

ANNONCE DE MODIFICATION DU DPE EN FAVEUR DES LOGEMENTS DE MOINS DE 40 M²

- Le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, vient d'annoncer une correction de la méthode du DPE en faveur des logements de moins de 40 m². Un arrêté modifiant l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au « DPE logement » doit être soumis à consultation dans les prochains jours. Cette mesure devrait permettre à 140.000 logements environ de quitter les classes F et G du DPE.
- Pour les propriétaires de petits logements déjà détenteurs d'un DPE, il devrait prochainement être possible de se procurer une attestation de nouvelle classe énergétique sur le portail de l'Ademe sans besoin de faire établir un nouveau DPE.

Ce 12 février 2024, le ministre de la Transition écologique a annoncé que la méthode du DPE serait corrigée en faveur des logements de petite surface. Cette mesure s'inscrit dans un « choc de simplification » défendu conjointement avec le nouveau ministre chargé du Logement et destiné à ramener les propriétaires vers le marché de la location.

Les anomalies du « nouveau DPE »

Cela fera bientôt trois ans que le « nouveau DPE » est entré en vigueur (les DPE réalisés à compter du 1^{er} juillet 2021 obéissent à une nouvelle méthode), trois ans au cours desquels l'UNPI n'a cessé de dénoncer les incohérences de la méthode dite « 3 CL ».

En premier lieu, l'UNPI a démontré l'existence d'une anomalie pour les logements anciens, conduisant à leur classement massif comme « passoires énergétiques ». A la suite de cette alerte le nouveau DPE a été suspendu quelques semaines à peine après être entré en vigueur pour les logements construits avant 1975. Ce n'est qu'après correction de l'arrêté du 31 mars 2021 sur le DPE « logement » par un arrêté du 8 octobre 2021 que ces DPE ont pu à nouveau être édités.

En second lieu, l'UNPI n'a cessé de critiquer le fait que le nouveau DPE était fortement pénalisant pour les logements de petite surface. Cela tient notamment au mode de prise en compte des appareils de production d'eau chaude sanitaire. La taille d'un chauffe-eau n'est pas beaucoup plus grande pour un petit ou un grand logement, que ce logement soit occupé par

une ou plusieurs personnes. Or, la taille du ballon d'eau chaude étant rapportée à la surface du logement dans la méthode actuelle, les « petits » logements sont fortement pénalisés. De même, les surfaces de déperdition de chaleur sont proportionnellement plus importantes pour les logements de petite taille.

Une étude du Conseil d'analyse économique du 10 janvier 2024 vient notamment de remettre en cause la pertinence des étiquettes DPE des logements.

L'annonce d'un correctif pour les petites surfaces

Dès le 31 janvier dernier, le ministre (reconduit) de la Transition écologique, Christophe Béchu, indiquait vouloir annoncer mi-février « *une simplification du DPE qui permettra de conserver l'ambition du calendrier initial tout en fiabilisant le dispositif pour les petites surfaces et en actant des mesures de flexibilité qui permettront aux propriétaires et aux locataires d'aborder la date du 1er janvier 2025 avec plus de confiance* »¹.

Le ministre vient de préciser ses intentions dans un entretien au Parisien².

Sur le constat d'abord, il note que « *plus la surface d'un logement est petite, plus la part de l'eau chaude sanitaire pèse sur son classement, sans lien réel avec le nombre d'occupants* ». Ceci explique que « *plus de 27 % des très petits biens, ceux de moins de 40 m², soient considérés comme des passoires, ce qui ne reflète pas la réalité* ».

Sur la méthode ensuite, afin de corriger ce « biais de calcul » défavorable aux petites surfaces, il s'agit de procéder à une correction « *par un arrêté dont nous lançons la consultation cette semaine* ». Un coefficient de pondération tenant compte de la surface devrait être introduit.

Selon le ministre, cette réforme devrait permettre à environ 140.000 logements de quitter le statut de passoire énergétique (classes F ou G).

Une attestation à obtenir via le site de l'Ademe

Une fois la méthode du DPE modifiée par arrêté, la mesure profitera aux logements pour lesquels un DPE vient à être établi.

Le ministre indique que les propriétaires de petits logements déjà détenteurs d'un DPE n'auront pas besoin de faire établir un nouveau diagnostic pour profiter du correctif et gagner une classe énergétique.

Il leur suffira de se procurer une attestation de nouvelle classe énergétique sur le portail de l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) à partir du numéro de leur DPE existant. Il faut en effet rappeler ici que, depuis un décret de 2011, tous les diagnostiqueurs de France sont tenus de renseigner les données qu'ils ont collectées pour l'établissement des DPE auprès de l'Ademe³.

¹ [Discours de Christophe Béchu pour les vœux aux forces vives de la transition écologique et des territoires | Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#)

² « [Nous sortons 140 000 logements de moins de 40 m² de la catégorie des passoires énergétiques](#) » - Le Parisien

³ Décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, aujourd'hui codifié aux articles R.126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

Dès lors, en renseignant leur numéro de DPE (figurant en haut à droite dans les DPE établis depuis juillet 2021), les propriétaires concernés devraient pouvoir lancer un « recalcul » automatique de leur classement énergétique.

Si le ministre annonce la mise en ligne d'un simulateur dès les prochains jours, la mesure ne devrait entrer en vigueur officiellement que d'ici juillet 2024⁴.

Autres mesures pour plus de flexibilité

Interviewé par le Parisien, le ministre Christophe Béchu a annoncé également vouloir introduire un sursis de deux ans à l'indécence des logements lorsque des travaux sur les parties communes d'une copropriété ont été votés mais sont en attente de réalisation. La mesure serait introduite par voie d'amendement au projet de loi sur les copropriétés dégradées, examiné par le Sénat fin février après son adoption par l'Assemblée nationale le 23 janvier dernier⁵.

Le ministre évoque enfin un congé en fin de bail pour travaux de rénovation énergétique. Rappelons ici qu'un tel congé avait été introduit dans le texte de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 avant d'être censuré par le Conseil constitutionnel pour une irrégularité de procédure⁶.

Plus largement, sur les ondes de RTL, le très nouveau ministre chargé du Logement, Guillaume Kasbarian, a souligné ce même 12 février l'intention du Gouvernement de « *simplifier au maximum le parcours, (...), pour avoir plus d'offre locative, pour débloquer la construction* ». Il s'est fait le défenseur d'une grande « *politique de l'offre* » :

« Vous avez un certain nombre de propriétaires qui ne veulent plus louer, parce que, c'est beaucoup, parfois trop de complexité, d'embêtements, parfois des impayés locatifs qui arrivent, etc. etc., et la rentabilité qui est parfois plus faible que d'autres types d'investissements. Et donc, si je me mets deux secondes à la place d'un propriétaire, je comprends que certains d'entre eux se disent « moi je renonce à louer, je préfère laisser vide le logement », et c'est un problème. Donc il faut redonner confiance aux propriétaires bailleurs, pour qu'ils puissent se dire « c'est plus simple, c'est un peu plus rentable, et j'ai moins d'embêtements en cas d'impayés » (...); on ne peut plus avoir des années et des années de procédure »⁷.

 En espérant que ces paroles soient l'annonce d'un véritable changement de paradigme, l'UNPI reviendra évidemment vers vous dès parution de l'arrêté correctif du DPE annoncé.

⁴ A cette heure, il est déjà possible de retrouver un DPE avec son numéro à l'adresse [ADEME - Observatoire DPE - Audit \(Diagnostic de Performance Énergétique Audit Énergétique\)](#).

⁵ <https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl23-278.html>, projet de loi à propos duquel l'UNPI est intervenue

⁶ Voir notre circulaire UNPI du 9 septembre 2021

⁷ [Des "simplifications" du DPE d'un logement : "Ce n'est pas un recul" contre l'écologie \(youtube.com\)](#)
[8. Rapport du conseil d'analyse économique du 10.01.2024](#)