

De mauvaises performances énergétiques pour 4 logements sur 10

Insee Analyses Hauts-de-France • n° 177 • Octobre 2024



Dans les Hauts-de-France, en 2022, un million de résidences principales ont un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E, F ou G, soit 42 % des résidences principales de la région. Il s'agit de la 3^e part la plus élevée de France de province. En l'absence de rénovation, ces logements pourraient être soumis à des interdictions de mise en location prévues par la loi Climat et Résilience entre 2025 et 2034. Le parc privé, plus ancien que le parc social, est davantage concerné. Le plus faible niveau de vie des propriétaires de la région peut représenter un frein à la rénovation, malgré les aides. Au sein de la région, les territoires ruraux sont particulièrement concernés par les faibles performances énergétiques (nord de l'Aisne, est de la Somme). Bien que globalement plus épargnées, les zones urbaines (Lille, Amiens, agglomérations du littoral, bassin minier...) présentent un volume conséquent de logements à rénover.

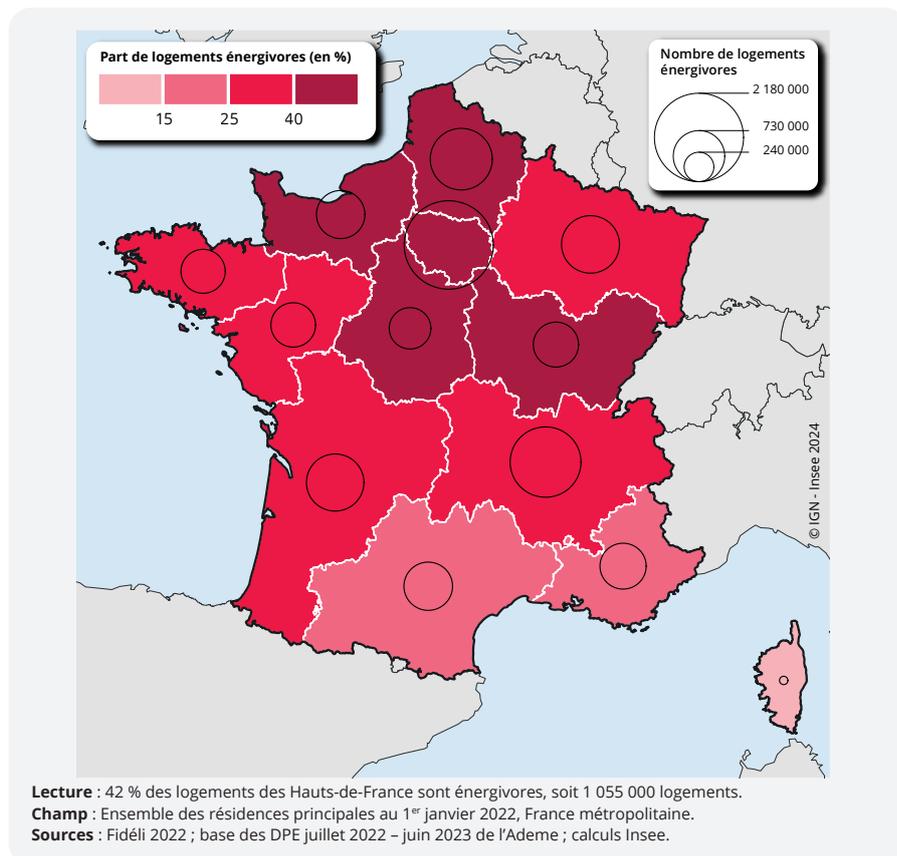


Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES), la loi Climat et Résilience (2021) incite à la rénovation des logements à faible performance énergétique. Les émissions de GES des logements sont en effet responsables de 12 % de l'ensemble des émissions au niveau national ► **pour en savoir plus [1]**. D'ici 2034, tout logement de classe E à G du **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**, considéré comme **énergivore**, sera interdit à la location. L'interdiction se fera de façon progressive et interviendra dès 2025 pour les logements étiquetés G et en 2028 pour les étiquettes F. Une meilleure connaissance du parc de logements est nécessaire afin de mieux cerner les enjeux liés à la rénovation des logements énergivores.

En 2022, dans les Hauts-de-France, un million de résidences principales sont énergivores, soit 42 % du parc régional contre 35 % en France de province ► **sources**. Cette surreprésentation est surtout liée à la plus grande part de logements étiquetés E dans la région (26 % des logements, soit 5 points de plus qu'en France de province). Les **passoires énergétiques** (étiquettes F et G) représentent quant à elles 16 % des logements (2 points de plus qu'en province).

► 1. Part et nombre de logements énergivores par région en 2022



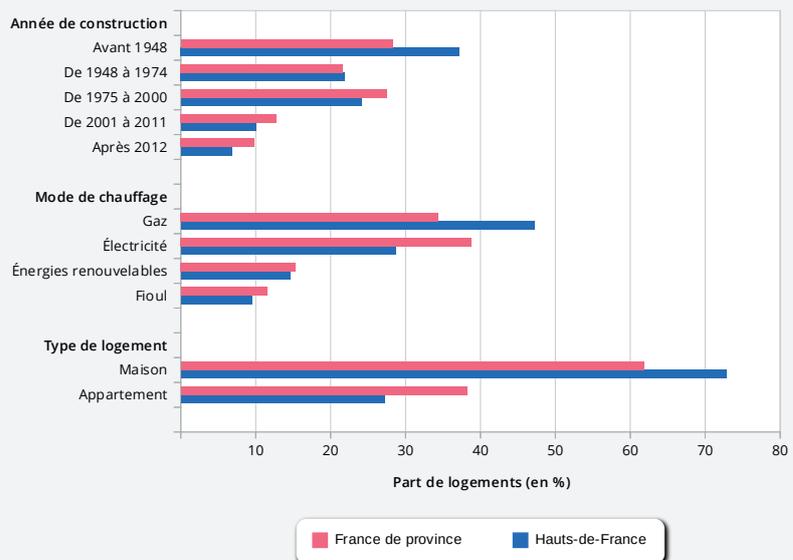
Au niveau national, seules les régions Bourgogne-Franche-Comté et Normandie dépassent les Hauts-de-France avec plus de 43 % de logements éneergivores ► **figure 1**. Les régions du littoral méditerranéen et la Corse affichent les parts les plus faibles (moins de 25 %). Ces écarts s'expliquent par la zone climatique à laquelle appartiennent les logements ainsi que par la structure du parc (ancienneté, mode de chauffage, type de logement...).

Les logements anciens, les maisons et les logements chauffés au fioul plus souvent éneergivores

La performance éneergétique d'un bâtiment est en partie liée aux méthodes de construction et d'isolation utilisées. Les bâtiments anciens n'ont pas ou peu bénéficié des techniques et matériaux imposés par les réglementations thermiques mises en places à partir de 1975 et font partie des logements les plus consommateurs d'énergie. Dans la région, 59 % des logements ont été construits avant 1975 ► **figure 2**, soit 9 points de plus qu'en province. Parmi ces logements, plus d'un sur deux est éneergivore ► **figure 3**, contre seulement 9 % de ceux construits après 2000, année à partir de laquelle la réglementation thermique s'est régulièrement renforcée. De plus, les petites surfaces de moins de 40 m², plus souvent étiquetées E, F ou G (54 %) que les plus grandes (33 % pour les 120 m² ou plus), sont plus répandues dans le parc ancien. Ces moins bonnes performances s'expliquent également par les consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, plus importantes ramenées au m² de surface pour les petits logements. Un arrêté (juillet 2024), pris en compte dans cette étude, a modifié les seuils associés aux DPE des petits logements pour corriger en partie ces biais ► **encadré**.

Le type de logement joue également sur les performances éneergétiques. A taille donnée, les maisons sont toujours plus éneergivores que les appartements. En effet, elles sont plus anciennes (64 % ont été construites avant 1975, contre 46 % des appartements) et elles regroupent la quasi-totalité des logements chauffés au fioul, énergie très émettrice de GES. Ce mode de chauffage reste cependant globalement minoritaire, puisqu'il n'est utilisé que dans 9 % des logements. Le gaz, moins éneergivore, est au contraire plus répandu dans la région (47 % des logements) qu'ailleurs en province (34 %). De plus, la compacité des maisons, c'est-à-dire le rapport de la surface déperditive par rapport à la surface habitable est plus élevée que dans le collectif. Les maisons possèdent également des surfaces vitrées

► 2. Répartition des logements dans les Hauts-de-France et en France de province selon l'année de construction, le mode de chauffage principal et le type de logement en 2022

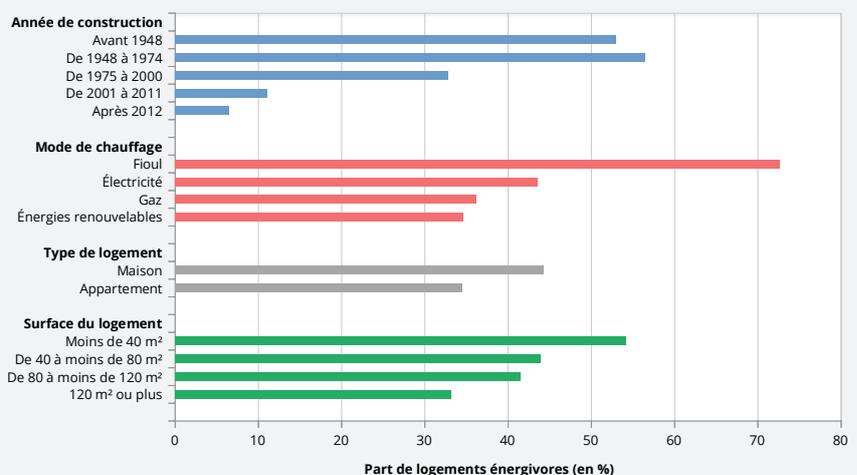


Lecture : 37 % des logements des Hauts-de-France ont été construits avant 1948 contre 28 % pour la France de province.

Champ : Ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2022.

Sources : Fidéli 2022 ; base des DPE juillet 2022 - juin 2023 de l'Ademe ; calculs Insee.

► 3. Proportion de logements dont le DPE est classé E, F ou G selon l'année de construction, le mode de chauffage principal, le type de logement et la surface du logement dans les Hauts-de-France



Lecture : 53 % des logements construits avant 1948 dans les Hauts-de-France sont éneergivores.

Champ : Ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2022, Hauts-de-France.

Sources : Fidéli 2022 ; base des DPE juillet 2022 - juin 2023 de l'Ademe ; calculs Insee.

Encadré : Une réforme récente du DPE pour les petits logements

Un arrêté entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024 et pris en compte dans cette étude a modifié les seuils DPE pour les petits logements de moins de 40 m². Il repose sur le constat que les anciens seuils, qui s'appliquaient à tous les logements indépendamment de leur superficie, ne tenaient pas suffisamment compte des spécificités des petites surfaces. Avec la prise en compte de ces nouveaux seuils, depuis juillet 2024, 17 500 petits logements des Hauts-de-France ne sont plus considérés comme des logements éneergivores (151 000 en France de province). Parmi eux, 8 200 sortent de la catégorie des passoires thermiques (71 000 au niveau national). Les petits logements restent cependant en moyenne plus éneergivores (54 %) que les plus grands.

plus grandes et plus nombreuses que les appartements. Dans les Hauts-de-France, l'enjeu sur les maisons est d'autant plus important qu'elles représentent une part importante du parc (73 % contre 62 % en France de province), avec notamment des maisons de type « 1930 » construites à grande échelle durant la période d'entre-deux-guerres.

Près de 630 000 logements énergivores dans le parc occupé par leur propriétaire

Dans les Hauts-de-France, 1,45 million de logements sont occupés par leur propriétaire, soit près de 6 logements sur 10, une part similaire à la France de province. 43 % d'entre eux sont énergivores, soit 627 000 logements. Et parmi ces logements, 17 % sont étiquetés G (contre 14 % en moyenne régionale). La prépondérance de maisons, plus anciennes et plus souvent chauffées au fioul, explique cette part élevée.

Dans la région, les propriétaires qui occupent un logement énergivore ont un **niveau de vie** médian de 22 330 euros, soit près de 3 500 euros de moins que ceux habitant un logement avec une meilleure étiquette. Ce niveau de vie est également plus faible que celui des ménages propriétaires de logements énergivores en France de province (22 850 euros), ce qui peut freiner davantage la réalisation de travaux de rénovation. Pourtant, les propriétaires ont intérêt à entreprendre ces opérations de rénovation énergétique afin de réduire leurs factures d'énergie, d'améliorer le confort de leur logement mais aussi à terme de valoriser leur patrimoine.

Afin d'aider les ménages dans la rénovation de leur logement, différents dispositifs existent (MaPrimeRenov', TVA à taux réduit ou encore l'éco-prêt à taux zéro). Parmi eux, MaPrimeRénov' de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) permet aux ménages de financer une partie de leurs travaux de rénovation. Le montant de l'aide dépend du niveau de vie et du type de travaux. Les ménages dont le niveau de vie mensuel est inférieur à 2 011 euros par mois sont considérés comme modestes selon l'Anah et perçoivent le montant le plus élevé de l'aide. Dans la région, ils représentent 49 % des ménages propriétaires (47 % en France de province). La moitié d'entre eux occupe un logement énergivore. Malgré les aides, le coût de la rénovation restant à charge pour ces ménages, souvent des personnes seules ou des familles monoparentales, peut être conséquent et dissuader de réaliser des travaux.

De moins bonnes performances énergétiques dans le parc locatif privé que dans le social

Le parc locatif représente plus d'un million de logements, soit 42 % de l'ensemble du parc (3 points de plus qu'en France de province). Les logements sociaux sont particulièrement répandus dans la région. Ils regroupent 20 % des logements, soit la part la plus importante de France de province (14 % en moyenne). Les besoins de rénovation sont plus prégnants dans le parc privé où près de la moitié des logements (265 000 logements) sont classés E, F ou G et pourraient donc être interdits à la location. Cette part n'atteint que 30 % dans le social (157 000 logements). Dans le privé, 14 % des logements énergivores seraient concernés par l'interdiction à la location dès 2025 (étiquette G), 23 % en 2028 (étiquette F) et 63 % en 2034 (étiquette E).

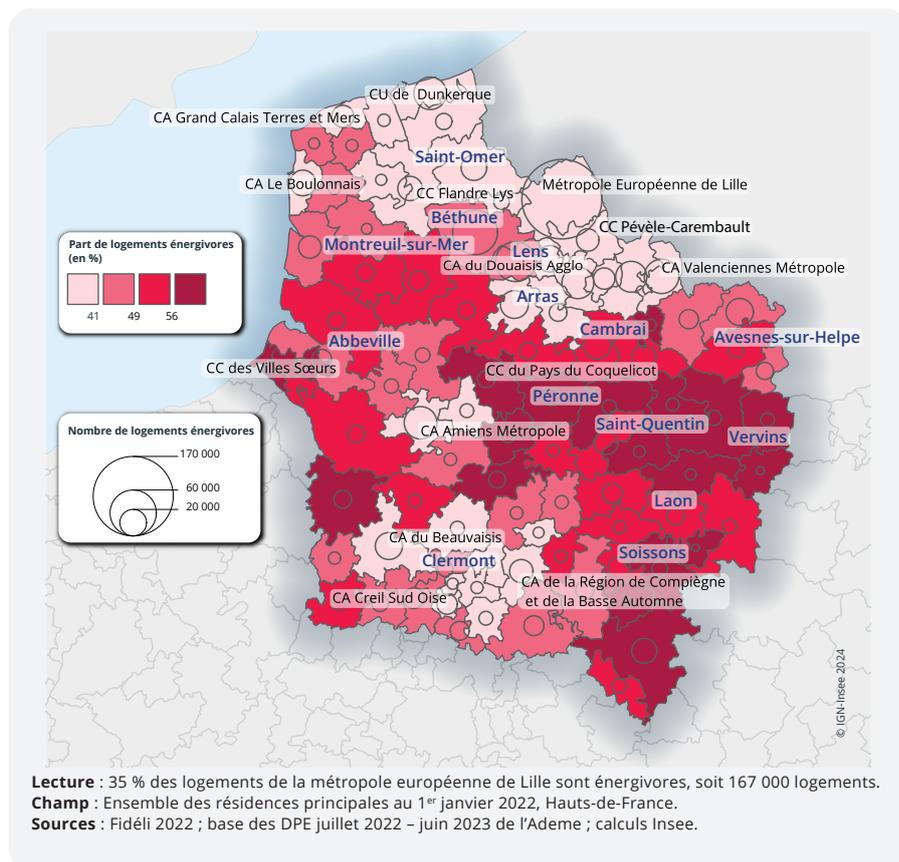
Plusieurs facteurs contribuent à expliquer les moins bonnes performances du parc privé. En premier lieu, l'ancienneté du parc : près d'une location privée sur deux a été construite avant 1948, contre seulement 16 % dans le social. Par ailleurs, les logements du privé sont plus souvent chauffés à l'électricité (49 %) et moins souvent au gaz (38 %) que ceux du social (respectivement 12 % et 72 %). Or, l'électricité s'avère plus énergivore que le gaz pour un même logement du fait du calcul du DPE, plus pénalisant pour ce

mode de chauffage. Enfin, les rénovations sont plus fréquentes dans le parc social, car assurées par les bailleurs sociaux et soutenues par l'État et les collectivités. À l'inverse, dans le parc privé, les logements sont souvent des appartements en copropriété. La gouvernance de ces immeubles exige des décisions partagées, ce qui peut être un frein à la rénovation.

Une part importante de logements énergivores dans les territoires ruraux

Au sein de la région, la part de logements énergivores est très variable, allant de 30 % dans l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de Pévèle-Carembault à 70 % dans celui des Villes Sœurs limitrophe à la Normandie ► **figure 4**. Dans 19 EPCI sur 92, la part des habitations étiquetées E, F ou G dépasse 56 %, mais représente un volume faible de logements. Majoritairement situés dans des espaces ruraux, notamment dans l'Aisne et l'est de la Somme, ces EPCI se caractérisent par un parc immobilier plus ancien, plus souvent constitué de maisons et utilisant davantage le fioul. Les logements sont davantage occupés par leur propriétaire (jusqu'à 8 logements sur 10 dans l'EPCI du Pays du Coquelicot au nord-est de la Somme) mais, quel que soit le statut d'occupation, les ménages vivent plus souvent qu'en moyenne régionale dans des logements énergivores. Le besoin de

► 4. Part et nombre de logements énergivores dans les EPCI des Hauts-de-France en 2022



rénovation est donc également important dans le parc locatif privé de ces zones rurales, bien que ce dernier représente un volume moindre de logements. Avec les interdictions progressives de mises en location, l'offre pourrait s'appauvrir encore davantage. Par exemple, dans le Pays du Coquelicot, 2 200 logements sont des locations privées, soit seulement 16 % des logements du territoire mais la moitié sont classés énergivores.

Dans les EPCI des grandes agglomérations régionales (Lille, Amiens), sur le littoral (Dunkerque, Calais, Boulogne-sur-Mer), dans le bassin minier ou encore le sud de la région (Beauvais, Compiègne), la part de logements énergivores est plus

faible qu'en moyenne régionale. Toutefois, le nombre de logements concernés est conséquent : par exemple, la MEL concentre à elle seule 167 000 logements énergivores. Les meilleures performances des logements s'expliquent notamment par un parc moins ancien et donc mieux isolé. Les logements construits avant 1948 sont par exemple près de 2 fois moins nombreux qu'en moyenne dans les EPCI de Dunkerque et de Creil. Dans certains EPCI, comme celui de Flandre-Lys en périphérie de la MEL, la taille du logement joue également. Les grandes maisons, moins énergivores, y sont plus présentes : 37 % des maisons disposent de plus de 120 m² contre 27 % en moyenne dans la région. Elles sont aussi plus récentes:

21 % datent d'après 2000 contre 14 % en moyenne régionale. Dans le bassin minier, l'importance du logement social, plus récent et plus souvent rénové, explique en partie les meilleures performances énergétiques. La part du logement social varie de 27 % à Valenciennes Métropole à 43 % dans la Communauté d'Agglomération du Douaisis (21 % dans la région). ●

Sophie Éblé, Pierre-Emmanuel Planque,
Marie-Laure Sénéchal
Insee Hauts-de-France



Retrouvez les données associées à cette publication sur [insee.fr](https://www.insee.fr)

► Définitions

Le **diagnostic de performance énergétique** (DPE) renseigne sur la performance énergétique d'un logement en évaluant la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre conventionnelles au m², pour un usage standard. L'étiquette A à G attribuée dépend ainsi des caractéristiques du bâti (dont les combustibles utilisés) et de l'ampleur des besoins du fait du climat local.

Un logement est qualifié de **logement énergivore** quand il obtient une étiquette E, F ou G lors de son DPE. Cela peut venir d'une consommation énergétique importante (plus de 250 kWh/m²/an) et/ou d'émissions de gaz à effet de serre conséquentes (plus de 50 kg d'équivalent CO₂/m²/an).

Les **passoires énergétiques** correspondent aux logements étiquetés F ou G (consommation énergétique excessive (plus de 330 kWh/m²/an) et/ou émissions de gaz à effet de serre excessives (plus de 70 kg d'équivalent CO₂/m²/an)).

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation (UC). Les unités de consommation sont fixées selon une échelle qui attribue 1 UC au premier adulte du ménage, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

► Sources

Cette étude repose sur les **diagnostics de performance énergétique** (DPE), du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023, compilés par l'**Ademe**. Les modifications des DPE des petits logements prévues dans l'arrêté paru en juillet 2024 ont été prises en compte.

Un travail d'appariement avec les logements du **Fichier Démographique sur les Logements et les Individus** (Fidéli) 2022 a été effectué. Cette source de données géolocalisées, issue de divers fichiers fiscaux, fournit des informations sur le parc de logements et le profil de leurs occupants. Les données ainsi produites, qui couvrent une partie seulement de l'ensemble des résidences principales métropolitaines, ont été pondérées par calage, afin de retrouver les structures essentielles du parc immobilier au 1^{er} janvier 2022. En effet, la base des DPE regroupe uniquement les logements ayant fait l'objet d'une mutation (vente ou changement de locataire), une étiquette a donc été estimée pour les logements sans mutation.

L'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) publie annuellement la répartition des étiquettes DPE au sein du parc des résidences principales. À partir d'une série de modélisations portant sur les principaux combustibles de chauffage et les caractéristiques du bâti, des probabilités d'étiquette énergétique sont imputées à l'ensemble des logements de la base Fidéli. L'ONRE évalue ainsi la part des logements énergivores (étiquettes E, F et G du DPE) à 42 % du parc de résidences principales des Hauts de France au 1^{er} janvier 2023. Ce chiffre de référence est équivalent à celui estimé dans cette étude. Des écarts peuvent cependant exister entre les estimations régionales et découlent principalement de choix sur le champ et la période de référence. En particulier, l'ONRE exclut de son estimation les appartements non visités dans le cadre de l'évaluation des DPE immeubles. En outre, l'ONRE s'appuie sur des données DPE allant d'octobre 2022 à mars 2023, produites antérieurement à celles utilisées pour cette étude. Or, les données des diagnostiqueurs peuvent connaître des évolutions, généralement dans le sens d'une amélioration des étiquettes, plusieurs mois après le premier enregistrement d'un DPE. Cela empêche, en pratique, de comparer ces différents chiffreages. Les travaux présentés dans cette publication visent surtout à estimer localement la part de logements énergivores et à réaliser des comparaisons entre territoires.

Pour en savoir plus

- [1] « [Les émissions des gaz à effet de serre du secteur résidentiel](#) », www.notre-environnement.gouv.fr, juin 2019.
- [2] « [Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location](#) », Insee Analyses Île-de-France n° 159, octobre 2022.
- [3] « [À Paris, des enjeux de rénovation énergétique très forts pour plus de la moitié des logements](#) », Insee Analyses Île-de-France n° 154, juin 2022.
- [4] « [Le parc de logement par classe de performance énergétique](#) », ONRE, juillet 2022.

Direction régionale des
Hauts-de-France :
130 Avenue du Président
J.F. Kennedy
CS 70769 59034 Lille
Cedex

Directrice de la
publication :
Catherine Renne

Rédacteur en chef :
Audrey Baëhr

Référent Étude Qualité :
Antoine Rault

Secrétariat de rédaction :
Clotilde Demanne

ISSN 2493-1292 (papier)
ISSN 2492-4253 (web)
© Insee 2024

www.insee.fr
@ InseeHdf

