



---

## LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL PRIVÉ

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole

Découvrez les principales caractéristiques des logements classés E, F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Janvier 2024 [aurh]



# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Les enjeux liés à l'application de la loi Climat et Résilience</b> | <b>6</b>  |
| <b>2. La caractérisation des passoires énergétiques</b>                  | <b>10</b> |
| <b>3. Conclusion</b>   | <b>15</b> |



# PRÉAMBULE

Le secteur résidentiel est le **deuxième secteur le plus énergivore au niveau national** derrière les transports<sup>1</sup> avec 28 % de la consommation finale d'énergie de la France en 2022. Le logement est également un poste de dépenses important en matière d'énergie. Il représente en effet **55 % de la facture énergétique moyenne annuelle des ménages en 2021** avec 1 720 €<sup>2</sup>.

Or, la stratégie française énergie-climat soumise à la consultation publique à la fin de l'année 2023 fixe un **objectif de réduction de 40 à 50 % de la consommation finale d'énergie d'ici 2050**<sup>3</sup>. Cet objectif intervient alors que **les prix de l'énergie ont connu une forte hausse depuis la sortie de la crise sanitaire**. Celle-ci s'explique notamment par la reprise économique au niveau mondial, par un contexte géopolitique instable et par l'indisponibilité d'une partie du parc nucléaire français.

Dans ce contexte, **l'amélioration de la performance énergétique des logements constitue tout autant une réponse à l'urgence climatique qu'un enjeu socio-économique en lien avec le pouvoir d'achat et les conditions de vie des ménages**.

La présente publication dresse un panorama de la performance énergétique du parc résidentiel privé sur le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Elle constitue un premier cadre d'analyse des impacts potentiels de l'application de la loi Climat et Résilience, dont les principales dispositions sont présentées ci-après.

<sup>1</sup> SDES, Chiffres clés de l'énergie – édition 2023 (consulté le 06/12/2023).

<sup>2</sup> SDES, Chiffres clés de l'énergie – édition 2023 (consulté le 06/12/2023).

<sup>3</sup> Vie publique, Stratégie énergie-climat bas-carbone : quelles pistes d'action ? (consulté le 07/12/2023).

## Méthodologie

Cette publication repose sur l'exploitation de la base de données IMOPE produite par U.R.B.S. Caractérisant les bâtiments à l'échelle de l'adresse, cette base de données fournit une étiquette DPE réelle ou modélisée pour l'ensemble des logements d'une même adresse.

Le périmètre d'analyse de cette publication porte sur le **parc résidentiel exclusivement privé** de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Il n'intègre pas le parc social.

Par ailleurs, cette publication repose en grande partie sur un travail de modélisation. **Les chiffres présentés dans cette publication doivent donc être considérés comme des estimations** et non comme des valeurs exactes.

Source des graphiques : U.R.B.S IMOPE – Traitement AURH

# 1.

**Les enjeux liés à  
l'application de la loi  
Climat et Résilience**

## PLUS D'UN LOGEMENT SUR DEUX CLASSÉ E, F, OU G DANS LA COMMUNAUTÉ URBAINE

La loi Climat et Résilience d'août 2021 et son décret d'application d'août 2023 introduisent un calendrier progressif de restrictions sur le parc de logements en location. Depuis août 2022, il est ainsi interdit d'augmenter les loyers des logements du parc privé classés F et G au titre du diagnostic performance énergétique (DPE).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il est également interdit de louer un logement dit « G + » dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup>/an. **L'interdiction de location concernera l'ensemble des logements étiquetés G en 2025, puis F en 2028 et E en 2034.**

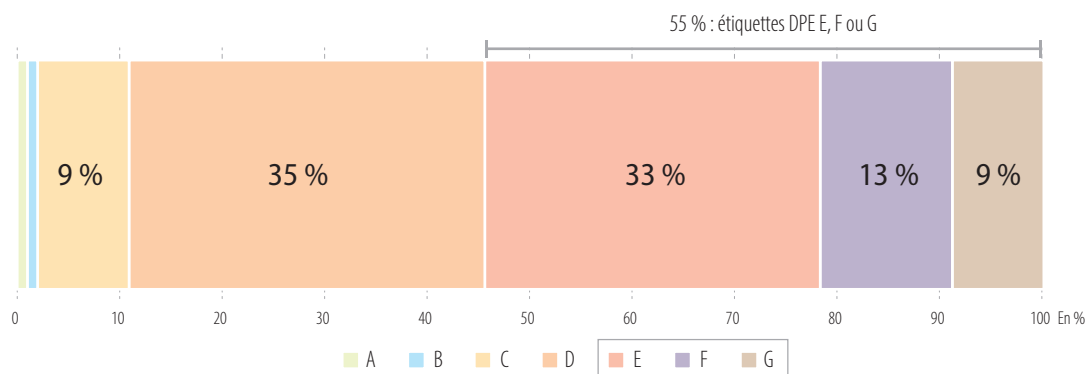
La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole compte une part importante de passoires énergétiques. Les logements classés en E, F ou G représentent **55 % du parc résidentiel privé** du territoire.

Les logements en G, dont l'interdiction de location est la plus proche, concernent 9 % du parc de logements privés du territoire. Les logements classés F, dont l'interdiction de location est plus lointaine, pèsent pour 13 % du parc privé. Enfin, les logements en E, dont l'interdiction de location interviendra après 2030, représentent un tiers du parc privé du territoire.

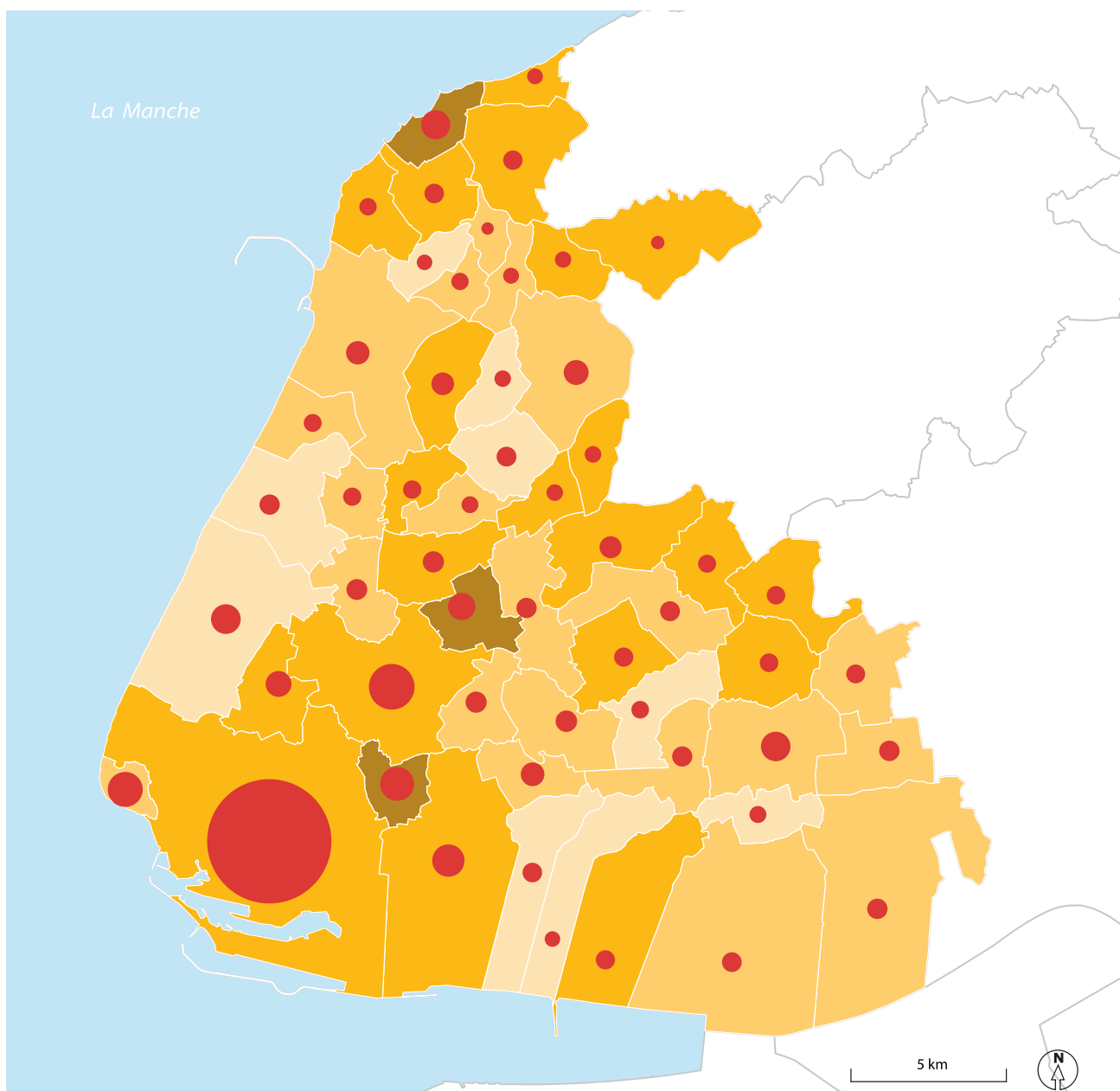
**Le Havre concentre les deux tiers des logements classés E, F ou G de la Communauté urbaine.** Ces passoires énergétiques y représentent 57 % de l'ensemble du parc privé de la commune.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire intercommunal n'est pas concerné à la même hauteur par cette problématique. **Les communes d'Harfleur, Étretat et Épouville comptent toutes les trois une part de logements en E, F ou G supérieure à 60 %.** À l'opposé, 9 des 54 communes du territoire présentent une part de E, F ou G inférieure à 40 %.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ PAR ÉTIQUETTE DPE



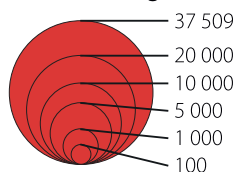
**LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES DANS LA COMMUNAUTÉ URBAINE**



Part des logements en E, F ou G

- Supérieure à 60 %
- Entre 50 et 60 %
- Entre 40 et 50 %
- Inférieure à 40 %

Volume de logements en E, F ou G



Source : U.R.B.S IMOPE  
Fond : IGN  
Réalisation : AURH - (09/01/2023)





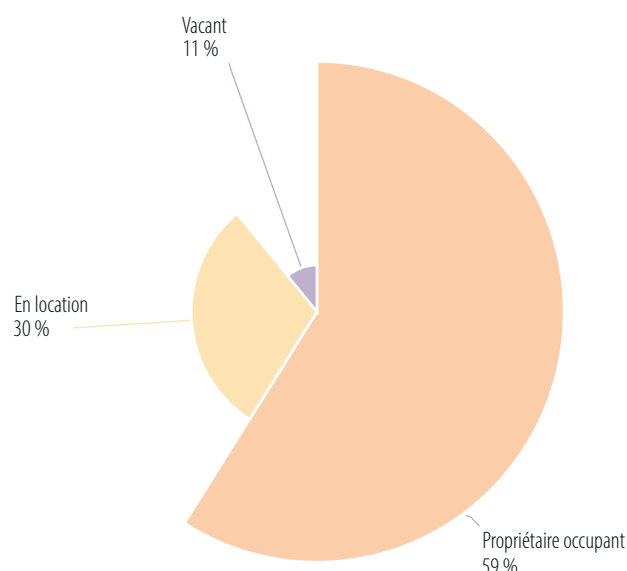
## DES PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES MAJORITAIREMENT OCCUPÉES PAR LEUR PROPRIÉTAIRE

Les logements en E, F ou G sont occupés à **59 % par leur propriétaire**. Bien qu'ils ne soient pas directement concernés par les interdictions futures de location, les propriétaires vivant dans une passoire énergétique pourraient connaître dans les années à venir une baisse de la valeur de leur logement du fait de ces interdictions.

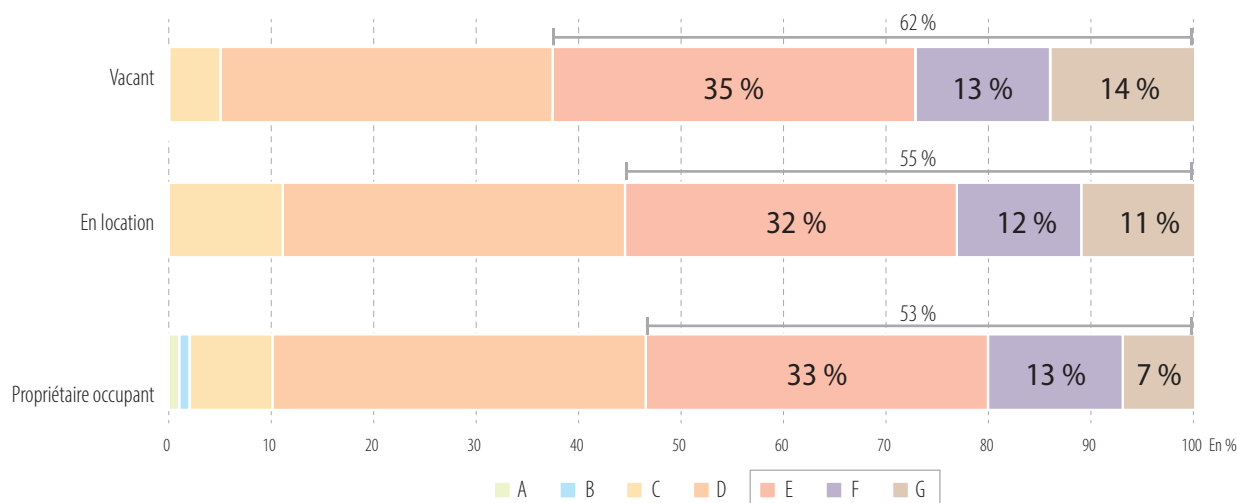
Les logements en location représentent 30 % du parc privé en E, F ou G tandis que les logements vacants représentent 11 % des passoires énergétiques.

L'analyse de la part des passoires énergétiques par statut d'occupation révèle des réalités nuancées. **Le poids des passoires énergétiques est particulièrement important dans le parc de logements vacants.** Sans travaux de rénovation adaptés, cela pourrait traduire à terme des difficultés de retour sur le marché pour ces derniers. Les passoires énergétiques représentent également 55 % du parc locatif privé : **plus d'un logement en location sur deux est potentiellement concerné par les futures interdictions de location.**

**LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ EN E, F OU G : RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION**



**PARC PRIVÉ TOTAL : RÉPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION ET ÉTIQUETTE DPE**





**La caractérisation  
des passoires  
énergétiques**

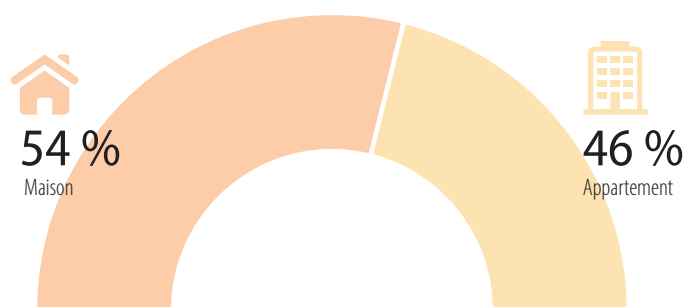
**2.**

## UN ENJEU QUI PORTE AUTANT SUR LE LOGEMENT INDIVIDUEL QUE COLLECTIF

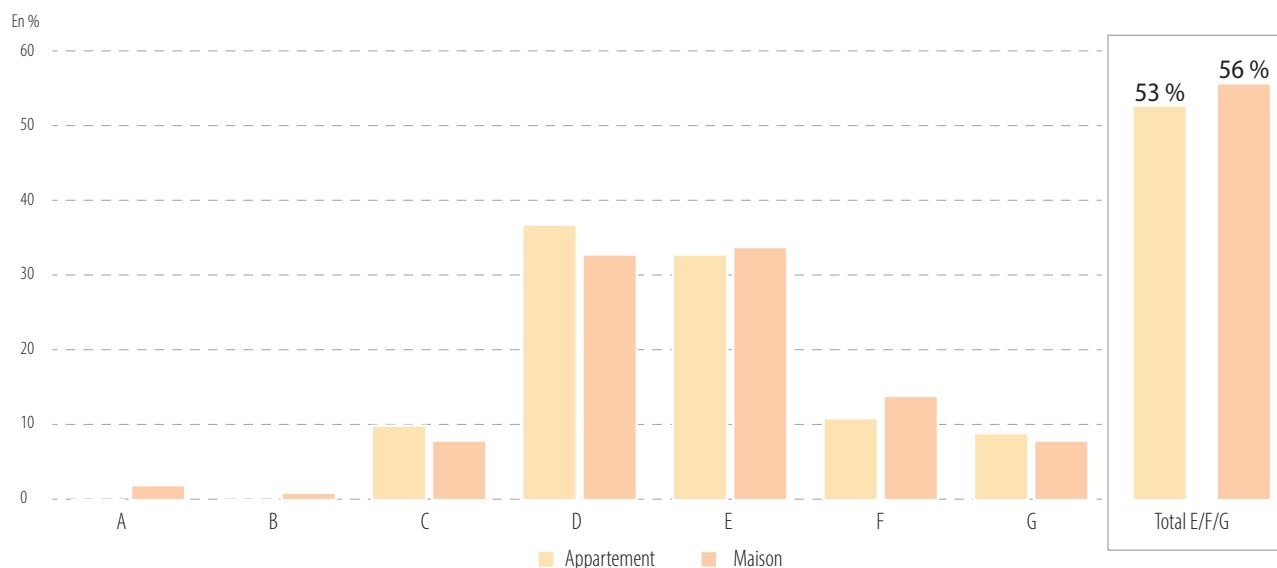
À l'échelle de la Communauté urbaine, **les passoires énergétiques sont majoritairement des maisons** (54%). Les logements collectifs représentent 46 % des logements classés E, F ou G. Ce poids important du logement individuel dans les logements en E, F ou G est néanmoins à mettre en parallèle de la structure globale du parc privé composé à 53 % de maisons.

L'analyse détaillée des étiquettes DPE par typologie révèle que les **logements individuels et collectifs sont concernés dans des proportions similaires par cette problématique**. En effet, 56 % des maisons sont étiquetées en E, F, ou G, contre 53 % des appartements.

LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ EN E, F OU G : RÉPARTITION PAR TYPLOGIE



PARC PRIVÉ TOTAL : RÉPARTITION PAR ÉTIQUETTE DPE ET TYPLOGIE

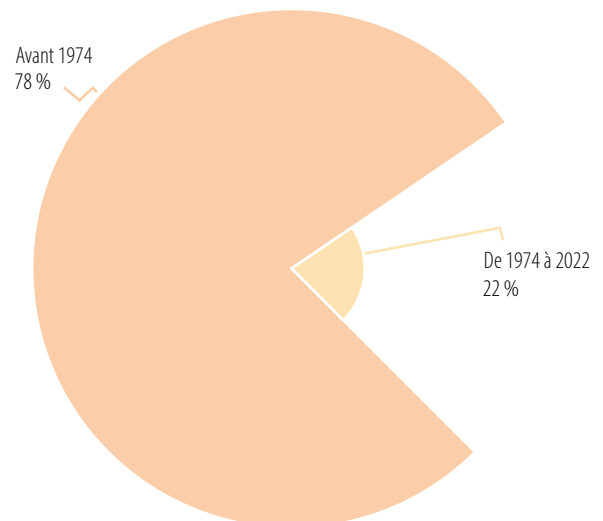


## UN PARC DE PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES PRINCIPALEMENT COMPOSÉ DE LOGEMENTS ANCIENS

Sur Le Havre Seine Métropole, **78 % des logements étiquetés E, F ou G ont été construits avant 1974**, année de la première réglementation thermique mise en œuvre pour faire face aux conséquences du choc pétrolier. Cette forte concentration de passoires énergétiques parmi les logements construits avant 1974 implique de cibler les dispositifs de rénovation les plus lourds sur les logements les plus anciens, qui sont souvent les plus vétustes.

Plus les logements sont récents, moins la part des logements classés E, F ou G est importante. Cette relation directe entre étiquette DPE et période de construction traduit **l'impact des réglementations thermiques successives sur l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements.**

**LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ EN E, F OU G : RÉPARTITION PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION**



**PART DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ EN E, F OU G AU SEIN DE CHAQUE PÉRIODE DE CONSTRUCTION**



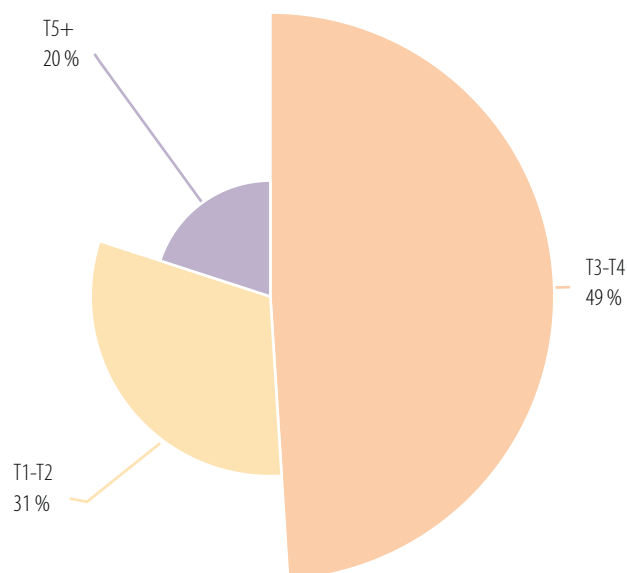
## DES PETITS LOGEMENTS GLOBALEMENT MOINS PERFORMANTS

Les logements de taille intermédiaire (T3-T4) représentent près de la moitié des passoires énergétiques du territoire intercommunal. Les petits logements (T1-T2) représentent le deuxième groupe le plus important avec 31 %.

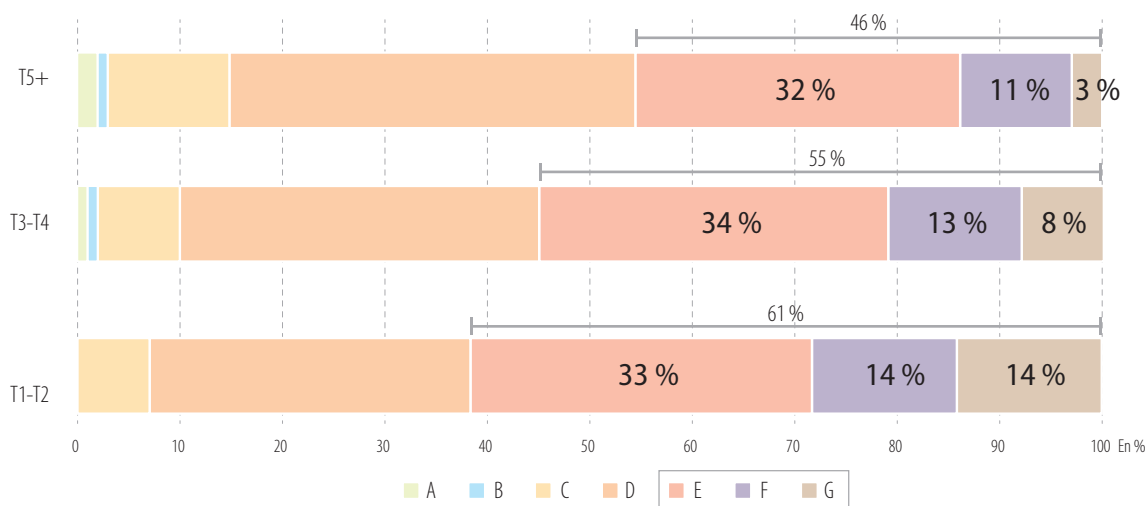
Les logements de petite taille sont globalement moins performants que le reste du parc privé. En effet, 61 % des T1-T2 disposent d'une étiquette E, F ou G contre 55 % des T3-T4 et 46 % des T5+.

**La sortie progressive des logements T1 et T2 pourrait impacter le marché locatif en rendant plus difficile l'accès au logement pour les petits ménages, notamment les jeunes, les personnes seules, les familles monoparentales...**

LOGEMENTS DU PARC EN E, F OU G : RÉPARTITION PAR TAILLE



RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVÉ PAR ÉTIQUETTE DPE ET PAR TAILLE



# SYNTHÈSE

## Principales caractéristiques



**Les logements classés en E, F ou G**



**Localisation**

**66 %**

Commune du Havre



**Typologie**

**54 %**

De maisons



**Statut d'occupation**

**59 %**

De propriétaires



**Période de construction**

**78 %**

Avant 1974



**Taille**

**49 %**

Intermédiaire : T3 ou T4

### 3 enjeux spécifiques sur :

- › **Harfleur, Étretat et Épouville**, dont plus de 60 % du parc résidentiel privé est en E, F ou G ;
- › **Le parc locatif et les logements vacants**, pour lesquels le poids des passoires énergétiques est particulièrement marqué ;
- › **Les logements de petite taille**, globalement moins performants que le reste du parc résidentiel privé.

# CONCLUSION

Les passoires énergétiques, c'est-à-dire les logements étiquetés E, F ou G au DPE, représentent **plus d'un logement privé sur deux à l'échelle de la Communauté urbaine**.

Néanmoins, tous les territoires ne sont pas concernés à la même hauteur par cette problématique. Si **Le Havre concentre les deux tiers des passoires énergétiques du territoire intercommunal**, les communes d'**Harfleur, Étretat et Épouville sont particulièrement touchées** avec une part de logements en E, F ou G supérieure à 60 %.

La mise en œuvre progressive des dispositions de la loi Climat et Résilience entraîne des conséquences socio-économiques potentiellement lourdes. Elle pourrait durablement impacter les propriétaires occupants en occasionnant **une baisse de la valeur des biens en E, F ou G**. Elle pourrait également avoir des conséquences importantes sur le parc locatif en **complicant l'accès au logement pour une partie des ménages**, notamment les plus fragiles.

Dans ce contexte, l'intensification de la rénovation énergétique et un ciblage pertinent des logements à rénover constituent deux enjeux cruciaux. Sur la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, **les logements anciens et les petites surfaces doivent faire l'objet d'une attention particulière** pour la mise en œuvre des dispositifs de rénovation énergétique.

Édition et réalisation AURH

L'AURH est une association d'intérêt public. Elle accompagne les élus et les partenaires dans leurs projets d'aménagement du territoire.

Agence d'urbanisme  
Le Havre - Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu  
76063 Le Havre cedex

**aurh@aurh.fr**  
**aurh.fr**  
**[02 35 42 17 88]**

