



Le président

M. Christophe BECHU
Ministre de la Cohésion des territoires
et des Relations avec les collectivités territoriales
246, boulevard Saint-Germain
75007 Paris

Paris, le 2 février 2024

Objet : commentaire sur le DPE pour les petites surfaces suite à votre discours du 31 janvier 2024

Monsieur le Ministre,

Je tiens tout d'abord à vous exprimer ma profonde gratitude pour votre engagement indéfectible en faveur de la transition écologique, tel que vous l'avez réaffirmé dans votre discours du 31 janvier 2024. Votre vision et les actions entreprises par le gouvernement depuis 2017 incarnent une source d'inspiration et d'espoir pour tous ceux qui sont préoccupés par l'avenir de notre planète.

C'est bien dans cet esprit que je souhaite attirer votre attention sur une préoccupation spécifique concernant la proposition de fiabilisation du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour les petites surfaces. Comme vous le savez, le DPE joue un rôle crucial dans l'évaluation de la performance énergétique des logements et dans l'orientation des politiques de rénovation énergétique. Sa fiabilité et son objectivité sont essentiels.

Les petites surfaces, en raison de leur configuration spécifique, présentent naturellement une empreinte énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par mètre carré plus élevées. **C'est une réalité scientifiquement incontestable.**

Une modification du calcul du DPE risquerait non seulement de masquer cette réalité mais en outre d'exclure mécaniquement ces logements de l'indispensable programme de rénovation énergétique de notre parc. Aujourd'hui, la grande majorité des propriétaires n'engage des travaux de rénovation énergétique que sous la contrainte des nouvelles règles de location des « passoires énergétiques » ou de la décote constatée de leur bien à la vente.

Comme le confirme l'étude du CAE, les premiers pénalisés seraient les occupants des logements des passoires énergétiques, principalement des personnes à revenu modeste. Par ailleurs, cette modification serait incompréhensible pour certains propriétaires ou bailleurs vertueux ayant engagé des travaux de rénovation énergétique dès 2021, avec un risque non négligeable de recours contentieux de leur part contre l'État.



Il est néanmoins indéniable que cet état de fait pénalise les propriétaires de ces petits logements, qu'ils soient propriétaires publics ou privés, surtout à l'aune de l'échéance des interdictions de location.

Je vous exhorte ainsi à considérer des alternatives qui reconnaissent les défis uniques posés par les petites surfaces tout en maintenant l'objectif ambitieux de rénovation énergétique de notre parc immobilier. Il pourrait s'agir, par exemple, **d'introduire une certaine flexibilité dans le calendrier d'application des mesures restrictives pour ces logements.**

Votre leadership et votre capacité à intégrer une démarche inclusive et pragmatique dans la mise en œuvre de la transition écologique sont essentiels pour mobiliser l'ensemble de la société française dans cet effort collectif. Je reste convaincu que, sous votre engagement, nous pouvons trouver des solutions équilibrées qui favorisent une transition écologique juste et efficace pour tous.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, en l'expression de ma haute considération

Jean-Christophe PROTAIS,
Président de SIDIANE

