

DOSSIER SPÉCIAL

Entre technique
et éthique, dans
les coulisses
des diagnostics

[Lire le dossier](#) ➔

CHANTIER

À Angers, la
métamorphose
de l'usine
Cointreau !

[Lire l'article](#) ➔

TRIBUNE

Vers l'obligation
des détecteurs
de monoxyde
de carbone ?

[Lire l'article](#) ➔

Entretien avec Séverine Vernet
présidente du Conseil supérieur de l'OGE

LES GÉOMÈTRES-EXPERTS AU SERVICE DES MAIRES

DOSSIER SPÉCIAL DIAGNOSTICS IMMOBILIERS 05

- Diagnostics : quelle place pour les architectes ?
- Ces établissements qui forment les diagnostiqueurs
- Comment un DPE est calculé sur le terrain...
- Repérer l'amiante dans le bâti... et au-delà !

INTERVIEW 24

- Le géomètre-expert, un rôle d'ingénierie territoriale

VISITE 28

- D'usine Cointreau à bâtiment de logements et de bureaux

TRIBUNE 32

- S'équiper contre le risque monoxyde de carbone

CONJONCTURE 34

- Chez les promoteurs, l'espoir d'un rebond en 2026...
- En France, 4 millions de personnes sont mal-logées
- Le marché du génie climatique en demi-teinte

ARCHITECTURE 48

- Le théâtre national de Florence réinventé
- À Paris, le projet Intimité suit l'évolution du Marais
- Report dans le chantier « Louvre-Grande Colonnade »

Suivez-nous sur :



| Spotify



| Apple Podcast



Électricité, gaz, plomb, amiante, termites... Le diagnostic immobilier est un prérequis pour la vente et la location.

Car ce document technique s'accompagne d'une dimension éthique. Exemple avec le risque amiante, interdit dans la construction depuis 1997. Sa détection et son éradication font l'objet d'une législation et d'une sensibilisation encore en évolution...

Autre évaluation on ne peut plus actuelle : le diagnostic de performance énergétique (DPE), qui se renforce avec la loi Climat et Résilience de 2021. Pour l'architecte Jean-Pierre Lévêque, l'expertise de la maîtrise d'œuvre est essentielle et complémentaire en la matière.

Mais alors que la fiabilité des diagnostics est remise en question par certains, La Solive l'enseigne dans le cadre de formations à la rénovation énergétique. Juridique, analyse de données, technologies... Les axes pédagogiques sont nombreux.

D'autant qu'en pratique, des opérateurs comme Laurent Hurtado soulèvent des critères d'évaluation déconnectés de la réalité. Faute de données et d'autres ressources, difficile pour le diagnostiqueur d'établir une note énergétique exacte du logement...

Parmi les métiers de terrain, on trouve également dans ce numéro celui de géomètre-expert. À l'approche des municipales, la présidente du Conseil supérieur de l'ordre, Séverine Vernet, nous dépeint une profession au service des maires, y compris sur des problématiques de sobriété foncière.

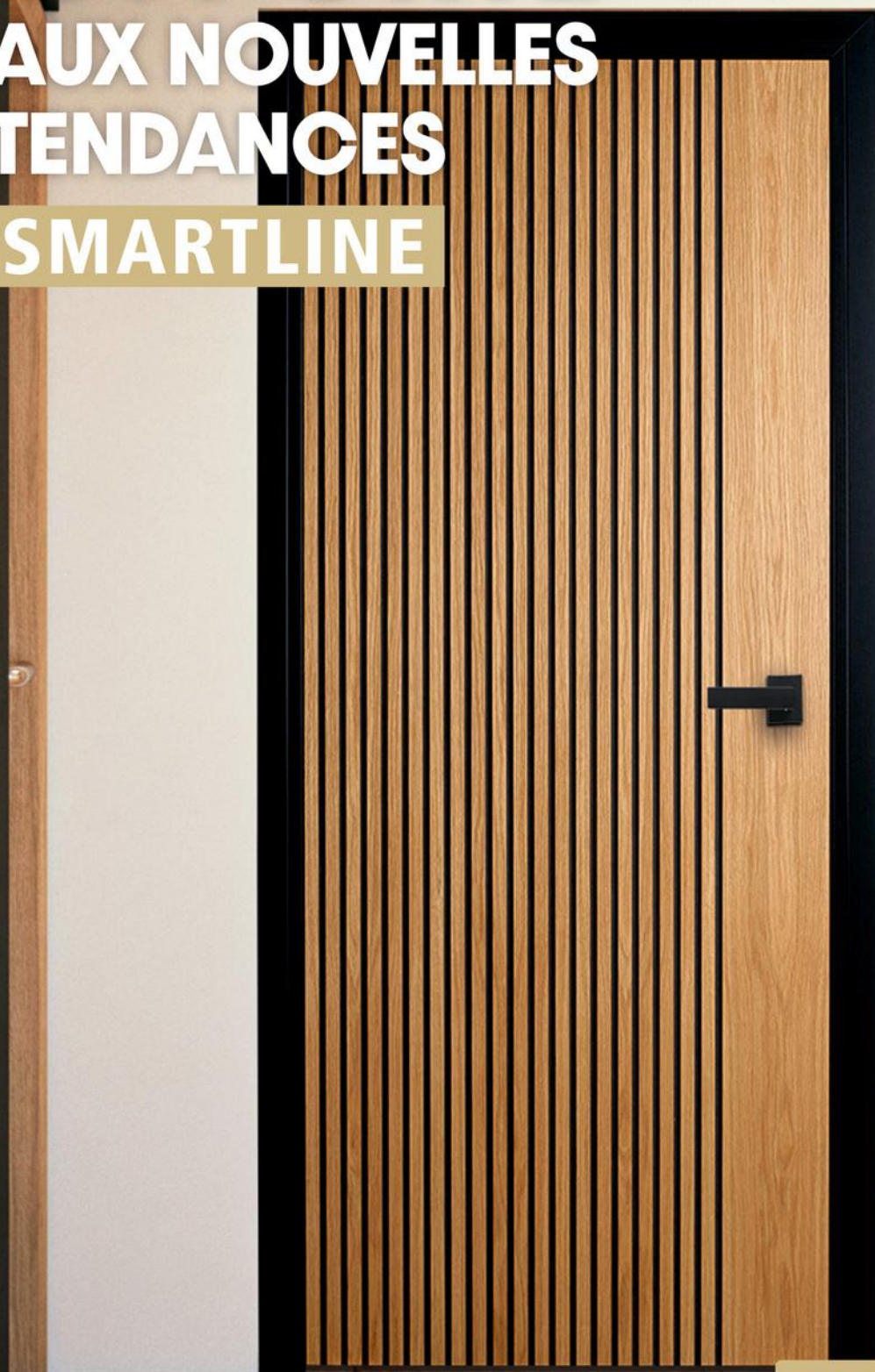
Sobriété foncière qu'incarne par ailleurs un projet de réhabilitation à Angers, où l'usine Cointreau devient le bâtiment Molière, accueillant logements et bureaux.



Virginie KROUN
Journaliste

OUVREZ

LA PORTE AUX NOUVELLES TENDANCES SMARTLINE



UNE OFFRE DÉCORATIVE MODERNE, SIMPLE ET FACILE À POSER ?

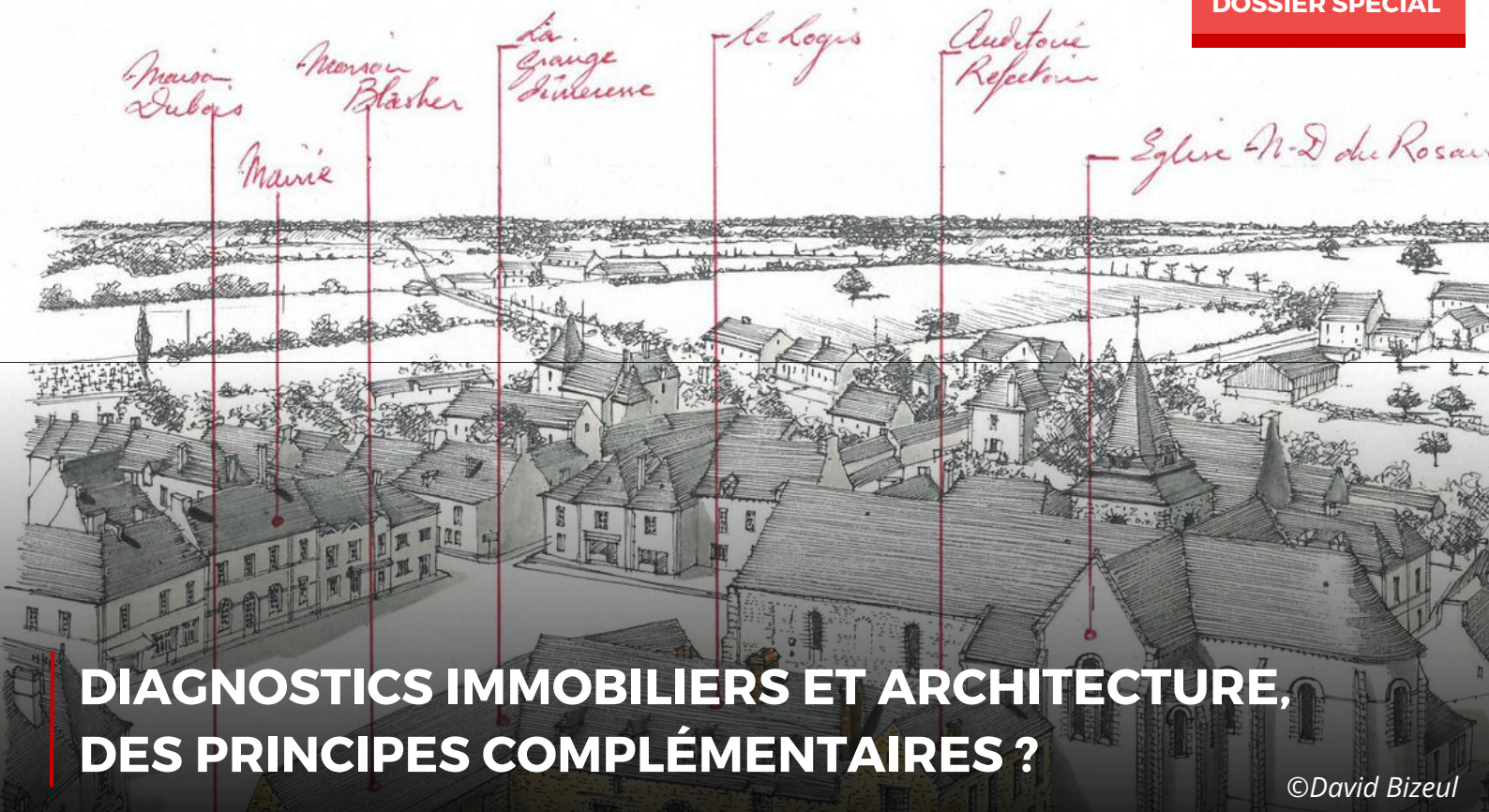
SMARTLINE ENTREZ PAR LA GRANDE PORTE !

La nouvelle génération de portes décoratives signée **JELD-WEN**.
Une gamme pensée pour conjuguer design et simplicité,
sans aucun compromis sur la qualité.

Plongez
dans l'univers
SMARTLINE



JELD-WEN



DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET ARCHITECTURE, DES PRINCIPES COMPLÉMENTAIRES ?

©David Bizeul

Longtemps limités aux transactions immobilières, les diagnostics constituent aujourd'hui un pilier incontournable de la construction en architecture.

État des Risques et Pollutions (ERP), plomb (CREP), amiante, structure, sécurité incendie, thermique ou état parasitaire, performance énergétique (DPE)... Les diagnostics immobiliers possèdent un rôle qui dépasse la simple conformité réglementaire.

Ils influencent profondément la conception, la valorisation et la préservation du patrimoine bâti. Si les architectes reconnaissent leur utilité, leur regard sur ces outils reste ambivalent.

Changement de paradigme

Alors que la législation évolue et que les enjeux environnementaux deviennent cruciaux, la pratique des diagnostics se trouve à la croisée de techniques, de réglementations et de réflexions éthiques.

Selon plusieurs professionnels, le rôle des diagnostics dans la pratique architecturale

est à considérer, en questionnant leurs limites, leur influence et leur avenir. Pour nombre d'architectes, la multiplication des diagnostics incarne un basculement du projet vers une logique de conformité.

Le bâti existant n'est plus seulement observé, relevé et interprété, il est désormais considéré à travers une suite de données normatives. Ces dernières répondent à des préoccupations comme la sécurité et la santé des occupants ainsi que la performance énergétique et modifient la manière d'aborder le projet.

L'architecte se retrouve souvent en bout de chaîne. Il hérite d'un amoncellement de rapports obligatoires, dont les résultats conditionnent l'intervention architecturale. L'architecte Jean-Pierre Lévêque, associé au sein de l'agence d'architecture parisienne Brenac & Gonzales & Associés, préconise que l'architecte travaille main dans la main avec l'évaluateur de DPE.

Quant au diagnostic préalable, l'architecte insiste sur le fait qu'il s'agit d'une analyse précise et méthodique, qui va servir d'outil d'intervention afin d'adapter le bâti à un niveau de performance attendu. Qu'il s'agisse de la thermique, de la structure, des matériaux de réemploi, ils constituent une étape fondamentale en complément de la mission de l'architecte, qui est dans la compréhension et la synthèse.

Jean-Pierre Lévêque souligne que dans cet exercice complexe, l'architecte peut même apporter quelque chose qui n'était pas demandé. Il peut synthétiser ainsi un lieu, un programme, un objet à construire. *« Il n'existe pas de solution toute faite et les diagnostics n'impactent pas le travail de notre agence. En architecture, il n'y a pas de page blanche, il y a un support à partir duquel l'architecte prend la main et essaye d'écrire une histoire. »*

“

« Il n'existe pas de solution toute faite et les diagnostics n'impactent pas le travail de notre agence. En architecture, il n'y a pas de page blanche, il y a un support à partir duquel l'architecte prend la main et essaye d'écrire une histoire. »

Jean-Michel Lévêque,
architecte à l'agence
Brenac & Gonzales & Associés

Garder, réhabiliter, démolir, constituent plusieurs hypothèses pour le professionnel.

Enjeux et limites

Les professionnels que nous avons sollicités ne contestent pas tous l'intérêt fondamental des divers diagnostics. En effet, ceux-ci apportent une connaissance factuelle indispensable dans le contexte d'interventions patrimoniales, où l'identification des faiblesses techniques, d'éléments insoupçonnés ou fragiles, oblige à repenser la conception.

Cependant, les architectes pointent leurs limites méthodologiques. Sur le plan technique, la fiabilité des résultats dépend de la compétence des diagnostiqueurs et des méthodes employées. Sur le plan réglementaire, l'obligation de réaliser certains diagnostics peut engendrer des délais et des coûts importants, parfois difficiles à concilier avec la rapidité de certains chantiers.

Pour Loïc Daubas, l'un des associés de l'Atelier Belenfant Daubas, *« il faut comprendre un bâtiment existant et analyser comment c'est construit. »* L'architecte insiste sur le fait que le relevé fait partie du diagnostic. *« Quand on passe plusieurs jours dans un bâtiment, on mène une enquête et on comprend comment ce bâtiment est arrivé à être comme ça. »*

Cela consiste en la partie visible mais aussi en la partie invisible. Si cette démarche n'est pas complète, certains avenants peuvent être trouvés à la fin du chantier.

À savoir que le relevé est un métier : soit il est fait en interne selon les agences, soit

il est confié à des dessinateurs projeteurs qui possèdent les outils spécifiques pour le faire. Selon l'architecte, « *cette mission doit être confiée à des professionnels qui savent lire un bâtiment. Selon les époques, on cherche différemment : structure, modénatures, etc... Et on va mener des expérimentations différentes pour faire une maquette numérique. Un bâtiment est une addition de cas particuliers, de ce fait, le relevé ne doit pas être dissocié du diagnostic qui est l'élément le plus important pour porter le projet. C'est une lecture structurelle, l'histoire de l'architecture.* »

L'architecte donne l'exemple d'un bâtiment du 15ème siècle où, lors du relevé, il a trouvé des peintures murales et des boiseries du 18ème siècle. Ce qui laisse présager une réhabilitation passée. D'où l'importance d'un savoir-faire que seuls les professionnels formés peuvent avoir.

« *Le diagnostic porte sur l'histoire du bâtiment. Par ailleurs, le code de déontologie nous implique de prendre contact avec le confrère qui l'a construit, les ayants droit, d'évaluer le poids culturel du bâti et ses aspects techniques. C'est une enquête archéologique, une vision de l'épaisseur du temps cumulée avec l'épaisseur d'aujourd'hui sans oublier les mots d'ordre, de transformation et de conservation. Notre pouvoir, c'est de voir à travers les murs. L'architecte est le seul qui a une formation dans la manière dont c'est construit.* »

Selon Marie-Jeanne Jouveau, la fondatrice de l'agence d'architecture Capla, « *le diagnostic est indispensable à l'intervention sur un bâtiment existant, quel qu'il soit. C'est le contenu du diagnostic qui va évoluer en fonction du bâtiment. Forcément le diagnostic du Château de Versailles, même sur une aile,*

va être infiniment plus important, détaillé, complet qu'un immeuble faubourien de logement à R+2. Pourtant la méthode est la même dans les deux cas. »

L'architecte du patrimoine pour qui le diagnostic fait désormais partie du quotidien déclare : « *Il existe des diagnostics techniques, parfois réalisés par des bureaux d'études techniques spécialisés : structure, restauration de fresques, archéologie, plomb... Ces diagnostics techniques représentent des informations que le diagnostic va intégrer. Ils vont nourrir la réflexion et l'analyse. Le diagnostic est et doit être réalisé par un architecte, c'est l'expertise de l'architecte qui permet la synthèse des informations, et des autres spécialités de maîtrise d'œuvre, permettant d'avoir à la fois une vision du détail, comme générale sur l'analyse et la stratégie d'intervention.* »

Concernant l'apparition de nouveaux types de diagnostics techniques, Marie-Jeanne Jouveau rajoute : « *Les questions de transition écologique font apparaître des nouveaux types de diagnostics techniques, tels que les tests d'étanchéité à l'air, l'instrumentation du comportement hygrothermique des bâtiments (apport de données réelles, manquant actuellement) ou encore les diagnostics biodiversité, permettant une meilleure connaissance de l'existant et de la stratégie à adopter en prenant en compte les enjeux écologiques.* »

À l'École nationale d'architecture de Bretagne (ENSAB), il existe un module intitulé « *intensif relevé* » où cent étudiants se répartissent une vingtaine de bâtiments. Il s'agit de leur apprendre à mener l'enquête, comment sont les bâtiments, est-ce qu'il existe des enchaînements d'époque, on leur apprend les prises de

cotes. Au-delà du relevé, ils apprennent des éléments structurants puis ils ont cinq ou six séances pour la mise au propre. C'est le support d'une première expertise qui est, selon Loïc Daubas, enseignant à l'ENSAB, « *le socle du métier d'architecte* ». Marie-Jeanne Jouveau nous informe à son tour que « *le diagnostic fait partie intégrante de la formation de l'école de Chaillot (qui forme les architectes à l'intervention sur monuments historiques et sur le patrimoine existant de manière générale)* ».

Le regard de l'architecte face à la logique de conformité

Tandis que le diagnostic mesure, classe et normalise, l'architecte révèle un potentiel. Cette antinomie explique certaines tensions. Les architectes insistent sur le fait qu'un bâti n'est pas une somme de pathologies ou de performances chiffrées, mais c'est un concept inscrit dans un contexte.

De nombreux architectes déplorent que les diagnostics actuels ignorent des paramètres essentiels à la qualité architecturale comme la relation au site, l'orientation, les apports de lumière naturelle, la ventilation passive, l'évolutivité des espaces... Autant de critères difficilement mesurables mais déterminants dans la réussite d'un projet. Certains professionnels craignent qu'en privilégiant des réponses techniques standardisées, la cohérence architecturale mais aussi la véritable durabilité des interventions, puissent être impactées.

Néanmoins, certaines grandes agences d'architecture intègrent les diagnostics dans leur conception. Ils deviennent alors un outil mis à disposition plutôt qu'un frein à la conception.

Vers des diagnostics plus intelligents ?

De plus en plus de voix s'élèvent pour appeler à une évolution des pratiques. Face aux enjeux, plusieurs perspectives se dessinent mais toutes ont le même but : intégrer les diagnostics dans la conception architecturale.

À l'instar de la digitalisation et de la modélisation BIM (Building Information Modeling), les architectes espèrent que l'intelligence artificielle offrira des possibilités d'améliorer la pertinence des diagnostics. À l'heure où la transformation du bâti existant constitue un enjeu majeur, diagnostics et créativité architecturale nécessitent de dialoguer car si le diagnostic mesure l'état d'un bâtiment, l'architecte, lui, en dessine l'avenir.

S.HOH

NOUVEAUX CHAUFFE-EAU THERMODYNAMIQUES CALYPSO

Offrez à vos clients encore + de confort
et encore + d'économies !

CALYPSO MURAL CC

Flashez ce QR code
pour découvrir le
produit en vidéo



CALYPSO SUR SOCLE

Flashez ce QR code
pour découvrir le
produit en vidéo



Calypso, la solution thermodynamique
ultra-performante qui s'adapte
à tous les chantiers.

- SOLUTIONS
- EXPERTISE
- PROXIMITÉ

atlantic



COMMENT SONT FORMÉS LES DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS ?

Entre théorie, pratique, réglementations et culture du bâtiment, les diagnostiqueurs immobiliers doivent se former à un métier technique et exigeant pour obtenir leur certification.

Impossible de vendre ou de louer un bien sans passer par eux. Les obligations réglementaires lors de la vente ou de la location d'un bien placent les diagnostiqueurs au cœur des transactions immobilières. Mais ces dernières années, la profession s'est aussi retrouvée sous les projecteurs en raison des fraudes au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Selon le ministère du Logement, près de 70 000 diagnostics frauduleux seraient réalisés chaque année en France. Un chiffre à relativiser : les fraudes représentent 1,7 % des quelque 4 millions de DPE effectués annuellement, par environ 10 000 diagnostiqueurs en activité.

Face aux dérives, le gouvernement a annoncé en 2025 une série de mesures. Chaque DPE et chaque diagnostiqueur sont désormais associés à un QR code

unique, permettant aux propriétaires et locataires de vérifier la validité du document sur le site de l'Agence de la transition écologique (Ademe). Les contrôles sont multipliés et en cas de fraude avérée, l'interdiction d'exercer peut aller jusqu'à deux ans.

Pour une profession désormais placée sous haute surveillance, la question de la formation est centrale. Comment les diagnostiqueurs immobiliers sont-ils préparés à exercer une mission aussi technique que sensible ?

Une profession réglementée, une certification nécessaire

Les diagnostics immobiliers ont pour objectif d'informer l'acquéreur ou le locataire sur l'état réel du logement. Ces contrôles techniques, réalisés selon de critères précis, passent au crible plusieurs

aspects du bien. Le diagnostic de performance énergétique (DPE) évalue la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Le diagnostic amiante porte sur certains matériaux susceptibles d'être amiantés. Le diagnostic plomb détecte la présence de plomb dans les peintures anciennes. Les diagnostics électricité et gaz vérifient la conformité des installations intérieures. Le diagnostic termites vise à repérer les infestations et les risques de dégradation du bois.

En France, la profession est strictement encadrée afin de garantir la fiabilité des expertises. Pour effectuer chacun de ces contrôles, le diagnostiqueur doit obtenir une certification spécifique. Celle-ci atteste que le professionnel maîtrise les méthodes d'évaluation, connaît la réglementation en vigueur et est habilité à exercer en toute légalité.

C'est le Comité français d'accréditation (Cofrac) qui évalue et accrédite les organismes chargés de certifier les diagnostiqueurs. La certification, obtenue après avoir réussi un examen combinant QCM sur les textes et réglementations, entretien technique et exercices pratiques, constitue ainsi la clé d'accès à la profession. Valable pour une durée limitée — généralement de cinq à sept ans selon les domaines —, la certification doit être renouvelée pour permettre au diagnostiqueur de poursuivre son activité.

Pour accéder à la certification, la quasi-totalité des candidats passent par des centres de formation spécialisés, publics ou privés. Ces structures proposent des programmes adaptés, d'une durée variable selon le niveau visé et le périmètre d'intervention. Certaines formations, courtes et intensives, sont dédiées à un

diagnostic spécifique, comme l'amiante. D'autres, plus longues, couvrent l'ensemble des diagnostics réglementaires et préparent à l'obtention des différentes certifications nécessaires pour exercer pleinement le métier.

« La curiosité est une compétence essentielle »

Créée en 2010, Diagodom est une entreprise de diagnostics immobiliers sur le terrain. Dix ans plus tard, l'entreprise a ouvert son propre centre de formation. *« On s'est rendu compte qu'il manquait une large part d'aspect pratique sur la certification. C'est comme si, dans une auto-école, vous passiez votre code et pouviez immédiatement conduire sans avoir fait d'heures de conduite »*, explique Seydi Eren, cofondateur de Diagodom qui compte maintenant des centres de formation à Paris, Lille et Caen.

La formation proposée dure entre trois et trois mois et demi. Chaque domaine de compétence est abordé séparément (électricité, DPE...) et la certification correspondante est passée immédiatement après. Chaque année, Diagodom forme entre 400 et 500 personnes aux profils très variés : des personnes en reconversion côtoient des professionnels du bâtiment.

Selon Seydi Eren, *« la curiosité est une compétence essentielle pour débusquer toutes les anomalies et ne rien laisser au hasard sur le terrain, comme l'amiante cachée »*. L'aspect relationnel est aussi central : *« Le diagnostiqueur interagit avec les clients chez eux, souvent lors d'événements importants dans leur vie comme une vente immobilière. Il doit faire preuve d'écoute et de respect. Il est l'un des professionnels qui*

« passe le plus de temps — 2 à 2 h 30 — dans l'intimité du client ». Le diagnostiqueur ne se limite pas à rédiger un rapport : « un DPE mal réalisé peut dévaloriser un bien et impacter directement une transaction », souligne Eren.

Un diagnostiqueur certifié pourra devenir salarié dans un cabinet spécialisé, indépendant à la tête de sa propre structure ou franchisé au sein d'un réseau. Les revenus varient en fonction de l'expérience et du statut. *« Un salarié débutant touche en moyenne 1 800 à 2 000€ nets et peut atteindre 2 500 à 3 000€ après quelques années »,* détaille Seydi Eren.

Acquérir une vraie « culture du bâti »

Autre acteur de la formation dans le secteur immobilier et énergétique, La Solive dispose de six campus en France, à Paris, Marseille, Lyon, Nantes, Toulouse et Lille. L'organisme ne se limite pas aux diagnostics immobiliers, mais forme des *« chefs de projet en rénovation énergétique »* et des *« conseillers en rénovation énergétique »*, offrant un panorama complet des compétences nécessaires pour développer des stratégies de rénovation.

« La formation s'étend sur quatre mois à plein temps et délivre un diplôme de niveau 5 reconnu par l'État », expose Ariane Komorn, cofondatrice et directrice de La Solive.

« Notre formation allie théorie et pratique à travers des études de cas concrètes, permettant aux apprenants d'appréhender rapidement les bases du métier. L'accent est mis sur une compréhension approfondie de la structure du bâtiment, de son comportement thermique et des transferts

d'humidité, ainsi que sur la capacité à analyser les pathologies (traces d'humidité, défauts d'isolation...) et à proposer des solutions de rénovation adaptées (chauffage, isolation, menuiseries...). » La formation inclut également une dimension financière pour estimer les coûts des travaux.

Chaque année, plus de 600 personnes sont formées à La Solive. *« La plupart des diplômés deviennent auditeurs énergétiques pour des projets de rénovation »,* explique Ariane Komorn. Environ 60% s'orientent vers le marché des particuliers, notamment via des bureaux d'études thermiques ou France Rénov', tandis que 40 % interviennent dans le logement collectif ou les bâtiments tertiaires.

La formation de La Solive aborde également l'éthique et la fiabilité des diagnostics. Les apprenants sont sensibilisés à l'impact direct de leurs rapports sur les transactions immobilières et à leurs responsabilités civiles et pénales. Ils apprennent à détecter les incohérences et à analyser les documents existants pour prévenir les fraudes.

Pour Ariane Komorn, l'un des enjeux essentiels est la transmission d'une solide *« culture du bâtiment »*. *« Il est crucial que les diagnostiqueurs connaissent le bâti en profondeur pour pouvoir challenger les outils numériques — scans 3D, pré-remplissage DPE — et éviter les erreurs. »* Cette culture se transmet par l'analyse d'images et de vidéos, et par l'usage des bons outils pour rechercher l'information manquante, dans une logique d'*« apprendre à apprendre »*.

N.BUCHSBAUM



ENGAGEMENTS SOCIAUX

Prêts à financer les indemnités de départ de vos salariés ?

Assurez le financement de vos obligations sociales et sécurisez l'avenir de votre entreprise !

Toutes nos solutions d'assurance sur www.auxiliaire.fr



COMMENT SE CALCULE UN DPE ? EXPLICATIONS AVEC UN OPÉRATEUR

©Raphaël Barrou

Sur quoi se base le calcul et comment les opérateurs font-ils pour effectuer un diagnostic de performance énergétique (DPE) ? Pour le savoir, nous avons suivi un diagnostiqueur lors de la réalisation d'un DPE d'un appartement, juste avant sa mise en vente.

Le rendez-vous est donné à Suresnes (Hauts-de-Seine), dans un appartement récent. Vidé de tous ses meubles, le bien est prêt à être mis en vente, mais encore faut-il que les diagnostics immobiliers soient effectués.

Laurent Hurtado, diagnostiqueur franchisé depuis 2017 dans l'Ouest parisien, a déjà commencé par passer en revue la cave lorsque nous arrivons sur place. « Parce que dans les Hauts-de-Seine, il y a une directive qui oblige à vérifier pour les termites », explique-t-il.

Au troisième étage d'une résidence construite il y a 15 ans, le diagnostiqueur s'installe ensuite pour réaliser différentes mesures pour la surface loi Carrez et l'électricité. Si l'immeuble avait été d'avant 1997, « il aurait fallu ajouter un diagnostic amiante ».

Un diagnostic devenu obligatoire pour vendre un logement

Mais c'est bien le DPE (diagnostic de performance énergétique) qui, souvent, occupe l'esprit des clients de Laurent Hurtado. « Le prix de cette intervention, en tout, doit être entre 250 et 300 €. Les prix varient beaucoup, parce qu'on pense que le DPE coûte 50 €, mais les gens sont surpris quand on leur apprend qu'il n'y a pas que le DPE à faire. »

Devenu obligatoire pour vendre un logement, le DPE mesure, par une note allant de A à G, les performances énergétiques des installations. Pour une note F ou G, on parle de « passoires thermiques ». Celles-ci seront rendues impossibles à louer à compter de 2028 par la loi Climat et Résilience.

À priori, cela ne devrait pas s'appliquer pour l'appartement que nous visitons : « On est vraiment dans un récent, la norme n'a pas trop changé depuis 2010 sur tout ce qui est isolation », explique le diagnostiqueur.

Le DPE fait partie du dossier de diagnostic technique (DDT). Un dossier au sein duquel le vendeur doit aussi fournir : l'état de l'installation intérieure d'électricité ; l'état de l'installation intérieure de gaz « naturel » ; le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ; l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ; l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment ; l'état des risques naturels et technologiques ; l'état des installations d'assainissement non collectif.

« C'est assez rare de trouver quelqu'un qui ne fait qu'un seul type de diagnostic », explique Laurent Hurtado, qui dispose des qualifications nécessaires pour effectuer ces différents contrôles.



Laurent Hurtado mesure la surface de l'appartement à l'aide d'un mètre laser - ©Raphaël Barrou

Il entame d'abord un premier tour de l'appartement, ce qui lui permet de faire le descriptif de toutes les pièces, demandé

pour le diagnostic termites. « Du carrelage au sol, du plâtre au plafond, une porte de placard en bois », liste-t-il. Dans le logement de 62,54 m², l'opérateur fait rapidement des aller-retours d'une pièce à l'autre.

« C'est beaucoup plus simple pour moi que ce soit complètement vide. Des fois, on est dans des situations compliquées avec des meubles, des murs arrondis », raconte-t-il. « Mais le diagnostiqueur peut exercer son droit de retrait et dire que les conditions ne sont pas réunies. Ça m'arrive d'attendre que tout soit rangé pour revenir le faire. »

Après avoir mesuré la surface de l'appartement à l'aide d'un mètre laser « dont on vérifie l'étalonnage tous les ans », il vérifie l'installation électrique.

Des critères éloignés de la réalité selon Laurent Hurtado

Laurent Hurtado se munit ensuite de sa tablette et le DPE commence avec son lot d'informations à renseigner concernant l'appartement. « Le DPE se base sur des données dont l'opérateur est responsable », reprend-il. « On n'a pas le droit d'utiliser les données provenant d'un diagnostic passé, c'est une responsabilité à assumer. »

“

« On n'a pas le droit d'utiliser les données provenant d'un diagnostic passé, c'est une responsabilité à assumer. »

**Laurent Hurtado,
diagnostiqueur**

Irrité par les nombreux soupçons qui visent les opérateurs DPE, il ironise : « Il paraît que c'est vertueux de faire un DPE et de dire aux gens de baisser la consommation de leur immobilier. Or, depuis le début, on présente ça comme si c'était fait au hasard, par des gens mal formés... »

Lui défend que ce diagnostic s'effectue de la manière la plus objective possible. « L'opérateur est un humain qui peut se planter, mais il faut aussi voir ce qui est demandé ! »

Ce qui lui est demandé pour le calcul du DPE est justement dicté par le guide du Cerema, à l'attention des opérateurs. Selon le document, le DPE a quatre objectifs :

- Informer les futurs locataires ou acheteurs ;
- Comparer les logements entre eux ;
- Inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie ;
- Identifier les passoires thermiques.

Dans ce même guide, les éléments sur lesquels doit se baser le DPE sont précisés :

- Les déperditions surfaciques : façades, sol, plafond (intègre les ponts thermiques) ;
- Type de chauffage ;
- Type de production d'eau chaude sanitaire ;
- Les huisseries : portes et fenêtres ;
- Les ventilations.

Classe	Plages d'indicateur correspondant : consommation totale d'énergie primaire (« Cep », en kWh _{ep} /(m ² .an)) et émissions de gaz à effet de serre (« EGES » en kg éq CO ₂ /(m ² .an))
A	Cep < 70 et EGES < 6
B	(70 ≤ Cep < 110 et EGES < 11) ou (6 ≤ EGES < 11 et Cep < 110)
C	(110 ≤ Cep < 180 et EGES < 30) ou (11 ≤ EGES < 30 et Cep < 180)
D	(180 ≤ Cep < 250 et EGES < 50) ou (30 ≤ EGES < 50 et Cep < 250)
E	(250 ≤ Cep < 330 et EGES < 70) ou (50 ≤ EGES < 70 et Cep < 330)
F	(330 ≤ Cep < 420 et EGES < 100) ou (70 ≤ EGES < 100 et Cep < 420)
G	Cep ≥ 420 ou EGES ≥ 100

passoire
énergétique



Les seuils des étiquettes E, F et G sont modulés uniquement pour les biens situés en zone climatique H1b, H1c, H2d et à une altitude supérieure à 800m :

E	(250 ≤ Cep < 390 et EGES < 80) ou (50 ≤ EGES < 80 et Cep < 390)
F	(390 ≤ Cep < 500 et EGES < 110) ou (80 ≤ EGES < 110 et Cep < 500)
G	Cep ≥ 500 ou EGES ≥ 110

Extrait du guide à l'attention des diagnostiqueurs DPE - ©Cerema

« C'est à peu près certain que peu d'opérateurs ont participé à l'élaboration du guide Cerema », fustige Laurent Hurtado.

Jusqu'en juillet 2021, les opérateurs pouvaient utiliser soit la méthode sur facture « *qui se basait sur la consommation "réelle"* », soit le calcul par logiciel pour les biens construits après 1974. À l'exception de la prise en compte de la ventilation, la méthode de calcul actuelle existait donc déjà et a simplement été élargie à tous les biens.

Laurent Hurtado continue de renseigner les caractéristiques de l'appartement : hauteur sous plafond (importante pour déterminer les surfaces déperditives), orientation des façades, nature et épaisseur des murs, modèles de radiateurs, fenêtres, volets, masques proches ou lointains (qui se mesurent par l'angle de vision qu'ils bloquent) ou encore les différents ponts thermiques...

Une déperdition par le toit très pénalisante

Il note que l'isolation date de 2010 sur sa tablette. Ce qui lui affiche un indice d'isolation de la paroi selon la réglementation en vigueur à l'époque.

« Lorsque l'on est face à un bien hors réglementation thermique, on peut faire un trou dans le mur avec l'autorisation du propriétaire pour essayer d'aller voir ce que l'on a comme type d'isolant. Mais certaines fois, des propriétaires refusent et d'autres fois, on peut être seul. Alors comment se permettre de faire un trou alors que la personne n'est pas là ? », interroge-t-il, en levant les yeux au ciel.

« Souvent, quand le propriétaire est présent, il n'a de toute façon aucune idée de ces informations-là. »

Notre diagnostiqueur passe au plafond, supposant d'abord qu'il donne sur un local chauffé faisant exactement la superficie de l'appartement. Mesure de précaution, il sort sur le balcon de l'appartement vérifier son hypothèse. « Une terrasse ! », remarque-t-il.

L'appartement est en effet en partie couvert par une terrasse. Alors il renseigne cette particularité dans son diagnostic, ne pouvant certifier que les murs sont isolés par l'extérieur sur cette partie-là.

Manque de chance, à l'étage du dessus, le voisin ne semble pas être présent ce jour-là. Alors Laurent Hurtado passe au système D pour mesurer la taille de la terrasse.

Il fera une estimation de la surface de l'appartement qui se trouve sous cette terrasse, à partir des vues satellite de Google Maps.

Ce jour-là, Laurent Hurtado n'aura pas une note définitive à cause d'informations manquantes.

Malgré l'apparence neuve de l'appartement et des équipements, à cause de cette terrasse, le diagnostiqueur estime que les déperditions calculées seront importantes. « Ce sera certainement C ou D, alors que le reste de l'immeuble doit être aux alentours de B. »

R.BARROU

GAMME BÉTON INFINITE



Une nouvelle génération de tuiles plus responsable et plus performante.

Plus qu'une tuile,
un engagement
pour demain



MONIER



ANATOMIE DU DIAGNOSTIC AMIANTE, DU REPÉRAGE À LA PROTECTION

©Bureau GDA

Interdit dans les nouvelles constructions depuis presque 30 ans, l'amiante fait toujours l'objet de mises à jour quant à son repérage et les mesures de prévention. Décryptage des obligations de diagnostic.

On le connaissait sous le nom d'asbeste, du latin « asbestos » signifiant incombustible. Sa résistance au feu rend l'amiante idéal pour le bâtiment. Tout comme sa faible conductivité thermique, acoustique et électrique, voire sa résistance mécanique.

Son utilisation s'élevait à 150 000 tonnes par an entre 1973 et 1975, selon l'Institut national de recherche et de sécurité (INRS). On la retrouvait dans une variété de formes et de matériaux de construction : tissée ou tressée pour l'isolation thermique des canalisations, en poudre pour les mortiers à base de plâtre, comme en charges minérales dans les peintures, mastics ou vernis...

Or, dès les années 50, un tableau fixait déjà les maladies professionnelles suite à l'exposition à l'amiante. Par transformation, chocs ou frottements,

l'amiante libère des fibres, capables de pénétrer profondément l'appareil respiratoire. En résultent des maladies pouvant aller jusqu'à des cancers du poumon et du tissu qui l'enveloppe, la plèvre.

Selon un rapport sénatorial de 2005, « 35 000 décès peuvent être imputés à l'amiante entre 1965 et 1995 ».

Des décennies de réglementations dans le bâti...

Un scandale sanitaire qui a conduit à l'interdiction de l'amiante dans les constructions neuves à partir de 1997, en vertu du décret du 24 décembre 1996.

Depuis 2002, il est obligatoire d'établir un diagnostic technique d'amiante (DTA), pour la vente d'un bien, et un dossier amiante parties privatives (DAPP) en habitat collectif

sur les matériaux de la liste A. Les deux concernent les constructions autorisées avant le 1er juillet 1997. Les méthodes de repérage sont non intrusives, ni destructives.

Par ailleurs, deux arrêtés du 12 décembre 2012 fixent les critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits, pour les listes A et B. La première concerne les éléments libérant de l'amiante par leur vieillissement (flocage, calorifugeage, faux plafonds). La seconde dresse ceux à risque d'exposition par frottement, perçage, ponçage, découpe et autre sollicitation (enduits, panneaux, dalles de sol, conduits, joints, revêtements durs).

Des préconisations complétées par une liste C dans l'arrêté du 26 juin 2013, dans le cadre d'une démolition. Les matériaux susceptibles de contenir de l'amiante y sont indiqués de façon non limitative.

La norme NFX46-020 dicte, du contenu aux modalités de réalisation, le repérage, complété par un guide FD X46-038 sur l'évaluation de l'état.

Si de l'amiante est détectée dans des composants de la liste A, une surveillance de son état de dégradation est à mener tous les trois ans, avec une note de 1 (bon état) à 3 (état dégradé). Dans ce dernier cas, des travaux de désamiantage et d'encapsulage sont à mener sous trois ans, assortis d'un diagnostic après-travaux.

Pour ceux de la liste B, on applique différents niveaux de précaution. Dans l'ordre croissant : une évaluation périodique « EP », des actions correctives de premier niveau « AC1 » (remise en état limitée au remplacement, au recouvrement

ou à la protection des seuls éléments dégradés) voire des actions correctives de deuxième niveau « AC2 », étendues sur une zone.

En sachant que l'arrêté du 16 juillet 2019 définit les obligations du repérage avant travaux (RAT) de l'amiante, aussi bien pour le maître d'ouvrage, le diagnostiqueur et l'entreprise.

Et les évolutions réglementaires ne s'arrêtent pas là. L'avis du Haut Conseil de la santé publique (HCSP) de 2024 recommande l'obligation d'appliquer la norme NFX 46-020 pour tout repérage, d'enlever les listes et de repérer les composants susceptibles d'être amiantés et sur tout bâti (parties communes ou privatives des logements collectifs, maison individuelle, tertiaire, etc.).

« L'avis est en cours d'analyse par les ministères concernés », nous informe la Direction générale de la Santé. « Le plan d'actions interministériel amiante 2, qui va être publié prochainement, prévoit par ailleurs la prise en compte de ses recommandations. Il prévoit également une évolution des mesures de gestion des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, en supprimant la possibilité de recourir à l'encapsulage au profit de leur retrait, sauf démonstration d'une impossibilité technique à le faire. »

De la sensibilisation sur le terrain

En attendant, il faut bien sensibiliser les acteurs concernés, dont les professionnels. Un rôle endossé notamment par l'Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP). « On essaye justement d'aider les

entreprises à appréhender le mieux possible et à s'approprier la réglementation de manière à l'appliquer sur le terrain », nous expose Mickaël Veillet, responsable d'opérations amiante.

En témoignent les préconisations en termes de règles de l'art, que l'organisme relaie auprès des professionnels. Sans compter la campagne de mesure Carto Amiante, lancée avec l'INRS et la direction générale du Travail (DGT), face au renforcement de la réglementation en 2012. Le but : faciliter le travail d'estimation des valeurs de référence d'exposition à l'amiante sur différentes situations de travail courantes dans le BTP. Depuis le premier rapport de 2017, trois versions se sont ajoutées, dont celle de 2025. Celle-ci affiche trois nouvelles situations de travail et neuf nouvelles valeurs de référence d'empoussièrement.

À Lille, sur le salon Nordbat 2026, nous rencontrons Mélanie Loridan. *« Mon grand-père était couvreur. Il a posé des matériaux amiantés, il en est mort. À un moment, dans ma vie professionnelle, j'ai été dans une entreprise de désamiantage. J'ai enlevé ce que lui a installé, mais je ne voyais pas les choses évoluer », nous raconte-t-elle.*

Le déclic qu'il lui fallait pour fonder Secoiam, entreprise de service, conseil et ingénierie amiante. Parmi ses réalisations, son outil Ses'am, qui sert à recenser les risques identifiés et les processus empruntés pour les salariés. Un système de conformité qualité très procédurier, pour protéger l'employé comme l'employeur.

En février dernier sort Balz'am, visant à mieux organiser les données amiante

existantes, dans le cadre d'un diagnostic avant travaux ou démolition.

« Notre solution s'adresse à des diagnostiqueurs qui ont besoin de traiter en amont des données pour savoir comment orienter leur diagnostic. Elle s'adresse aussi à des maîtres d'ouvrage [institutionnels : bailleurs sociaux, etc.] qui accumulent déjà de la donnée et n'ont pas vraiment de vision très claire de leur patrimoine. Elle s'adresse aussi à des maîtres d'œuvre ayant besoin de ces données-là pour faire leurs estimations, définir et concevoir leur projet », énumère Mme Loridan.

Le tout grâce à une IA conçue en interne par une docteure en la matière. *« Notre algorithme vient lire précisément tout ce qui est écrit dans le PDF et structurer les informations de diagnostics différents et éparpillés », nous décrit la fondatrice de l'entreprise.*

Les statistiques générées peuvent se lire à l'échelle du bâtiment, mais aussi pointer une partie d'une pièce. Ainsi, *« le plombier qui va faire les travaux dans la salle de bains sait précisément là où il doit intervenir et comment il doit le faire », illustre Mélanie Loridan.*

« On peut plus facilement mettre en avant ce qui n'a pas été diagnostiqué », souligne-t-elle. « Dans les évolutions futures, l'objectif est de travailler notre propre IA, pour commencer à construire des modèles prédictifs et pouvoir établir — compte tenu des données déjà obtenues sur ce bâtiment, son histoire, etc. — qu'on va rencontrer de l'amiante à tel et tel endroit. »

Quid du repérage de l'amiante dans le foncier ?

Mais pour contrer le risque amiante, il convient aussi de retourner aux sources. « *Beaucoup imaginent qu'il a été fabriqué en usine. Alors qu'en réalité, c'est un produit naturel* », nous rappelle Vincent Perin, co-fondateur et directeur opérationnel de Bureau GDA.



« Beaucoup imaginent que l'amiante a été fabriqué en usine. Alors qu'en réalité, c'est un produit naturel. »

**Vincent Perin,
co-fondateur et directeur opérationnel
de Bureau GDA**

Sa spécialité : le repérage géologique d'amiante, en conformité avec la norme P94-001. Appliquée depuis 2021, cette dernière n'est pas encore obligatoire mais conseillée par les autorités, nous indique l'expert.

La formation de l'amiante est liée à la création des chaînes de montagne. En profondeur, sous forte pression et température, ces minéraux fibreux se forment puis sont remontés en surface lors de la formation des montagnes. D'où sa forte concentration en Haute-Corse, dans les Alpes, le Massif central, les Pyrénées et le Massif armoricain.

Depuis la loi El Khomri de 2016, le repérage amiante incombe au donneur d'ordre pour les travaux touchant de nombreux domaines, du bâtiment aux

infrastructures (ferroviaires, maritimes, aéronefs, industries). D'où la présence de collectivités mais aussi d'EDF ou de la SNCF, parmi les clients de Bureau GDA. Mais certains clients sont moins matures que d'autres.



De l'actinolite, amiante retrouvée lors de l'analyse d'un mur de soutènement à Focicchia en Haute-Corse - ©Bureau GDA



*Chrysotile, forme d'amiante, retrouvée dans l'ancienne mine de Canari, en Haute-Corse
©Bureau GDA*

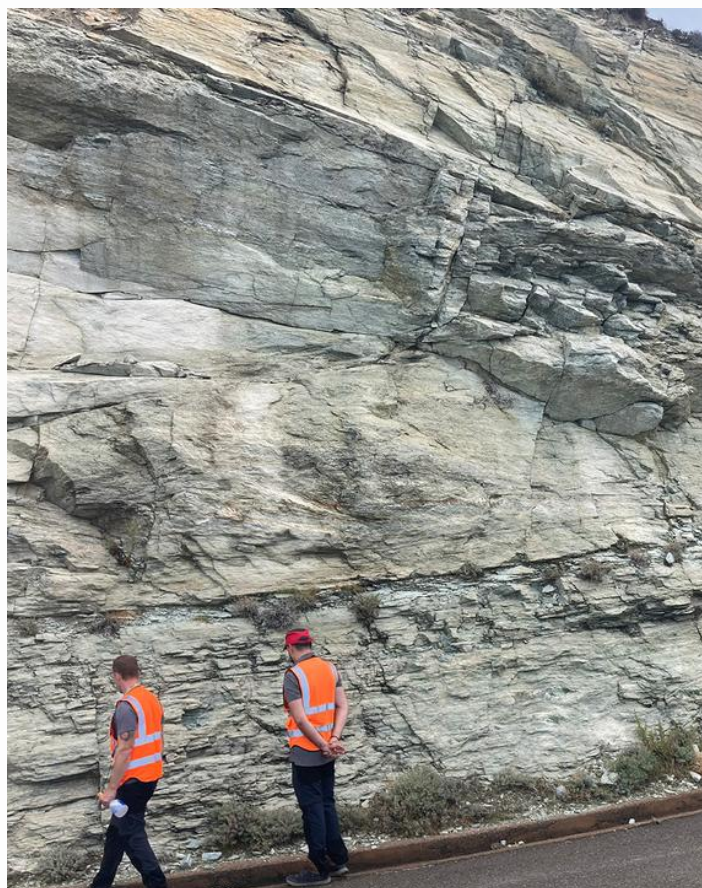
Car, en cas de découverte d'amiante, la mise en sécurité des travailleurs implique des surcoûts. *« En termes de cadence, on ne peut pas aller aussi vite car on doit respecter les vacations du Code du travail, donc les pauses sont plus fréquentes et cela casse la productivité. Il faut des procédures de nettoyage, il faut des formations, il faut des contrôles d'air »*, nous confie Vincent Perin.

Côté méthode, les géologues commencent par une étude bibliographique, à travers, entre autres, les données du Bureau de recherche géologique et minière (BRGM), dont découle un premier avis, la mission A0.

Si le risque de présence d'une formation amiantifère in situ ou à proximité est établi, place à la mission A1, basée sur une vérification sur le terrain des roches et minéraux et l'envoi d'échantillons en laboratoire. *« Dans des cas un peu plus rares, on revient sur le terrain avec des machines pour faire des sondages, pour aller voir en profondeur ou faire plus d'échantillons. Cela s'appelle l'A2 »*, détaille Vincent Perin.

Peut-on s'interroger sur l'impact de ces études sur l'industrie minière ? *« La mine en tant que telle reste quand même marginale en France hexagonale à l'heure actuelle. En revanche il y a plusieurs milliers de carrières actives en France. Donc cela reste un sujet qu'il faut prendre en considération, notamment pour les salariés. Et puis surtout, il ne faut pas propager derrière des matériaux et granulats contenant de l'amiante »*, nous répond le fondateur de Bureau GDA.

V.KROUN



Géologues sur affleurement - ©Bureau GDA



Prélèvements d'amiante en conditions - ©Bureau GDA

A portrait of Séverine Vernet, a woman with shoulder-length blonde hair, wearing a teal blazer over a white top. She is holding a black Sennheiser microphone with both hands and appears to be speaking. She is wearing several rings on her fingers and a watch on her left wrist. The background is dark, and she is seated in a light blue chair.

SÉVERINE VERNET

LE GÉOMÈTRE-EXPERT AU SERVICE DES MAIRES

À l'approche des prochaines élections municipales, échange avec Séverine Vernet, présidente du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts (OGE). Focus sur cette profession qui accompagne les maires sur les problématiques urbanistiques et foncières.

Quels sont les rapports entre les géomètres-experts et les élus locaux ?

Séverine Vernet : Les rapports entre les géomètres-experts et les élus, voire les collectivités de manière générale, sont denses et importants.

Car les géomètres-experts font partie de l'écosystème de l'aménagement des territoires et du cadre de vie. Nous sommes des partenaires, des prestataires de ces collectivités sur des sujets en lien évidemment avec le foncier - que ce soit de la commune ou du privé - voire tout ce qui a trait à l'urbanisme.

Nous sommes souvent sollicités dans un rôle de conseil, parce que toutes les communes n'ont pas forcément des services internes suffisamment étoffés pour pouvoir répondre aux enjeux de planification territoriale et urbaine. Un certain nombre de géomètres-experts participent à l'élaboration de ces documents de planification, à la maîtrise d'œuvre de projets (parvis d'une école, cimetière...).

Un rôle d'ingénierie territoriale en somme...

S.V : Oui, tout à fait, et aussi bien dans le domaine du foncier, de l'urbanisme, que de la maîtrise d'œuvre... D'autant que nous avons l'avantage d'être présents sur l'ensemble du territoire national, métropolitain et ultramarin, dans sa diversité. Qu'il soit urbain ou rural, en littoral ou en montagne. Donc on a un maillage et un ancrage importants, qui permettent d'avoir une action ciblée selon les topographies.

On a un maillage et un ancrage importants, qui permettent d'avoir une action ciblée selon les topographies.

D'ailleurs, l'OGE a un partenariat avec Mairie 2000, une association créée par l'Association des maires de France, la Caisse des dépôts et consignations et le Crédit local de France. Son objectif est de former les élus locaux, notamment à travers l'université des maires, déployée sur 58 départements. Les thèmes enseignés sont variés : maîtrise foncière, délimitation des propriétés communales, chemins ruraux, voies communales, outils de financement de l'urbanisme, urbanisme réglementaire...

Notre partenariat avec l'AITF — l'Association des ingénieurs territoriaux de France — se tourne également vers des formations que nous allons pouvoir dispenser. Tout cela avec pour objectif que l'ensemble des acteurs publics, au sens large, élus et agents des collectivités, soit bien formé sur des sujets qui impactent le cadre de vie au sens large.

À l'approche des municipales 2026, quelles thématiques de la campagne et des territoires concernent les géomètres-experts ?

S.V : En 2019, l'Observatoire national du cadre de vie a été lancé, afin de fédérer l'ensemble des acteurs du secteur du cadre de vie et de mieux comprendre la perception qu'ont nos compatriotes de ce sujet.

Le sondage de l'automne dernier affichait leurs besoins en termes de qualité et de confort de leur logement. La mobilité et l'accès aux services, en particulier l'accès à la santé, sont aussi essentiels pour les Français.

Les maires doivent y répondre, puisqu'ils sont en première ligne, aménagent et délivrent les permis de construire.

Besoins en logements : Les maires doivent y répondre, puisqu'ils sont en première ligne, aménagent et délivrent les permis de construire.

Or, ils doivent composer avec les dispositions de la loi Climat et Résilience et particulièrement l'obligation zéro artificialisation nette (ZAN) des sols, qui peuvent sembler s'opposer au nécessaire développement des territoires.

La position de l'Ordre des géomètres-experts a toujours été — même avant que la loi soit adoptée — et sera toujours une approche territorialisée et contextualisée de la lutte contre l'artificialisation. Il faut en effet tenir compte de ce qui avait été fait, du potentiel des communes et des spécificités territoriales.

Quels leviers propose l'ordre en ce sens ?

S.V : Lors de nos assises nationales de la sobriété foncière, nous avons fait des propositions, dont l'une portait sur

le développement de la procédure d'aménagements fonciers, agricoles, forestiers et environnementaux (AFAFE). Il s'agit d'offrir aux collectivités un outil pour libérer sur leur territoire des réserves foncières permettant à la fois de préserver l'environnement, car c'est le motif déclencheur de la procédure, tout en mobilisant du foncier pour le développement grâce à la restructuration parcellaire.

Il y a aussi l'outil Association foncière urbaine de compensation environnementale. Le principe : optimiser l'utilisation d'espaces dans les tissus urbains déjà constitués, pour participer à une densification plus raisonnée sur des périmètres plus vastes que la parcelle. Cela profite à un raisonnement multisites et à une véritable stratégie d'aménagement et non à une politique de simple opportunité. On peut ainsi gérer deux périmètres distincts (urbain et rural) avec les mêmes propriétaires dans les deux zones, et donc déplacer les droits à bâtir hors des secteurs à risque, sans expropriation.

Ces outils existants, nous souhaiterions les promouvoir ou les décliner pour qu'ils puissent être utilisés sur des opérations d'aménagement. Et pas uniquement dans des communes très urbaines, cela peut fonctionner dans des communes plus rurales, dotées d'un parcellaire assez mité et peu homogène. Nous avons également proposé que la maîtrise d'ouvrage des AFAFE, aujourd'hui réservée aux seuls départements, soit étendue aux collectivités ou aux EPCI qui gèrent de manière plus opérationnelle les projets d'aménagement.

Propos recueillis par V.KROUN

ARTISANS DU BÂTIMENT

SI QUALIBAT A CRÉÉ PLUS DE 330 QUALIFICATIONS MÉTIERS...

CE N'EST PAS UN HASARD !

CHAQUE PROFESSIONNEL MÉRITE SA QUALIFICATION.



RGE ou pas RGE, tous les métiers* sont chez Qualibat !

Avec plus de 330 qualifications métiers et plus de 50 000 entreprises qualifiées, vous aussi, valorisez vos compétences avec Qualibat.

D'après l'étude d'Infopro Digital 2025, la qualification constitue une véritable reconnaissance du savoir-faire par les acteurs de la filière et un levier de développement. **82 % des entreprises qualifiées déclarent que la qualification Qualibat valorise leurs compétences, 80 % qu'elle améliore leur image et 78 % qu'elle renforce la confiance de leurs partenaires.** 80 % des entreprises qualifiées se disent par ailleurs satisfaites du processus de qualification, notamment grâce à sa simplification via la dématérialisation.



Rejoignez plus de 50 000 entreprises qualifiées sur www.qualibat.com

* Sauf les électriciens

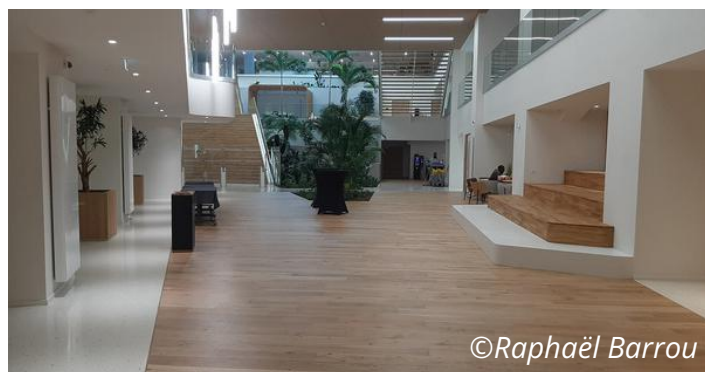


« ON CONSTRUIT LA VILLE SUR LA VILLE » : DES LOGEMENTS AU-DESSUS DE BUREAUX

Entre espaces privatisables, logements et bureaux, l'ancienne usine Cointreau à Angers, en chantier pendant plus de quatre ans, est désormais méconnaissable de l'intérieur. Un projet que le studio d'architecture Säbh, a tenté d'intégrer au « Cœur de Maine » angevin. Un centre-ville qui se déplace vers les quais fluviaux.

Bureaux d'une agence bancaire, décoration à base de plantes « *des vraies* », nous précise-t-on. À priori, le bâtiment Molière à Angers ne ressemble pas vraiment à une ancienne usine.

Et pourtant, jusqu'en 1972, ces lieux étaient utilisés pour la confection du Cointreau, liqueur locale à base d'orange. L'usine Cointreau déménage ensuite à Saint-Barthélémy d'Anjou (Maine-et-Loire)



et le Crédit Mutuel Anjou rachète le site de l'usine Molière. Des aménagements intérieurs sont alors effectués pour y installer des bureaux.

Retour en 2026 où l'odeur de liqueur a laissé la place à celle du bois neuf. Pendant plus de quatre ans, l'agence d'architecture Säbh a transformé le bâtiment pour faire de lui un espace combinant bureaux, logements, rooftop, café et parking.

En pénétrant dans le bâtiment par l'agora, un espace qui donne sur des open spaces et espaces collectifs, on pourrait croire que

l'inauguration n'est pas encore passée. « *Si, si, c'est bien occupé* », s'amuse Bruno Huet, créateur de Säbh.

Depuis le 22 septembre du côté des bureaux, pour être précis. L'ancienne usine était tellement vaste (plus de 6 800 m² en réhabilitation) que le Crédit Mutuel Anjou a pu accueillir plusieurs filiales du groupe.

« *On est une banque, alors pour des raisons de sécurité, c'est positif de partager nos locaux avec ces filiales* », explique Laurence Carde, directrice générale de l'antenne locale du Crédit Mutuel. Selon elle, « le Molière » accueille 170 personnes en moyenne dans ses bureaux en « *flex office* ».

« L'élévation, pour faire de l'habitat, s'est imposée »

Mais pour assurer le financement – de 20 millions d'euros – du chantier, le Crédit Mutuel Anjou a trouvé une astuce. « *On n'avait pas besoin de tout l'espace. Et l'élévation, pour faire de l'habitat, s'est imposée* », se remémore Laurence Carde. Trois étages de logements en surélévation sont ainsi venus se greffer au bâtiment.

De l'extérieur, il faut pourtant se reculer d'assez loin pour remarquer ce changement, en raison de la grande place laissée aux terrasses. En plus des 3 200 m² de surface habitable, les architectes ont laissé plus de 1 500 m² de terrasse. Habités à partir de novembre 2025, l'intégralité des 35 logements (entre 55 et 150 m²), vendus sur plan à 6 500€/m², a trouvé preneur.

Un prix pourtant élevé par rapport aux tarifs pratiqués à Angers, mais que les constructeurs justifient par la proximité directe avec le « Cœur de Maine » qui doit

progressivement être intégré au centre étendu de l'activité de la ville.



Depuis la rue, il faut changer de trottoir pour apercevoir les logements surélevés.

©Raphaël Barrou

Les trois étages sont surmontés d'une toiture végétalisée et de panneaux photovoltaïques. « *Ça incarne vraiment le projet de construire la ville sur la ville* », se félicite Bruno Huet.

Sur une autre partie du bâtiment qui ne servait pas au CMA, les architectes ont trouvé le moyen d'inclure un parking sur deux étages de 40 places, réservé aux habitants. Avec « *objectif de réversibilité future* », explique Marion Negroni, associée de Bruno Huet et directrice de Säbh. Et aucune création de sous-sol. « *On a donc gardé les planchers existants.* »

Bruno Huet abonde : « *C'est un des éléments importants qui nous a fait gagner le concours pour ce chantier.* » « *Il n'y a pas photo* », ajoute-t-il. « *C'était beaucoup plus cher et moins écolo de faire de nouveaux planchers.* »

Des espaces privatisables pour des événements

Restent encore des espaces privatisables. La terrasse du rooftop offre une vue sur la

cathédrale Saint-Maurice d'Angers et la Maine. Bouquet final de cette transition : l'auditorium doté de 200 places sur des gradins rétractables. Il s'agit de l'ancienne salle des alambics de l'usine Cointreau.

Et la décoration le rappelle clairement, que ce soit l'horloge d'époque « *que l'on a juste eu besoin de nettoyer* », raconte Laurence Carde, ou le plafond qui lui donne un style rétro.

« *Séminaires, événements en tous genres* », Marion Négroni s'amuse à énumérer les possibles usages de ces deux équipements du bâtiment Molière, avec des accès différenciés de ceux de l'agence bancaire. Les clients du Crédit Mutuel passent en effet par l'entrée du côté du quai Gambetta. Reste encore à ouvrir au rez-de-chaussée le « *café Molière* » en mars 2026 pour achever totalement le renouveau de ce lieu emblématique des bords de Maine angevins.

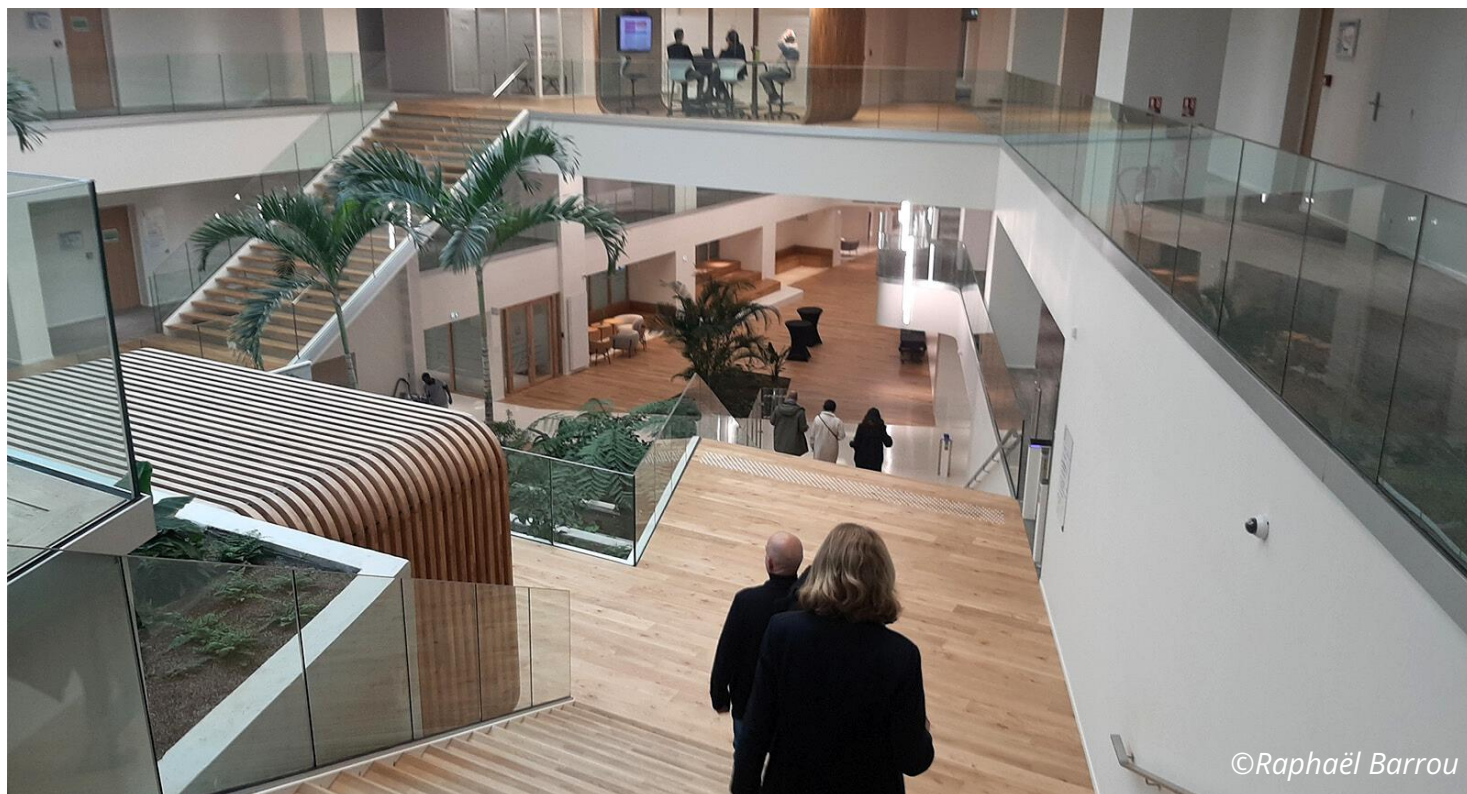
R.BARROU



©Raphaël Barrou



©Raphaël Barrou



©Raphaël Barrou

AZENGAR



1^{er} zinc 100% recyclé

Le lien entre la matière et le vivant

Empreinte carbone la plus faible du marché du zinc laminé :
6,42 kg CO₂ eq/m².

Validée par une EPD (IBU VMZ-20250162-IBA1-EN), cette performance repose sur 3 piliers de l'économie circulaire.

Choisir un zinc 100 % recyclé, c'est affirmer un engagement fort en faveur d'un avenir durable.

Demandez votre échantillon : www.vmzinc.fr

↓ REDUIRE

- Diminution des émissions de CO₂ 80%
- Baisse de 70% de l'utilisation des énergies fossiles

↻ REUTILISER

- Réutilisable à l'infini sans perte de qualité
- Nouveau circuit de gestion des déchets propres (déchets post-industriels)

♻️ RECYCLER

- Produit à partir de zinc 100% recyclé
- Matière recyclée collectée en Europe

VMZINC



Nathan Nyong, responsable du développement France de FireAngel et membre de la FFMI-GES. Spécialiste des alertes incendies, FireAngel propose aussi des détecteurs de monoxyde de carbone. Selon M. Nyong, ces dispositifs pourraient prochainement devenir obligatoires. Mais il devient nécessaire de prendre les devants alors que plusieurs accidents récents sont à déplorer.

MONOXYDE DE CARBONE : LUTTER À ARMES ÉGALES CONTRE UN « TUEUR IMPRÉVISIBLE »

Il refait régulièrement surface dans les médias lorsqu'il sévit — comme récemment en Seine-et-Marne — et pourtant, on ne peut ni le voir ni le sentir. Le monoxyde de carbone (CO) constitue un véritable danger au sein de nos logements ! Face à cet ennemi aussi invisible qu'imprévisible, la meilleure arme demeure le détecteur de CO (DAACO), capable d'alerter les occupants d'un domicile dès qu'il y pénètre.

Dès lors, la proposition de loi [déposée à l'Assemblée nationale fin 2024, NDLR] visant à rendre obligatoire un tel dispositif dans tous les logements en France prend tout son sens. À la clé, une sécurité domestique accrue, un nombre conséquent de vies sauvées chaque année... mais aussi de nouvelles responsabilités pour les bailleurs sociaux.

Une attaque invisible, un risque bien réel

Impossible à détecter par nos sens, le monoxyde de carbone se révèle extrêmement nocif lorsqu'il est inhalé en forte quantité. Mais d'où vient-il ? Il résulte d'une combustion incomplète, émanant généralement des chaudières, cheminées ou plaques de cuisson à gaz. Son meilleur allié : une mauvaise ventilation, qui lui laisse tout le loisir de se propager. Pour mieux protéger les populations face au risque d'intoxication au monoxyde de carbone, un projet de loi déposé en 2024 entend — à l'instar de la loi Alur entrée en vigueur en 2015 pour les détecteurs de fumée (DAAF) — imposer le déploiement de détecteurs sonores au sein de l'ensemble des logements français.

Si la proposition de loi n'a pas encore été soumise au vote, il convient de prendre les devants. Et pour cause, en plein

hiver, les systèmes de chauffage sont nombreux à avoir repris du service, et avec eux, le risque de génération de CO.

Le tout exacerbé par les habitudes saisonnières : on passe davantage de temps chez soi et le froid incite à laisser les fenêtres fermées. C'est ainsi qu'environ 1 300 épisodes d'intoxications survenus par accident et impliquant près de 3 000 personnes sont déclarés aux autorités sanitaires chaque année.

Les bailleurs en première ligne pour endiguer le risque d'intoxication

Autre facteur de dangerosité du monoxyde de carbone : il peut aisément se propager — à travers les gaines techniques et les conduits de ventilation communs notamment — d'un logement à l'autre. C'est pourquoi il convient aux bailleurs d'équiper l'ensemble de leur parc de DAACO pour garantir la totale sécurité de leurs locataires. Afin de garantir la pleine efficacité de ces dispositifs, des bonnes pratiques d'installation sont également à respecter : idéalement, une alarme devrait être installée dans chaque pièce contenant un appareil à combustion — entre 1 et 3 m de celui-ci — et dans chaque chambre à coucher.

Lors de la campagne de déploiement, veiller à ce que tous les locataires disposent d'un DAACO homologué NF — garantissant une fiabilité à toute épreuve — constitue un prérequis indispensable. Toutefois, difficile de s'y retrouver parmi plusieurs dizaines de références, et sans harmonisation des équipements, la maintenance s'apparente à un véritable parcours du combattant.

Dans ce contexte, les bailleurs ont plus que jamais intérêt à équiper leur parc de logements avec un modèle unique, facile à installer et garantissant une protection optimale. À noter par ailleurs l'émergence de modèles « intelligents » - pouvant être reliés les uns aux autres et surveillés à distance — qui ouvrent la voie à un niveau de protection encore plus élevé au sein des immeubles. Vous l'aurez compris, même si les DAACO ne sont pas (encore) obligatoires, la détection précoce reste un niveau de protection essentiel.

« Environ 1 300 épisodes d'intoxications survenus par accident et impliquant près de 3 000 personnes sont déclarés aux autorités sanitaires chaque année. »



APRÈS UNE ANNÉE 2025 « CATASTROPHIQUE », LA FPI ESPÈRE UN « VRAI REBOND » EN 2026

Avec un total de ventes annuelles sous la barre des 100 000 unités et des investissements en chute libre, le neuf traverse une crise historique mais la FPI mise sur 2026 et la récente adoption du statut du bailleur privé pour voir le marché se relancer.

« Une année catastrophique, la pire depuis 40 ans. » Le bilan de 2025 est plus que morose pour Pascal Boulanger, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). Le marché du logement neuf traverse une crise profonde, marquée par une offre qui se maintient artificiellement tandis que la demande s'effondre, le tout sous « la pression de coûts élevés et de normes croissantes ».

En 2025, les ventes totales de logements neufs ont reculé de 10,8 % par rapport à 2024 et repassent sous le seuil symbolique des 100 000 unités, selon l'Observatoire de la FPI. 92 352 logements neufs ont été vendus, contre 103 481 en 2024 et 166 980 en 2019.

Le repli frappe d'abord les investisseurs particuliers. La FPI évoque une chute « phénoménale » : les achats locatifs reculent de plus de 60 % sur un an et de 90 % depuis 2021, après la fin du Pinel.

Les ventes en bloc, longtemps amortisseur du marché, montrent également des signes d'essoufflement. Leur volume est passé d'environ 20 000 logements par an en 2020-2021 à près de 14 000 aujourd'hui. Les bailleurs sociaux, principaux acquéreurs, voient leurs fonds propres se réduire et doivent arbitrer entre l'achat de logements neufs et la rénovation de leur parc existant.

Entre 12 000 et 13 000 mises en vente par mois

À l'inverse, le segment des propriétaires occupants montre un léger frémissement. Désormais majoritaires avec 81 % du marché au détail, leurs achats progressent de 4,3 %, soutenus par la baisse des taux et par des dispositifs de financement proposés conjointement par promoteurs et banques. Un rebond jugé toutefois insuffisant par la profession. « En tout état de cause, cette reprise aurait été bien plus

nette si le marché avait conservé son second moteur, celui de l'investissement particulier », assure Pascal Boulanger.

Du côté de l'offre, un léger regain apparaît également dans les autorisations de construire. Les logements collectifs enregistrent une hausse de 20 % sur un an mais ces volumes restent « *loin des moyennes d'avant-crise* » (Covid, guerre en Ukraine). Le rythme mensuel illustre ce décrochage structurel, alors qu'il dépassait 19 000 logements autorisés par mois sur la période 2014-2020, il oscille aujourd'hui autour de 16 500 à 16 600 unités.

Dans ce contexte, les promoteurs maintiennent une activité minimale, davantage tournée vers l'anticipation que vers la production effective. Pascal Boulanger explique ainsi que les opérateurs continuent de déposer des permis afin « *d'occuper les équipes* » et de « *préparer une future reprise* », en dépit d'un niveau de ventes insuffisant.

Les mises en vente oscillent désormais entre 12 000 et 13 000 logements par mois, contre 25 000 à 30 000 en période « *normale* ». Certes, une amélioration de 9,4 % est observée par rapport au point bas du cycle, mais elle demeure trop marginale pour compenser l'ampleur du recul enregistré ces dernières années.

Au T4 2025, 12 370 logements ont été mis en vente, un volume en hausse de 3,3 % par rapport à 2024 (11 975), mais toujours très éloigné des 29 824 unités enregistrées fin 2019. Sur l'ensemble de l'année, les mises en vente atteignent 59 915 logements, en progression de près de 9 % sur un an, mais bien loin des 118 748 de 2019.

Conséquence directe de cette demande atone, plus d'une opération sur cinq est aujourd'hui retirée du marché faute d'acquéreurs — une situation inédite pour la profession.

Les promoteurs survivent grâce aux bailleurs sociaux

Les délais d'écoulement atteignent désormais des niveaux critiques : 21 à 22 mois en moyenne pour vendre le stock disponible, contre 10 à 15 mois dans un marché considéré comme sain. Certaines zones sont particulièrement en difficulté, à l'image de Grenoble où le délai atteint 48 mois, et de 75 secteurs où, selon les professionnels, « *il ne se passe plus rien* ».

Autre singularité du neuf : les prix restent « *stables* » depuis 2023, à rebours du marché de l'ancien. Cette rigidité s'explique par le poids des coûts « *techniques* » — matériaux, main-d'œuvre, exigences environnementales et d'isolation — qui ne diminuent pas.

Dans ces conditions, nombre de promoteurs assurent leur survie grâce aux ventes aux bailleurs sociaux, souvent réalisées à prix coûtant, selon Pascal Boulanger. Une stratégie qui permet de récupérer environ la moitié des fonds propres engagés, mais au prix d'un sacrifice important sur les marges.

2026, année de l'espoir

Néanmoins dans cette situation qui afflige les promoteurs, « *les conditions d'une reprise commencent à se dessiner* », assure Pascal Boulanger, qui se félicite de ses récents échanges avec le Premier ministre Sébastien Lecornu. La profession mise sur

la récente adoption du statut du bailleur privé, dit « dispositif Jeanbrun », perçu comme l'« étincelle » susceptible d'enclencher la relance en 2026.

L'exécutif affiche en effet un cap ambitieux : atteindre 2 millions de logements produits sur cinq ans, soit 400 000 par an d'ici 2030. Des annonces, qui, veut croire Pascal Boulanger, produiront un « vrai rebond » dès cette année.

Après plusieurs années de plaidoyer auprès des parlementaires et du gouvernement, la FPI « *salue l'adoption* » du nouveau statut. « *Il vient rétablir ce qui manquait au logement neuf : un dispositif incitatif pour l'investissement locatif, indispensable pour déclencher les opérations et redonner de l'élan à toute la chaîne.* »

Le président de la FPI indique qu'un rendez-vous mensuel est prévu avec le Premier ministre afin de suivre les effets du dispositif et, si nécessaire, de l'ajuster — éventuellement dans le cadre d'un projet de loi de finances rectificatif. L'objectif affiché est clair : remonter à 60 000 ventes annuelles aux investisseurs, contre moins de 10 000 aujourd'hui, pour retrouver les niveaux observés avant la fin du Pinel.

Des ajustements possibles du « dispositif Jeanbrun »

Pascal Boulanger prévient toutefois qu'un redémarrage durable passera aussi par une mobilisation des élus locaux. Il plaide pour un renforcement des incitations en direction des « maires bâtisseurs ». L'aide actuelle de 1 500 euros par logement est jugée insuffisante. La profession propose de flécher une partie des recettes fiscales

générées par la construction — notamment la TVA, qui peut atteindre 50 000 euros par logement neuf — vers les communes qui construisent au-delà de leur moyenne historique, afin de leur offrir un véritable avantage financier.

En toile de fond, la FPI dénonce également une forme de concurrence fiscale défavorable au logement, considéré comme « *défavorisé par rapport aux autres placements* », entre absence d'exonérations spécifiques, TVA à 20 % et assujettissement à l'IFI.

Les prochains mois seront donc déterminants pour dire si l'adoption du Budget et des dispositifs associés — plan de relance, statut du bailleur privé — se traduit effectivement par une reprise des achats et un redémarrage du marché du logement neuf.

N.BUCHSBAUM



PLUS DE 4 MILLIONS DE MAL-LOGÉS EN FRANCE, SELON LA FONDATION POUR LE LOGEMENT

Dans son 31^e rapport sur le mal-logement en France, la Fondation pour le logement des défavorisés estime que plus de 4 millions de personnes sont mal-logées. L'organisation appelle les pouvoirs politiques à faire de la lutte contre la crise du logement un des chantiers principaux, alors que se profilent les élections municipales en mars.

Il y a plus de 600 000 personnes hébergées chez un tiers en France, et pourtant, la Fondation pour le logement des défavorisés estime qu'ils ne sont pas assez pris en compte dans le débat politique. Pour son 31^e rapport sur l'état du mal-logement en France, l'organisation s'est donc concentrée sur cette population.

« *C'est un vrai sujet massif* », affirme Manuel Domergue, directeur des études de la Fondation pour le logement des défavorisés.

En effet, l'hébergement chez un tiers constitue une forme de mal-logement en raison du manque de stabilité que ce mode de fonctionnement représente souvent. « *En cas d'accident ou d'expulsion, comme vous n'êtes pas sur le bail, vous n'avez pratiquement aucun droit* », explique-t-il.

Comptent comme personnes hébergées par un tiers : des personnes de 17 à 59 ans

hébergées par des personnes sans lien de parenté direct, qui n'ont pas les moyens de décohabiter ; les plus de 25 ans contraints de revenir habiter chez leurs parents ou grands-parents faute de logement autonome ainsi que les personnes de plus de 60 ans hébergées chez un tiers sans lien de parenté direct.

Sont aussi comptabilisées les personnes de plus de 25 ans qui résident encore chez leurs parents, lieu qu'ils souhaiteraient quitter, ce qu'ils ne font pas faute de moyens.

La fondation identifie cinq critères qui permettent d'évaluer la situation d'une personne hébergée chez un tiers :

- Le lien entre l'hébergeur et l'hébergé ;
- La durée, qui peut rendre plus ou moins supportable le manque d'intimité et de confort ;
- La contrainte ;

- Le prix à payer pour cet hébergement : d'après une enquête menée par le Samu social de Paris, 70 % des personnes hébergées chez un tiers doivent une contrepartie « *souvent financière, ou domestique - souvent selon le genre -, ou les deux* », précise Manuel Domergue. Mais les contreparties peuvent aller jusqu'à du harcèlement sexuel dans 13 % des sondés par le Samu social de Paris, et des violences sexuelles dans 8 % des cas. « *Mais on ne sait pas si tout le monde met les mêmes mots sur les mêmes choses* », ajoute Manuel Domergue ;
- La qualité du logement et plus précisément les conditions de vie que celui-ci offre à l'hébergé, notamment en matière d'intimité et d'autonomie.

En plus des personnes hébergées chez un tiers, 350 000 sont sans domicile fixe, soit plus d'un million de personnes qui ne disposent pas d'un logement personnel. Au total, plus de 4,2 millions de personnes en France sont considérées comme « mal-logées » par la Fondation (voir le tableau ci-dessus).

Municipales, élections décisives face au mal-logement

En plus de ce point concernant les personnes hébergées par un tiers, le rapport insiste sur les enjeux des prochaines élections municipales, qui auront lieu en mars prochain.

« *La montée en puissance des idées de l'extrême droite dans nos villes, au Parlement ou dans les organisations gouvernementales constitue un réel danger pour les mal-logés* », a estimé Christophe Robert, délégué général. « *Car elles pointent du doigt des*

boucs émissaires qui comptent beaucoup parmi les victimes de la crise du logement : les immigrés, les gens du voyage, les habitants contraints de vivre dans des squats, des bidonvilles et les sans-abris. »

La Fondation identifie au contraire plusieurs « *outils* » à utiliser à l'échelle locale pour lutter contre le mal-logement. Elle milite par exemple pour l'attribution des logements sociaux sur sa commune en priorité aux personnes sans domicile, avec l'objectif d'atteindre les quotas de 25 % de logements sociaux exigés par la loi SRU.

L'organisation fustige par ailleurs « *une certaine hostilité montante au modèle HLM* », notamment via la proposition de loi « Choc », débattue au Sénat courant janvier, et qui prévoit un assouplissement des contraintes de la loi SRU.

Le rapport encourage également la pratique de l'encadrement des loyers. Pour l'instant, 69 communes l'ont expérimenté, avec des résultats « positifs » selon la Fondation, « *et ce malgré des fraudes massives par une partie des bailleurs.* »

À Paris, le dispositif aurait permis aux habitants d'économiser en moyenne 141 € par mois. « *À la veille des élections municipales, il est primordial que les candidats et candidates s'engagent pour contribuer à garantir la pérennisation de l'encadrement des loyers au-delà de son terme prévu en novembre 2026 (via par exemple l'adoption de la proposition de loi Echaniz, votée en première lecture à l'Assemblée nationale le 11 décembre 2025), et dès que possible le prolonger ou l'appliquer pour la première fois dans leur collectivité.* »

Face à la précarité énergétique, qui impacte de plus en plus les ménages modestes, la Fondation critique les arrêts répétés du dispositif MaPrimeRénov' en 2025, ainsi que les concessions du gouvernement au « *lobby de la filière du bâtiment* ». Cette dernière a en effet obtenu que les rénovations par geste soient exemptées de la suspension estivale, qui ciblait alors les rénovations d'ampleur.

Elle appelle à poursuivre les initiatives d'aides locales, telles que « *Éco-rénovons Paris+, l'aide financière de l'Eurométropole de Strasbourg, ou encore celles de la ville de Lille* », pour réduire le reste à charge notamment dans les copropriétés en difficulté.

« *Faire de la politique sociale du logement l'un des chantiers prioritaires* »

Christophe Robert reconnaît certains succès des plans quinquennaux « Logement d'abord ». Depuis 2018, plus de 700 000 personnes sans domicile ont ainsi accédé à un logement. La part d'HLM qui leur est attribuée a doublé (8 % des attributions) sur cette même période.

Mais le délégué général estime « *insuffisants* » ces changements. Il critique notamment les politiques de ministres du Logement et de l'Intérieur successifs en faveur d'une « *précarisation administrative continue des personnes exilées* ».

En 2024, près de 25 000 ménages ont été expulsés avec le concours de la force publique alors que la loi Kasbarian-Bergé « *commence à produire ses effets* ». En 2023, déjà année record, un peu plus de 19 000

ménages avaient été expulsés. « *On entend Vincent Jeanbrun et Guillaume Kasbarian vanter ces chiffres au mépris de la violence que ces expulsions représentent* », s'indigne Christophe Robert, inquiet de l'interprétation de ces chiffres par le gouvernement.

« *En 2024, plus de 900 personnes sont mortes de la rue* », enchaîne-t-il. Ici aussi, il s'agit d'un triste record, qui a doublé en un peu plus de dix ans selon la Fondation.

La Fondation pour le logement pointe aussi du doigt la stagnation du nombre de places d'hébergement généralistes à 203 000 places. Alors que le nombre de places pour les demandeurs d'asile a baissé, avec la suppression de plus de 6 000 places dans le budget 2025, puis 1 403 en 2026.

Pour la production de logement non plus, le bilan n'est pas satisfaisant selon l'organisation. D'un côté, 95 000 logements sociaux neufs ont vu le jour, ce qui reste « *loin des besoins des demandeurs en attente* », qui sont désormais 2,9 millions. En 2010, la France produisait par exemple plus de 130 000 logements sociaux.

De l'autre, Christophe Robert dénonce une production de logements en-dessous des 300 000 pour la troisième année consécutive, alors qu'elle estime les besoins à 400 000 annuels.

« *On lance un appel aux candidats aux municipales, aux responsables politiques comme aux parlementaires de faire de la politique sociale du logement l'un des trois ou quatre chantiers prioritaires de la nation* », conclut-il.

R.BARROU



LES NOUVEAUX CRÉDITS IMMOBILIERS BONDISSENT DE 33 % EN 2025

Après un creux historique en 2024, le crédit immobilier rebondit en 2025, soutenu par des taux en baisse et le retour des primo-accédants.

Porté par le recul des taux d'intérêt, le marché du crédit immobilier a connu un net regain en 2025. D'après les chiffres dévoilés lundi 9 février par la Banque de France, les montants empruntés pour l'acquisition de logements ont enregistré une forte progression sur un an.

Au total, 146,5 milliards d'euros de nouveaux prêts à l'habitat ont été accordés sur l'année, hors opérations de renégociation. Ce qui représente une augmentation de 33 % par rapport à l'année précédente.

La reprise apparaît d'autant plus significative qu'elle intervient après une année 2024 particulièrement atone. Le marché du crédit immobilier avait alors touché son plus bas niveau depuis une décennie, avec un peu plus de 110 milliards d'euros empruntés sur l'ensemble de l'année, très loin des sommets atteints en 2021 et 2022, lorsque les volumes dépassaient les 200 milliards d'euros annuels.

Un taux moyen de 3,85 % pour les prêts d'une durée de vingt ans ou plus

Cette dynamique s'explique en partie par l'assouplissement des conditions de financement. Sur l'année, le taux moyen des crédits immobiliers a reculé, passant de 3,32 % en janvier à 3,08 % en décembre, selon la Banque de France. Ces chiffres restent toutefois calculés hors assurance emprunteur et autres frais annexes, notamment les honoraires de courtage.

En intégrant l'ensemble des coûts liés au crédit, les niveaux restent toutefois élevés. Au quatrième trimestre 2025, le taux moyen s'établissait ainsi à 3,85 % pour les prêts d'une durée de vingt ans ou plus, toujours d'après les dernières statistiques de la Banque de France. Un tel taux représente environ 43 500 euros d'intérêts pour un emprunt de 100 000 euros sur vingt ans.

Si la Banque de France constate une phase de relative stabilité des taux depuis le

milieu de l'année 2025, cette accalmie pourrait ne pas durer. Selon les prévisions publiées le 20 janvier par l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les conditions de financement pourraient se durcir à nouveau dans le courant de l'année, sur fond d'incertitudes économiques et de banques soucieuses de préserver leurs marges.

Les établissements financiers bénéficient de cette dynamique

Ce redémarrage du marché a avant tout profité aux primo-accédants, souligne la Banque de France, qui diffuse chaque mois ses statistiques sur le crédit immobilier. Longtemps pénalisés par le durcissement des conditions d'emprunt, ces ménages ont été parmi les premiers à tirer parti de l'amélioration du contexte.

Les établissements bancaires bénéficient eux aussi de cette dynamique. Les bons résultats financiers dévoilés la semaine dernière reflètent en partie le retour d'une clientèle plus nombreuse dans les agences, venue concrétiser de nouveaux projets immobiliers.

En fin d'année, l'activité est restée soutenue : avec 12,8 milliards d'euros de nouveaux prêts accordés, le mois de décembre 2025 affiche un volume légèrement supérieur à la moyenne observée sur l'ensemble de l'année.

N.BUCHSBAUM (avec AFP)





BILAN 2025 D'UNICLIMA : UN MARCHÉ DU GÉNIE CLIMATIQUE « EN DEMI- TEINTE »

Uniclimate dresse son bilan 2025 et observe un recul des ventes de chaudières et PAC, un retrait côté VMC, mais espère voir se concrétiser les perspectives ouvertes par la SNBC 3.

Uniclimate a présenté le bilan de l'année 2025 pour les industries du génie climatique lors d'une conférence de presse à Paris le jeudi 5 février. Le groupement français des industries thermiques, aérauliques et frigorifiques, qui fédère 92 marques et 69 sociétés ou groupes, fait état d'un exercice contrasté, marqué par « *un recul des ventes sell-in* » (c'est-à-dire les ventes des industriels vers les distributeurs et installateurs). Une année que le président d'Uniclimate, Stanislas Lacroix, résume comme une « *en demi-teinte* », tout en reconnaissant un « *climat des affaires qui arrête de se dégrader* ».

En 2025, le marché des chaudières affiche un recul d'environ 5 %, selon Uniclimate. Les volumes potentiellement observés dans le neuf correspondent essentiellement à un reliquat d'installations engagées antérieurement du fait du cadre réglementaire depuis 2025, observe le syndicat. Le marché s'oriente désormais quasi exclusivement vers le remplacement des équipements existants.

La chaudière gaz conserve une place dans le logement collectif. De leur côté, les chaudières fioul demeurent présentes essentiellement dans l'habitat résidentiel en zones rurales, sur des volumes désormais faibles.

Du côté des chaudières biomasse, la tendance est globalement positive. Le marché se maintient malgré la baisse des aides en 2025 (MaPrimeRénov' et Coup de pouce CEE) et les annonces pour 2026 (exclusion des chaudières biomasse de MaPrimeRénov' en mono geste).

Concernant le solaire thermique, le marché demeure en berne. Uniclimate note qu'en fin d'année, plusieurs décisions gouvernementales sont venues accentuer le climat d'incertitude, notamment pour le système solaire combiné (SSC). La fin des possibilités de cumul des CEE pour les couplages entre SSC et pompe à chaleur, ainsi qu'entre SSC et biomasse, pèse sur les perspectives du segment. Par ailleurs, il a été annoncé le passage à une TVA à 20 %

sur le chauffage solaire lorsque l'appoint est d'origine fossile.

En 2025, le marché des pompes à chaleur air/eau a évolué « *en dents de scie* ». Après un démarrage difficile, lié notamment à l'absence de budget en début d'année, l'activité s'est redressée au printemps avant d'entrer dans une phase d'incertitude autour des dispositifs d'aide. Une reprise plus nette s'est finalement dessinée à l'automne.

Malgré ce regain en fin d'exercice, le bilan annuel demeure négatif, avec un recul de 1,8 %, dans la continuité d'un marché déjà en baisse en 2024.

Les pompes à chaleur géothermiques peinent encore à s'imposer. En 2025, le segment affiche un recul de 6,2 %, la petite géothermie enregistrant une baisse plus marquée encore, à 15 %. Selon Uniclimate, le marché reste pénalisé par « *un manque de foreurs qualifiés et de coûts d'installation élevés* ».

Les chiffres relatifs aux pompes à chaleur air/air révèlent un marché orienté à la hausse, de l'ordre de 1 %. L'année 2025 se caractérise surtout par une saisonnalité très marquée, avec un premier semestre en fort recul (-14 %), suivi d'un second semestre particulièrement dynamique (+31 %), porté par les épisodes de canicule de l'été.

Pour Uniclimate, les ventes de ventilation mécanique en 2025 mettent en lumière « *un manque de fléchage des aides et des réglementations en faveur de systèmes performants, capables d'adapter les débits aux besoins ou de récupérer l'énergie* ».

Dans le logement individuel, la rénovation demeure largement dominée par les VMC simple flux autoréglables et hygroréglables. Ces équipements restent les plus accessibles à l'achat, mais présentent des performances énergétiques limitées à l'usage en raison de débits fixes.

À l'inverse, les ventes de VMC double flux centralisées atteignent un niveau historiquement bas, dans la continuité d'un repli amorcé en 2023. Uniclimate explique cette évolution par la baisse de MaPrimeRénov', le recentrage des soutiens publics sur l'isolation au détriment de la ventilation, ainsi que par la dégradation du pouvoir d'achat et la hausse du coût des travaux.

Selon les chiffres d'Uniclimate, en logement collectif et dans le tertiaire, les volumes de systèmes simple flux restent globalement stables par rapport aux deux dernières années. Du côté de la ventilation double flux tertiaire, les ventes enregistrent une légère progression en 2025, soutenues par certains projets neufs et par des opérations de rénovation lourde, notamment dans les secteurs de la santé et de l'enseignement.

Uniclimate se réjouit de la SNBC 3 publiée en décembre dernier, en particulier des objectifs ambitieux fixés pour la pompe à chaleur, avec l'installation prévue de 8,8 millions d'unités d'ici 2030. « *La SNBC 3 fixe un cap nécessaire. Pour le tenir, il faut une approche pragmatique : un mix de solutions, des indicateurs environnementaux robustes, une stratégie industrielle cohérente et des aides stables pour massifier la rénovation* », a déclaré Stanislas Lacroix, président d'Uniclimate.



EN 2026, « UN CONTEXTE EXIGEANT POUR LA CONSTRUCTION MÉTALLIQUE »

Nouvelle année à aborder avec prudence selon le SCMF, sur fond d'incertitude et de tensions, tant d'un point de vue politique, économique que réglementaire.

« *Ralentissement des marchés, incertitudes réglementaires et tensions sur les investissements, les entreprises tricolores de la construction métallique évoluent dans un environnement contraint et parfois instable* », observe Emmanuel de Laage, président du Syndicat français de la construction métallique de France (SCMF), qui nous avait déjà confié une prudence concernant les tensions douanières américaines, en avril dernier.

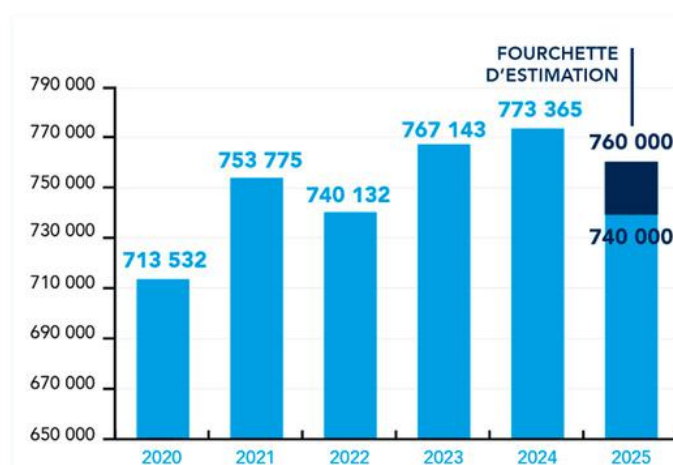
« *2026 s'ouvre dans un contexte exigeant pour la construction métallique française* », poursuit M. de Laage.

Le bâtiment industriel pèse encore dans la balance

En témoigne l'activité de ses adhérents, qui se tasse avec -3,69 % en valeur. Pareil côté volume : entre 740 000 et 760 000 tonnes ont été mises en œuvre, contre 773 365 en 2024. Des résultats proches des prédictions exposées un an auparavant.

Tonnage mis en œuvre (France)

source : enquête annuelle SCMF

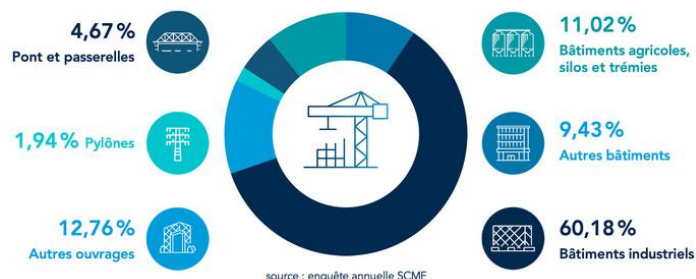


« *Précisons que, parallèlement, les activités des constructeurs métalliques français ne se cantonnent pas au territoire national mais s'exportent toujours aussi bien avec 5 à 10 % du CA total effectué hors frontières hexagonales* », lit-on dans la note de conjoncture.

Sans surprise, le bâtiment industriel concentre toujours la majorité de l'activité des constructeurs métalliques. Après

60,65 % en 2024, elle s'élève à 60,65 % du tonnage mis œuvre en 2025. Viennent après les autres ouvrages – notamment photovoltaïques – (12,76 %, après 12,41 % en 2024) et les bâtiments agricoles, silos et trémies (11,02 %, vs 11,95 %).

Tonnage total mis en œuvre par nature d'ouvrages



Légère croissance dans le segment autres bâtiments – commerciaux, sportifs, sociaux, enseignements, hôpitaux et établissements santé, logements – progressant de 7,03 % à 9,43 %. L'activité Pylônes observe +1,95 % (+1,88 en 2024). À l'inverse, les ponts et passerelles tombent de 6,09 % à 4,67 %.

Le taux d'activité progresse

Si des rebonds d'activité ont été constatés en février-mars et de juillet à octobre, le tonnage mensuel des commandes reçues s'inscrit généralement à la baisse. Notamment comparé au pic de juillet 2024 (plus de 30 000 tonnes).

Dans le détail, le tonnage de commandes décroche de 10 % sur septembre-novembre 2025, comparé à la période 2024. Hors ouvrages d'art et exportations, l'évolution décembre 2024/novembre 2025 est à -7,3 %. « *Le SCMF analyse cette baisse par plusieurs facteurs : un climat d'investissement difficile, une prudence des investisseurs et des prises de décisions qui s'allongent* », est-il analysé dans la note de conjoncture.

Évolution mensuelle du tonnage des commandes reçues

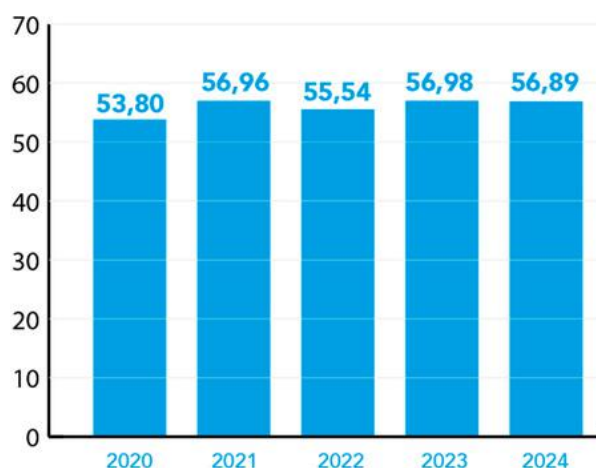
(enquête SCMF janvier 2023 - novembre 2025)



Côté productivité - mesurée en tonnage par personne -, l'indice monte à 56,89 en 2024. « *Les adhérents du SCMF, majoritairement PME et ETI familiales, sont reconnus pour investir régulièrement dans leurs outils de production et revendiquer une optimisation en continu de leurs process pour tendre à des unités 4.0* », commente le SCMF.

Productivité France

(tonnage total mis en œuvre sur effectif total construction métallique, source : enquête annuelle SCMF)



Le taux d'activité – c'est-à-dire l'utilisation des capacités de productions – est à 76,60 % (+1,95 point) au quatrième trimestre 2025. « *Rappelons que proche des 80 %, il reflète les investissements industriels soutenus, synonymes de chantiers (extensions, nouvelles unités de production)*

pour les constructeurs métalliques français », souligne le syndicat. Une embellie due à l'automatisation et à la réorganisation d'ateliers, d'après les analyses.

Pas de précision concernant la main d'œuvre, les données 2025 ne seront précisées qu'à l'issue du 1er trimestre 2026. Celles de 2024 dessinent une hausse de 1,40 % hors intérimaires et de 0,96 % avec intérimaires. *« Si le nombre de cadres et d'ETAM se veut stable, celui des intérimaires a baissé de - 7,58 % en 2024 (par rapport à 2023). Quant à la catégorie des ouvriers chantiers, elle gagne + 2 % et celle des ouvriers ateliers progresse de + 2,48 % », détaille le SCMF.*

140 ans célébrés en 2026

2026 marqué également les 140 ans du SCMF. *« Cet anniversaire ne constitue pas*

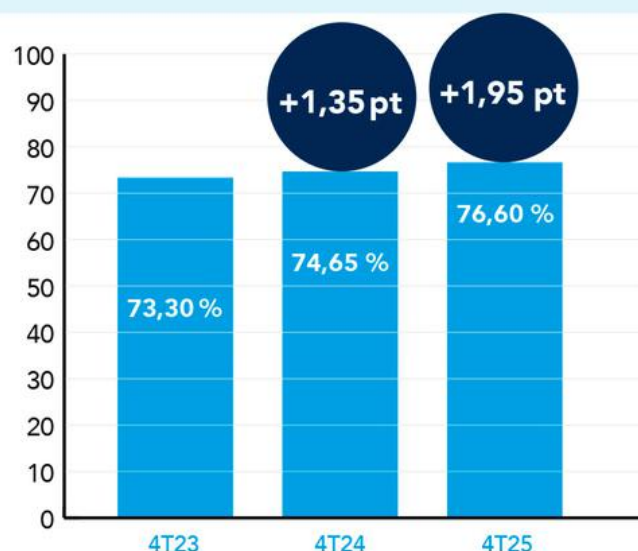
seulement un temps de commémoration. Il est avant tout l'occasion d'affirmer une vision : celle d'une construction métallique au cœur de la transition écologique, de la souveraineté industrielle, de l'attractivité des métiers et de la transformation des territoires, pleinement alignée avec les défis contemporains », affirme son directeur général Hervé Gastaud.

Des enjeux célébrés et concrétisés sous la bannière « Génération Métal », un programme comprenant le congrès annuel du syndicat à Cité de l'architecture et du patrimoine à Paris. Adhérents mais aussi « *exceptionnellement* » la maîtrise d'œuvre, représentants et partenaires de la construction métallique seront conviés au rendez-vous.

V.KROUN

Taux moyen d'utilisation des capacités de production* – Industrie manufacturière

⬆ +0,62 pt
entre 2024 et 2025



(source Banque de France : enquête mensuelle de conjoncture nationale dans l'industrie, janvier 2026)

*Rapport entre la production effectivement réalisée et la production maximale possible à capacités techniques constantes

C'EST BIEN + QU'UN SITE :

Une communauté pour booster votre quotidien !

batiweb

Batiweb.com

Ne manquez rien de l'actualité du btp !



📌 Ici, pas de blabla, que du concret !

Le BTP change, le marché évolue... et on en parle ENSEMBLE.



1,6364

292 commentaires · 6 republications

👍 J'aime

💬 Commenter

↻ Republier

✉ Envoyer

Rejoignez la communauté maintenant !

WhatsApp · LinkedIn · Youtube · Spotify & Amazon music



©Archea Associati

À FLORENCE, LA RÉHABILITATION SENSIBLE DU THÉÂTRE NATIONAL

Le Théâtre National de Florence est restitué à la ville grâce à l'intervention sensible d'Archea Associati, sous la direction de Marco Casamonti.

Il était temps ! Après plus de quarante ans de fermeture et d'abandon, le Théâtre National de Florence renaît. Situé au cœur de la ville, non loin de la Piazza della Signoria et du Palazzo Vecchio, le bâtiment, a fait l'objet d'une réhabilitation minutieuse qui a duré quatre ans.

Le projet est conçu et réalisé par l'agence d'architecture italienne qui possède une antenne à Paris, Archea Associati sous la direction de l'architecte Marco Casamonti. Il s'agit d'un exemple particulièrement significatif de restauration non spéculative. En effet, l'acquisition et la rénovation de ce théâtre n'ont pas été motivées par une logique immobilière ou commerciale, bien au contraire, l'opération a permis la sauvegarde d'un monument historique emblématique de la capitale de la Toscane qui risquait d'être transformé en SPA, selon le projet initial.

L'investissement – près de 15 millions d'euros – a été entièrement consacré au sauvetage structurel, à la restauration artisanale des stucs et des dorures mais aussi à l'intégration d'une technologie de pointe, restituant au cœur de Florence un édifice historique qui perpétue la tradition théâtrale tout en étant un espace de rencontre et de culture.



©Archea Associati

Garder l'âme du bâtiment tout en le modernisant

L'histoire du lieu n'est pas anodine, c'est un espace transformé au fil des siècles, tout d'abord en maison de correction, puis en hôpital, avant de devenir tour à tour Teatro della Quarconia puis Teatro del Giglio, avant de prendre son nom actuel.

Ce lieu chargé d'histoire exigeait une intervention minutieuse qui tendait à garder l'âme du bâti tout en le dotant d'infrastructures modernes. Ainsi, le bâtiment classé a fait l'objet d'une importante consolidation structurelle, comprenant la reconstruction des planchers et de la toiture dans le respect de la géométrie d'origine, ainsi que la reproduction des poutres en bois selon les techniques traditionnelles.

La rénovation a permis de restaurer le théâtre d'origine avec son parterre en forme de fer à cheval et ses quatre niveaux de loges, pour une capacité totale d'environ 300 places, le tout en y intégrant des systèmes et équipements technologiques de pointe. Un grand écran LED automatisé et un système acoustique

Dolby Atmosphere octroient à la salle une remarquable expression scénique sans altérer le caractère historique. De même, un nouveau revêtement acoustique améliore la qualité sonore à l'intérieur.

Un lien entre plusieurs époques

Les installations ont été entièrement renouvelées et parfaitement intégrées comme par exemple la climatisation, la sécurité et les systèmes d'éclairage LED qui permettent désormais de moduler l'ambiance lumineuse pour évoquer un ciel étoilé. Une nouvelle salle événementielle a été construite au-dessus du quatrième niveau des loges, coiffée d'un toit coulissant elle offre une vue imprenable sur les environs.

À Florence, la réhabilitation du Théâtre National a été un exercice complexe que les architectes ont accompli avec brio. Dans cette ville italienne reconnue pour ses divers monuments historiques, un nouveau lieu qui tisse un indéfectible lien entre plusieurs époques voit le jour.

S.HOH



©Archea Associati

À PARIS, UN PROJET RIGOUREUX SIGNÉ DVVD

Dans le 3^e arrondissement parisien, DVVD élabore un projet discret aux traits épurés. Un exercice complexe dans un milieu urbain dense.

Baptisé Intimité, il s'agit d'un projet habile qui s'insère avec tact dans un environnement préservé tout en proposant une écriture nouvelle. C'est une réalisation qui suit l'évolution urbaine du quartier du Marais. En effet, la construction prend place sur une parcelle entourée par divers styles architecturaux, héritage d'une ville qui a su progresser au fil du temps.

La mutation d'un projet vieillissant devenu obsolète

C'est dans cette diversité que DVVD élabore son projet : un ensemble hétéroclite qui remplace un parc de stationnement post-moderne constitué de cinq niveaux, décalés d'un demi-niveau parallèlement à la rue, avec un demi-sous-sol à l'arrière. Intimité résulte donc de la mutation d'un projet vieillissant devenu obsolète vers un programme de logement qui répond favorablement aux attentes de la ville ainsi qu'aux besoins du quartier.

L'ensemble avait subi plusieurs changements au cours de sa vie, la dernière transformation datant de 1998 où une cage d'escalier et deux places de stationnement par niveau ont comblé l'ultime interstice d'une composition qui s'est immiscée en plein cœur du quartier. Quand on regarde de près la disposition



©DVVD - Nicolas Grosmond



©DVVD - Nicolas Grosmond

générale, on comprend mieux la signification de sa nomination.

En effet, Intimité constitue une approche savante qui respecte l'entourage, conserve l'âme du lieu et engendre une nouvelle destination. Tandis que les balcons qui s'étirent sur la façade consolident la tendance voisine, les matériaux contemporains comme la brique vernissée ondulée ou l'aluminium anodisé, participent, à leur manière, à améliorer la qualité d'usage des logements.

Près de 50 % d'économie d'émissions de CO2

Afin de distinguer l'ancien du neuf, les architectes ont opté pour des matériaux bruts et pérennes comme le béton apparent. Par ailleurs, les lamelles inclinées qui rythment la façade, apportent un certain dynamisme en contraste avec l'uniformité générale.

La construction actuelle occupe la totalité de la parcelle, elle libère néanmoins une courette située dans l'angle sud-ouest.

Comme les deux-tiers de la structure originelle ont été conservés, il s'agit d'une opération qui économise près de 50 % des émissions par rapport à une démolition-reconstruction. La transformation participe ainsi au recyclage urbain qui va dans le sens d'une démarche environnementale consciencieuse.

Soulignons que les architectes ont créé au centre du bâtiment, un patio végétalisé, qui, mis à part ses qualités esthétiques et apaisantes, apporte la lumière naturelle et le confort thermique à des intérieurs généreux et largement optimisés. L'ancienne construction désuète est désormais transformée en une nouvelle réalisation qui croise originalité et bien-être sans oublier ses qualités environnementales qui lui ont valu la certification BEE (Bâtiment Energie Environnement). De ce fait, le projet Intimité participe activement à faire la ville sur la ville. Les architectes de DVD ont de quoi être fiers !

S.HOH



©DVD - Nicolas Grosmond

LA DATE DE L'ATTRIBUTION DU CHANTIER « LOUVRE-GRANDE COLONNADE » REPORTÉE

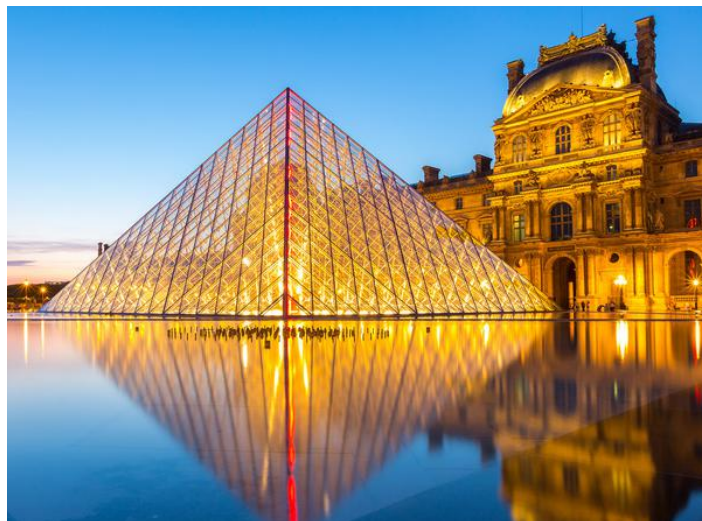
Le choix du cabinet d'architecte chargé de réaménager l'aile Est du Louvre, attendu ce 11 février 2026, a été reporté sans nouvelle date. Ce projet de 660 millions d'euros, déjà critiqué pour son financement et son contexte social tendu, reste en suspens.

En cette période des cérémonies de remise de prix culturels en tout genre, les cabinets prétendants au réaménagement de l'aile Est du musée du Louvre attendaient avec attention ce mercredi 11 février 2026.

Une date qui devait être synonyme de l'attribution de ce chantier prestigieux. Mais les prétendants au projet « Louvre-Grande Colonnade », sélectionnés en octobre dernier, sont tous repartis bredouilles. La faute à un report de la décision pour ce projet évalué à 660 millions d'euros.

Annoncé en janvier 2025 par Emmanuel Macron pour une inauguration « *d'ici 2031 au plus tard* », ce volet s'inscrit dans le projet « Louvre-Nouvelle renaissance », chiffré à près de 1,15 milliard d'euros et qui contient également un plan de rénovation du bâtiment.

Aucune nouvelle date n'a été communiquée quant à la publication de la décision du jury.



Un report lié au départ imminent de Rachida Dati ?

« La qualité et la richesse des propositions reçues dans le cadre du concours international d'architecture appellent à prendre tout le temps nécessaire à l'analyse. Il a donc été décidé de décaler la séance du prochain jury, afin d'éclairer du mieux possible les échanges qui aboutiront à la désignation du lauréat », a indiqué à nos confrères de l'AFP une porte-parole du Louvre.

Selon des sources proches du dossier, le report pourrait être aussi lié au conflit social qui agite le Louvre depuis la mi-décembre et à la succession imminente au ministère de la Culture, que Rachida Dati doit bientôt quitter pour briguer la mairie de Paris.

En novembre, la Cour des comptes avait jugé le plan de financement du projet « *pour le moins fragile* ». Combattu par les syndicats, le projet « Louvre-Nouvelle renaissance » est porté par la direction qui y voit un moyen de remédier à la vétusté des équipements du musée, notamment mis au jour par le spectaculaire cambriolage du 19 octobre.



**UN GAIN DE TEMPS
DANS VOTRE
PROSPECTION**

des RDV directement
positionnés dans votre
agenda !

**PRISE DE
RENDEZ-VOUS**
avec le particulier

65€^{HT} /rdv
au lieu de
~~79€^{HT}~~ /contact

 helloRendez-Vous