

NEWSLETTER

Source : www.diagnostiqueur-immobilier.fr

JUIN 2025

SOMMAIRE

EDITO	P.1
DPE : L'exemption des maisons de moins de 50m ² fait débat.....	P.1
Rénovation d'ampleur, l'État mise désormais sur les certificats d'économie d'énergie (CEE)	P.2
Déclaration de biens immobiliers : Pourquoi les grands propriétaires risquent gros en 2025 ?.....	P.3
Urbanisme : L'Assemblée Nationale allège les règles pour construire plus de logements	P.4
Taux d'intérêts Juin 2025	P.4

Scannez ce QR code pour accéder à notre Page Facebook et à nos publications !



Suivez-nous !

 SESO Diagnostics Immobiliers



EDITO par Laurent DELAYRE, Président du groupe

"Dans ce nouveau numéro d'actualité, nous présenterons le débat autour de l'exemption du DPE sur des maisons de moins de 50m².

Ensuite, nous ferons le point sur les rénovations d'ampleur et l'état qui mise désormais sur les certificats d'économie d'énergie .

Enfin, nous traiterons des déclarations de biens immobiliers, de l'allègement des règles pour construire plus de logement et des taux d'intérêts du mois de Juin 2025.

Merci encore pour votre confiance. Bonne lecture."

DPE : L'EXEMPTION DES MAISONS DE MOINS DE 50 M² FAIT DÉBAT

Une question parlementaire a soulevé des incohérences entre l'exemption de DPE des maisons de moins de 50 m² de surface de plancher et l'application des mesures frappant les passoires énergétiques (obligation d'audit en cas de vente et critères de décence énergétique pour les locations). Dans sa réponse, le ministère chargé du Logement a tenu à souligner la conformité de cette exemption avec le droit européen tout en ouvrant la porte à une future réflexion réglementaire.

Exemption de DPE pour les maisons de moins de 50 m² : une incohérence ?

Dans une question écrite publiée en octobre 2024, le député Sébastien Fagnen a attiré l'attention du ministère sur le fait que l'article R. 126-15 du Code de la construction et de l'habitation exempte certaines catégories de bâtiments de l'obligation de DPE, notamment les biens individuels (hors copropriété) de moins de 50 m² de surface de plancher. Selon le parlementaire, cette exemption crée des blocages lors des transactions immobilières, où acquéreurs et locataires réclament une information sur la classe énergétique malgré l'absence d'obligation.

Il a également souligné que cette situation permettrait à des logements énergivores, et potentiellement indécents, de rester sur le marché de la location sans contrainte pour les bailleurs, aggravant ainsi la précarité énergétique de populations souvent vulnérables. La question visait à interroger le Gouvernement sur cette « incohérence » et les mesures envisagées pour y remédier.

Conformité européenne et réflexion à venir

Dans sa réponse du 22 mai 2025, le ministère chargé du Logement a d'abord rappelé que la dérogation pour les bâtiments indépendants de moins de 50 m² est conforme à l'article 5 de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, qui autorise les États membres à de telles exemptions. Il a précisé que, si les maisons individuelles de moins de 50 m² sont exemptées, les appartements de surface équivalente restent, eux, soumis à l'obligation de DPE.

Le ministère a ensuite rappelé une obligation distincte mais fondamentale : l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, impose aux propriétaires bailleurs de louer un logement décent respectant un niveau de performance minimal (au moins une étiquette F au sens du DPE à compter du 1^{er} janvier 2025).

Face à la problématique soulevée, le Gouvernement a indiqué qu'il allait « engager une réflexion pour évaluer si une évolution de la réglementation sur le point soulevé par la question écrite est possible, tout en restant conforme aux exigences du droit européen ».

RÉNOVATION D'AMPLEUR, L'ÉTAT MISE DÉSORMAIS SUR LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

L'État espère toujours 100.000 rénovations d'ampleur pour fin 2025, mais ne veut plus mettre la main à la poche. Pour continuer à soutenir ces chantiers qui ont littéralement explosé au premier trimestre 2025, le dispositif promet d'être une nouvelle fois totalement bousculé. Un projet d'arrêté prévoit de mettre davantage à contribution les CEE pour alléger MaPrimeRénov', dès le 1^{er} juin.

Les rénovations d'ampleur explosent. La preuve par les chiffres. Au premier trimestre 2025, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a enregistré trois fois plus de rénovations du genre en l'espace d'un an : 17.178 dossiers acceptés à fin mars 2025 contre 5.584 à fin mars 2024 selon le dernier bilan officiel. La comparaison vaut ce qu'elle vaut, à l'époque, l'Anah inaugure un nouveau dispositif qui avait encore besoin de se roder, et les rénovations d'ampleur avaient du mal à décoller.

Un budget intenable

Si cette hausse est sans doute bonne pour la décarbonation, elle l'est moins en revanche pour les finances de l'État. Car les coûts explosent : 62.000 euros HT versés en moyenne pour une rénovation d'ampleur contre 56.642 euros HT un an plus tôt. Au total, l'Anah a déjà sorti 552 millions d'euros d'aides au premier trimestre.

Et c'est sans compter la rénovation par geste. Si les travaux mono-gestes sont en forte baisse par rapport à 2024 (-35%), ils pèsent encore sur le budget : 46.000 rénovations au premier trimestre pour 144 millions d'euros de subventions octroyés. Ajoutons encore MaPrimeAdapt' avec 53 millions d'euros engagés et Ma Prime logement décent avec 29 millions d'euros, on est complètement sorti des clous.

Résultats, certains territoires ont déjà épousé leur enveloppe budgétaire pour l'année. Comme en Ardèche où des dossiers déposés en avril doivent être reportés sur 2026. A ce rythme, le budget de 2,3 milliards d'euros alloué à l'Anah pour 2025, devient franchement étiqueté. Et à un moment où la priorité des priorités est de réaliser les économies budgétaires, on voit mal comment l'enveloppe de MaPrimeRénov' augmenterait.

Comment accélérer la cadence sur les rénovations d'ampleur -le ministère en veut toujours 100.000 à fin 2025- sans mettre davantage la main à la poche ? L'État mise désormais sur les certificats d'économie d'énergie (CEE).



Le privé à la rescousse

Un projet d'arrêté soumis au Conseil supérieur de l'énergie ce mardi, prévue pour une entrée en vigueur dès le 1^{er} juin, prévoit d'augmenter significativement les primes CEE pour les rénovations d'ampleur menées dans les maisons individuelles (fiche BAR-TH-174) et les appartements (BAR-TH-175).

Le volume total de CEE délivrés pour ces travaux serait littéralement multiplié par 5 pour les ménages en situation de précarité énergétique, par 4 pour les ménages aux ressources modestes et par 2 pour les autres ménages. Un virage à 180° qui ferait basculer le coût des rénovations globales vers le privé au risque de bousculer un dispositif qui, enfin, semblait s'être stabilisé. L'opération est sans doute bénéfique pour le portefeuille de l'État puisque les CEE guidés par le principe de pollueur-payeur ne lui coûtent pas un sou. Ce sont les « obligés », notamment les énergéticiens, qui financent, autant dire les clients. Davantage de CEE font donc courir le risque d'une hausse des factures des Français. La Cour des comptes avait déjà alerté sur ce surcoût en septembre 2024 : selon son estimation, en acquittant ses factures d'énergies et en faisant le plein de sa voiture, chaque ménage a déjà financé le dispositif à hauteur de 164 euros en 2023.

Pour éviter trop de répercussions sur la facture des Français, l'État joue donc aux vases communicants. Un deuxième projet d'arrêté lui aussi examiné par le Conseil supérieur de l'énergie ce mardi prévoit de supprimer 11 opérations aujourd'hui financées par les CEE. Selon les estimations, l'économie oscillerait de 1,5 à 2 milliards d'euros. De quoi faire entrer dans les dépenses le nouveau coût des rénovations d'ampleur.

DÉCLARATION DE BIENS IMMOBILIERS : POURQUOI LES GRANDS PROPRIÉTAIRES RISQUENT GROS EN 2025 ?

Depuis la fin de la taxe d'habitation, les propriétaires doivent déclarer les occupants de leurs biens. En 2025, le fisc prévoit de sanctionner les grands réfractaires.

Après le fiasco de la collecte de taxes en 2023, le fisc français veut redonner de l'élan à la plateforme de déclaration des biens immobiliers et devrait sévir contre les grands propriétaires récalcitrants.

Incompréhension des contribuables, manque d'information, services débordés: la Cour des comptes avait étrillé le lancement de la nouvelle plateforme « Gérer mes biens immobiliers » en 2023.

Plus d'un million de contribuables avaient été imposés à tort, contraignant l'Etat à dégrevrer 1,3 milliard d'euros : une plaie pour des finances publiques déjà exsangues.

Cette nouvelle obligation déclarative découlait de la suppression de la taxe d'habitation la même année.

Les propriétaires devaient fournir à l'administration les noms, prénoms, dates et lieux de naissance des occupants afin de permettre au fisc d'identifier parmi 71 millions de locaux en France ceux qui devaient rester taxés, notamment au titre de la taxe sur les résidences secondaires, ou de celle sur les logements vacants.

Mais l'outil de l'Etat, développé pendant cinq ans pour un coût de 56,4 millions d'euros, avait suscité des dysfonctionnements considérables, pointés par les Sages de la rue Cambon, et par plusieurs organisations syndicales qui dénonçaient les conséquences pour les services sur le terrain.

Trois campagnes plus tard, le fisc veut faire amende honorable.

Les grands propriétaires immobiliers dans le viseur de Bercy

La plateforme est désormais intégrée à la déclaration d'impôt sur le revenu, dont la campagne a débuté le 11 avril et s'achèvera au plus tard le 5 juin. La déclaration des occupants se poursuivra jusqu'à « fin juin », détaille la Direction générale des finances publiques (DGFiP).

Mais des failles déclaratives demeurent. Moins du côté des « petits » que des « grands » propriétaires (de plus de 200 biens immobiliers).

Les premiers, qui détiennent « trois ou quatre biens, parfois un petit peu plus », ont déclaré 82% de leurs situations d'occupations en 2023, et 88% l'année suivante, précise le chef du service de la gestion fiscale à la DGFiP, Olivier Touvenin.

A ce jour, Bercy enregistre 90% de déclarants pour la campagne en cours, appuie François Rollo, l'un des responsables du fisc interrogé par l'AFP.

Bailleurs sociaux, collectivités, promoteurs, banques ou propriétaires de SCI, la DGFiP recense quelque 3.000 grands propriétaires, dont seulement « quelques centaines » représentent l'essentiel du parc immobilier (autour de 70%).

Les manquements déclaratifs de cette catégorie de propriétaires étaient l'un des « sujets de faiblesses » de la campagne de 2023, reconnaît Olivier Touvenin, avec seulement 45% de taux de déclaration des occupants, puis 78% en 2024.

Un chiffre que l'administration espère légèrement supérieur en 2025.

Point noir du côté des collectivités locales

L'administration assure avoir pris de nombreuses dispositions destinées à mieux les accompagner. Mais un « point noir » persiste du côté des collectivités locales, dont certaines comptent parmi les bailleurs les plus importants.

Et en 2024, seulement 50% des collectivités avaient déclaré leurs situations d'occupation, signale Olivier Touvenin.

Une situation qui peut s'expliquer selon lui par une méconnaissance de leur propre patrimoine, ou par des difficultés à identifier les occupants de locaux dont elles ont délégué la responsabilité de la gestion, par exemple une caserne de sapeurs-pompiers.

Cette année, les collectivités ont eu la possibilité de déléguer le soin d'identifier les occupants aux gestionnaires effectifs des lieux, souligne-t-il.

Ce problème d'identification est moins présent pour les bailleurs sociaux qui gèrent directement des locaux et avec lesquels « une tradition d'échange de fichiers plus ancienne » existe, relève Grégory Berthelot, sous-directeur de la gestion fiscale à la DGFiP.

150 euros d'amendes par bien pour les particuliers

Si les petits propriétaires seront épargnés par les sanctions pécuniaires en 2025, de grands propriétaires pourront se voir infliger une amende de 150 euros par bien.

« On en a identifié un certain nombre qui ont une obligation mais nous déclarent un peu n'importe quoi, n'importe comment, voire rien du tout », assure Olivier Touvenin.

Certains ont des difficultés pour identifier leurs occupants, mais d'autres « ne font pas spécialement d'efforts pour les connaître », estime-t-il.

En fin de compte, avant la menace d'une sanction financière, le manquement déclaratif était surtout préjudiciable au locataire potentiellement imposé à tort et qui devait régulariser sa situation.

Hormis l'amende, « le propriétaire n'a pas forcément un intérêt à agir », conclut Olivier Touvenin.

URBANISME : L'ASSEMBLÉE NATIONALE ALLÈGE LES RÈGLES POUR CONSTRUIRE PLUS DE LOGEMENTS

Pour relancer la construction et répondre à la crise du logement, les députés ont adopté un texte visant à simplifier les règles d'urbanisme. Au menu : dérogations au PLU, permis multisite et allègement des procédures.

L'Assemblée nationale adopte un texte pour simplifier les règles d'urbanisme

Avec l'ambition de répondre à la crise du logement, les députés ont adopté très largement jeudi des mesures simplifiant certaines règles d'urbanisme afin de faciliter et relancer les constructions. Le texte, porté par le député Liot d'Eure-et-Loir Harold Huwart et soutenu par le gouvernement, propose d'assouplir les instructions de permis de construire et d'autorisation d'urbanisme afin de faciliter l'émergence de nouveaux projets de logements.

La proposition de loi a été adoptée (par 119 voix, contre 28) en première lecture, dans le cadre de la journée annuelle réservée au groupe Liot à l'Assemblée nationale.

Des procédures allégées pour accélérer les projets

« La complexité de nos normes est aujourd'hui l'un des principaux freins à la production de logements », a souligné la ministre du Logement, Valérie Létard, à l'ouverture des débats.

Les documents concernés par ces mesures de simplification sont les plans locaux d'urbanisme (PLU), les schémas de cohérence territoriale ou les permis de construire.

Par exemple, le texte approuve de possibles dérogations au PLU pour permettre la construction de logements dans des zones commerciales, ou de logements étudiants dans des zones tendues. Un permis d'aménagement multisite est aussi généralisé. Actuellement, un aménageur qui souhaite lancer une opération avec plusieurs bâtiments sur des parcelles non contiguës doit demander un permis par terrain, ce qui représente une charge procédurale conséquente.

Une adoption contestée par la gauche écologiste et insoumise

Il s'agit d'une « première étape » dans « une longue marche pour réformer le code l'urbanisme », s'est réjoui le député Pierre Pribetich, qui s'est exprimé au nom du groupe socialiste lequel a voté pour, comme le reste du côté droit de l'hémicycle, Rassemblement national compris.

Seuls les écologistes et les Insoumis s'y sont opposés. Le texte institutionnalise, à leurs yeux, des « dérogations permanentes » et porte ainsi des régressions sur le plan démocratique ou social. Une mesure a particulièrement irrité: la possibilité de réduire, par dérogation, le pourcentage de places réservées aux publics les plus vulnérables dans les prochaines résidences hôtelières à vocation sociale. Et ce afin de permettre l'accueil temporaire de travailleurs mobilisés pour des projets industriels.

C'est « gravissime » de vouloir faire « porter le manque de logements pour les travailleurs » sur des « populations en situation en détresse », pour lesquelles la seule alternative « c'est la rue », a dénoncé la députée LFI Anaïs Belouassa-Cherifi.

Ce qu'il faut retenir

- Objectif :** lever les freins à la construction pour répondre à la crise du logement.
- Dérogations au PLU :** possibles dans certaines zones, comme les zones commerciales ou tendues.
- Permis multisite :** un seul permis pourra désormais couvrir plusieurs terrains non contigus.
- Allègement des procédures :** instruction plus souple des permis de construire et autorisations d'urbanisme.
- Controverse :** possible réduction du nombre de places réservées aux publics vulnérables dans certaines résidences sociales.
- Prochaine étape :** le texte doit désormais poursuivre son parcours législatif.

TABLEAU COMPARATIF DES MEILLEURS TAUX DE PRÊTS IMMOBILIERS EN JUIN 2025

Mis à jour le 02/06/2025	Durée du prêt immobilier		
Profil emprunteur	15 ans	20 ans	25 ans
Excellent	➡ 2,85%	↑ 2,94%	↑ 3,05 %
Moyen	⬇ 3,06%	➡ 3,15%	↑ 3,27%

Taux donnés à titre indicatif calculés sur une moyenne des meilleurs taux constatés auprès des principaux courtiers en crédits immobiliers.

⬆ Taux en hausse par rapport au mois précédent

⬇ Taux en baisse (ou égal) par rapport au mois précédent