



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Difficultés d'application de l'obligation de réalisation de l'audit énergétique

Question écrite n° 8030

Texte de la question

M. Loïc Kervran attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur les difficultés d'application de l'obligation de réalisation d'un audit énergétique en vigueur depuis le 1er avril 2023 suite à la loi « climat et résilience » du 22 août 2021. Selon de nombreux professionnels du secteur de l'immobilier, l'audit énergétique mis en place pour renforcer l'information des futurs acquéreurs ne semble pas apporter de réelle plus-value par rapport aux diagnostics de performance énergétique. De plus, la mise en place de cette nouvelle obligation se heurte à plusieurs difficultés. Ainsi, le nombre de diagnostiqueurs ayant obtenu leur accréditation est encore réduit, rendant parfois difficile pour les vendeurs de faire réaliser cet audit et ralentissant les mises en vente puisque l'audit doit être réalisé avant la première visite. Dans certains contextes (successions, difficultés financières, etc.), la prise en charge du coût de cet audit peut s'avérer problématique, d'autant que son coût important peut pour certains biens dans des zones détendues représenter jusqu'à 10 % de la valeur du bien. Aussi, il aimerait connaître les aménagements qu'il envisage pour rendre pertinente l'application concrète de cette mesure et en limiter les effets négatifs sur le marché de l'immobilier.

Texte de la réponse

Dans l'objectif de limiter le réchauffement climatique, la décarbonation de l'ensemble des secteurs de l'économie constitue une priorité du Gouvernement. La consommation énergétique des bâtiments représentant de l'ordre de 45 % de la consommation énergétique totale nationale, il est essentiel d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments. Pour répondre à ces enjeux, des mesures spécifiques ont été intégrées dans la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi "climat et résilience", avec pour objectif d'accélérer la rénovation des logements considérés comme des passoires thermiques, à savoir les logements des classes F et G du diagnostic de performance énergétique (DPE). Ainsi, depuis le 1er avril 2023, la réalisation d'un audit énergétique est obligatoire pour proposer à la vente les logements les plus énergivores, appartenant aux classes F et G du DPE. A partir du 1er janvier 2025, les logements de classe E seront également concernés par cette obligation, puis, à partir du 1er janvier 2034, ceux de classe D. Les audits énergétiques réalisés pour répondre à cette obligation doivent être conformes aux dispositions prévues par l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire prévu par l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation. Conformément à l'intention du législateur, issue de la loi climat et résilience et codifiée dans l'article précité, ces audits énergétiques doivent présenter des scénarios détaillés de rénovation, dont au moins un scénario de rénovation par étapes et un scénario de rénovation en une seule étape permettant au logement d'atteindre à terme la classe B du DPE. Ces scénarios doivent notamment permettre à l'acquéreur du logement d'entrer dans un parcours de rénovation de son logement, cohérent avec l'atteinte des objectifs nationaux de neutralité carbone à l'horizon 2050, à savoir un parc de bâtiments sobres en énergie et faiblement émetteurs de gaz à effet de serre. Les propositions de travaux font également l'objet d'une estimation financière de leurs coûts. Cet audit énergétique apporte par conséquent une importante plus-value au dossier de diagnostics techniques du

logement, le diagnostic de performance énergétique se limitant sur ce point à une liste de recommandations de travaux, souvent générique, qui n'est pas nécessairement adaptée aux caractéristiques précises du logement concerné. Par ailleurs, à fin décembre 2023, plus de 2 300 entreprises détenaient une qualification RGE « Audit énergétique » et plus de 3 700 diagnostiqueurs immobiliers disposent d'une attestation d'un organisme de certification justifiant de leur formation à la réalisation de l'audit énergétique. Sans réduire l'ambition du dispositif, le Gouvernement a annoncé en mars 2024 la levée de certains freins et la simplification du mécanisme de validation prévu pour Mon Accompagnateur Rénov'afin de fluidifier le dispositif et réduire les délais d'intervention. Ainsi, une nouvelle voie d'accès à la qualification RGE sera mise en place au travers d'une validation des acquis de l'expérience (VAE) s'appuyant sur le contrôle d'un chantier réalisé et non plus sur la base d'un dossier administratif. De manière générale, grâce à un travail accompli de concert avec la Fédération française du bâtiment (FFB) et la Confédération des artisans et des petites entreprises du bâtiment (Capeb), la demande de qualification RGE et les démarches ont été simplifiées (dématérialisation des dossiers de demande, mise à disposition d'un devis-type RGE, allongement de la durée de qualification de 4 à 8 ans ; harmonisation et coordination des contrôles réalisés ; accès favoriser à RGE aux petites entreprises). Ces mesures ont été unanimement saluées par les professionnels. Ce sont ainsi plus de 6 000 professionnels qui sont à la disposition des particuliers et des professionnels de l'immobilier pour satisfaire cette obligation prévue par la loi. Enfin, pour un logement individuel, le prix de cet audit est généralement inférieur à 1 000 €, soit un montant faible rapporté au prix d'une cession immobilière.

Données clés

Auteur : [M. Loïc Kervran](#)

Circonscription : Cher (3^e circonscription) - Horizons et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8030

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 mai 2023](#), page 4415

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2024](#), page 2635