



Communiqué de presse  
03 mai 2023

## DPE ET PETITES SURFACES : LA FIDI ET LA CDI FNAIM DEMANDENT LA MISE EN PLACE D'UN COEFFICIENT DE PONDÉRATION

Deux fédérations du diagnostic immobilier : la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers à travers son président Yannick Ainouche, et la FIDI, représentée par Lionel Janot, ont adressé vendredi 28 avril une lettre à Monsieur le Ministre délégué chargé de la Ville et du Logement, Olivier Klein, au sujet de la méthodologie de calcul 3CL du DPE, entrée en vigueur le 1er juillet 2021. Les deux fédérations indiquent que, sans pondérations spécifiques aux petites surfaces, le DPE pénalise celles-ci indûment en termes de classification et de possibilité de les extraire des « passoires thermiques » et proposent ainsi la mise en place d'un coefficient de pondération.

Comme le confirment les statistiques de l'Ademe, et au vu des indicateurs terrain constatés par les deux fédérations, 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, La CDI FNAIM et la FIDI proposent 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>).

*« Nous avons proposé au ministre que nos fédérations s'impliquent, ensemble, auprès des services du gouvernement dans ce projet de coefficients de pondération adaptés au sein de la méthodologie de calcul 3CL. C'est en effet un sujet d'équité et de fiabilité du DPE qui nous semble important de porter pour que les propriétaires de petites surfaces ne soient pas lésés. » indique le président de la CDI-FNAIM Yannick Ainouche.*

*« En ville et à Paris notamment, la question du "déclassement sans solution" en F ou G des petites surfaces par le DPE est source de détresse pour de nombreux propriétaires, notamment modestes, pour lesquels le revenu locatif est essentiel. Or, il existe selon nous des possibilités de revoir certains coefficients sans changer toute la méthode 3CL. » précise Lionel Janot, président de la FIDI.*

#### **A propos de : La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM**

Créée en juin 2007, la CDI FNAIM réunit près de 1600 professionnels spécialisés en diagnostics immobiliers. Leur adhésion à la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM garantit le respect des conditions d'exercice de l'activité de diagnostiqueur.

La Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM est affiliée à la Fédération Nationale de l'Immobilier (*FNAIM*), Union de syndicats professionnels, qui fédère plus près de 10 000 professionnels de l'immobilier, constituant ainsi la première organisation professionnelle du secteur en France.

En tant que syndicat de confiance, la Chambre des diagnostiqueurs immobiliers FNAIM (CDI FNAIM) fédère des acteurs de toutes catégories : des professionnels indépendants, des TPE jusqu'à des entreprises de 400 opérateurs, et des réseaux de franchisés de diagnostic technique.

#### **A propos de : la FIDI**

Créée en 2004, La Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI) est la première fédération de diagnostiqueurs immobiliers indépendante de toute mouvance amont ou aval (bâtiment, immobilier...).

La FIDI informe, défend les intérêts et accompagne les diagnostiqueurs immobiliers de tous profils, en s'adaptant aux besoins de chacun.

La FIDI fédère des femmes et des hommes avec des valeurs : INDEPENDANT - QUALIFIE - RESPONSABLE

La FIDI regroupe des acteurs du diagnostic technique immobilier de toute taille et de différents modèles d'organisation, du "Solo" (majoritaires en nombre) aux Réseaux, en passant par les entreprises régionales moyennes. La FIDI représente plus de 700 entreprises adhérentes et 1500 diagnostiqueurs formés et certifiés, répartis sur l'ensemble du territoire national.

Elle est à ce titre un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics et des organismes de contrôle et siège dans les commissions et groupes de travail de mise au point du cadre d'exercice, notamment pour les sujets en rapport avec la Performance Energétique.

