



ONRE
Observatoire national
de la rénovation énergétique

LE PARC DE LOGEMENTS PAR CLASSE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AU 1^{ER} JANVIER 2024

DÉCEMBRE 2024

La rénovation du parc immobilier constitue un levier important pour atteindre les objectifs énergétiques et climatiques de la France. Elle est appuyée par un ensemble d'aides publiques et un cadre législatif renforcé. Ainsi, une exigence minimale de performance énergétique a été introduite à compter du 1^{er} janvier 2023 par les lois « Énergie et Climat » et « Climat et Résilience » pour définir un logement décent. Dans ce contexte, il importe de disposer d'estimations régulièrement actualisées sur l'état du parc de logements par classe de diagnostic de performance énergétique (DPE).

Cette publication présente l'estimation de la performance énergétique du parc de logements au 1^{er} janvier 2024. Elle se fonde sur les DPE collectés par l'Ademe entre octobre 2023 et mars 2024 (1,3 million de logements diagnostiqués), après extrapolation à l'ensemble du parc de logements.

Sur les 30,6 millions de résidences principales que compte la France au 1^{er} janvier 2024, le nombre de « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE) est estimé à environ 4,2 millions de logements, soit

13,9 % du parc. Par rapport à l'état du parc de logements estimé au 1^{er} janvier 2023, le nombre de passoires énergétiques est estimé en baisse d'environ 500 000 logements, dont 191 000 pour le seul parc locatif privé (31,4 % des passoires énergétiques au 1^{er} janvier 2023 et 30,7 % au 1^{er} janvier 2024). Au total, sur les 37 millions de logements de l'ensemble du parc (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants), le nombre de passoires énergétiques au 1^{er} janvier 2024 est estimé à 5,8 millions (15,6 % du parc) contre 6,6 millions (17,8 %) en 2023, soit une baisse de 2,2 points.

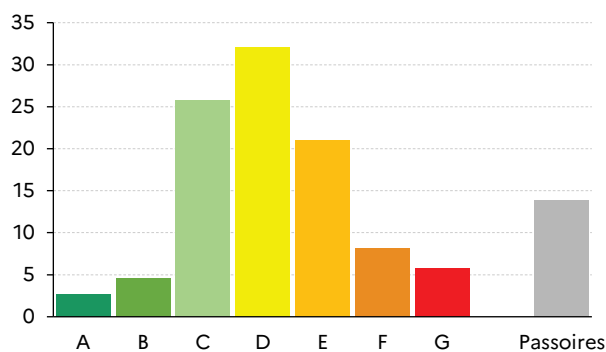
Cette estimation n'intègre pas la modification des seuils des étiquettes DPE pour les logements de petites surfaces, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2024. Une simulation de l'impact de cette réforme au 1^{er} janvier 2024 conclut à une baisse du nombre de passoires au sein du parc de résidences principales d'environ 120 000 logements supplémentaires. Après la réforme, le nombre de passoires énergétiques de ce parc serait ainsi de 4,1 millions (13,5 % du parc de résidences principales).

4,2 MILLIONS DE RÉSIDENCES PRINCIPALES SONT DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES

Sur les 30,6 millions de résidences principales au 1^{er} janvier 2024, environ 2,2 millions de logements, soit 7,2 % du parc, seraient classés comme performants d'un point de vue énergétique et climatique (étiquettes A et B du DPE). À l'opposé, environ 4,2 millions de logements (soit 13,9 % du parc de résidences principales) seraient des « passoires énergétiques » (étiquettes F et G du DPE). Les logements portant l'étiquette D représenteraient environ 32 % du parc, tandis que les étiquettes C et E couvriraient respectivement 26 % et 21 % des résidences principales (graphique 1).

Graphique 1 : répartition des étiquettes DPE des résidences principales au 1^{er} janvier 2024

En %



Note : passoires = logements classés F ou G.

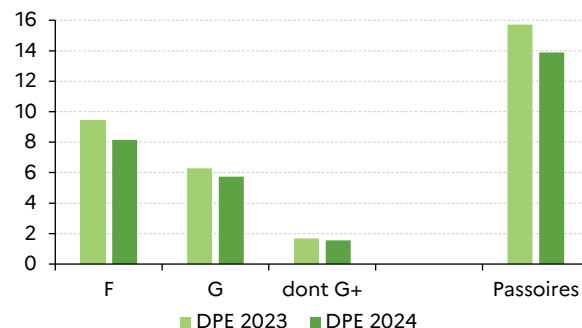
Champs : résidences principales au 1^{er} janvier 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

Par rapport à la précédente estimation portant sur le parc des résidences principales au 1^{er} janvier 2023, le nombre de passoires énergétiques est estimé en baisse de près de 11 % (4,8 millions de logements au 1^{er} janvier 2023, soit 15,7 % du parc contre 4,2 millions de logements au 1^{er} janvier 2024, soit 13,9 % du parc). La part des logements classés F passe ainsi de 9,4 % à 8,1 % (- 363 000 logements) et celle des logements classés G de 6,3 % à 5,7 % (- 146 000 logements). Parmi les logements classés G, la part des logements très énergivores (consommation conventionnelle en énergie finale supérieure à 450 kWh/m²) diminue légèrement, passant de 1,7 % à 1,5 %, soit une baisse de 33 000 logements. À l'inverse, la part des résidences principales classées entre les étiquettes A et D progresse, atteignant 65,1 % en 2024 contre 62,9 % en 2023 (graphique 2). Comme lors des précédentes estimations, la proportion de logements énergivores parmi les résidences secondaires et les logements vacants est plus élevée que pour les résidences principales.

Graphique 2 : répartition des étiquettes DPE des passoires énergétiques des résidences principales aux 1^{er} janvier 2023 et 2024

En %

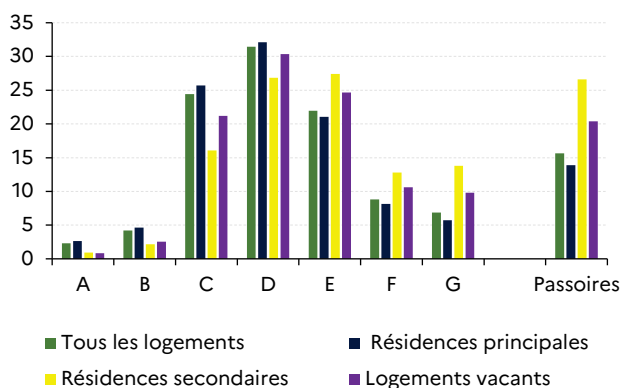


Champs : résidences principales au 1^{er} janvier 2023 et 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2021-2022 ; Ademe, base DPE octobre 2022-mars 2023 / octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

Graphique 3 : répartition des étiquettes DPE du parc de logements au 1^{er} janvier 2024

En %



Note : passoires = logements classés F ou G ; statut d'occupation au 1^{er} janvier 2022.

Champs : ensemble des logements au 1^{er} janvier 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

Ainsi, au 1^{er} janvier 2024, un peu moins d'un million de résidences secondaires (soit 26,6 % du parc) et environ 0,6 million de logements vacants (soit 20,4 %) seraient des passoires énergétiques (étiquettes F et G) - (graphique 3).

Au total, sur les 37 millions de logements de l'ensemble du parc (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants), le nombre de passoires énergétiques au 1^{er} janvier 2024 est estimé à 5,8 millions (15,6 % du parc) contre 6,6 millions (17,8 %) en 2023, soit une baisse d'environ 11 %.

DAVANTAGE DE PASSOIRES DANS LES PETITES SURFACES ET LES LOGEMENTS ANCIENS

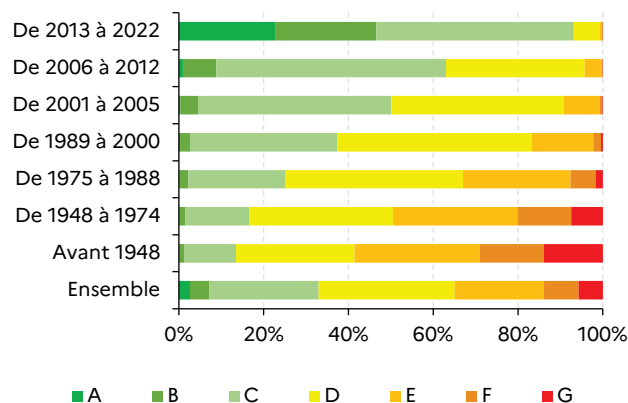
Les maisons sont en moyenne plus énergivores que les appartements. Au 1^{er} janvier 2024, la part des passoires énergétiques est de 15,6 % pour les maisons et de 11,7 % pour les appartements au sein des résidences principales. Les logements les plus petits sont les plus énergivores : 28 % des logements de moins de 30 m² ont une étiquette F ou G, contre seulement 10,1 % des logements de plus de 100 m². À compter du 1^{er} juillet 2024, le mode de calcul du DPE pour les petites surfaces a été modifié. Une simulation de l'impact de cette réforme au 1^{er} janvier 2024 conduirait à une baisse du nombre de passoires d'environ 120 000 logements, le taux de passoires parmi les moins de 30 m² passant alors à 21,6 % (encadré 1).

Les logements les plus récents (construits entre 2013 et 2022) sont majoritairement classés dans les catégories les plus performantes énergétiquement (22,8 % classés A et 23,7 % classés B) – (graphique 4). En revanche, les logements plus anciens, en particulier ceux construits avant 1975, ont une proportion plus élevée de passoires énergétiques (29,1% pour les logements construits avant 1948 et 20,1 % pour les logements construits entre 1948 et 1974). La catégorie G, la moins performante, est sur-représentée pour les constructions d'avant 1948 (13,8 % contre 5,7 % pour l'ensemble des résidences principales). Cela souligne l'impact des normes de construction récentes sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

LE PARC LOCATIF SOCIAL RESTE MOINS ÉNERGIVORE QUE LE PARC PRIVÉ

La part de passoires énergétiques estimée dans le parc social reste beaucoup plus faible que dans le parc privé (7,4 %, soit 350 000 logements d'étiquettes F et G dans le parc social, contre 12,7 %, soit 3,9 millions de logements pour le parc privé) – (graphique 5). Le taux de passoires est plus élevé dans le parc locatif privé avec 15,9 % de logements, soit 1,3 million classés F ou G (encadré 2), alors que les logements occupés par leurs propriétaires sont 14,6 % à avoir une telle étiquette. Le nombre de logements très énergivores (consommation conventionnelle en énergie finale supérieure à 450 kWh/m²) est estimé à 119 000 dans le parc locatif privé¹, 25 000 dans le parc locatif social et 329 000 parmi les logements occupés

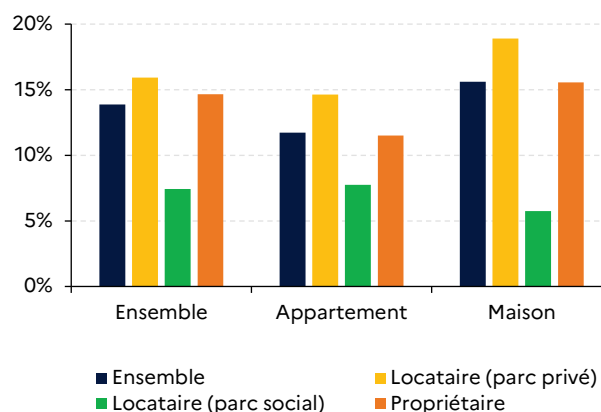
Graphique 4 : répartition des étiquettes DPE des résidences principales suivant l'année de construction du logement au 1^{er} janvier 2024
En %



Champs : ensemble des résidences principales au 1^{er} janvier 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

Graphique 5 : part des passoires énergétiques (F et G) dans les résidences principales selon le type de logement et le statut d'occupation au 1^{er} janvier 2024
En %



Lecture : parmi l'ensemble des résidences principales, 13,9 % sont des passoires ; parmi les appartements du parc locatif privé, 14,6 % sont des passoires.

Note : statut d'occupation au 1^{er} janvier 2022.

Champs : résidences principales au 1^{er} janvier 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

par leurs propriétaires, contre respectivement dans ces trois parcs 134 000, 34 000 et 337 000 logements très énergivores au 1^{er} janvier 2023.

¹ Le statut d'occupation n'est connu qu'au 1^{er} janvier 2022, soit avant l'entrée en vigueur du premier seuil énergétique d'indépendance des logements très énergivores (450 kWh/m²).

Encadré 1 - IMPACT DE LA MODIFICATION DES SEUILS DES LOGEMENTS DE PETITES SURFACES (MOINS DE 40 m²)

Avec les critères de calcul du DPE en vigueur au début de l’année 2024, la part des passoires thermiques est nettement plus élevée dans les petits logements. Plusieurs facteurs peuvent expliquer que l’étiquette énergétique de ces logements soit moins favorable :

- **Le calcul des critères liés à la consommation d’eau chaude sanitaire (ECS) :** la consommation d’ECS ramenée au mètre carré de surface du logement sera plus importante pour les logements de petite taille qui sont plus densément occupés.
- **L’indice de compacité thermique :** disposant très souvent de surfaces de parois déperditives importantes par rapport à leur surface habitable, les pertes de chaleur et donc les consommations de chauffage seront plus importantes ramenées au mètre carré de surface du logement.

Pour remédier à ces effets, le mode de calcul du DPE a évolué au 1^{er} juillet 2024 pour les logements de moins de 40 m², à la suite de l’adoption de l’arrêté du 25 mars 2024 modifiant les seuils des étiquettes du DPE s’appliquant à ces logements.

Le **tableau 1** présente l’estimation du nombre et du taux de passoires énergétiques au 1^{er} janvier 2024, selon certaines caractéristiques (surface, type de logement, statut d’occupation), avec et sans l’application de la modification des seuils sur les petites surfaces. Selon les estimations, avec l’application des nouveaux seuils, environ 120 000 résidences principales de moins de 40 m² sortiraient du statut de passoire, ce qui conduirait à une baisse du taux de passoires au sein des résidences principales de 0,4 point, soit un taux de 13,5 % au lieu de 13,9 % au 1^{er} janvier 2024. Il s’agit essentiellement d’appartements et de logements du parc locatif privé, les petites surfaces étant sur-représentées dans ces deux segments du parc.

Tableau 1 : comparaison des taux de passoires énergétiques estimés au 1^{er} janvier 2024 avant et après la réforme des DPE pour les petites surfaces selon les caractéristiques du logement

	Avant réforme		Après réforme	
	Nombre de passoires <i>en milliers</i>	Taux de passoires <i>en %</i>	Nombre de passoires <i>en milliers</i>	Taux de passoires <i>en %</i>
Résidences principales	4 242	13,9	4 118	13,5
Tranches de surface				
Moins de 30 m ²	465	28,0	361	21,6
De 30 à moins de 60 m ²	1 114	17,1	1 096	16,9
60 m ² ou plus	2 663	23,1	2 661	23,1
Type de logement				
Appartement	1 601	11,7	1 481	10,8
Maison	2 642	15,6	2 637	15,6
Statut d’occupation				
Locataire (parc privé)	1 303	15,9	1 215	14,8
Locataire (parc social)	351	7,4	336	7,1
Propriétaire occupant	2 588	14,6	2 567	14,5

Note : statut d’occupation au 1^{er} janvier 2022.

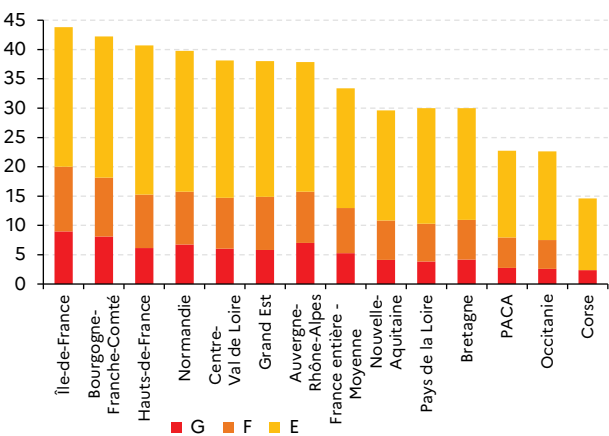
Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

UNE PART DE LOGEMENTS ÉNERGIVORES VARIABLE SELON LES RÉGIONS

La part des logements à forte consommation (étiquettes E, F, G) varie selon les régions (*graphique 6*). Avec 20 % de passoires énergétiques et 43,8 % de logements classés de E à G parmi les résidences principales, l’Île-de-France présente la situation la plus défavorable.

Cela s’explique notamment par la part importante des logements de petite taille dans cette région (43 % de logements de moins de 60 m² contre 25 % en moyenne), ces logements ayant les taux de passoires les plus élevés (28,0 % pour les moins de 30 m² et 17,1 % entre 30 et 60 m²) - (*tableau 1*).

Graphique 6 : part des étiquettes E, F, G dans les résidences principales par région au 1^{er} janvier 2024
En %



Champs : résidences principales au 1^{er} janvier 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

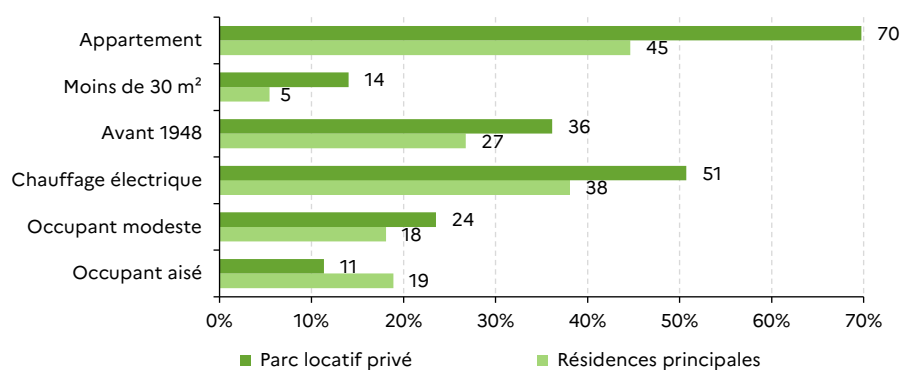
Encadré 2 – ZOOM SUR LE PARC LOCATIF PRIVÉ

Des logements plus anciens et plus petits

La structure du parc locatif privé est différente de celle de l'ensemble des résidences principales. Le parc locatif privé est ainsi constitué à 70 % d'appartements, contre 45 % dans l'ensemble des résidences principales. On y dénombre presque trois fois plus de logements de petites surfaces (de moins de 30 m²) que dans l'ensemble des résidences principales (14 % contre 5 %). Les logements y sont également plus anciens : 36 % de logements construits avant 1948 contre 27 % dans l'ensemble des résidences principales (*graphique 7*).

Les logements du parc locatif privé sont le plus souvent occupés par des ménages modestes (24 % de ces ménages appartenant au 1^{er} quintile de revenus, contre 18 % pour l'ensemble des résidences principales). À l'inverse, les ménages aisés sont moins présents dans ce type de logement : seulement 11 % appartiennent au dernier quintile de revenus, contre 19 % dans l'ensemble des résidences principales. Par ailleurs, les trois quarts des logements de ce parc appartiennent à des personnes physiques, le plus souvent âgées : 60 % ont entre 50 à 80 ans et 13 % plus de 80 ans.

Graphique 7 : structure comparée des résidences principales et des logements du parc locatif privé



Lecture : le parc locatif privé est constitué à environ 70 % d'appartements ; cette part est d'environ 45 % dans l'ensemble des résidences principales.

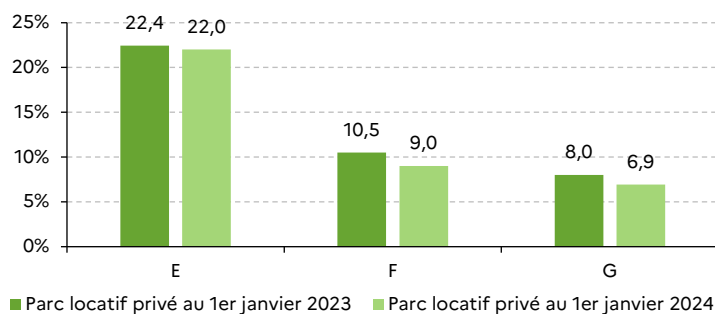
Note : dans les sources fiscales, les revenus des occupants sont inconnus pour 13 % des résidences du parc privé et pour 6 % de l'ensemble des résidences, ce qui explique que la part de chaque quintile de revenus dans l'ensemble des résidences principales soit inférieure à 20 %.

Champs : ensemble des résidences principales et du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE d'octobre 2023 à mars 2024. Calculs SDES

Environ 1,3 million de passoires énergétiques dans le parc locatif privé

Les caractéristiques du parc locatif privé expliquent en grande partie ses performances énergétiques. Au 1^{er} janvier 2024, les passoires énergétiques du parc locatif privé représenteraient environ 1,3 million de logements, soit 15,9 % de ce parc. Par rapport à l'estimation au 1^{er} janvier 2023, le nombre de passoires aurait diminué de 12,8 %, soit environ 190 000 logements (*graphique 8*).

Graphique 8 : répartition des étiquettes E, F et G du parc locatif privé aux 1^{er} janvier 2023 et 2024

Champs : résidences principales aux 1^{er} janvier 2023 et 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2021-2022 ; Ademe, base DPE octobre 2022-mars 2023 / octobre 2023-mars 2024. Calculs SDES

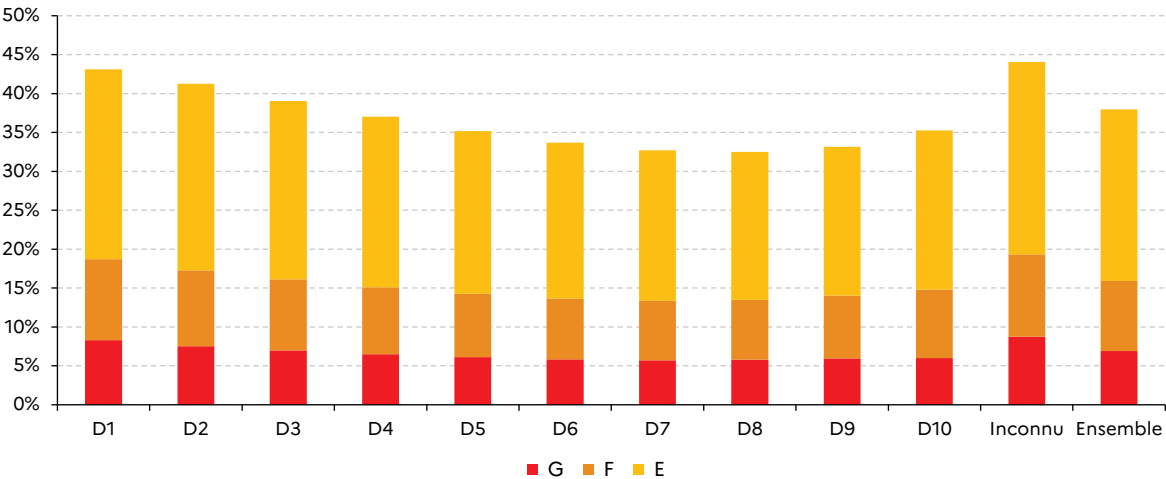
>>>

Les passoires sont plus fréquentes au sein des maisons individuelles (19 % soit 468 000 logements) qu’au sein des appartements (15 % soit 835 000 logements). Pour les appartements, le taux de passoires énergétiques est un peu plus élevé dans les immeubles en monopropriété (16 % soit 295 000 logements) qu’en copropriétés (14 % soit 540 000 logements).

Davantage de passoires parmi les logements loués par des ménages modestes

Le taux de passoires énergétiques décroît en fonction du revenu des occupants : 19 % des locataires du 1^{er} décile occupent une passoire énergétique contre 13 % dans le 8^e décile (la part augmente faiblement ensuite) – (graphique 9).

Graphique 9 : part des étiquettes E, F, G du parc locatif privé par décile de revenus des locataires au 1^{er} janvier 2024



Notes : statut d’occupation au 1^{er} janvier 2022. Les revenus sont inconnus dans 13 % des cas, dans les sources fiscales. Il est probable que les bas revenus soient sur-représentés parmi ces logements. De fait, les logements pour lesquels les revenus des ménages sont inconnus sont plus souvent des passoires.

Champs : ensemble du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2024, France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2022 ; Ademe, base des DPE d’octobre 2023 à mars 2024. Calculs SDES

Les passoires du parc locatif privé appartiennent à des propriétaires plutôt âgés et aux revenus modestes

Les taux de passoires du parc locatif privé sont plus élevés parmi les logements appartenant aux propriétaires les plus âgés : 19,9 % pour les propriétaires de plus de 80 ans, contre 15,4 % pour les propriétaires âgés de 50 à 80 ans et 14,9 % pour les propriétaires de moins de 50 ans.

La part des logements énergivores diminue à mesure que le niveau de vie des propriétaires augmente. En effet, le taux de passoires énergétiques (classes F et G) s’élève à 19,0 % dans le premier décile de revenus contre 14,3 % dans le dernier décile. De même, la part des logements classés E, F ou G s’élève à 43,5 % dans le premier décile contre 33,8 % dans le dernier décile de revenus. Néanmoins, la part de propriétaires du parc locatif privé appartenant aux deux premiers déciles de revenu étant faible, ces derniers sont peu nombreux parmi les passoires énergétiques du parc locatif privé (7 %). À l’inverse les propriétaires les plus aisés (i.e. dans les deux déciles supérieurs de revenus) possèdent environ la moitié (51 %) des passoires du parc locatif privé pour lesquelles les revenus des bailleurs sont connus.

Des données complémentaires sur le parc locatif privé sont téléchargeables directement sur le site du SDES.

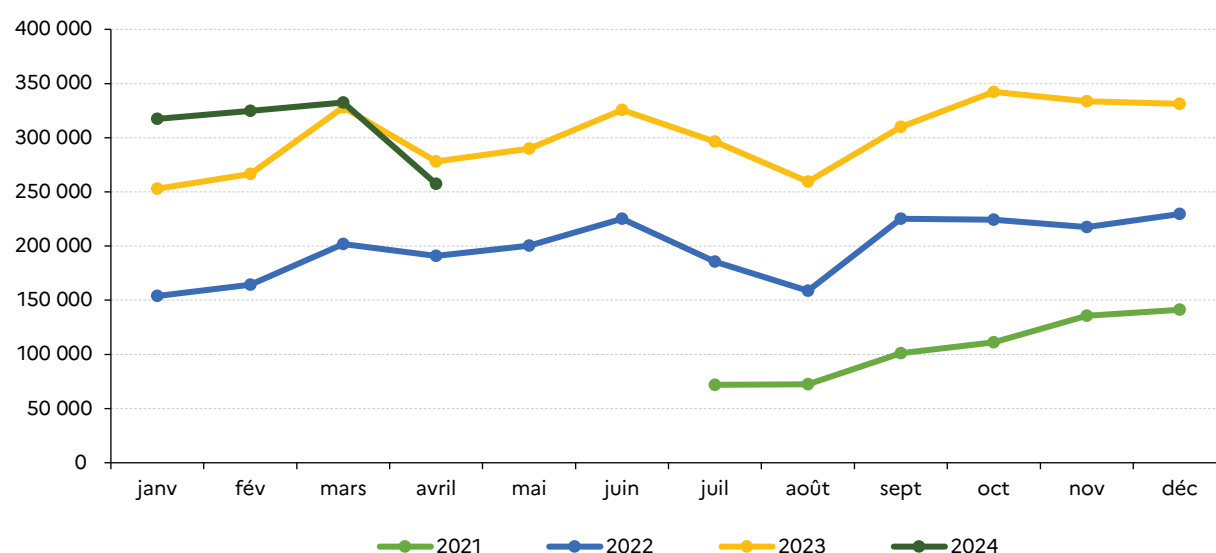
MÉTHODOLOGIE D'ESTIMATION

L'estimation de la performance énergétique du parc de logements au 1^{er} janvier 2024 se fonde sur les DPE des logements construits avant 2022, réalisés sur une période de six mois allant du 1^{er} octobre 2023 au 31 mars 2024. Ces DPE sont utilisés pour construire un modèle d'estimation de la classe DPE en fonction des caractéristiques des logements. Ce modèle est ensuite appliqué à l'ensemble du parc de logements. Les principes méthodologiques de l'estimation sont décrits dans la *note méthodologique* associée à cette publication.

Par rapport à la précédente estimation au 1^{er} janvier 2023, la base d'étude utilisée pour les nouvelles estimations contient beaucoup plus de DPE

(diagnostics d'1,3 million de logements contre 915 000 pour l'estimation 2023). Cela s'explique en partie par une amélioration de la qualité de la base qui conduit à exclure beaucoup moins de logements lors de l'étape de consolidation des données mais surtout par un accroissement du nombre de DPE enregistrés dans la base de l'Ademe qui pourrait traduire une modification des comportements de réalisation d'un DPE (*graphique 10*). Les DPE seraient ainsi réalisés plus fréquemment (avant et/ou après des travaux de rénovation par exemple) et non plus uniquement au moment de la vente ou de la mise en location du logement.

Graphique 10 : évolution du nombre de déclarations de DPE par mois et par année



Champs : DPE-3CL actifs hors DPE immeuble, France métropolitaine.

Source : Ademe, base brute des DPE de juillet 2021-avril 2024

Le *tableau 2* présente le nombre et le taux de passoires énergétiques selon les catégories de logements et les statuts d'occupation au 1^{er} janvier 2022, 2023 et 2024. Au 1^{er} janvier 2024, le taux de passoires énergétiques dans le parc des résidences principales est estimé en baisse par rapport aux précédentes estimations : 1,8 point, soit 509 000 logements par rapport au 1^{er} janvier 2023 et 3,2 points, soit 887 000 logements par rapport au 1^{er} janvier 2022. Entre le 1^{er} janvier 2022 et le 1^{er} janvier 2023, la baisse du nombre de passoires était plus importante pour les appartements (-10,2 %) que pour les maisons (-5,5 %). Cet écart est bien moindre

entre le 1^{er} janvier 2023 et le 1^{er} janvier 2024 (-11,1 % pour les appartements et -10,5 % pour les maisons).

L'évolution du nombre de passoires énergétiques est toutefois à interpréter avec prudence. Au-delà d'une amélioration réelle de la performance énergétique du parc (augmentation des logements neufs peu énergivores et destructions de logements anciens avec le renouvellement du parc, travaux de rénovation énergétique dans les logements anciens), d'éventuels effets de comportement tant des diagnostiqueurs que des propriétaires peuvent affecter l'estimation et ajouter à l'incertitude inhérente à tout travail de modélisation statistique.

Tableau 2 : comparaison des taux de passoires énergétiques estimés au 1^{er} janvier 2022 (données révisées), au 1^{er} janvier 2023 et au 1^{er} janvier 2024 selon les caractéristiques du logement

	Parc au 1 ^{er} janvier 2022		Parc au 1 ^{er} janvier 2023		Parc au 1 ^{er} janvier 2024	
	Nombre de passoires	Taux de passoires	Nombre de passoires	Taux de passoires	Nombre de passoires	Taux de passoires
	en milliers	en %	en milliers	en %	en milliers	en %
Résidences principales	5 129	17,1	4751	15,7	4 242	13,9
dont appartement	2 005	14,9	1800	13,4	1 601	11,7
dont maison	3 123	18,9	2951	17,5	2 642	15,6
Locataire (parc privé)	1 618	20,1	1 494	18,5	1 303	15,9
dont appartement	1 054	18,8	957	16,6	835	14,6
dont maison	564	23,1	536	21,4	468	18,9
Locataire (parc social)	454	9,6	380	8,1	351	7,4
dont appartement	386	9,8	323	8,2	307	7,7
dont maison	68	8,9	57	7,3	44	5,8
Propriétaire occupant	3 057	17,7	2 876	16,5	2 588	14,6
dont appartement	565	14,5	518	13,3	459	11,5
dont maison	2 492	18,7	2 358	17,4	2 130	15,6
Résidences secondaires	1 174	32,0	1 087	29,5	975	26,6
Logements vacants	798	26,5	731	24,1	601	20,4

Note : statuts d'occupation aux 1^{er} janvier 2020, 2021 et 2022.

Sources : Fidéli 2020-2021-2022 ; Ademe, base des DPE décembre 2021- mars 2022, octobre 2022-mars 2023 et octobre 2023-2024.

Calculs SDES

Auteurs : Wissem BABA-MOUSSA et Olivier RIBON (SDES)

Commissariat général au développement durable
Service des données et études statistiques (SDES)

Tour Séquoia – 92055 La Défense cedex

Contact : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.ecologie.gouv.fr/observatoire-national-renovation-energetique