



DIAGNOSTIQUEURS



Ministère de la Transition Ecologique  
Monsieur le Ministre délégué chargé de la  
Ville et du Logement, Olivier KLEIN  
246 bd St Germain,  
75007 Paris

Paris, le vendredi 28 avril 2023

Objet : DPE et logements de petites surfaces

Monsieur le Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement,  
Monsieur Olivier KLEIN,

C'est en qualité de Présidents des fédérations du diagnostic immobilier, que nous nous adressons à vous, Monsieur le Ministre, au sujet de la méthodologie de calcul 3CL du DPE, entré en vigueur le 1er juillet 2021, qui, sans pondérations spécifiques aux petites surfaces, pénalise celles-ci indûment en termes de classification et de possibilité de les extraire des « passoires thermiques ».

Comme le confirment les statistiques de l'Ademe, et au vu de nos indicateurs terrain, la part de passoires thermiques classées en F ou en G est plus importante pour les logements de moins de 30 m<sup>2</sup>.

Cela s'explique par deux facteurs principaux :

- **La consommation d'eau chaude sanitaire (ECS)**

Le puisage ECS est directement issu de la surface habitable du logement. Cette surface donne un nombre d'occupant moyen. Plus le ballon d'eau chaude est grand, et plus la note du DPE sera pénalisante pour un petit logement, même s'il est bien isolé et performant.

- **L'indice de compacité thermique qui définit le ratio « surface déperditive / surface habitable »**

Pour le calculer, il suffit d'additionner toutes les surfaces déperditives et de diviser cette somme par la surface habitable. Plus le résultat est petit, meilleure sera l'efficacité thermique du logement et donc une classification du DPE plus performante.

Cependant, ce ratio pour un studio présentera proportionnellement plus de surface déperditive de murs qu'un appartement de même forme avec plus de surface habitable.

En conséquence, nous souhaiterions une pondération par coefficients adaptés aux petites surfaces de certains calculs de la méthode 3CL afin de tenir compte des spécificités de ces logements (<30 m<sup>2</sup>).

C'est un sujet d'équité et de fiabilité du DPE. Nos fédérations peuvent s'impliquer, ensemble, auprès de vos services dans ce projet de coefficients de pondération adaptés au sein de la méthodologie de calcul 3CL.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à notre demande et restant à votre disposition, veuillez recevoir, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre très haute considération.

Yannick AINOUCHE  
Président CDI-FNAIM

Lionel JANOT  
Président FIDI