



Communiqué de presse

Le mardi 6 février 2024

DPE appliqué aux petites surfaces, l'Ordre des géomètres-experts salue la proposition du Gouvernement

L'annonce de la simplification du Diagnostic de Performance Environnementale (DPE), et en particulier de la refonte du calcul pour les petites surfaces, par le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires a fait réagir l'ensemble des acteurs de la filière du diagnostic immobilier. En juin 2023, déjà, l'Ordre des géomètres-experts identifiait cet enjeu à l'occasion de son Grand Débat consacré au DPE. À l'époque, la profession avait proposé d'amender la Loi Climat Résilience pour autoriser le Gouvernement à déroger au nouveau DPE par voie réglementaire, soit en excluant les logements inférieurs à une certaine surface du dispositif, soit en adaptant le calcul de la performance énergétique aux spécificités de ces petits logements.

« Mi-février, j'annoncerai 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 », c'est par ces mots que Christophe Béchu a annoncé, ce 1er février, la volonté du Gouvernement de réformer une nouvelle fois le mode de calcul du DPE.

Le 28 juin dernier, **les géomètres-experts s'étaient penchés sur ce sujet à l'occasion de leur Grand Débat « Le nouveau DPE va-t-il provoquer l'effondrement du marché immobilier ? »** auquel avait participé la Députée Marjolaine Meynier-Millefert et Robin Rivaton, CEO de Stonal et spécialiste de

l'immobilier.

Les géomètres-experts acteurs de la filière du diagnostic immobilier

Garants du cadre de vie des Français, les géomètres-experts rappelaient alors qu'ils s'étaient positionnés sur les enjeux de diagnostic immobilier dès la mise en place des obligations de diagnostic plomb en 1998 puis amiante en 2006. « *Les géomètres-experts possèdent les compétences techniques et juridiques en pathologie du bâtiment pour mener à bien ces missions* », comme le soulignait Xavier Prigent, Vice-Président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, « ***Il est donc logique de contribuer par notre expertise et notre savoir-faire aux débats liés au DPE aujourd'hui*** ».

L'inadaptation du nouveau DPE aux logements de petites surfaces, type studio, inférieures à 40 ou 30 m², avait notamment émergé lors du débat.

Les petites surfaces condamnées de facto par le nouveau DPE ?

En effet, **en rapportant le critère de décence à l'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, le nouveau DPE condamne de facto les petites surfaces d'après les géomètres-experts.** « *Même en ayant réalisé des opérations lourdes sur l'enveloppe du bâtiment, avec notamment l'isolation des sols, de la toiture et des façades, ces biens restent qualifiés au regard des méthodes de calcul du nouveau DPE comme peu performants sur le plan énergétique* », avait ainsi alerté Michel Greuzat, géomètre-expert en Seine-et-Marne, « *Le nouveau DPE entraîne un impact sur deux facteurs du logement : le ballon d'eau chaude et le chauffage électrique. La seule solution serait donc de les remplacer par un ballon thermodynamique et une pompe à chaleur, et dans un logement de petite surface ce n'est techniquement pas possible* ».

Une réforme du mode de calcul du DPE nécessaire pour les petites surfaces

Pour éviter que les studios et les petits appartements sortent massivement du stock locatif, alors même que les besoins sur ce type d'habitation sont de plus en plus croissants, Xavier Prigent, le Vice-président du Conseil supérieur de l'Ordre des géomètres-experts, avait notamment proposé à Marjolaine Meynier-Millefert d'amender la Loi Climat Résilience pour **autoriser le Gouvernement à déroger au nouveau DPE par voie réglementaire, soit en excluant les logements inférieurs à une certaine surface du dispositif, soit en adaptant le calcul de la performance énergétique aux spécificités de ces petits logements.**

C'est pourquoi l'Ordre des géomètres-experts salue l'annonce du Gouvernement

en faveur d'une réforme nécessaire du mode de calcul du DPE pour les petites surfaces. La profession se tient à sa disposition pour contribuer tant aux échanges sur ce sujet d'envergure nationale qu'à la préservation du cadre de vie des Français, dont elle est le garant.



Grand Débat de l'Ordre des géomètres-experts : "Le nouveau DPE va-t-il provoquer l'effondrement du marché immobilier ?" (intervention de Michel Greuzat à partir de la 57'34")

LES CHIFFRES CLÉS DE LA PROFESSION DE GÉOMÈTRE-EXPERT

1.874 géomètres-experts inscrits au tableau de l'Ordre

2.205 établissements répartis sur l'ensemble du territoire

Une filière de 10.000 emplois structurée essentiellement en PME