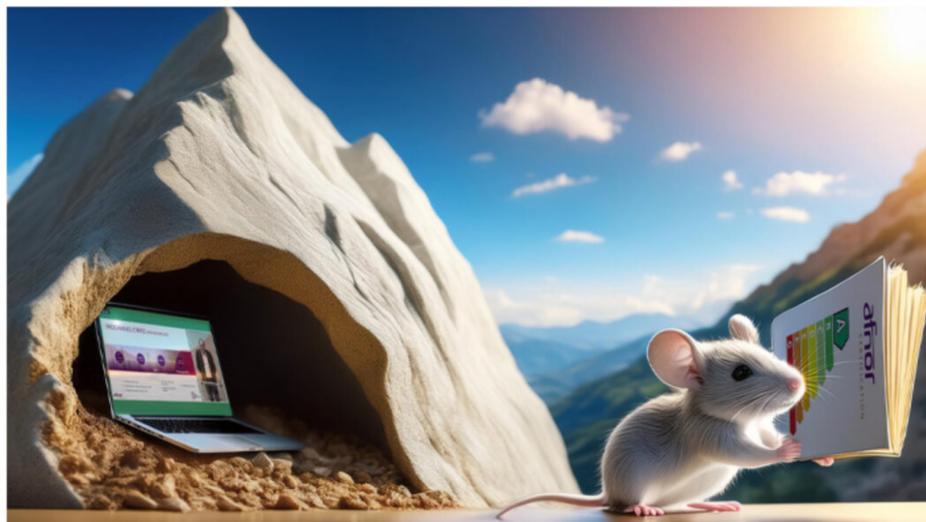
Ensuite, le webinaire était un appel à participations. Toutes les parties prenantes, dont les commanditaires de DPE, sont invitées à contribuer à son élaboration. Le lancement aura lieu le 18 novembre 2024. La publication de la norme est prévue au printemps 2026.

HOMOGÉNÉISER LES PRATIQUES DES DIAGNOSTIQUEURS

À l'origine, il y a le constat d'un besoin d'homogénéisation des pratiques pour fiabiliser le DPE. Ce diagnostic a une image négative pour deux raisons principales :

- les fraudes au DPE : minoritaires ;
- les erreurs humaines.

La lutte contre les fraudes passe par la communication (l'importance du numéro ADEME, du recours à un dia-



gnostiqueur certifié...). Elle nécessite d'outiller les organismes de certification, d'où le renforcement des contrôles depuis juillet 2024. Et pour les erreurs humaines ? La formation terrain a été accentuée, avec l'instauration du tutorat notamment. Les diagnostiqueurs disposent aussi du Guide DPE du Cerema. Mais il leur manque le bon geste technique pour faire un DPE.

NORME DPE POUR LES AUTRES PARTIES PRENANTES

Le DPE est central dans la politique publique pour lutter contre la précarité énergétique et atteindre la neutralité carbone. C'est un outil d'aide à la décision pour le syndic qui a la gestion d'un immeuble. Il rejaille sur la valeur vénale pour le professionnel de l'immobilier. Etc. Par conséquent, la norme a une portée pédagogique. D'une part, elle apporte un cadre aux formateurs. Les organismes de formation pourront se l'approprier et s'en servir lors des « débats d'experts » où chacun interprète différemment un passage de la réglementation. D'autre part, les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre sauront comment doit être fait un DPE. La normalisation les sensibilisera à l'importance de fournir les documents nécessaires pour éviter de pénaliser la classe énergétique. Il y a là un enjeu de compréhension mutuelle.

PÉRIMÈTRE DE LA NORME DPE VOLONTAIRE

Cette norme est volontaire et repose donc sur le consensus des parties prenantes. L'objectif n'est pas de discuter de la méthode de calcul 3CL, ni d'intervenir sur le volet réglementaire. Seules les modalités de réalisation du DPE seront abordées. Néanmoins, elle pourrait finir par être obligatoire ou perçue comme telle. Certaines normes volontaires sont appliquées par tous les diagnostiqueurs et exigées par les donneurs d'ordre, alors qu'aucun texte réglementaire ne les rend obligatoires.

En tout cas, elle doit devenir l'outil des bonnes pratiques pour se conformer à la réglementation. Après tout, les diagnostics obligatoires ont tous leur norme, sauf le DPE. Elle contiendra donc la méthodologie la plus homogène possible, basée sur des règles claires. Par ailleurs, la norme ne concernera pas le DPE tertiaire. A priori, elle ne s'appliquera qu'à la France métropolitaine, car inclure les spécificités des DPE outre-mer retarderait le processus.

Ce qui change en 2025 : certitudes, doutes et espoirs

L'ANNÉE 2025 APPORTE DES ÉVOLUTIONS SIGNIFICATIVES POUR LES DIAGNOSTIQUEURS ET LEURS CLIENTS. CEPENDANT, L'INSTABILITÉ POLITIQUE ET ÉCONOMIQUE ACTUELLE GÉNÈRE DES INCERTITUDES. VOICI UNE SYNTHÈSE DES CHANGEMENTS PRÉVUS POUR LES DOUZE PROCHAINS MOIS.



L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE S'ÉTEND AUX CLASSES E

L'audit énergétique obligatoire s'étend aux logements classés E lors du DPE. Il vise à aider les acquéreurs à améliorer la performance énergétique de leur bien. Des adaptations pour le bâti ancien sont à l'étude, notamment avec une proposition d'audit patrimonial.

DPE À REFAIRE ET SEUIL DE DÉCENCE ÉNERGÉTIQUE

Les DPE réalisés avant juillet 2021 doivent être refaits. En outre, le niveau minimal de performance énergétique pour un logement décent est désormais déterminé par la classe du DPE (de A à F). Cette règle s'applique aux Départements d'Outre-Mer à partir de 2028. Des modifications sont également envisagées pour simplifier le DPE et adapter les étiquettes.

ANNONCES ET ÉTAT DES RISQUES

Tous les baux doivent mentionner la classe DPE du logement. L'état des risques inclut désormais les obligations légales de débroussaillage pour prévenir les incendies.

OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTÉS

Le DPE collectif devient obligatoire pour les copropriétés de 51 à 200 lots construits avant 2013. Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) concerne toutes les copropriétés de plus de 15 ans. Des mesures incitatives pourraient être instaurées pour combler les retards, comme le refus de subventions en l'absence de PPPT.

DPE ET MEUBLÉS DE TOURISME

Les meublés de tourisme dans certaines communes doivent être classés A à E jusqu'à 2033, puis A à D dès 2034. La résidence principale occupée au moins 8 mois par an reste exemptée.

AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le système actuel de MaPrimeRénov' est maintenu. Les CEE subissent des ajustements pour lutter contre les fraudes, et plusieurs fiches techniques ont été mises à jour. Des dispositions pour la 6e période des CEE en 2026 sont à l'étude.

CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS

De nouvelles exigences énergétiques et environnementales s'appliquent aux bâtiments neufs. Le dispositif Pinel a pris fin en 2024, mais pourrait faire l'objet d'une prolongation temporaire.

MÉTIER DE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Les diagnostiqueurs doivent transmettre leurs rapports à la plateforme SI-Amiante. En outre, le régime dérogatoire pour les diagnostiqueurs auditeurs prend fin en avril 2025, nécessitant une mise à jour de leurs certifications. Une révision des qualifications des auditeurs énergétiques est prévue.

TRAVAUX NORMATIFS

La publication de la norme pour le diagnostic PEMD est imminente. D'autres normes, notamment sur le radon, le plomb et le DPE, sont en cours de révision. L'année 2025 s'annonce comme une période de transformation majeure, marquée par des avancées réglementaires, mais aussi des incertitudes et des ajustements en cours. Restez attentifs pour anticiper ces évolutions et en tirer parti.



TÉLÉPHONE
0685334930



SITE WEB
<https://diagsudimmobilier.fr/>

EMAIL
patric.gouge@outlook.fr



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