

À PARIS, DES ENJEUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE TRÈS FORTS POUR PLUS DE LA MOITIÉ DES LOGEMENTS

Contexte :

Les spécificités du parc de logements à Paris : des logements anciens, dans des copropriétés, avec une moindre proportion de propriétaires occupants et des contraintes patrimoniales fortes.

Un **contexte législatif et réglementaire national qui s'est renforcé** pour améliorer la performance énergétique des logements

- La loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015 : parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments est rénové en fonction des normes « bâtiment basse consommation » à l'horizon 2050
- La loi dite climat et résilience dont les articles 150 et 160 du titre V de cette loi mettent l'accent notamment sur la disparition progressive des logements classés F et G en interdisant leur location, en plusieurs étapes, à compter de 2025.
- Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'élargissement des aides de l'Anah : MaPrimeRenov'

La volonté de la ville de Paris d'accompagner la réalisation de travaux au travers de l'opération Eco-Rénovons Paris, **avec des interrogations** sur les niveaux de revenus des ménages concernés par des rénovations et la stratégie à adopter dans les années à venir : privilégier l'intervention sur critères économiques (pour viser les ménages propriétaires occupants modestes) ou massifier les interventions ?

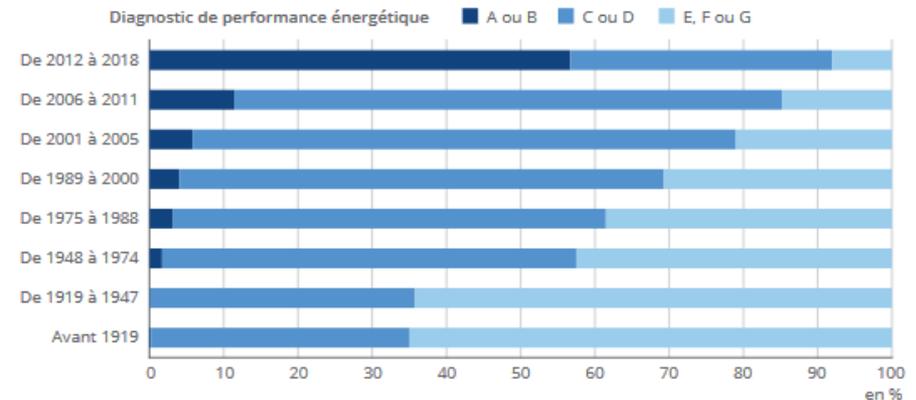
Méthodologie :

- Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli 2019)
- Recensement de la population (RP 2018)
- Données sur les DPE 2017-2018 de l'ADEME-SDES
- Permet l'imputation du caractère « énergivore » selon la surface du logement, l'année de construction et le statut d'occupation.

■ Champ

- Logement à faible performance énergétique
- Résidences principales
- Île-de-France

► 1. Répartition des résidences principales à Paris selon la période de construction et leur diagnostic de performance énergétique



Lecture : les diagnostics de performance énergétique de 65 % des logements parisiens construits avant 1919 sont classés E, F ou G.

Champ : ensemble des résidences principales parisiennes au 1^{er} janvier 2018.

Sources : Insee, Fidéli 2018 ; base des DPE 2017 et 2018 de l'Ademe, modèle Enerter (année 2015).

Principaux enseignements

- À Paris, en 2018, 567 000 résidences principales ont un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E, F ou G, soit 54 % du parc parisien de résidences principales (45% à l'échelle régionale et 41% à l'échelle nationale).
- Les logements les moins performants sur le plan énergétique sont surreprésentés dans le parc privé (58% contre 34% dans le parc social).
- Dans le parc privé, la fréquence des étiquettes E, F ou G tient pour partie à la période de construction des logements. 78 % des logements étiquetés E, F ou G datent d'avant 1948 alors que les logements de cette période représentent 69 % du parc.
- Dans certains arrondissements au centre de Paris, ainsi que dans les 10e, 11e et 18e, les diagnostics E, F ou G concernent plus de 60 % des résidences principales du parc privé.

apur

NOTE #112
JUN 2022

À PARIS, DES ENJEUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE TRÈS FORTS POUR PLUS DE LA MOITIÉ DES LOGEMENTS



À Paris, en 2018, 567 000 résidences principales ont un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E, F ou G. Paradoxalement, la dépense de chauffage par logement et par habitant est la plus faible des départements franciliens du fait de logements plus souvent collectifs et de petite taille.

567 000 résidences principales ont un diagnostic de performance énergétique classé E, F ou G, à Paris en 2018

Jusqu'à présent, ces étiquettes DPE avaient peu d'impact sur l'achat ou la location d'un logement. La loi dite Climat et Résilience de 2021 incite à la rénovation des logements les moins bien classés. À cet effet, des dispositifs d'aide ont été élargis et bénéficient dorénavant à l'ensemble des propriétaires (occupants comme bailleurs).

À Paris, en 2018, 567 000 résidences principales présentent un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E, F ou G. Cela représente plus de la moitié (54 %) du parc parisien de résidences principales (immobilières). Parmi celles-ci, 324 000 sont même classées F ou G, catégories associées aux « passoires thermiques ». La part des logements classés E, F ou G est nettement plus importante à Paris qu'à l'échelle régionale (45 %) ou nationale (41 %). En effet, les constructions récentes, dont les performances énergétiques sont meilleures (figure 1),

ATELIER PARISIEN D'URBANISME

apur.org

Insee

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



À Paris, en 2018, 567 000 résidences principales ont un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E, F ou G. Cela représente plus de la moitié (54 %) du parc parisien de résidences principales, en contraste avec la situation régionale (45 %) ou nationale (41 %). Paradoxalement, la dépense de chauffage par logement et par habitant est la plus faible des départements franciliens du fait de logements plus souvent collectifs et de petite taille. Jusqu'à présent, ces étiquettes DPE avaient peu d'impact sur l'achat ou la location d'un logement. La loi dite Climat et Résilience de 2021 incite à la rénovation des logements les moins bien classés. À cet effet, des dispositifs d'aide ont été élargis et bénéficient dorénavant à l'ensemble des propriétaires (occupants comme bailleurs).

À Paris, en 2018, 567 000 résidences principales présentent un diagnostic de performance énergétique (DPE) classé E, F ou G. Cela représente plus de la moitié (54 %) du parc parisien de résidences principales (immobilières). Parmi celles-ci, 324 000 sont même classées F ou G, catégories associées aux « passoires thermiques ». La part des logements classés E, F ou G est nettement plus importante à Paris qu'à l'échelle régionale (45 %) ou nationale (41 %). En effet, les constructions récentes, dont les performances énergétiques sont meilleures (figure 1), sont moins fréquentes dans la capitale : la part des logements construits après 1970 représente seulement 21 % du parc total, contre 42 % dans l'ensemble de la région. Les logements les moins performants sur le plan énergétique sont surreprésentés dans le parc privé. Au sein de ce parc, 58 % des logements affichent une performance énergétique classée E, F ou G, ce qui se traduit par un surcoût de 17 % par rapport au parc social. Cela-ci se traduit par un surcoût de 17 % par rapport au parc social. Cela-ci se traduit par un surcoût de 17 % par rapport au parc social.

social peuvent expliquer notamment par les travaux de rénovation et d'entretien du parc, davantage entrepris par les bailleurs sociaux.

résidences principales, la fréquence des étiquettes E, F ou G tient pour partie à la période de construction des logements. En particulier, 78 % des logements étiquetés E, F ou G datent d'avant 1948. Or, les logements de cette période représentent 69 % du parc total. En effet, les logements construits après 1948 ont de meilleures performances énergétiques.

1. Répartition des résidences principales à Paris selon la période de construction et leur diagnostic de performance énergétique

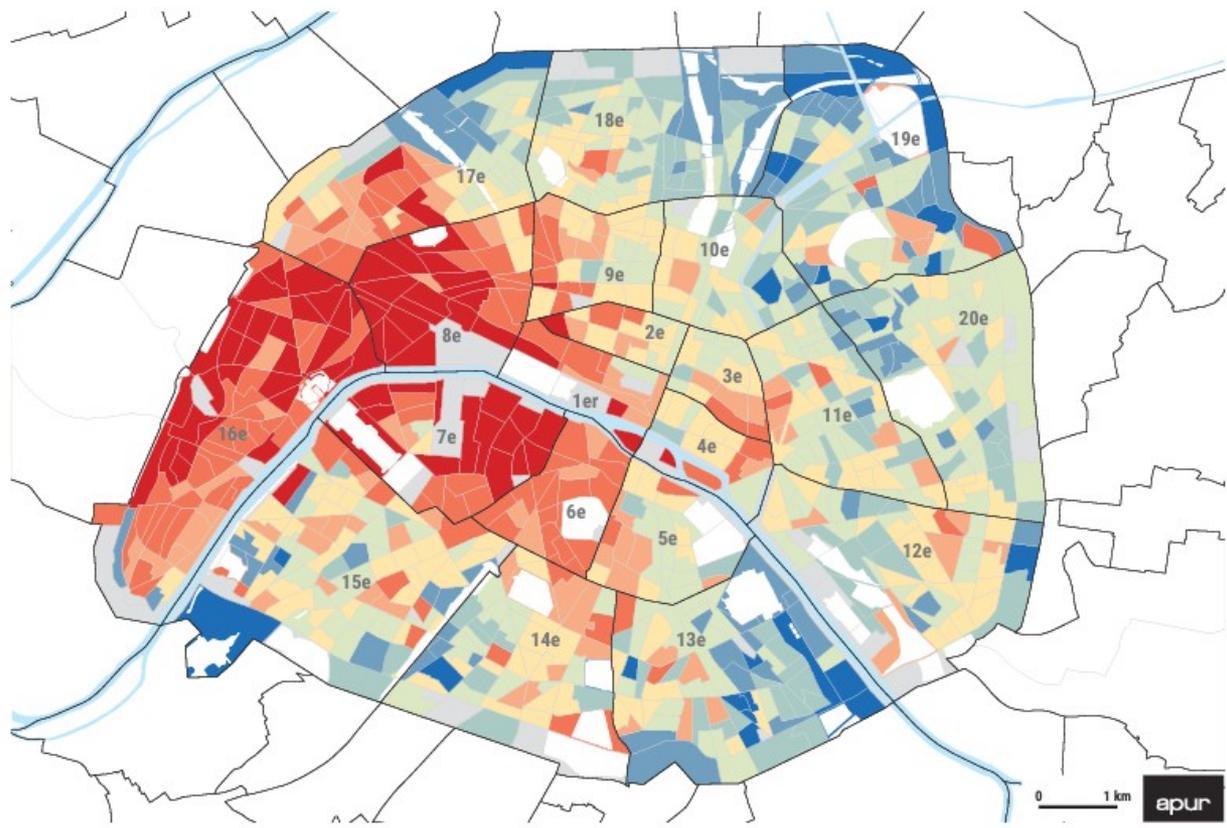
Source : Insee Île-de-France, base de données de performance énergétique de 61 761 logements parisiens construits avant 1970. Dernière mise à jour : 2021. Dernière mise à jour : 2021. Dernière mise à jour : 2021.

En partenariat avec : **apur**

Malgré des diagnostics globalement moins favorables, la consommation réelle d'énergie à Paris reste modérée

un Parisien consomme en moyenne environ 5 400 kWh d'énergie finale par an (chauffage, eau chaude, cuisson, éclairage, appareils consommant de l'électricité) contre 6 400 kWh pour un Francilien, **soit un écart de 20%. Celui-ci s'explique en particulier par la taille moyenne des logements à Paris.**

CONSOMMATION DE GAZ, D'ÉLECTRICITÉ ET DE CHAUFFAGE URBAIN DES PARISIENS



Consommation annuelle réelle de gaz, d'électricité et de chauffage urbain en kwh par habitant par an en 2020

- Plus de 10 000 kwh
- De 7 000 à 10 000 kwh
- De 6 000 à 7 000 kwh
- De 5 000 à 6 000 kwh
- De 4 000 à 5 000 kwh
- De 3 000 à 4 000 kwh
- De 2 000 à 3 000 kwh
- Moins de 2 000 kwh
- Donnée non disponible ou non représentative

Les emprises des principaux équipements et espaces verts apparaissent en blanc.

Sources : Apur, Enedis, GRDF, CPCU - 2020, Recensement de la Population (Insee) - 2018

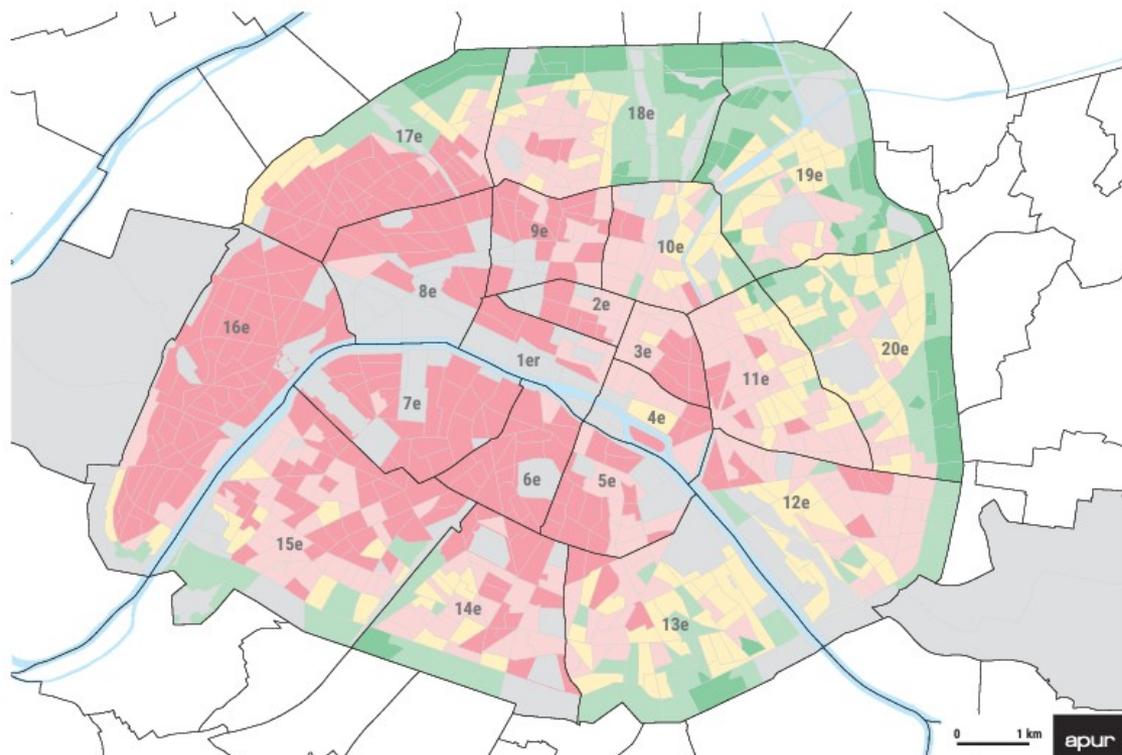
Lecture : un Parisien habitant dans le premier Iris de Saint-Germain-l'Auxerrois (1^{er} arrondissement) consomme en moyenne 6 590 kWh par an tous types d'énergie confondus.

Champ : ensemble des Parisiens occupant un logement non chauffé au fioul.

Les consommations des Parisiens sont nettement plus élevées dans les quartiers des arrondissements **où les ménages disposent de revenus supérieurs à la moyenne parisienne**, alors même que le parc privé y présente des diagnostics de performance énergétique plutôt favorables.

En effet, au-delà de la surface des logements, les consommations réelles des habitants dépendent de leurs souhaits ou des restrictions de confort souvent en lien avec leurs revenus.

RÉPARTITION DES MÉNAGES PARISIENS SELON LEUR REVENU MÉDIAN ANNUEL



Niveau de revenu médian déclaré par unité de consommation (UC)

- > 37 500 €
- De 30 000 à 37 500 €
- De 22 500 à 30 000 €
- De 15 000 à 22 500 €
- < 15 000 €

Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS dont les données ne sont pas disponibles apparaissent en gris.

Sources : Insee, DGFiP-CNAF-CNAV-CCMSA, FiloSoFi 2018

Lecture : le revenu médian annuel déclaré des ménages parisiens habitant dans le premier Iris des Halles (1^{er} arrondissement) est de 32 230 € par unité de consommation (UC).

Champ : ensemble des ménages occupant un logement principal à Paris.

Jusqu'à présent, les diagnostics de performance énergétique influent peu sur l'achat ou la location

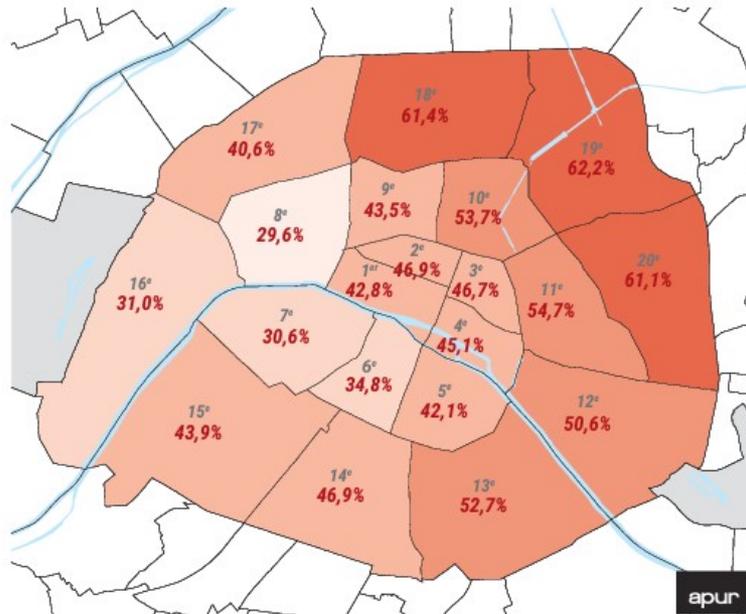
En effet, la répartition par décile de revenus des ménages occupant un logement classé E, F ou G est assez proche de celle des ménages occupant un logement classé de A à D, et le profil sociodémographique des occupants de logements classés de E à G diffère peu de celui des occupants des logements classés de A à D.

Avec les nouvelles règles, le choix des acquéreurs pourrait s'en trouver modifié, les biens rénovés pourront être privilégiés à l'achat comme à la location.



À Paris, près de la moitié des propriétaires occupants disposent de revenus modestes ou intermédiaires selon les plafonds de l'Anah

PART DES RÉSIDENCES PRINCIPALES OCCUPÉES PAR DES PROPRIÉTAIRES MODESTES OU INTERMÉDIAIRES SELON L'ANAH



Part des propriétaires modestes ou intermédiaires *

- Plus de 60 %
- De 50 à 60 %
- De 40 à 50 %
- De 30 à 40 %
- Moins de 30 %

Moyenne Paris = 49,1 %

* Ménages dont le niveau de vie par UC est inférieur à 38 184 €

Source : Fideli - 2019

Lecture : au sein du 1^{er} arrondissement, parmi l'ensemble des résidences principales occupées par leurs propriétaires, 43,9 % le sont par des ménages considérés comme modestes ou intermédiaires selon les seuils de l'Anah.

Champ : résidences principales parisiennes occupées par leurs propriétaires.



entre **20 000**
et **25 000 €**

estimation du coût
d'une isolation thermique
extérieure par logement
à Paris

Pour les ménages propriétaires occupants dont le niveau de vie mensuel est inférieur à 2 150 euros (propriétaires classés modestes selon l'Anah), le coût moyen d'une isolation thermique par l'extérieur représente ainsi près d'un an de revenus (11,8 mois).

Pour les ménages dont les niveaux de vie mensuels sont compris entre 2 150 et 3 200 euros (propriétaires intermédiaires), le coût moyen est moins lourd à supporter : en moyenne 6,1 mois de revenus, soit deux fois moins que pour les ménages modestes.

- **À Paris, 308 300 ménages (soit 443 200 locataires) du parc privé louant un logement classé E, F ou G pourraient, en l'absence de rénovation énergétique, ne plus pouvoir être locataires dans les mêmes logements**

Ces logements du parc locatif privé sont essentiellement occupés par :

- des ménages d'une personne (62 %) ou des couples sans enfant (20 %)
- des ménages dont le revenu disponible par unité de consommation est de 2 200 € par mois



Si leurs propriétaires bailleurs ne souhaitent pas ou ne peuvent pas effectuer les travaux nécessaires, ces ménages rencontreraient des difficultés à louer un logement plus performant à un niveau de loyer équivalent dans la capitale.

Suite des travaux

- La publication d'une étude similaire de l'Insee en partenariat avec l'Institut Paris Région sur l'ensemble de l'Île-de-France mi-octobre 2022 :
 - part des logements classés E, F et G par intercommunalités, dans le parc privé et le parc social
 - Selon l'ancienneté et la surface avec prise en compte différenciée des maisons individuelles/appartements
- La publication par l'Apur d'un Cahier d'analyse de la consommation énergétique du parc résidentiel parisien à partir des données de consommations réelles à l'adresse (à paraître fin octobre/début novembre 2022)
- L'étude des Mines ParisTech sur l'estimation de la performance énergétique du parc résidentiel : <https://www.energy-alternatives.eu/2022/03/16/DPE-open-data.html>