

LE MAG'

Actualités • réglementation •
prises de position • projets

ÉDITO

Amiante locatif : le risque d'une information au rabais

Le diagnostic amiante locatif revient dans le débat. Et avec lui une question assez simple : que veut-on réellement dire à un locataire lorsqu'on lui remet un diag amiante ? Réduire l'information au seul DA-PP, c'est prendre le risque de passer à côté du problème. Car l'amiante ne s'arrête pas aux calorifugeages, faux-plafonds et flocages. Le sujet n'est donc pas de multiplier les diagnostics pour le plaisir de remplir des rapports. Il est de donner au locataire une information suffisamment claire et pertinente pour lui permettre de vivre dans son logement sans ignorer un risque potentiel.

Trente ans après l'interdiction de l'amiante, le principe devrait pourtant aller de soi : à risque comparable, information comparable. Le futur diagnostic amiante locatif sera jugé à cette aune.

Denis Mora—Délégué général de SIDIANE



ACTUALITÉS

DPE, rénovation, copropriété, vie du syndicat

p. 02



FILIÈRE

L'UFD3I, la voix de la profession

p. 06



POSITION

Pour un véritable diag amiante à la location

p. 08

EN BREF

DPE

Le diagnostic s'invite dans la campagne présidentielle

Faut-il garder le DPE comme instrument de la politique du logement ? À quelques mois de la présidentielle, la question commence à cliver. À droite, des voix réclament de desserrer l'étau réglementaire : supprimer les interdictions de louer liées aux étiquettes énergétiques, voire rendre au diagnostic sa seule fonction informative.

À gauche, on défend le maintien des contraintes et la sortie des passoires thermiques du parc locatif. Entre ces deux lignes, la simplification des normes et l'accompagnement des propriétaires pourraient constituer une voie intermédiaire. Tous les candidats potentiels ne se sont toutefois pas encore exprimés précisément sur le sujet. Mais derrière les étiquettes, c'est bien un choix politique qui se dessine : faut-il contraindre les propriétaires à rénover, ou leur laisser davantage de liberté ?



LE CHIFFRE

+60%

La facture a flambé. Rénover coûte de plus en plus cher. Selon une récente étude du think tank I4CE, le prix d'une rénovation globale et performante aurait augmenté de 60 % entre 2019 et 2024, bien davantage que l'inflation (+17 %).

Hausse des matériaux, coût de la main-d'œuvre, tension sur les artisans : plusieurs facteurs expliquent cette envolée. Mais I4CE pointe aussi la montée en gamme des rénovations, encouragée par les politiques publiques. Une partie de la facture reste toutefois inexpliquée, faute de données suffisamment précises sur les coûts réels des travaux.

COPROPRIÉTÉS

Le Plan pluriannuel de travaux, prochaine cible du détricotage ?

Une épée de Damoclès ne plane pas seulement au-dessus du DPE. Le 3PT est lui aussi rattrapé par le détricotage annoncé de la loi Climat et Résilience. Le député Frédéric Falcon, le « Monsieur Logement » du RN, veut supprimer le caractère obligatoire du plan pluriannuel de travaux (PPT), jugé trop coûteux pour les copropriétés.

L'élue de l'Aude a déjà porté cette revendication avec plusieurs amendements visant à abroger l'obligation. Déposées dans le cadre du projet de loi logement, ces tentatives n'ont, à ce jour, pas abouti. Mais la messe n'est pas dite.

Dans une interview publiée par *Quotidiag*, Frédéric Falcon confirme cette mesure. Il ne conteste pas la nécessité d'entretenir les copropriétés, mais il refuse que l'État leur impose systématiquement une programmation sur dix ans intégrant notamment des objectifs énergétiques. Il entend préserver les obligations liées à la sécurité et à la salubrité, tout en laissant davantage de liberté aux copropriétaires. Le coût du PPT, qui pourrait atteindre 10 000 euros selon lui, s'ajouterait à une accumulation de diagnostics et de charges.

EN COULISSES

SIDIANE : une rentrée riche en dossiers

Réuni le 23 septembre, le conseil d'administration de SIDIANE a fixé une feuille de route particulièrement dense pour les prochains mois. Premier sujet : la mise en place de l'UFD3I, créée avec Filiance et l'Alliance du Diagnostic Immobilier (lire en p. 6). La nouvelle fédération est déjà reconnue comme l'un des deux interlocuteurs appelés à représenter la profession auprès des pouvoirs publics.

Sur le terrain, les dossiers ne manquent pas. SIDIANE poursuit ses échanges avec le ministère sur le plomb pour clarifier les textes publiés durant l'été, et demeure extrême-

ment vigilant sur les KPI du DPE. Le syndicat estime que leur déploiement a été prématuré alors que les indicateurs n'avaient pas été suffisamment testés.

Mais c'est surtout l'amiante locatif qui devrait mobiliser SIDIANE au cours des prochaines semaines. Face au risque de voir le futur dispositif réduit au seul DA-PP, le syndicat veut démontrer, données à l'appui, pourquoi les locataires doivent bénéficier d'une information aussi complète que les propriétaires. Formation, assurances, données et communication complètent cette feuille de route. On avait prévenu, la rentrée a été chargée.



46 Rue de Provence, 75009 Paris
contact@sidiane.org

Directeur de la publication : Denis Mora

Ont collaboré à ce numéro : Conscribo

Iconographie : SIDIANE, Wikimedia, IA

Rejoignez-nous



PARTENARIAT

Le diagnostiqueur, ambassadeur de la prévention

Avant de casser, il faut diagnostiquer. C'est le message porté par la Fédération française du bâtiment et l'OPFBTP dans une brochure publiée en septembre, avec le concours de SIDIANE, pour sensibiliser au repérage amianté avant travaux (RAT).

Le document rappelle le risque lié au remplacement des menuiseries dans les bâtiments construits avant 1997. Même sur un petit chantier, l'amiante peut exposer travailleurs et occupants. Malheureusement, le RAT reste trop

souvent négligé sur les petits travaux, alors que la rénovation énergétique multiplie les interventions. Le message n'est pas nouveau, mais il est nécessaire de le marteler encore et encore en rappelant que le coût du repérage correspond au périmètre des travaux.

Pour SIDIANE, le message est clair : un petit chantier ne signifie pas un petit risque. Le diagnostiqueur doit jouer son rôle d'ambassadeur de la prévention.



VIE DU SYNDICAT

Le groupe Chevalier Diag a rejoint SIDIANE

La famille s'agrandit. En septembre, le groupe Chevalier Diag a rejoint SIDIANE. Pour le groupe (sept antennes régionales, 50 opérateurs), cette adhésion répond à une volonté claire : ne plus seulement subir les évolutions réglementaires, mais contribuer à les façonner. « *Intégrer SIDIANE nous permet d'être acteurs de notre filière, de participer en amont à la conception des normes et de défendre nos intérêts* », explique Sébastien Lehot, directeur général du groupe. Une démarche d'autant plus importante que la réglementation se complexifie.

Rejoindre le syndicat, c'est aussi mettre son expérience au service de la profession. « *Même si nous*

sommes concurrents, nous ne sommes pas là pour nous faire la guerre. C'est ensemble que nous pouvons progresser », souligne Sébastien Lehot.

Le groupe entend également contribuer aux combats collectifs : l'amiante bien sûr, mais aussi le plomb face aux incertitudes entourant l'arrêté publié en août. Quant au DPE, ses évolutions successives et les contrôles par KPI suscitent l'incompréhension. Sébastien Lehot déplore une pression croissante sur les diagnostiqueurs, à laquelle s'ajoute une concurrence tarifaire parfois difficilement soutenable. Il défend notamment l'instauration de prix planchers : « *Les prix pratiqués sont parfois impossibles à tenir.* »

« Nous devons rassurer nos partenaires assureurs »

Entre le diagnostic et l'assurance, les relations n'ont jamais été très simples. Aujourd'hui, l'histoire se répète : l'offre se réduit et les primes repartent à la hausse. Face à ce durcissement du marché, SIDIANE se mobilise. Entretien.

Richard Morin

Président de la commission Assurances

Entre Allianz, qui ne souhaite plus souscrire de nouveaux contrats, et Klarity qui annonce une hausse des franchises, le contexte se durcit. Êtes-vous surpris ?

« Non, malheureusement. Ce qui se passe était prévisible. Nous payons aujourd'hui le prix de la contre-publicité dont souffre le DPE. Le battage médiatique autour du diagnostic et la cacophonie qui a régné dans la profession pendant des mois laissent des traces. Forcément, cela inquiète les assureurs. Depuis plusieurs années maintenant, les réclamations liées au DPE explosent. Certains assureurs ont vu leur ratio sinistres/primes augmenter considérablement, au point de devenir parfois déficitaire. Je ne suis donc guère surpris de ces réactions. »

La hausse des primes est-elle inéluctable ?

« C'est inévitable. Un diagnostiqueur peut avoir le sentiment de payer trop cher, mais il faut aussi rappeler que, pendant des années, les tarifs étaient excessivement bas. C'étaient des prix d'appel, sans rapport avec le risque réel. Quand un assureur est condamné à verser 150 000 euros, imaginez le nombre de primes nécessaires pour retrouver l'équilibre ! Les tarifs pratiqués durant des années n'étaient pas sérieux. »

Quelles mesures prend SIDIANE ?

« Notre commission montre que nous sommes acteurs. Notre objectif est de garantir à tous les cabinets un accès à une RC Pro auprès d'assureurs de qualité. Si les indépendants ne parviennent plus à s'assurer, les conséquences seront catastrophiques.

Nous devons donc dialoguer avec nos partenaires et les rassurer. Au sein de la commission, nous échangeons avec les principaux acteurs du marché. C'est essentiel pour mieux comprendre la sinistralité. Nous voulons aussi faire reconnaître les efforts de professionnalisation accomplis ces dernières années, notamment en matière de formation et de certification. La montée en compétences est réelle. Ce travail de fond doit permettre de mieux faire comprendre notre activité aux assureurs et de dédramatiser la situation. »



C'est assez paradoxal : plus les diagnostiqueurs montent en compétences, plus les sinistres se multiplient...

« Ce phénomène n'est pas propre au diagnostic. Nous sommes dans un contexte de judiciarisation croissante, où les particuliers n'hésitent plus à faire jouer leur protection juridique, pas toujours à bon escient et parfois par pur opportunisme. Le DPE, qui souffre d'une image exécration, peut apparaître comme un moyen de faire financer des travaux. La moindre erreur est recherchée. Quand on examine la sinistralité, on constate de nombreuses réclamations non fondées, parfois même disproportionnées. Or, même si toute réclamation ne finit pas au judiciaire, elle a un coût. Il faut donc désamorcer les litiges rapidement. »

La gestion des réclamations est-elle aujourd'hui satisfaisante ?

« Clairement, non. Parce qu'ils estiment la réclamation infondée, certains diagnostiqueurs ne répondent pas, ou le font maladroitement. Pourtant, quelques réflexes sont essentiels : ne jamais laisser une réclamation sans réponse, ne pas reconnaître une éventuelle erreur... L'assureur ou le courtier peut alors apporter une aide précieuse. Mais le diagnostiqueur hésite à solliciter son assurance par crainte de devoir payer une franchise. Résultat : on fait parfois pire que mieux.

Nous devons professionnaliser la gestion des réclamations. C'est aussi un travail mené par SIDIANE avec les assureurs : mieux accompagner les diagnostiqueurs lorsqu'un litige survient, afin d'en limiter les conséquences et d'améliorer la sinistralité. »

Risque argile : jusqu'où peut aller le rôle du diagnostiqueur ?

Le retrait-gonflement des argiles n'est plus un risque lointain. Avec la répétition des sécheresses, les fissures se multiplient et les propriétaires s'interrogent. Pour les diagnostiqueurs, le sujet pourrait bien dépasser la simple information réglementaire.

Après un été particulièrement chaud et sec, le risque argile revient sur le devant de la scène. Le phénomène est connu : lorsqu'un sol argileux s'assèche, il se rétracte. Lorsqu'il se réhydrate, il gonfle. Ces mouvements peuvent fragiliser les fondations et provoquer des fissures sur les maisons. Aujourd'hui, le sujet change d'échelle. Environ 12 millions de maisons, soit plus de la moitié des maisons en France, sont situées sur des sols argileux. Le coût des réparations peut atteindre plusieurs dizaines de milliers d'euros lorsqu'un bâtiment est touché.

Une carte ne raconte pas toute l'histoire

Depuis le 1^{er} juillet 2026, une nouvelle cartographie permet d'identifier les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. C'est une information essentielle. Mais elle ne dit pas tout.

Être situé dans une zone exposée ne signifie pas qu'une maison est endommagée. Deux maisons voisines peuvent réagir très différemment selon leurs fondations, leur environnement ou la gestion de l'eau autour du bâti. Le zonage donne donc un niveau d'exposition, mais ce n'est pas un diagnostic sur la maison elle-même. Et c'est là que le rôle du diagnostiqueur devient intéressant. Car il est souvent l'un des rares professionnels à réunir trois choses : une information sur les risques, une présence physique dans le logement et un échange direct avec son propriétaire.

Il n'a pas vocation à devenir géotechnicien ou expert structure. En revanche, il peut être bien placé pour aller un peu plus loin que la simple remise d'une information. Une fissure visible, une végétation très proche de la maison, une mauvaise évacuation des eaux, ces éléments ne permettent pas de conclure à un problème de retrait-gonflement des argiles. Mais ils peuvent amener à poser les bonnes questions et, si nécessaire, à orienter le propriétaire vers le bon professionnel.

La valeur du diagnostiqueur n'est alors pas de poser le diagnostic, mais de repérer qu'une situation mérite d'être approfondie.

Informers, mais aussi prévenir

Le sujet est d'autant plus important que la prévention prend une place croissante. Gestion des eaux, gouttières, végétation, variations d'humidité autour des fondations : certains facteurs peuvent aggraver le phénomène et certaines actions permettent parfois d'en limiter les effets.

La question est aussi devenue juridique. Dans une décision rendue le 12 février 2026, la Cour de cassation a rappelé que, pour l'indemnisation d'un sinistre lié à la sécheresse, les mesures habituelles de prévention prises par le propriétaire doivent également être examinées.

Le sujet ne se résume donc plus à une question : « Ma maison est-elle située en zone argileuse ? » Il en soulève une autre : « Que puis-je faire avec cette information ? »

Un nouveau service à imaginer ?

C'est peut-être là que se trouve une opportunité pour les diagnostiqueurs. Ils sont déjà au contact des propriétaires. Ils connaissent le bien. Ils savent expliquer une information technique de manière accessible.

Demain, leur rôle pourrait aussi consister à aider leurs clients à mieux comprendre un risque, à repérer certaines situations sensibles et à savoir vers qui se tourner. Sans devenir expert de tout.

Mais en devenant encore davantage le professionnel qui sait informer, alerter et orienter. Jusqu'où aller ? Quels signes observer ? Quels conseils donner ? Et à quel moment passer le relais ?

Ces questions seront au cœur du webinaire consacré au risque argiles le 17 novembre prochain et proposé par Preventimmo, avec des regards complémentaires sur l'information réglementaire, le terrain, la prévention et les enjeux juridiques.

S'inscrire au webinaire



UFD3I

LES TROIS PRINCIPALES FÉDÉRATIONS S'UNISSENT

Les trois principales fédérations du diagnostic, les plus anciennes aussi, ont décidé d'unir leurs destinées. Pour qu'enfin la filière soit dotée d'une véritable force de frappe car la nouvelle entité pèse désormais plus de 4 000 diagnostiqueurs. Entretien avec Olivier Héaulme, président de Sidiane et co-président de la nouvelle Union des Fédérations du Diagnostic Immobilier, des Infrastructures et de l'Industrie (UFD3I).

Qu'est-ce qui motive cette nouvelle fédération ?

« Le contexte. Aujourd'hui, il paraît urgent de nous rassembler et de limiter le nombre d'interlocuteurs au sein du diagnostic immobilier. Notre filière ne gagne strictement rien à multiplier les prises de parole et même parfois à s'opposer en public. Le contexte des derniers mois a donné un coup d'accélérateur, mais cette union répond aussi à une volonté politique depuis plusieurs années. Le rapprochement entre Filiance, l'Alliance du diagnostic immobilier et Sidiane est finalement assez logique. Cela fait de nombreuses années que nous travaillons ensemble, nous avons des positions assez proches, et nous savons avancer dans un esprit de consensus. Finalement, cette union s'inscrit dans une forme de continuité : notre profession se rassemble, elle témoigne de sa maturité. »

Avec Filiance, l'Alliance du diagnostic immobilier et Sidiane, que pèse la nouvelle UFD3I ?

« C'est simple, elle est de très loin la principale organisation représentative. Si nous faisons les comptes, nous rassemblons aujourd'hui plus de 4 000 diagnostiqueurs. Cette représentativité assied la légitimité de l'UFD3I et sa parole auprès des institutionnels. Les premiers retours des pouvoirs publics sont d'ailleurs très positifs. Ce qui est d'autant plus intéressant, c'est la diversité des structures représentées au sein de l'UFD3I : avec des bureaux de contrôle, des réseaux de franchises, des réseaux intégrés, des indépendants, des solos... À travers l'union de ces trois fédérations, tous les modèles se trouvent désormais représentés, des grosses structures nationales qui ne font pratiquement que de l'avant-travaux à la TPE du diagnostic uniquement présente sur la transaction. C'est toute la richesse du diagnostic concentrée au sein d'une même fédération. »



D'autres syndicats ont-ils vocation à vous rejoindre ?

« Bien sûr, c'est prévu. Toute organisation représentative de la profession est naturellement la bienvenue. Il n'y a pas d'hégémonie, au contraire, notre objectif est de rassembler. Mais pas à n'importe quel prix : nous avons simplement mis en place un seuil de représentativité pour nous assurer de la légitimité des organisations qui nous rejoignent. Une entreprise seule ne peut cependant pas adhérer en direct à l'UFD3I, mais elle peut en revanche rejoindre l'une de ses composantes Filiance, l'Alliance ou Sidiane, selon ses affinités. Quelle que soit sa taille, toute entreprise du diagnostic a bel et bien sa place au sein de l'UFD3I. »



Nous rassemblons aujourd'hui plus de 4 000 diagnostiqueurs. Cette représentativité assied la légitimité de l'UFD3I.

Sidiane ou les autres organisations ont-elles vocation à disparaître au profit de l'UFD3I ?

« Non. Aujourd'hui, ce n'est pas notre volonté. Sidiane va demeurer, de même que l'Alliance du diagnostic immobilier ou Filiance. Comme au sein de la FFB où plusieurs syndicats cohabitent, mais se retrouvent au final sous une même bannière. Au sein de l'UFD3I, chaque organisation gardera des sujets qui lui sont bien spécifiques, en fonction du profil de ses adhérents. Et des problématiques aussi que nous porterons en commun. »

Justement, quelles sont les ambitions, les chantiers prioritaires ?

« Il y a beaucoup de sujets qui nous attendent ces prochaines semaines, avec un travail énorme à mener en commission pour parvenir à un consensus et porter une position commune. Nous avons le traitement des KPI du DPE, le fameux code de déontologie, le CEP qui ne cesse de bouger et fragilise le DPE, le diagnostic amiante à la location qui risque de se réduire à une simple transmission de DA-PP... Et sans oublier tout le travail « courant » mené dans les commissions normatives, le travail de consultation sur les textes, les groupes de travail... »

Effectivement, cela fait beaucoup...

« Oui, et à travers tous ces chantiers que je viens de citer, on voit justement l'intérêt de s'unir et d'être structuré. Pouvoir discuter en commission Afnor de la nouvelle norme de l'état parasitaire ou de l'amiante, participer aux travaux sur le code de déontologie, travailler sur les KPI du DPE, défendre le diagnostic amiante locatif... Tous ces sujets exigent du temps, des ressources, de l'expertise. On voit aussi concrètement l'intérêt de cette union : rassembler nos forces pour peser davantage, être plus légitimes et mieux entendus. »

Le communiqué de l'UFD3I



L'UFD3I déjà reconnue

Aussitôt née, déjà reconnue. Lors des Ateliers du diagnostic, à Paris en septembre, le député Daniel Labaronne a posé un acte qui n'a rien d'anodin pour la profession. En reconnaissant uniquement deux fédérations du diagnostic immobilier comme des interlocuteurs légitimes des pouvoirs publics, le député a contribué à faire franchir un cap à une profession trop longtemps dispersée.

Derrière cette reconnaissance, c'est surtout une nouvelle capacité de dialogue qui se dessine. Dans une lettre ouverte publiée par *Quotidiag*, Daniel Labaronne rappelle que la démarche doit « permettre à la profession du diagnostic immobilier de mieux structurer son dialogue avec les pouvoirs publics » et de faire émerger des propositions communes. L'UFD3I pourra désormais porter directement la parole des diagnostiqueurs auprès des pouvoirs publics, faire remonter les réalités du terrain et défendre des positions construites collectivement.

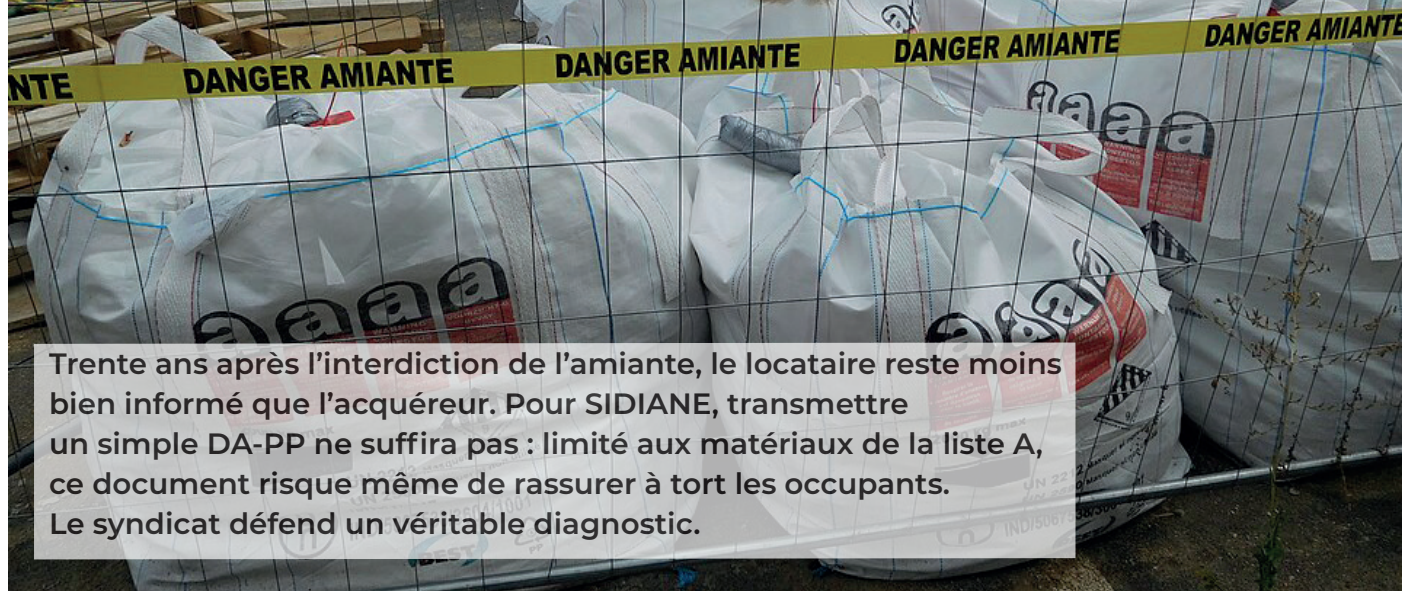
Une évolution d'autant plus importante que les sujets ne manquent pas : évolution du DPE, KPI, amiante locatif, formation, assurances ou encore déontologie. Autant de dossiers sur lesquels les diagnostiqueurs ont besoin d'être entendus, mais aussi de parler d'une voix suffisamment structurée pour peser dans les décisions.

Cette reconnaissance ne règle évidemment rien à elle seule. Elle donne toutefois aux représentants de la profession une place plus claire autour de la table. Et, dans un secteur confronté à des évolutions réglementaires permanentes, pouvoir enfin dire « nous parlons au nom des diagnostiqueurs » change beaucoup de choses.



AMIANTE

Le locataire a aussi le droit de savoir



Trente ans après l'interdiction de l'amiante, le locataire reste moins bien informé que l'acquéreur. Pour SIDIANE, transmettre un simple DA-PP ne suffira pas : limité aux matériaux de la liste A, ce document risque même de rassurer à tort les occupants. Le syndicat défend un véritable diagnostic.

Même logement, deux niveaux d'information. Pourquoi l'acquéreur d'un logement serait-il mieux informé que celui qui le loue ? La question n'a rien d'anecdotique. Depuis la loi Alur de 2014, le principe d'un diagnostic amiante à la location est inscrit dans les textes, mais il attend toujours son décret d'application. Le PAIA 2, dévoilé au printemps 2026, a ravivé l'espoir d'une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2027. Mais le scénario actuellement envisagé risque de réduire considérablement la portée de cette avancée.

Plutôt que d'imposer un nouveau repérage, le Gouvernement s'orienterait vers la transmission au locataire d'un état amiante établi à partir des diagnostics existants. Une mesure qui faciliterait l'accès à l'information, mais ne garantirait pas que celle-ci soit complète.

Dans les immeubles collectifs, notamment ceux du parc social, le document se résumerait souvent au dossier amiante des parties privatives (DA-PP). Or celui-ci ne porte que sur les matériaux de la liste A : flocages, calorifugeages et faux plafonds. Il ne renseigne donc pas sur d'autres matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, comme les dalles de sol, cloisons ou éléments de construction relevant de la liste B. Le paradoxe est manifeste : à la vente, l'acquéreur bénéficie d'un repérage couvrant les listes A et B. À la location, le locataire pourrait devoir se contenter d'un document beaucoup plus limité. Même logement, même risque, mais pas le même niveau d'information.

Le piège d'un diagnostic le plus souvent négatif

C'est précisément ce qui inquiète SIDIANE. Dans les logements, les DA-PP sont très majoritairement négatifs. Mais un résultat négatif ne signifie pas que le logement est exempt d'amiante. Il indique simplement qu'aucun matériau de la liste A n'a été repéré dans le périmètre concerné.

Cette distinction, évidente pour un diagnostiqueur, l'est beaucoup moins pour un locataire qui découvrira un document technique annexé à son bail. Le risque est alors de produire l'effet inverse de celui recherché : au lieu de mieux prévenir les expositions, la transmission d'un DA-PP négatif pourrait donner au locataire le sentiment que son logement ne présente aucun risque lié à l'amiante.

Avec des conséquences concrètes. Percer un mur pour accrocher un cadre, poncer un ancien enduit ou intervenir sur un revêtement sans connaître sa composition



SIDIANE défend un véritable diagnostic locatif couvrant à minima les listes A et B.

peut conduire à des expositions. L'information ne vaut donc que si elle permet de comprendre ce qu'elle couvre — et ce qu'elle ne couvre pas.

Pour SIDIANE, il faut aller au-delà de la simple transmission d'un document existant. Notre syndicat défend un véritable diagnostic à la location, couvrant à minima les matériaux des listes A et B, systématiquement accompagné d'un support pédagogique. L'objectif : donner aux occupants une information suffisamment complète pour identifier les situations à risque et adopter les bons comportements.

Le PAIA 2 doit tenir ses promesses

Le plan interministériel affiche pourtant une ambition claire : renforcer l'information du public et la prévention du risque amiante. Il prévoit une évolution de l'information des locataires à partir des diagnostics existants, tandis que l'élargissement du périmètre aux matériaux de la liste B relève d'un chantier distinct, sans échéance précise annoncée à ce stade.

Cette différence est essentielle. Si la première étape se limite à communiquer le DA-PP, l'égalité d'information entre locataires et acquéreurs restera hors d'atteinte. Et l'élargissement ultérieur du dispositif ne doit pas rester une simple perspective réglementaire.

L'urgence est d'autant plus évidente que l'amiante n'appartient pas au passé. Une étude de l'Ademe publiée en septembre estime que le parc bâti français pourrait encore contenir entre 24 et 50 millions de tonnes d'amiante. Cette fourchette demeure très incertaine : le rapport souligne précisément le manque de connaissances sur les matériaux encore en place. En 2024, près de 775 000 tonnes de déchets amiantés ont été traitées, sans que l'on sache précisément combien il en reste dans les bâtiments.

Dans ce contexte, le diagnostiqueur a un rôle qui dépasse la production d'un simple rapport réglementaire. Il informe, contribue à identifier les situations à risque et produit des données utiles à la connaissance du parc. SIDIANE plaide d'ailleurs pour mieux exploiter ces informations, notamment à travers un observatoire national de l'amiante dans le bâti.

Trente ans après l'interdiction, la prévention ne peut se satisfaire d'une information parcellaire. Le locataire n'a pas besoin d'un document de plus pour son dossier : il a besoin de savoir réellement à quoi il peut être exposé. Le futur diagnostic amiante à la location ne devrait pas seulement rendre l'information obligatoire. Il devrait enfin la rendre utile.

PAIA 2 : deux chantiers pour l'amiante locatif

L'action 3 de l'axe 1 du PAIA 2 prévoit deux chantiers.

Le premier doit aboutir à un décret, avec une entrée en vigueur annoncée au 1^{er} janvier 2027, pour définir les matériaux et produits concernés par l'état amiante annexé au bail, à partir des diagnostics existants. Il prévoit également la remise d'un support d'information sur les risques liés à l'amiante lors de travaux de bricolage. Le second chantier vise à faire évoluer le dispositif pour élargir l'information aux matériaux des listes A et B, quelle que soit l'année d'achat du logement.

Le gisement amiante en France en 2026

Dans le bâti collectif, industriel et individuel



De **24 à 50** millions de tonnes dont une majorité d'amiante ciment.

Dans le bâti agricole



9,4 millions de tonnes

Dans les trains



4 700 à 16 500 tonnes

Dans les chaussées



1,6 million de tonnes

Dans les réseaux d'eau potable



Entre **3 et 6** millions de tonnes de canalisations amiantées.

Dans les réseaux d'assainissement



16 à 61 millions de tonnes de canalisations amiantées.



Au rythme actuel (775 000 tonnes de déchets amiantés traités en 2024),

l'amiante demeurera un risque pour les travailleurs et les populations encore au 22^e siècle.

Source : rapport Ademe sur la gestion des déchets amiante, septembre 2026.

LA VEILLE

La sortie progressive du gaz se confirme

Le gaz va disparaître des logements neufs dès le 1^{er} janvier 2027. Le décret du 12 septembre 2026 ne l'interdit pas directement, mais fixe à 79 g de CO₂/kWh le plafond d'émissions des équipements de chauffage, de refroidissement et de production d'eau chaude. Un seuil qui exclut de fait les équipements au gaz, à quelques exceptions près, notamment pour les réseaux de chaleur et les équipements de secours.

Cette sortie du gaz ne concerne pas uniquement la construction neuve. La rénovation pousse elle aussi au remplacement des chaudières fossiles, tandis que la France vise un million de pompes à chaleur installées chaque année d'ici 2030. Pour les diagnostiqueurs, une conséquence se profile : avec la diminution progressive du parc gaz, le diagnostic gaz devrait lui aussi voir son marché se réduire, sans pour autant disparaître à court terme.

Décret n° 2026-863 du 12 septembre 2026 relatif aux exigences de performance environnementale concernant l'installation d'un équipement de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire dans un bâtiment

CEE : un frein levé pour remplacer les anciennes chaudières

Un arrêté publié le 6 septembre lève un verrou pour les ménages souhaitant remplacer une ancienne chaudière à combustible par un équipement moins carboné. Jusqu'ici, lorsqu'une chaudière avait bénéficié des CEE, son remplacement ne pouvait généralement pas être à

nouveau financé avant la fin de sa durée de vie conventionnelle. Une dérogation permet désormais de bénéficier des CEE pour installer notamment une pompe à chaleur, un système géothermique ou se raccorder à un réseau de chaleur. Le dispositif est toutefois réservé aux opérations engagées avant le 1^{er} janvier 2021 et à une liste précise de fiches CEE. La nouvelle règle s'applique depuis le 7 septembre 2026.

Arrêté du 4 septembre 2026 relatif à la possibilité de remplacer des équipements fonctionnant avec un combustible déjà valorisés dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie

DPE : le ministère confirme l'évolution du confort d'été

Interpellé à l'Assemblée nationale sur le confort d'été, le ministère rappelle que l'indicateur est déjà intégré au DPE. Toutefois, le gouvernement reconnaît ses limites : « cet indicateur doit être amélioré pour mieux refléter les réalités ». Des travaux sont donc engagés dans le cadre du PNACC 3. Une évolution qui fait écho à l'annonce de Vincent Jeanbrun durant l'été : le ministre avait évoqué la création d'une « nouvelle indication, une nouvelle lettre » consacrée au confort d'été dans le DPE.

Question écrite n° 16711 – « DPE – bouilloires thermiques » publiée le 7 juillet 2026, réponse ministérielle publiée le 1er septembre 2026.

DPE collectif : le Gouvernement ferme la porte à une dispense

Le DPE collectif ne remplace pas automatiquement le DPE individuel. Dans sa réponse publiée le 22 septembre 2026, le ministère du Logement rappelle toutefois qu'un DPE d'immeuble peut permettre de générer ceux des appartements sans visiter chaque logement, sous certaines conditions d'homogénéité des équipements. Cette méthode simplifiée ne tient pas compte de toutes les particularités des lots, notamment des travaux réalisés. Le DPE individuel reste donc la référence pour la vente et la location.

Question écrite n° 16246 : « Nécessité de DPE individuel en copropriété à chauffage collectif » publiée le 23 juin 2026, réponse ministérielle publiée le 22 septembre 2026.

Les monuments historiques rattrapés par le DPE



Après vingt ans d'exemption, les monuments historiques sont à leur tour rattrapés par le DPE. Un décret, attendu prochainement, prévoit une entrée en vigueur au premier trimestre 2027. Cette évolution découle de la directive européenne révisée en 2024, qui entend mieux connaître la performance énergétique du parc immobilier. Les bâtiments classés ou inscrits devront donc être diagnostiqués en cas de vente, de location ou lorsqu'ils sont concernés par le DPE affichage public. Sans obligation toutefois de respecter les seuils de décence énergétique ni de réaliser des travaux. Le diagnostiqueur devra donc composer avec les contraintes propres au bâti ancien et les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France. Le texte devrait également étendre le DPE aux meublés touristiques concernés par un changement d'usage ou une nouvelle location.

KPI : Traquer la fraude, pas les diagnostiqueurs

Mis en place pour lutter contre la fraude, les KPI du DPE cristallisent aujourd'hui une partie de la profession. Courant septembre, une réunion avec le ministère a permis de faire le point sur leur fonctionnement et surtout sur les difficultés rencontrées sur le terrain.

Un premier bilan mitigé

Après plus de six mois d'exercice, le bilan apparaît mitigé. Les KPI ont effectivement permis d'identifier des pratiques frauduleuses. En septembre, plusieurs exemples ont été cités comme un diagnostiqueur réalisant plus de 50 000 DPE dans l'année ou un autre parcourant plus de 100 000 km par an.

Au total, selon les chiffres communiqués par la DHUP, moins de 2 % des diagnostiqueurs certifiés ont été « flashés ». Attention toutefois aux interprétations rapides : ce chiffre ne doit absolument pas être interprété comme « 2 % de fraudeurs ». Une alerte KPI ne signifie évidemment pas fraude : de nombreux dysfonctionnements et faux positifs ont également été constatés notamment pour des diagnostiqueurs en début d'exercice. Parce qu'ils ne comptent pas encore beaucoup de DPE à leur actif, ils peuvent alors plus facilement atteindre les seuils des KPI.

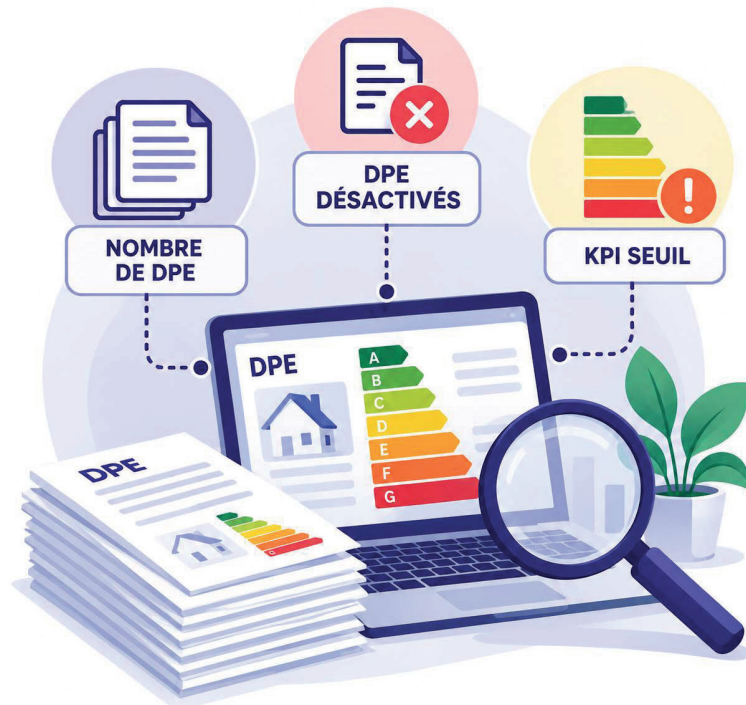
Le ministère reconnaît des ajustements nécessaires

Lors de cette réunion, la DHUP a reconnu que des ajustements restaient nécessaires. Le CSTB va donc retravailler certains paramètres, notamment les seuils flottants et les KPI désactivés. Ce cas illustre bien la difficulté : pénaliser un diagnostiqueur parce qu'il a corrigé un DPE après réception tardive de justificatifs fournis par le propriétaire n'a aucun sens.

Le ministère a également rappelé aux organismes certificateurs que l'alerte d'un KPI ne doit pas conduire systématiquement à une sanction ou à un contrôle sur ouvrage. Il apparaît en effet que d'un certificateur à l'autre, les pratiques ne sont pas harmonisées.

La position de SIDIANE

Pour SIDIANE, les dysfonctionnements constatés ne doivent pas conduire à jeter les KPI avec l'eau du bain. Depuis six mois, ils ont ainsi montré qu'ils pouvaient contribuer à identifier des pratiques frauduleuses. Ils constituent un outil utile de pilotage et de lutte contre



les pratiques frauduleuses.

Néanmoins, leur mise en œuvre trop rapide et sans qu'ils aient été suffisamment rodés, aboutit à trop de faux positifs. Ces dysfonctionnements doivent être corrigés dans les plus brefs délais afin qu'il n'y ait plus de dommages collatéraux.

Notre objectif est clair : faire des KPI des outils de fiabilisation de la profession, et non des déclencheurs automatiques de sanctions. Un KPI doit permettre de comprendre, d'alerter et d'améliorer. Pas nécessairement de sanctionner.

Les autres KPI en stand-by

Après la suspension du KPI distance et la suppression du KPI climatisation, seuls trois KPI restent opérationnels :

- le KPI nombre : pour l'activité de diagnostic avec un seuil de 1 000 DPE par an ;
- le KPI sur les DPE désactivés ;
- le KPI seuil, lorsque trop de DPE sont sur la borne haute d'une classe énergétique.

A l'origine, une douzaine d'indicateurs de performances avait été envisagés par le ministère. Mais, face aux difficultés rencontrées, le ministère n'envisage plus de nouveau déploiement dans l'immédiat. De même, les KPI pour l'audit énergétique ont été mis en stand-by.

ET SI VOUS FAISIEZ ENTENDRE VOTRE VOIX ?

Être adhérent de **SIDIANE**,
c'est faire entendre votre voix et construire
l'avenir de notre profession.



PLUS DE
3 000
DIAGNOSTIQUEURS
REPRÉSENTÉS

POURQUOI ADHÉRER À SIDIANE ?



ÊTRE REPRÉSENTÉ

Nous portons votre voix auprès
des pouvoirs publics, des
institutions et des médias,
en France.



ÊTRE ACCOMPAGNÉ

Nous vous apportons une veille
réglementaire et juridique,
des services concrets et un
appui au quotidien.



FAIRE AVANCER LE MÉTIER

Nous agissons pour la qualité,
la fiabilisation des données,
l'attractivité et la valorisation
de la filière.

3 COLLÈGES, UNE MÊME VOIX

SIDIANE rassemble la diversité des entreprises de la filière.



PME / TPE / Indépendants

Pour les très petites et petites
entreprises qui font vivre
le diagnostic immobilier
au plus près des territoires.



ENTREPRISES DE TAILLE INTERMÉDIAIRE

Pour les entreprises structurées
qui contribuent au dynamisme
de la filière.



ENTREPRISES ET RÉSEAUX NATIONAUX

Pour les entreprises et réseaux
qui interviennent sur l'ensemble
du territoire national.

Quelle que soit sa taille, chaque entreprise contribue à la voix de la profession.



SIDIANE, C'EST TOUTE LA PROFESSION

Indépendants, TPE/PME,
entreprises de taille intermédiaire,
entreprises et réseaux nationaux :
SIDIANE porte une même ambition,
défendre et faire progresser
le diagnostic immobilier.

DES SERVICES EXCLUSIFS POUR VOUS



VEILLE RÉGLEMENTAIRE

Actualités, analyses
et décryptages
pour anticiper
les évolutions.



ASSURANCE ADAPTÉE

Une offre négociée
pour sécuriser
votre activité.



MÉDIATION & CONSEILS

Un appui en cas de litige
et des conseils pour
vous accompagner.



RÉSEAU

Des échanges et
partages d'expériences
entre adhérents.

Ressources pratiques • Supports techniques • Groupes de travail • Représentation nationale

REJOIGNEZ SIDIANE
PRENEZ PART À LA CONSTRUCTION DE LA FILIÈRE !

- ✓ Faites entendre votre voix
- ✓ Échangez avec vos pairs et des experts
- ✓ Bénéficiez d'outils et de services dédiés



ADHÉREZ EN LIGNE
EN QUELQUES CLICS

www.sidiane.org