JURIS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Votre partenaire confiance depuis 1997

ÉDITION SPÉCIALE DE Quotidiag.Fr OFFERTE PAR VOTRE DIAGNOSTIQUEUR

JURIS Diagnostics Immobilier
Normandie: Caen - Le havre
02 78 93 04 36 - contact@juris-normandie.fr

Mérule : une cartographie alarmante et un diagnostic en vue

XYLODIAG.FR A MIS À JOUR SA CARTOGRAPHIE D'INFESTATION DE MÉRULE PAR COMMUNE. PLUS DE 90 DÉPARTEMENTS SONT INFESTÉS. LES POUVOIRS PUBLICS DOIVENT DONC PRENDRE EN COMPTE CE FLÉAU EN AMÉLIORANT LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE. DES CHANGEMENTS POURRAIENT SURVENIR.

INFESTATION MÉRULE : ÉTAT DES LIEUX

La dernière cartographie de l'infestation de mérule de XYLODIAG.FR montre l'ampleur du phénomène en France. Le constat est un peu moins alarmant sur la cartographie nationale des mérules du Cerema, mise à jour le 2 octobre 2025. En effet, elle ne recense que les arrêtés préfectoraux délimitant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Néanmoins, l'infestation progresse incontestablement.

Il y a encore quelques années, le champignon lignivore était surtout présent dans le Grand Ouest et le Nord de la France. Maintenant, il existe des arrêtés dans le Rhône, le Vaucluse, la Drôme… Ce développement des mérules a des conséquences concrètes. Il retarde les ventes. Il engendre aussi une hausse des litiges après l'acquisition d'un bien, la rénovation ou la réhabilitation d'un bâtiment, etc. Surtout, il fait des victimes qui ont parfois tout perdu.

Même si le monde de l'immobilier garde les yeux rivés sur le DPE, il devient impossible d'ignorer la progression des parasites du bois et, en particulier, des champignons lignivores. Or, le dispositif réglementaire actuel – obligation d'information instaurée par la loi Alur, état parasitaire facultatif – est insuffisant pour protéger les bâtiments et leurs occupants.

DIAGNOSTIC MÉRULE OBLIGATOIRE ET NOUVELLE NORME

Lors des Assises nationales du diagnostic immobilier à Toulouse, Dominique Piton (P-CONSULTING et IMMO&CO) est intervenu pour nous informer de la mise en place progressive du diagnostic mérule obligatoire. Lui et Victor Sabet (FONGILAB) n'ont cessé d'alerter, ces derniers mois, sur la nécessité de réagir. Ils ont notamment frappé aux portes de l'Assemblée nationale et échangé avec la DHUP.

Une démarche ambitieuse commence à se mettre en place. Elle inclut une obligation de diagnostic mérule et un travail sur une nouvelle norme, pour encadrer les pratiques et les rapports. Ce projet se développera progressivement dès le premier semestre 2026. Ce sera donc l'une des grandes évolutions réglementaires et normatives à suivre attentivement.

Cette information, dans le cadre des Assises, s'inscrivait dans la discussion sur la formation des diagnostiqueurs immobiliers. En effet, ils ne sont pas encore obligés de se former à l'état parasitaire. Des certifications existent pour permettre à l'ODI de valoriser et de sécuriser ses compétences. Cependant, la réglementation ne les impose pas. Or, avec l'augmentation de la demande, les formations au diagnostic mérule pourraient devenir incontournables.

Loi Carrez et arrêt de cassation : l'éclairage de Me Agnès Perot

MAÎTRE AGNÈS PEROT, AVOCATE DU DIAGNOSTIQUEUR DANS L'AFFAIRE DU MESURAGE CARREZ ERRONÉ JUGÉE EN CASSATION, APPORTE DES ÉCLAIRAGES SUR LA DÉFINITION D'UNE FRACTION DE LOT, LA MARGE D'ERREUR DE 5 % ET LES POINTS DE VIGILANCE.

POURRIEZ-VOUS REVENIR SUR L'ORIGINE DE CE LITIGE CARREZ ?

Dans cette affaire, le diagnostiqueur avait fait une erreur de mesure sur l'appartement. Cependant, le lot vendu incluait aussi une chambre de bonne et des WC sur le palier, tous rattachés à un numéro de lot unique.
L'acquéreur a poursuivi les vendeurs pour obtenir une baisse du prix, invoquant une perte de loyer due aux mètres carrés manquants. Pour défendre le diagnostiqueur, j'ai plaidé qu'il s'agissait d'un lot unique composé de plusieurs éléments, et non d'une fraction de lot au sens juridique, ce qui change la donne pour l'application des sanctions.

COMMENT SE TRADUIT CETTE DISTINCTION ENTRE LOT UNIQUE ET FRACTION DE LOT ?

La loi Carrez impose de déclarer la superficie totale d'un lot unique, incluant ses dépendances séparées. En intégrant la chambre de bonne et les WC au calcul global, l'erreur de mesure sur l'appartement principal est compensée. Bien que contestée en première instance, cette lecture de l'article 46 est désormais validée par plusieurs cours d'appel : tout élément rattaché à un même numéro de lot doit être comptabilisé.

LA COUR DE CASSATION VOUS A DONC FINALEMENT DONNÉ RAISON SUR CE POINT ?

La Cour de cassation valide ma théorie : l'absence d'erreur sur la surface totale du lot annule la réduction du prix de vente. Cependant, l'erreur de mesurage spécifique à l'appartement persiste, créant un préjudice. Le diagnostiqueur doit donc indemniser l'acquéreur pour la perte de rentabilité locative espérée, et non sur le prix au m². Cette décision équilibrée sanctionne le défaut d'information tout en respectant la tolérance légale de 5 %.

LA NOTION DE FRACTION DE LOT EST PARFOIS MAL COMPRISE. QU'EST-CE QU'UNE FRACTION DE LOT ?

Une commission a clarifié qu'une fraction de lot résulte d'une division juridique. Dans l'ancien, un seul numéro (ex: lot 1) regroupait souvent appartement et dépendances, rendant leur vente séparée impossible.
Une fois divisés, ces éléments reçoivent leurs propres numéros (ex: lots 11, 12, 13) et deviennent des lots autonomes. Juridiquement, une "fraction de lot" désigne ainsi un lot issu d'un ensemble plus vaste ; sa surface doit atteindre 8 m² pour que sa déclaration Carrez soit obligatoire à l'acte de vente.

PEUT-IL Y AVOIR DES LITIGES SUR CETTE LIMITE DES 8 M² ?

En réalité, cette question entraîne assez peu de litiges. S'il y a moins de 8 m², le vendeur n'est pas tenu à une garantie de surface. Tant pis pour l'acquéreur s'il en manque un peu. La loi Carrez oblige le vendeur à garantir le déficit de surface et donc à restituer une partie du prix de vente pour les lots supérieurs à 8 m² uniquement. Il peut vite y avoir un écart supérieur à 5 % dans un petit espace de 5 m², parce que les murs ne sont pas droits par exemple. Selon l'endroit où vous posez votre mètre laser, vous n'aurez pas la même surface. Bref, cela n'aurait pas de sens d'imposer une garantie de surface sur des lots de moins de 8 m².

ET LA FAMEUSE MARGE DE TOLÉRANCE OU MARGE D'ERREUR DE 5 % ? CERTAINS DIAGNOSTIQUEURS PENSENT QU'ELLE LES PROTÈGE ?

La marge de 5 % n'exonère pas le diagnostiqueur, exposé cinq ans aux recours pour perte de chance. Sa RC Pro reste une cible privilégiée, imposant une précision totale sur chaque composante du lot.

Réussir malgré les crises : rénovations globales et PAC

À UN AN DE L'ÉLECTION PRÉSIDENTIELLE, THE SHIFT PROJECT PUBLIE UN RAPPORT POUR GUIDER LA TRANSITION. IL PRIVILÉGIE DEUX CHANTIERS MAJEURS : LA MASSIFICATION DE LA RÉNOVATION THERMIQUE ET LE DÉPLOIEMENT DES POMPES À CHALEUR.

THE SHIFT PROJET : DU PTEF AU PREF

Avant l'élection présidentielle de 2022, The Shit Project publiait un Plan de transformation de l'économie française (PTEF). Cette feuille de route devait permettre d'atteindre la neutralité carbone tout en favorisant une économie robuste. À un an de l'élection présidentielle de 2027, TSP veut « donner à la France les moyens de faire face aux crises énergétiques et climatiques et de reprendre son avenir en main » avec un Plan robuste pour l'économie française (PREF).

Les consultations, lancées depuis 2024 et en cours, ainsi que les travaux sectoriels, prévus jusqu'en 2027, déboucheront sur un ouvrage de synthèse. Il s'intitulera « Réussir à l'ère des crises : Le Plan robuste pour l'économie française » et sera publié en octobre 2026, aux éditions Odile Jacob. Le PREF s'inscrit donc vraiment dans la continuité du PTEF.

Le premier volet du PREF*, contient deux parties. L'une identifie les 20 chantiers clés pour la transformation bas-carbone de l'économie. L'autre explore des trajectoires pour « réussir dans l'incertitude » et éclairer les choix du prochain quinquennat. Zoomons sur les chapitres dédiés à la rénovation thermique des logements et à la décarbonation du chauffage.

CHANTIER : RÉNOVATION D'AMPLEUR ET INSTABILITÉ

Malgré les objectifs de la SNBC 3, la rénovation performante piétine à cause d'une instabilité réglementaire et d'un manque d'artisans qualifiés. Pour réussir, The Shift Project préconise des financements stables, un accompagnement renforcé par tous les acteurs immobiliers et un effort massif de formation. Parallèlement, la dépréciation des passoires thermiques et l'interdiction de louer les classes E doivent se poursuivre. Enfin, le renforcement du fonds travaux en copropriété est jugé indispensable pour libérer les budgets nécessaires à la valorisation des biens.

RÉUSSIR DANS L'INCERTITUDE : RÉNOVATIONS GLOBALES

The Shift Project simule l'évolution du parc résidentiel selon trois rythmes de rénovation globale. La variante haute prévoit 800 000 chantiers annuels dès 2030 grâce à des aides stables. La version intermédiaire progresse par paliers de 500 000 à 700 000 d'ici 2050. Enfin, la version basse stagne au niveau actuel de 400 000, plombée par une demande insuffisante et des aides illisibles.

CHANTIER : DÉPLOIEMENT DES PAC

S'appuyant sur l'ADEME, TSP prône le déploiement massif des pompes à chaleur, capables de faire gagner deux classes de DPE. Si le neuf est conquis, la rénovation, surtout en collectif, bute sur des contraintes techniques et acoustiques. Pour réussir cette transition, TSP propose de réduire l'écart de prix électricité-gaz, de pérenniser des aides fortes et de former massivement des installateurs. L'objectif est d'atteindre 1,5 million d'installations annuelles d'ici 2030, tout en adaptant cette technologie aux besoins de la chaleur industrielle.

RÉUSSIR DANS L'INCERTITUDE : VARIANTES PAC

Pour les pompes à chaleur, la variante haute prévoit d'équiper 750 000 à 850 000 logements par an grâce à des aides fortes et une électricité stable. La version intermédiaire table sur 600 000 à 700 000 unités faute de main-d'œuvre, tandis que la variante basse plafonne entre 400 000 et 500 000 installations annuelles.

The Shift Project, Avril 2026.

DPE Logements : nouveau ciblage des rénovations ?

D'ICI FIN 2026, LES ÉTATS MEMBRES DOIVENT FINALISER LEUR PLAN DE RÉNOVATION DES BÂTIMENTS. EDEN Y CONTRIBUE EN PROPOSANT DE REDÉFINIR LES ZONES PRIORITAIRES VIA LE DPE ET DE SORTIR DES ÉNERGIES FOSSILES PAR L'ÉLECTRIFICATION.

IDENTIFIER LES VÉRITABLES PRIORITÉS

D'ici 2026, la DPEB impose de repenser notre plan national de rénovation, car les objectifs 2050 sont hors de portée financièrement. EdEn propose d'ériger la sortie des énergies fossiles en priorité absolue, sans abandonner la rénovation d'ampleur. Pour rester réaliste, l'efficacité doit primer : inverser les priorités permettrait d'atteindre le zéro émission sans épuiser les fonds publics et privés.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EFFICACE

La stratégie poursuit deux objectifs : protéger les ménages, surtout les plus précaires, contre les factures élevées et la canicule, tout en atteignant le zéro émission d'ici 2050.
Pour y parvenir, EdEn préconise de revoir le ciblage des travaux prioritaires. Le DPE actuel, axé sur les passoires thermiques, présenterait trois biais : une distorsion liée au calcul en énergie primaire, l'oubli de logements bien isolés mais mal classés, et une sous-estimation des émissions de CO_2 des chauffages au gaz.

DPE : ZONE ROUGE, ZONE GRISE

Conformément aux exigences de la DPEB, EdEn définit un zonage ciblant 43 % du parc immobilier. La zone rouge, comprenant les passoires G, doit disparaître d'ici 2035 tandis que la zone grise, correspondant aux classes énergétiques intermédiaires, doit être traitée à 70 % d'ici 2040. L'objectif final pour 2050 est d'atteindre la classe B en émissions et le seuil de la classe C en consommation d'énergie.

SORTIR DE LA ZONE ROUGE : RÉNOVATION D'AMPLEUR

EdEn préconise de maintenir l'interdiction de louer des logements G et d'y concentrer les aides à la rénovation d'ampleur jusqu'en 2030. Ce soutien, conditionné à un audit et un engagement de résultats, serait majoré pour l'installation de pilotage énergétique, l'atteinte d'un bas niveau d'émissions ou pour les ménages très modestes.
Pour les copropriétés, l'étude propose un bonus incitant à la décarbonation ainsi qu'une épargne travaux facultative et bonifiée. Ce dispositif serait complété par un prêt à taux préférentiel après quatre ans, afin de faciliter le financement des chantiers d'envergure.

SORTIR DE LA ZONE GRISE : RÉNOVATION PAR GESTE

EdEn s'oppose aux interdictions de louer les classes E et F, préférant l'incitation et le plafonnement des loyers en zone grise. L'association recommande de généraliser le pilotage de l'énergie et d'intégrer les pompes à chaleur air-air aux aides MaPrimeRénov' avec une TVA à 5,5 % pour lutter contre la précarité énergétique.

SENSIBILISATION, COMMUNICATION, PÉDAGOGIE

La réussite de la transition exige une sensibilisation des Français à la sortie du fossile et une promotion active des pompes à chaleur pour lever les préjugés. Enfin, une réflexion interministérielle doit être lancée d'urgence sur l'avenir complexe du réseau de gaz.

ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES SOUHAITÉES

L'application de ces mesures exige de réviser les seuils de décence énergétique, les calculs de consommation du gaz et de programmer la fin des chaudières fossiles, tout en adaptant la réglementation sur le fonds travaux.

Rénover le bâti ancien : entretien avec le sénateur M. Weber

MICHAËL WEBER EST SÉNATEUR DE LA MOSELLE, PAR AILLEURS MEMBRE DE LA COMMISSION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE. IL EST À L'ORIGINE DE LA PROPOSITION DE LOI PORTANT SUR LA RÉNOVATION DU BÂTI ANCIEN.

VOTRE PPL POUR ADAPTER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE (ET LE DPE) AU BÂTI ANCIEN A ÉTÉ ADOPTÉE AU MOIS DE MARS

LE DPE tel qu'il est fait aujourd'hui, et qui semble très efficace, peut être dupliqué assez facilement sur les bâtiments d'après 1948. Or, avant 1948, l'utilisation des matériaux est différenciée selon les territoires.

Souvent, le DPE est un peu stigmatisé. Il faut qu'il soit « humain », plus efficace. Et qu'il puisse donner au bénéficiaire les pistes les plus justes possibles, en fonction des exigences du bâtiment.

Le DPE doit prendre en compte les spécificités du bâti ancien, mais aussi l'inertie, la régulation thermique et hydrique, ou encore l'organisation interne en pièces de vie et pièces de passage. Idem pour les préconisations de travaux qui doivent prendre en compte la valeur historique ou patrimoniale du bâtiment.

VOUS PARLEZ DE DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL

Un diagnostic architectural permet de s'assurer de la proposition des matériaux : dans un bâtiment ancien, les matériaux font partie de l'histoire du bâtiment, tout au long de ses rénovations.

Tous ceux qui ont eu à rénover un bâtiment ancien peuvent tomber sur du torchis à un endroit, de la brique à un autre, à l'image de l'histoire du bâtiment.

La seconde chose, c'est qu'il apparaît une exigence aujourd'hui en termes d'efficacité énergétique, peut-être pas adaptée au bâti ancien.

En gros, il faut faire un choix entre la qualité patrimoniale du bâtiment et l'efficacité en termes de son confort thermique.

Une dernière chose sur le débat que l'on a actuellement au sujet de la construction neuve. Si l'on croit véritablement aux opportunités du bâti ancien, et si l'on pense que les trois millions de logements vacants qu'il y a en France sont une opportunité pour à la fois l'économie et pour nos concitoyens, il faut que l'on soit le plus pertinent possible sur la rénovation de l'ancien. Le matériau doit être absolument choisi en fonction de la spécificité du bâtiment concerné par cet audit énergétique patrimonial.

DANS VOTRE PPL, IL EST QUESTION DE CONFIER CET AUDIT AUX BUREAUX D'ÉTUDE, AUX ARCHITECTES. POURQUOI PAS AUX DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS ?

Je crois que si la profession est amenée à évoluer, c'est peut-être une opportunité pour eux d'élargir leurs missions.

On parle beaucoup de la problématique des diagnostics de complaisance. Mais si ce voile-là est levé, ça devrait aussi amener la profession à évoluer plus spécifiquement sur les bâtiments anciens, avec des certifications particulières.

QUAND ON PARLE RÉNOVATION, ON PENSE AUX AIDES FINANCIÈRES. VOTRE AVIS SUR LA POSSIBLE DÉCENTRALISATION DE MA PRIME RÉNOV' ?

J'ai fait partie de la Commission d'enquête sur les agences de l'État, au Sénat, qui a travaillé au printemps. Je ne suis pas favorable à ce qu'il y ait décentralisation.

Le sujet n'est pas tant celui de la décentralisation, mais surtout celui des moyens accordés à l'Anah.

On a une politique à mener au niveau national pour rénover, et c'est au niveau de l'État que ça doit se mener.

Banques et performance énergétique après travaux

LE RAPPORT FIRÉNO+ ÉTUDIE COMMENT FOURNIR AUX BANQUES DES DONNÉES ÉNERGÉTIQUES FIABLES APRÈS TRAVAUX. CE PROJET VISE À MASSIFIER LE FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION PERFORMANTE GRÂCE À UN MEILLEUR ACCÈS AUX INFORMATIONS.

AIDES À LA RÉNOVATION ET SAUT DE CLASSES DPE

Actuellement, il y a 5 aides à la rénovation conditionnées à une amélioration de l'étiquette du DPE. Ce sont Ma PrimeRénov' Parcours Accompagné, l'éco-PTZ performance énergétique globale, MaPrimeRénov' copro, l'éco-PTZ copro et le PTZ dans l'ancien. Les 4 premières reposent sur la réalisation obligatoire d'un audit énergétique. Pour le 5e, un DPE après travaux ou une conformité attestée par les entreprises RGE peuvent faire office de preuve.

Mais aucune n'exige un DPE après la réalisation des travaux. Or l'absence de donnée standardisée complique l'analyse pour les banques. Les établissements bancaires ont besoin de cette information, en raison de leur participation au financement (prêt réglementé, crédit immobilier…) ou parce que ces actifs figurent dans leurs portefeuilles de crédit immobilier. Le rapport identifie 2 grandes solutions.

La première consiste à exploiter les données issues des audits énergétiques en intégrant, dans la base audit de l'ADEME, une donnée « scénario de travaux réalisé ». La seconde revient à imposer un DPE de sortie. Soit on produit un DPE de fin de parcours, soit on crée un DPE projeté. Celui-ci correspondrait au scénario d'audit réalisé.

SCÉNARIO RÉALISÉ ET DPE DE SORTIE : ATOUTS ET LIMITES

La première option (exploitation des données issues des audits) présente l'avantage d'être peu coûteuse et simple pour les particuliers. Cependant, elle reste limitée pour les banques. En effet, elle pose des difficultés d'exploitation et d'incompatibilité avec certaines exigences européennes. La seconde est la solution souhaitée par les banques, mais elle présente des inconvénients, notamment au niveau réglementaire.

Les pouvoirs publics ont refusé de retenir le DPE en fin de travaux (l'idée a été évoquée à plusieurs reprises et rejetée). D'une part, il apparaissait comme redondant par rapport à l'audit énergétique. D'autre part, il présente un aléa pouvant conduire à un résultat différent et ouvrir sur des litiges. Parmi les solutions possibles, « la certification de diagnostiqueur pourrait être rendue obligatoire pour les accompagnateurs ».

Quant à la solution du DPE projeté à partir du scénario travaux d'audit, « elle nécessite une évolution de la réglementation, le DPE imposant la visite sur place du diagnostiqueur ». Elle implique aussi qu'un auditeur non-diagnostiqueur puisse générer ce document. Enfin, elle oblige l'auditeur à envoyer un nouveau DPE projeté après travaux avec pièce justificative.

Malgré tout, « la solution consistant à produire un DPE de sortie […] permet de rendre compte de la performance énergétique des crédits immobiliers, de valoriser les prêts à la rénovation et de les aligner partiellement à la taxonomie ». Au fait, le rapport souligne l'importance de l'alignement des prêts à la taxonomie européenne.

* CHABALIER Lucas (Agir pour le climat), mars 2026, Rénovation et collecte de la donnée après travaux : quelles solutions pour les banques ? Le cas des dispositifs publics à audit, 14 pages, à télécharger gratuitement dans La Librairie de l'ADEME.

JURIS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
Votre partenaire confiance depuis 1997

TÉLÉPHONE
02 78 93 04 36

SITE WEB
www.juris-normandie.fr

EMAIL
contact@juris-normandie.fr

ADRESSE

JURIS Diagnostics Immobilier
NORMANDIE: Caen - Le havre