



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réglementation

Question écrite n° 109319

### Texte de la question

M. Dominique Perben attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur la législation relative à l'obligation de mentionner le classement des biens immobiliers au regard de leur performance énergétique dans les annonces relatives à leur vente ou leur location. L'article L. 134-4-3 du code de la construction et de l'habitation, issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, prévoit l'obligation de mentionner le classement du bien immobilier au regard de sa performance énergétique dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. Cette disposition pose la question de son applicabilité et de sa compatibilité avec la publicité relative à la mise en location de biens immobiliers non encore achevés. L'article L. 271-4 du même code prévoit que le diagnostic de performance énergétique, n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire. Parallèlement, l'article R. 134-5-4 du code de la construction et de l'habitation, issu du décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010, pris en l'application des dispositions de la loi du 12 juillet 2010 sus-citée, confirme la non-applicabilité des dispositions relatives à la mention de l' « étiquette énergie » en cas de vente d'immeuble à construire. En effet, ce diagnostic ne peut valablement être réalisé qu'une fois l'immeuble achevé et dès lors que les lots sont mis hors d'eau et hors d'air, et équipés d'une installation de chauffage, de climatisation et de production d'eau chaude sanitaire. Les annonces permettant la publicité de vente de lots non achevés ne semblent donc pas devoir mentionner la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique. Corrélativement, l'article R. 134-5-4 du même code et issu du décret sus-indiqué dispose que cette obligation d'étiquetage vise les professionnels « exerçant une activité liée à [...] la location d'immeubles bâtis, à la gestion immobilière [...] ». Une telle obligation semble empêcher le professionnel de réaliser des publicités de mise en location préalablement à la livraison du bien, ce qui pose différents problèmes en termes économiques et impose une carence locative systématique aux propriétaires. Au regard des dispositions citées et de l'impossibilité matérielle de réaliser le diagnostic de performance énergétique avant l'achèvement d'un immeuble, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement quant au fait que l'obligation d'étiquetage énergétique ne s'appliquant pas aux annonces publicitaires relatives aux ventes d'immeubles à construire, celle-ci semble de la même façon, exclue pour les annonces relatives aux mises en location d'immeubles à construire, qui sont, par nature, non achevés au jour de leur publication. Ces questions sont primordiales pour les professionnels du secteur et le public et il semble important d'y apporter une clarification.

### Texte de la réponse

Le décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010 relatif à la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières impose l'affichage concernant le classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières pour tous les biens immobiliers devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. Les biens à construire ne sont soumis à l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique construction, conforme à l'arrêté du 21 septembre 2007 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments neufs en France métropolitaine, qu'à l'achèvement des travaux. Pour la particularité des ventes d'immeubles à construire visées à l'article L. 261-1 du code de la construction et de

l'habitation, lorsque la parution du bien dans une annonce immobilière intervient avant la fin de ces travaux, l'annonce ne doit pas nécessairement contenir la mention du classement énergétique, qui est au minimum celui, très exigeant, de la réglementation en vigueur pour les immeubles neufs.

## Données clés

**Auteur :** [M. Dominique Perben](#)

**Circonscription :** Rhône (4<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 109319

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Écologie, développement durable, transports et logement

**Ministère attributaire :** Écologie, développement durable, transports et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 24 mai 2011, page 5304

**Réponse publiée le :** 23 août 2011, page 9060