

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE DU 19 JUIN 2025
--

Participants : Céline PARADOL et Emmanuelle BENHAMOU

Emmanuel AYRIVIE – Sophie CHABROL – Stéphanie CHAFFAIX - Cécile CARRON - Cyril CARTAGENA – Arnaud de ROQUEFEUIL – Charles-Eric d'HERBECOURT - Denis GENITEAU – Isabelle GIRAD – Hélène le DOEUFF - Boris PASQUIER – Maureen REMY - Patrick SAFAR – Fabrice TRAVERSA

ORDRE DU JOUR :

I-	COMPOSITION DE LA COMMISSION	2
II-	Le statut du bailleur privé.....	2
III-	Point d'étape sur les textes en cours	3
	1) Proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété, dite « GACQUERRE »	3
	2) Projet de Loi de simplification de la vie économique - dispositions relatives aux baux commerciaux.....	3
	3) Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements	6
	4) Décret relatif aux modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique	7
IV-	Bilan de l'encadrement des loyers	7
	1) Rappel du contexte juridique	7
	2) Audition de l'UNIS à l'Assemblée nationale le 9 juillet 2025	7
	3) Rapport UNIS – SNPI – UNPI – et conférence de presse du 1 ^{er} juillet 2025	8
	4) Réunion de la Commission Nationale de Concertation le 19 juin 2025 : présentation de la mission d'évaluation du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers par Gabrielle FAQUE et Guillaume CHAPELLE.....	8
V-	Suspension de MaPrimeRénov'	10
VI-	« La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique » - rapport de la Cour des comptes de juin 2025	10
	1) La Cour des comptes appelle à ajuster davantage le dispositif des DPE	10
	5) Nouvelles mesures pour le DPE logement : arrêtés du 16 juin 2025.....	13
VII-	Facturation électronique	14

I- COMPOSITION DE LA COMMISSION

Accueil de 3 nouveaux membres :

- **Stéphanie CHAFFAIX** – Directrice Gestion Locative et Transition énergétique chez EVORIEL
- **Sophie CHABROL** - cabinet BIMBENET – représentante Gestion locative du pôle UNIS Centre - Val de Loire
- **Maureen REMY** - AJP - représentante Gestion locative du pôle UNIS Pays de la Loire

II- LE STATUT DU BAILLEUR PRIVE

- Comme convenu lors de la précédente réunion de la Commission, nous avons sollicité une **consultation auprès de Maître Elodie PHELIPPOT, avocate fiscaliste.**

Consulter :

- ✓ **Courrier UNIS 19 mai 2025 :** [cliquez ici](#)
- ✓ **Annexe 1 Présentation Statut du Bailleur Privé :** [cliquez ici](#)
- ✓ **Annexe 2 Typologie locations - Analyse comparative :** [cliquez ici](#)
- ✓ **Annexe 3 Locatif Dispositif Fiscaux Incitatifs :** [cliquez ici](#)
- **Une proposition UNIS** a été extraite de cette consultation, et a été communiqué à la Ministre.

Consulter :

- ✓ **la proposition UNIS – version intégrale :** [cliquez ici](#)
- ✓ **la proposition UNIS – résumé :** [cliquez ici](#)
- **Rapport « Pour une relance durable de l'investissement locatif »** présenté au gouvernement par Marc-Philippe Daubresse (sénateur) et Mickaël Cosson (député), le **30 juin 2025**

Consulter :

Le rapport complet : [cliquez ici](#)

Une synthèse du rapport, avec les propositions clés : [cliquez ici](#)

La lettre de mission : [cliquez ici](#)

- **Prochaine étape :**

Le projet de loi de finances pour 2026.

*******Observations de la Commission Gestion Locative**

Dossier à suivre de près.

III- POINT D'ETAPE SUR LES TEXTES EN COURS

1) PROPOSITION DE LOI VISANT A CLARIFIER LES OBLIGATIONS DE RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS ET A SECURISER LEUR APPLICATION EN COPROPRIETE, DITE « GACQUERRE »

- ✓ Lien vers le **dossier législatif** sur le site du Sénat : [cliquez ici](#)
- ✓ L'essentiel du projet de loi – résumé : [cliquez ici](#)
- ✓ Exposé des motifs : [cliquez ici](#)

L'inscription à l'ordre du jour de la PPL Gacquerre ne cesse d'être reportée, elle était initialement prévue le 2 juin puis le 11 juin. On ne dispose pas de visibilité quant à son examen.

*****Observations de la Commission Gestion Locative

La Commission regrette fortement le blocage de ce texte, et espère vivement qu'il sera le plus rapidement possible inscrit à l'agenda parlementaire.

La Commission souhaite faire le point sur les actions de l'organisme partenaire de l'UNIS pour le lien avec les institutions, Séance Publique, et prévoir une mise en concurrence avec d'autres organismes.

2) PROJET DE LOI DE SIMPLIFICATION DE LA VIE ECONOMIQUE - DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAUX COMMERCIAUX

HISTORIQUE DU PROJET DE LOI :

- [AN 17 juin 2025 : Projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, de simplification de la vie économique le 17 juin 2025, T.A. n° 144](#)
- [Sénat 27 mars 2025 : Texte de la commission sur le projet de loi, adopté par le Sénat, après engagement de la procédure accélérée, de simplification de la vie économique \(n°481 rectifié\), n° 1191-A0, déposé le jeudi 27 mars 2025.](#)
- [Dépôt du projet de loi le 23 octobre 2024 : Projet de loi, adopté par le Sénat, après engagement de la procédure accélérée, de simplification de la vie économique, n° 481 rectifié, déposé le mercredi 23 octobre 2024.](#)

[Consulter le dossier législatif : cliquez ici](#)

[Consulter le tableau récapitulatif des textes selon les différentes lectures : cliquez ici](#)

- **Vendredi 13 juin, en séance publique**, les articles du projet de loi de loi de simplification de la vie économique relatifs aux baux commerciaux étaient débattus à l'Assemblée nationale.

❖ Par rapport au texte adopté par le Sénat puis par la Commission, plusieurs revirements notables ont été votés :

- **La taxe foncière** sera définitivement à la charge du Bailleur sans refacturation possible ;
- **Abandon de l'article 24 A** qui devait définir les locaux commerciaux et artisanaux pour clarifier le champ du droit de préemption ;
- **Suppression de la condition d'être à jour de ses règlements pour bénéficier de la mensualisation des loyers ;**
- **Validation d'un maximum de 3 mois de dépôt de garantie (et pour toutes garanties confondues !!!!!!! : GAPD, caution personnelle ou de maison mère, etc...)**
- Fin de l'obligation pour le liquidateur judiciaire de restituer les locaux dans un délai de 2 mois
- Autorisation pour le bailleur de déduire du dépôt de garantie les sommes dues pour des désordres constatés en fin de location (sur présentation de devis) (une évidence, était-il besoin de le préciser ? !
- Retour des conditions supplémentaires de l'article L 145-41 pour bénéficier de délais sur les clauses résolutoires (capacité du preneur à régler la dette locative + reprise du paiement du loyer avant la première audience)

❖ Vote solennel AN 17 juin 2025

L'Assemblée nationale a définitivement adopté, contre la consigne du gouvernement, le projet de loi de simplification impactant les baux commerciaux en ses articles 24A, 24 et 24 bis, selon la version issue de la séance du 13 juin 2025.

Les députés ont adopté le texte par 275 voix pour et 252 voix contre. Mobilisation LFI +++

➤ **Suite – Commission Mixte Paritaire (CMP) – à désigner**

Prochaine étape : les textes votés au Sénat et à l'Assemblée étant différents, une commission mixte paritaire (CMP) composée de 7 sénateurs et 7 députés devrait en principe se réunir fin septembre afin de trouver à l'unanimité un éventuel accord sur un texte définitif.

- **Il reste donc encore une marge d'action dans le cadre cette CMP.**

*******Observations Commission**

La version adoptée par l'AN in fine (17/06/2025) au-delà de l'accord initial bailleurs/locataires. Il faut reconnaître le gros travail de mobilisation de LFI et s'en servir comme leçon pour de faire de même auprès des députés et sénateurs tant qu'il en est encore temps.

Il est capital de réfléchir à une bonne stratégie. La Commission compte sur l'organisme Séance Publique et prend les devants sur le contact avec la FACT. (Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires)

******* Constitution d'un groupe de travail pour travailler avec la Commission Immobilier d'Entreprise**

Membres du groupe de travail : Denis GENITEAU – Cyril CARTAGENA – Cécile CARRON – Arnaud de ROQUEFEUIL – Patrick SAFAR

Les Commissions « métier » de l'UNIS, Gestion Locative et Immobilier d'Entreprise se sont rapprochées pour travailler de concert sur ce chantier.

Préparer un argumentaire, et se rapprocher des membres de la CMP.

******* RDV organisés :**

- ✓ **Rdv avec Maître NEU-JANICKI le 4 juillet 2025 – Pour consulter l'argumentaire établi : [cliquez ici](#)**
- ✓ **Rdv avec la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) : le 7 juillet 2025**

Grâce à Patrick SAFAR, notre contact : Maître Jacquin qui est au conseil de l'association FACT <https://www.lesacteursducommerce.com/qui-sommes-nous/le-conseil-d-administration/>.

Ils sont également vent debout sur notre sujet de la loi de simplification de la vie économique.

Ils ont déjà regroupé l'UNPI et bien d'autres acteurs de nos métiers. Il serait bon de raisonner de concert et de partager avec notre chambre les liens politiques que nous avons.

Un courrier commun a été élaboré et qui va être envoyé aux députés et sénateurs dans le cadre de la CMP : [Lire le courrier commun](#)

A la suite du vote solennel du projet de loi de simplification de la vie économique à l'Assemblée nationale et dans la perspective de la réunion de la Commission Mixte Paritaire en septembre prochain, les sept fédérations signataires du courrier joint, représentant un très grand nombre d'acteurs de l'immobilier et de l'investissement dans toute sa diversité, alertent sur plusieurs sujets majeurs contenus dans ce texte.

De nombreuses dispositions du projet de loi, que la CMP va être amenée à examiner, concernent directement l'immobilier et particulièrement toutes les classes d'actifs du secteur tertiaire (commerce, bureaux, logistique, résidences gérées, hôtellerie, etc.).

Comme vous pourrez le lire dans ce courrier, et les annexes l'accompagnant, l'équilibre du bail commercial, utilisé dans l'ensemble du tertiaire, serait totalement rompu si des dispositions, telles que l'impossibilité de refacturer la taxe foncière, étaient maintenues en l'état. Une telle mesure conduirait à remettre en cause la totalité du modèle et viendrait affecter l'ensemble des investisseurs, du particulier-épargnant aux investisseurs institutionnels, que nos sept fédérations représentent.

L'objectif est de pouvoir échanger avec un maximum de députés et de sénateurs, afin de leur exposer plus précisément les enjeux majeurs évoqués.

3) Loi n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements

La loi [n°2025-541](#) du 16 juin 2025 (JO du 17 juin) a pour objectif de faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements.

Parmi les mesures adoptées figurent :

- ✓ **La possibilité pour les maires** (ou les présidents d'intercommunalités) **d'autoriser des projets de transformation de bâtiments ayant une destination autre que d'habitation en logements en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU.** Cette mesure accélérera les opérations de plusieurs mois, en permettant aux collectivités de s'épargner une modification préalable du document d'urbanisme ;
- ✓ **La création d'un permis de construire à destinations successives** (appelé aussi permis de construire « réversible » ou « permis multidestinations »). Ce permis, expérimental jusque-là dans le cadre de la loi ELAN de 2018 et dans le cadre des infrastructures des Jeux Olympiques de 2024, permettra d'autoriser, par anticipation et dans des secteurs délimités, un bâtiment qui comportera plusieurs destinations successives au cours de son existence. La transformation de bureaux et autres locaux en logements sera anticipée et facilitée dès la construction : les modifications ultérieures des règles du PLU relatives aux destinations seront sans incidence sur la validité du permis délivré, pour une durée de 20 ans à compter de la délivrance du permis ;
- ✓ **L'assouplissement des règles de vote en assemblée générale de copropriété à usage mixte :**
 - ✓ **La majorité nécessaire pour modifier la destination de parties privatives en locaux d'habitation** est fortement abaissée. Le vote passe désormais de l'unanimité à la **simple majorité de l'article 24** (modification de l'article 9 de la loi de 1965 : « Lorsque la modification de la destination de parties privatives à usage autre que d'habitation, à l'exception des locaux commerciaux, en locaux d'habitation contrevient à la destination de l'immeuble, elle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, qui statue à la majorité prévue à l'article 24. »).
 - ✓ **Cette mesure ne s'applique pas aux locaux commerciaux** afin d'éviter leur transformation qui pourrait appauvrir l'offre commerciale et le lien social apporté par ces petits commerces ([rapport de la CMP du 20 mai 2025](#)).
 - ✓ De plus, par dérogation à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la **modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs** qui résulte du changement de destination d'un local (autre que commercial) en local d'habitation relève également de la **majorité simple** (modification des art. 24 et 25 de la loi de 1965).
- ✓ **La possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation sont à usage exclusif de résidence principale.**

*******Observations de la Commission Gestion Locative**

La Commission approuve ce texte.

4) DECRET RELATIF AUX MODALITES D'EVALUATION DE LA REPARATION DUE AU PROPRIETAIRE EN CAS DE REFUS DU CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

Pour lire le projet de décret : [cliquez ici](#)

Le projet de décret est pris pour l'application de l'article 11 de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

En cas de refus du concours de la force publique pour une expulsion, le projet de décret (art.4) fixe notamment les préjudices réparables par l'État, dès lors qu'ils surviennent pendant la période de responsabilité de l'Etat :

- « - la perte des loyers et des charges locatives récupérables sur l'occupant ;*
- la perte de la valeur vénale du bien liée à une vente désavantageuse ;*
- les frais liés à l'impossibilité de vendre le bien ;*
- les frais de remise en état ;*
- les frais d'huissier de justice ;*
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;*
- le trouble dans les conditions d'existence. »*

*******Observations de la Commission Gestion Locative**

La commission approuve ce projet de texte.

Bien vérifier les modalités d'entrée en vigueur dans la version finale.

IV- BILAN DE L'ENCADREMENT DES LOYERS

1) RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

L'encadrement expérimental des loyers instauré par l'article 140 de la loi ELAN prend fin le 26 novembre 2026.

Le gouvernement doit remettre son rapport 6 mois avant.

2) AUDITION DE L'UNIS A L'ASSEMBLEE NATIONALE LE 9 JUILLET 2025

Céline PARADOL et Géraud DELVOLVE représentent l'UNIS lors de cette audition.

3) RAPPORT UNIS – SNPI – UNPI – ET CONFERENCE DE PRESSE DU 1^{ER} JUILLET 2025

Un Groupe de travail UNIS-UNPI-SNPI s'est constitué.

Pour consulter :

- ✓ Le rapport : [cliquez ici](#)
- ✓ Les annexes : [cliquez ici](#)
- ✓ Le communiqué de presse : [cliquez ici](#)

4) REUNION DE LA COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION LE 19 JUIN 2025 : PRESENTATION DE LA MISSION D'EVALUATION DU DISPOSITIF EXPERIMENTAL D'ENCADREMENT DU NIVEAU DES LOYERS PAR GABRIELLE FAQUE ET GUILLAUME CHAPELLE

✓ *A consulter :*

La lettre de mission de Guillaume CHAPELLE : [cliquez ici](#)

La lettre de mission de Gabrielle FAQUE : [cliquez ici](#)

✓ *Compte-rendu de la réunion :*

1. Problématique centrale : les données, un obstacle majeur

Les deux chercheurs soulignent une difficulté structurelle majeure pour mener à bien leur mission :

- **Accès restreint aux données fiscales publiques**, essentielles pour identifier les profils des ménages concernés. L'accès pour la recherche est lent, et conditionné par de fortes exigences de confidentialité.
- **Trous dans les données** disponibles : plusieurs variables manquent pour suivre l'évolution fine du marché locatif, tant du côté de l'offre que de la demande.
- **Partenariat avec des acteurs privés envisagé (ex : Clameur)** pour compenser les lacunes des données publiques, notamment pour les loyers des annonces. Cela soulève toutefois des enjeux de fiabilité et d'indépendance.

2. Objectif : mesurer un impact à deux niveaux

- **Quantitatif** : Qui sont les ménages touchés par l'encadrement ? Quels profils bénéficient du plafonnement ou, au contraire, en pâtissent ?
- **Qualitatif** : Comment l'encadrement affecte-t-il les dynamiques du marché ? Ralentit-il la croissance des loyers ? Réduit-il la mobilité ?

Mais l'évaluation ne portera pas sur l'ensemble des ménages, seulement ceux des zones tendues.

3. Spécificités françaises

- La France présente un **cadre juridique singulier**, combinant deux dispositifs successifs (loi Alur puis loi Elan), avec une mise en œuvre territorialisée.
- Contrairement à certains pays voisins (ex : **Allemagne**), la **capacité à suivre les données de manière mensuelle et granulée** est faible. En Allemagne, des effets ont été observés sur une période d'un an... avant de disparaître.

4. Incertitudes juridiques

- **Application de la loi complexe** : plusieurs arrêtés ont été annulés, notamment à Paris (ex : période 2018).
- **Respect local hétérogène** : certaines collectivités ont du mal à faire appliquer concrètement l'encadrement, faute de moyens ou de dispositifs de contrôle/sanction efficaces.

5. Approche méthodologique retenue

- Pas de retour sur les **taux d'effort** des ménages à l'échelle nationale : le focus sera mis sur les **zones tendues**.
- **Période Covid** : pourrait être isolée dans l'analyse en raison de sa nature exceptionnelle.
- **L'évaluation portera sur la loi Elan**, pas la loi Alur (déjà étudiée par ailleurs).
- Paris ne sera **pas le principal terrain d'analyse**, car trop d'éléments perturbateurs s'y superposent.

6. Points en suspens ou en débat

- **Complément de loyer** : sujet soulevé mais non encore stabilisé dans l'approche méthodologique.
- La **période 2018**, marquée par l'annulation de l'arrêté parisien, est jugée peu exploitable par certains (SwissLife), car peu représentative.
- **Comparaison internationale envisagée**, notamment avec des pays sans encadrement : données micro intéressantes mais difficilement accessibles.

La réunion a révélé que l'un des enjeux clés de l'évaluation est **l'accès aux données** fiables, granulaires, et régulières. En France, **les limites d'accès aux données publiques freinent la recherche** alors que d'autres pays comme l'Allemagne offrent des suivis mensuels. L'étude s'annonce techniquement complexe, avec une attention particulière aux **effets différenciés selon les types de ménages**, aux incertitudes juridiques, et à l'impact réel de l'encadrement.

*****Observations de la Commission Gestion Locative

La Commission Gestion locative, souhaite, si le dispositif devait être prorogé pouvoir agir sur des modalités de fixation des loyers de référence plus fiables.

Idée : créer une incitation en cas de travaux importants de rénovation énergétique.

V- SUSPENSION DE MAPRIMERENOV'

Le 18 juin 2025, la ministre chargée du Logement, **Valérie Létard**, a organisé une réunion de concertation réunissant l'ensemble des parties prenantes, suite à l'annonce de la suspension du guichet MaPrimeRénov' pour les rénovations d'ampleur, effective dès le 23 juin jusqu'à la mi-septembre ([communiqué de presse](#) du 4 juin 2025).

La ministre a annoncé :

- Maintien des parcours monogestes et copropriétés
- Taskforce anti-fraude interministérielle : Mise en place pour analyser les structures suspectes.
- Renforcement des exigences pour les mandataires financiers et déploiement de mesures anti-fraude.

Les professionnels du secteur subissent de plein fouet cette instabilité. Comme le souligne l'ADEME "la modification régulière des systèmes d'aides est difficile à gérer. Il serait utile de mettre en place une programmation pluriannuelle à cinq voire dix ans".

*** A lire : [Suspension du guichet MaPrimeRénov' : les réponses à vos questions | Ministères Aménagement du territoire Transition écologique](#)

*****Observations de la Commission Gestion Locative

La Commission prend acte de la temporisation de la suspension initialement annoncée, et reste en alerte sur ce sujet.

VI- « LA MISE EN ŒUVRE DU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE » - RAPPORT DE LA COUR DES COMPTES DE JUIN 2025

1) LA COUR DES COMPTES APPELLE A AJUSTER DAVANTAGE LE DISPOSITIF DES DPE

Les recommandations formulées par la Cour ont, pour la plupart, été reprises dans le vaste plan, présenté par le gouvernement le 19 mars dernier, visant à restaurer la confiance des citoyens dans cet outil.

Outil central de la rénovation énergétique des biens et facteur de variation des prix sur le marché immobilier, le diagnostic de performance énergétique (DPE) fait l'objet de toutes les attentions, et ce, d'autant plus que, depuis janvier 2025 (pour les logements classés G), la location des logements les moins performants est progressivement restreinte selon un échéancier programmé jusqu'en 2034 (pour les logements classés E).

Face à de nombreuses critiques sur sa fiabilité, malgré la réforme du dispositif entrée en vigueur en juillet 2021, la ministre chargée du logement s'est empressée de proposer, en mars dernier, [un plan en 10 mesures](#) afin de rendre les diagnostics plus fiables et transparents. Ce plan s'est, en fait, largement inspiré du rapport de la Cour des comptes sur la mise en œuvre du DPE, dont le projet a été mis en délibéré le 14 mars dernier et le texte définitif rendu public en ce début du mois de juin. Selon un communiqué de la ministre du 4 juin, les 10 mesures du plan, incluant la création de QR codes pour authentifier les DPE et d'outils pour contrôler la présence des diagnostiqueurs sur site, seront mises en œuvre par un arrêté qui sera publié dans les prochains jours et entrera en vigueur le 1^{er} juillet prochain.

Les magistrats du Palais Cambon ont procédé à un contrôle des DPE sur la période 2021-2024, par conséquent, après l'entrée en vigueur de la réforme de 2021 qui a rendu le diagnostic opposable et non plus simplement informatif. Or, force est de constater que cette réforme a été mise en œuvre dans des délais contraints, sans anticiper les difficultés pour les particuliers.

Un nécessaire effort de fiabilisation des DPE

Certes, la réforme a permis de fiabiliser le DPE, qui était auparavant établi selon diverses méthodes, notamment la méthode « sur factures » laquelle présentait des limites. Désormais, les DPE sont calculés à partir d'éléments intrinsèques aux logements indépendamment du comportement de leurs occupants, permettant ainsi une comparaison objective des biens. Mais des incertitudes persistent sur la qualité des DPE établis, en raison du temps limité passé par le professionnel pour réaliser le diagnostic, des éventuelles pressions exercées par les propriétaires, du défaut de documents justificatifs et d'une formation insuffisante.

Pour remédier à ces difficultés, l'État a déjà mis en place des actions visant à renforcer les exigences de compétences des diagnostiqueurs. Un travail d'harmonisation des pratiques professionnelles est également en cours, qui devrait voir le jour en 2026. Par ailleurs, le gouvernement souhaite mettre en place des formations supérieures spécifiques pour ces activités, sanctionnées par des diplômes d'État.

Un meilleur encadrement de l'activité de diagnostiqueur

Dans son rapport, la Cour des comptes met l'accent sur le contrôle du DPE, qui est confié à des organismes tiers, avec le concours de l'Ademe et de la DGCCRF jouant un rôle clé. L'Ademe vérifie la cohérence des DPE *via* [l'Observatoire DPE-Audit](#), tandis que la DGCCRF surveille les pratiques commerciales.

Toutefois, le système de certification des diagnostiqueurs, encadré réglementairement, n'assure pas totalement la probité et l'impartialité, malgré une logique d'amélioration continue. Les organismes tiers certifient les compétences des diagnostiqueurs, mais des liens

financiers entre organismes de formation et de certification soulèvent des questions d'impartialité.

Or, la directive européenne 2024/1275 sur la performance énergétique, en date du 24 avril 2024, exige un contrôle indépendant du DPE et l'indépendance des experts certificateurs. Selon la Cour, l'État devrait donc réguler davantage l'intervention des différents organismes pour éviter les conflits d'intérêts, à condition que cette régulation soit proportionnée en termes financiers et de ressources humaines. Une meilleure communication envers le public est aussi nécessaire pour simplifier l'accès à l'information et connaître les recours possibles. Le plan d'action de la ministre du logement, annoncé en mars 2025, vise d'ailleurs à renforcer la prévention des irrégularités grâce à l'intelligence artificielle.

Une coexistence difficile entre le DPE et certaines réglementations

Dans les recommandations formulées par la Cour des comptes figure la nécessité de mieux articuler le dispositif du DPE avec les réglementations en matière de copropriété et d'urbanisme.

S'agissant de la copropriété, la terminologie peut être source d'incompréhensions. Il existe ainsi un point de confusion potentiel entre le DPE « individuel » réalisé sur le lot de copropriété et le DPE « collectif » établi au niveau de l'immeuble entier. Comme le souligne la Cour, cette confusion peut conduire à des comportements de blocage pour entreprendre des travaux de rénovation énergétique collectifs, de la part des propriétaires de logements ayant un DPE individuel meilleur que le DPE collectif. Le Conseil supérieur du notariat s'est déjà prononcé sur cette question en préconisant d'accorder la primauté au DPE collectif par rapport au DPE individuel pour favoriser les rénovations globales.

Les règles d'urbanisme peuvent, de leur côté, venir contrarier la mise en œuvre des recommandations de travaux formulées par le diagnostiqueur, tout particulièrement lorsqu'il s'agit de recourir à l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) en limite de propriété dans les zones de centre-ville ancien protégées ou classées. Des difficultés se présentent également lorsqu'il faut empiéter sur le domaine public, dès lors que les autorisations administratives sont parfois longues à obtenir, notamment dans les grandes métropoles. La préservation des façades ayant un intérêt patrimonial ou historique est aussi contraignante pour certains chantiers lorsqu'il existe une obligation de reconstituer à l'identique les moulures ou ornements considérés comme indissociables du caractère remarquable de la façade.

Les premiers apports législatifs

En réponse aux différents problèmes soulevés dans le rapport de la Cour des comptes, [la loi contre toutes les fraudes aux aides publiques](#), adoptée par le Parlement le 21 mai dernier et en attente de promulgation après saisine du Conseil constitutionnel, prévoit, dans un premier temps, de renforcer l'information de la DGCCRF et de l'Anah sur les activités des organismes de certification et de contrôle des diagnostiqueurs et auditeurs (art. 4, IV, et art. 22, 1°, de la loi).

Ce texte assure également une meilleure identification des diagnostiqueurs (accès élargi à l'Observatoire DPE-Audit et mise en place du futur « QR code » des diagnostiqueurs

permettant de vérifier le lieu de leurs interventions) et donne une valeur législative à l'annuaire regroupant l'ensemble de ces professionnels (art. 22, 2°, et art. 25 de la loi).

A consulter :

► [Communiqué de presse, Ministère du logement, 4 juin](#)

► [Rapport Cour des comptes, "La mise en](#)

► [Communiqué de presse, Cour des comptes, 3 juin 2025](#)

5) NOUVELLES MESURES POUR LE DPE LOGEMENT : ARRETES DU 16 JUIN 2025

Deux arrêtés du 16 juin 2025 comportent de nouvelles mesures visant à renforcer la fiabilisation du DPE et prévenir les risques de fraude. Ils visent notamment l'instauration de QR code et le recours à l'intelligence artificielle afin détecter les anomalies.

✓ **Les principales dispositions du premier [arrêté](#) (NOR : ATDL2513478A) :**

- **L'article 1^{er}** du texte prévoit ainsi qu'à compter du 1^{er} juillet 2025, le professionnel devra présenter au commanditaire d'un diagnostic ou à son représentant le QR code qui figure sur le certificat délivré lors de la certification initiale cela afin d'attester de la présence d'une certification en cours de validité.
- **Les articles 2 et 3** prévoient quant à eux qu'à compter du 1^{er} septembre 2025 un QR figurera sur la première page du DPE et qui permettra au propriétaire du logement ou son représentant d'accéder au DPE directement sur le site de l'ADEME et de s'assurer de la conformité du document établi. L'affichage sur les logiciels validés des classes énergétique et carbone, ainsi que des consommations d'énergie primaire et émissions de gaz à effet de serre y afférentes sera conditionné à la transmission du DPE sur le site de [l'observatoire DPE -audit](#).

✓ **Les principales dispositions du second [arrêté](#) (NOR : ATDL2513472A) :**

- **L'article 4** prévoit la mise en place d'un outil basé sur l'intelligence artificielle qui déclenchera automatiquement un signalement des anomalies auprès de l'organisme ayant délivré la certification. L'organisme aura ensuite 1 mois instruire les signalements. Ce délai est d'une semaine si l'anomalie implique le droit d'exercice du diagnostiqueur.

Le même article 4 prévoit également « qu'en l'absence d'éléments probants fournis dans un délai de deux semaines à compter de la demande de l'organisme de certification, ce dernier suspend la certification pour un délai maximum d'un mois. Au-delà de ce délai et en l'absence d'éléments probants, la certification est retirée. »

Ce retrait est assorti d'une **interdiction de réinscription avant 18 mois en cas de fraude, et 2 ans en cas de récidive** intervenant dans un délai de moins de 10 ans suivant la précédente décision de retrait.

Un arrêté complémentaire devra fixer les indicateurs statistiques à prendre en considération par l'outil et les seuils traduisant des pratiques qui sont manifestement irrégulières.

*******Observations de la Commission Gestion Locative**

La situation est inquiétante.

Il faudra bien vérifier et revenir sur les impacts pratiques et juridiques de ces arrêtés.

La fiabilité des diagnostics est un vrai sujet. Le fait de renforcer les formations est un minimum. Dossier à suivre.

VII- FACTURATION ELECTRONIQUE

L'obligation pour les entreprises établies en France d'émettre et de recevoir des factures électroniques s'appliquera progressivement à partir du **1^{er} septembre 2026**.

RAPPEL DU CALENDRIER DE DEPLOIEMENT DE LA REFORME :

Type d'entreprise	1er septembre 2026	1er septembre 2027
Micro-entreprises, TPE et PME	Obligation de recevoir les factures électroniques	Obligation d'émettre les factures électroniques Obligation d'e-reporting
ETI (comptant entre 250 et 4 999 salariés)	Obligation d'émettre et de recevoir les factures électroniques Obligation d'e-reporting	—
Grandes entreprises (de plus de 5 000 salariés)	Obligation d'émettre et de recevoir les factures électroniques Obligation d'e-reporting	

Dans le cadre de cette réglementation plusieurs questions se posent pour les Administrateurs de biens, notamment sur le périmètre de l'obligation.

Voici des questions de SEITRA transmises à Olivier SAFAR :

« Dans le cadre de la réglementation sur la facturation électronique, nous aurions besoin de votre expertise quant au périmètre à définir lors l'émission des factures par un mandant non assujetti.

Je pense par exemple au cas de la copropriété qui, sauf dans le cas de la présence d'un employé d'immeuble, n'a pas de SIRET.

Or, la structure de l'annuaire central mis en place permettant à une PDP de reconnaître ce qui doit être transmis à l'ancien PPF ne gère que les personnes morales à minima avec un SIREN.

Si le cas des appels de provisions semble hors scope, qu'en est-il des arrêtés de charges adressés à des copropriétaires assujettis : e_reporting ou non ?

Plus, d'autres cas en gérance, dans le cadre des régularisations de charges par exemple.

Afin d'éclaircir, ces différents points, pourrions-nous vous proposer de programmer un entretien d'une petite heure aux dates qui vous conviennent ? »

A consulter :

- [Facturation - numérique -Généralisation de la facturation électronique au 1er septembre 2026 | Entreprendre.Service-Public.fr](#)
- [La facturation électronique entre entreprises | Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie et Ministère chargé du Budget et des Comptes publics](#)
- [Guide pratique pour anticiper l'obligation de facturation électronique](#)

******* Observations de la Commission**

Il faut **demander une consultation à Maître Elodie PHELIPPOT**, avocate fiscaliste.