



**PRÉFET  
DE L'ORNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des Territoires**

*Service connaissance, prospective et planification*

*Bureau connaissance des territoires et traitements numériques*

## **Analyse des diagnostics de performance énergétique des bâtiments dans l'Orne sur la période 2013-2023**

Exploitation des données ADEME

Décembre 2023

## Rédacteurs

---

Isabelle WERQUIN-QUESNEY - DDT61/ CPP/CTTN

Antonin GUAIGNIER - DDT61/ CPP/CTTN

Contact : [ddt-cpp@orne.gouv.fr](mailto:ddt-cpp@orne.gouv.fr)

## Sommaire

---

# Sommaire

Synopsis de l'étude	3
Introduction	4
A. Contexte et objectif de l'étude	4
B. Présentation et limites des bases ADEME	4
C. Méthode, filtres et champs appliqués sur les bases ADEME	5
II. Les diagnostics de performance énergétique avant juillet 2021	8
A. Classement E pour un tiers des DPE dans l'Orne	8
B. Les bâtiments tertiaires dans l'Orne mieux notés que les logements	11
C. L'ouest ornais majoritairement moins énergivore que l'est	12
D. Les villes principales à l'image des intercommunalités	14
E. Les organismes certificateurs n'ont pas d'influence sur la note	15
Conclusion de l'analyse des DPE entre 2013 et juin 2021	16
III. Les diagnostics de performance énergétique à partir de juillet 2021	17
A. Classement E pour un tiers des DPE dans l'Orne	17
B. Les bâtiments tertiaires dans l'Orne après juillet 2021	20
C. Type, coût de chauffage et consommation	21
D. Les EPCI les plus peuplés, les mieux notés	23
Conclusion de l'analyse des DPE entre juillet 2021 et juin 2023	26
Conclusion générale	27
Sources	29

## Glossaire

---

ACTEE = Action des collectivités territoriales pour l'efficacité énergétique

ADEME = Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

ANAH = Agence nationale de l'habitat

CUA = Communauté urbaine d'Alençon

DPE = Diagnostic de performance énergétique

DDT = Direction départementale des territoires

EHPAD = Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

EPCI = Établissement public de coopération intercommunale

INSEE = Institut national de la statistique et des études économiques

OPAH = Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat

## Synopsis de l'étude

La DDT de l'Orne a analysé les diagnostics de performance énergétique (DPE) collectés par l'ADEME afin de connaître les performances des logements (46 000 DPE sur un parc total de logements de 165 100), et des bâtiments tertiaires (1 000 DPE) ornaïes ayant fait l'objet d'une transaction immobilière entre 2013 et 2023.

Sur la période 2021 – 2023, près de **2 logements sur 3** sont dits « énergivores », c'est-à-dire présentent un DPE classé en E, F ou G. **1 logement sur 3** est classé « passoire thermique » (étiquettes F ou G). Les petits logements (< 50m<sup>2</sup>) et ceux construits entre 1945 et 1960 sont les plus représentés en classes (E, F et G).

Le secteur tertiaire est moins impacté que le logement, avec seulement un tiers de bâtiments énergivores et 24 % de bâtiments basse consommation.

	Orne	Normandie	France
<b>Classement énergétique des logements</b>			
A et B (basse-consommation)	3%	7%	9%
E, F et G (énergivores)	57%	37%	33%
F et G (passoires thermiques)	28%	15%	14%
<b>Classement énergétique des bâtiments tertiaires</b>			
A et B (basse-consommation)	22%	20%	24%
E, F et G (énergivores)	37%	34%	29%
F et G (passoires thermiques)	23%	20%	16%

Comparatif département, région et France des classements énergétiques des logements et des bâtiments tertiaires. de juillet 2021 à février 2024 (source : ADEME <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/statistiques/outil>)

Le bâti ornaïes présente de moins bonnes performances énergétique qu'en Normandie et en France.

À l'échelle des intercommunalités, les logements dans les EPCI de l'est du département sont globalement plus énergivores qu'à l'ouest. La communauté urbaine d'Alençon présente le taux le plus faible de logements énergivores (51 %). Les CDC Vallées d'Auge et du Merlerault et Hauts du Perche dépassent les 75 %.

La [loi climat et résilience du 22 août 2021](#) comprend des mesures d'interdiction progressive de mise en location des logements classés en G, F et E respectivement en 2025, 2028 et 2034.

Le département de l'Orne est donc particulièrement concerné par la rénovation énergétique. Face à ces enjeux et en lien avec les politiques publiques nationales, les collectivités ont instauré des [opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat](#), un outil adapté pour les populations à faibles revenus.

L'[ANAH](#), acteur incontournable de la rénovation énergétique du parc privé, mobilise en 2024 exceptionnellement [6 milliards d'euros](#) (3,9 milliards en 2023) à l'échelle nationale. C'est aussi un réseau d'accompagnement pour aider les ménages à concrétiser leur projet de rénovation avec France Rénov'.

Le [plan France Relance](#) investit sur la rénovation énergétique des bâtiments publics, notamment via le programme « Action des collectivités territoriales pour l'efficacité énergétique » et le plan de relance « Rénovation énergétique des bâtiments de l'État et des collectivités ».

Enfin, le gouvernement a annoncé le 12 février 2024 un [assouplissement](#) des DPE pour les logements de petites surfaces (davantage pénalisés par le classement). L'ADEME a d'ores et déjà mis en place un [simulateur](#) permettant de saisir un n° de DPE et d'obtenir au cas par cas, une simulation de la nouvelle étiquette.

# **Introduction**

## **A. Contexte et objectif de l'étude**

Cette étude porte sur l'exploitation et l'analyse des données des diagnostics de performance énergétique (DPE) de l'ADEME sur le territoire de l'Orne afin de connaître les performances énergétiques du parc de bâtiments (logements et bâtiments tertiaires) ayant fait l'objet d'une transaction immobilière. Elle concerne tous les DPE (parc privé et parc des bailleurs sociaux), soit près de 46 000 enregistrements pour les logements (pour un parc de 165 100 logements en 2019 selon l'INSEE) et un peu plus de 1 000 enregistrements pour les bâtiments tertiaires.

Les DPE renseignent sur les performances énergétique et environnementale d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 comprend des mesures d'interdiction de location des logements qui sont classés G en 2025, F en 2028 et E en 2034. Cette étude permettra d'avoir une meilleure connaissance de la qualité du parc de logements ornaïens en matière de performance énergétique afin d'anticiper la problématique du devenir des logements les plus énergivores.

Les résultats pourront bénéficier aux services d'État en charge de l'habitat, du logement et de l'appui au territoire, ainsi qu'aux collectivités et partenaires de la DDT.

## **B. Présentation et limites des bases ADEME**

L'ADEME effectue la collecte des DPE réalisés à l'occasion de la vente ou de la location d'un bâtiment ou d'un logement depuis 2013 ([Décret no 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des DPE à l'ADEME](#)). La réforme du 1<sup>er</sup> juillet 2021 l'a confirmé dans ce rôle ([Article 4 de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique](#)) et a engendré un nouveau format de données.

Les bases de données DPE comprennent donc désormais :

- la base DPE avant juillet 2021 avec deux tables : logements et tertiaire ;
- la base DPE après juillet 2021 avec trois tables : logements existants, logements neufs et tertiaire.

Ces deux bases de données ne partagent pas la même structure, ni la même réglementation. Elles sont disponibles à l'adresse suivante : <https://data.ADEME.fr/datasets?topics=BR8GjsXga>.

Une application permet en outre de visualiser les données des bases DPE après juillet 2021 à l'adresse suivante : <https://observatoire-dpe.ADEME.fr/statistiques/outil> ainsi qu'une autre spécifique aux logements sociaux : <https://ssm-ecologie.shinyapps.io/RPLS/>.

Les bases de données DPE après juillet 2021 sont mises à jour mensuellement par l'ADEME.

La base d'avant juillet 2021 est moins fiable car les données, renseignées manuscritement, présentent des erreurs : défauts dans les adresses, diagnostics d'autres départements référencés dans l'Orne, etc.

Les résultats ne sont pas exhaustifs car l'ensemble du parc bâti n'est pas représenté, mais ils donnent un bon aperçu de la situation dans le département.

L'analyse des DPE par établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ornaïse nécessite :

- d'exclure les communes de Suré et Origny-le-Roux, qui font partie de la communauté de communes du Maine Saosnois dans la Sarthe,
- de rajouter les communes sarthoises d'Arçonnay, Champfleur, Chenay, Saint-Paterne-Le-Chevain et Villeneuve-en-Perseigne appartenant à la communauté urbaine d'Alençon (CUA).

### **C. Méthode, filtres et champs appliqués sur les bases ADEME**

Les DPE renseignent sur les performances énergétique et environnementale d'un bâtiment ou d'un logement en évaluant sa consommation d'énergie (en Kwh/m<sup>2</sup>/an) et ses émissions de gaz à effet de serre (en KgCo<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an) au moyen d'étiquettes allant de A (meilleure note) à G (plus mauvaise note). Dans cette étude, seule la classe qui concerne la consommation d'énergie est prise en compte.

Aucun champ des bases de données ne permet de distinguer les logements du parc privé et des bailleurs sociaux. L'étude porte donc sur l'ensemble des logements.

L'ADEME définit les immeubles comme des bâtiments collectifs à usage principal d'habitation.

L'étude traitera des classes de consommation d'énergie sur deux périodes :

- janvier 2013 – juin 2021 ;
- juillet 2021 à juin 2023,

et selon les variables suivantes :

- typologie des bâtiments (logement, tertiaire ou logement communal) ;
- type d'installation du chauffage (individuel ou collectif) ;
- type de chauffage et coût moyen du chauffage ;
- période de construction des bâtiments ;
- taille des bâtiments ;
- diagnostiqueur.

La base des DPE après juillet 2021 étant bien construite, elle ne nécessite pas de filtre particulier.

Pour l'analyse des DPE avant juillet 2021, les logements retenus sont les suivants :

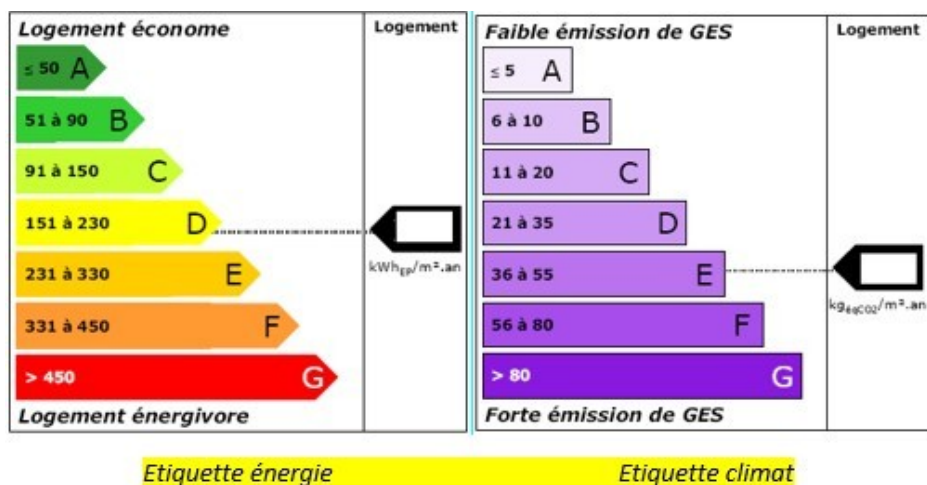
- ceux pour lesquels une classe énergétique est renseignée (classe\_consommation\_energie != N)
- pour l'analyse par période de construction, ceux dont la date de construction est connue.

Les tables et champs manipulés pour l'étude sont :

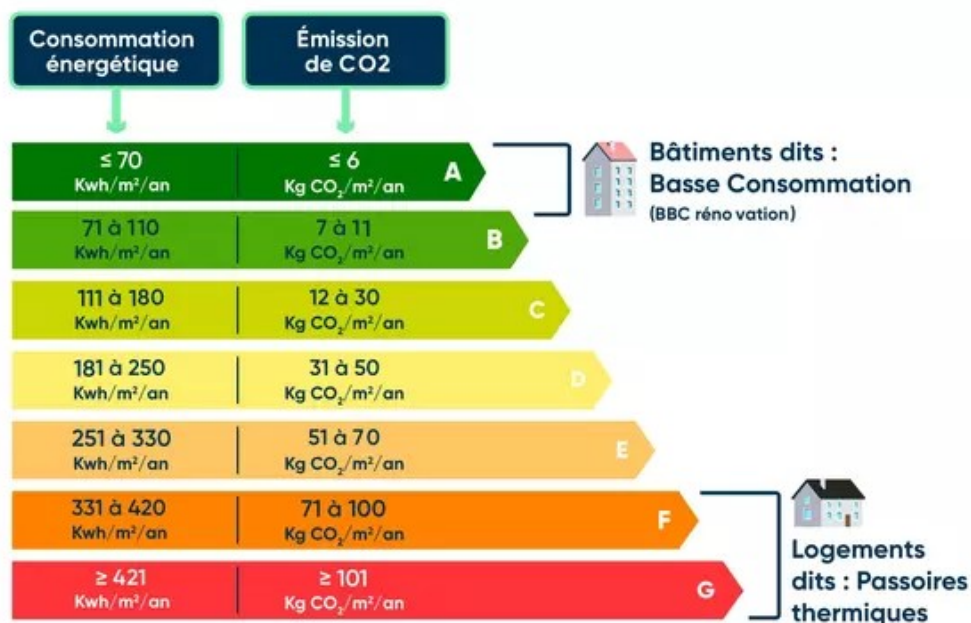
Table	Champs	Définition de l'ADEME
DPE avant juillet 2021	classe_consommation_dpe	Classement énergétique
Logements avant juillet 2021	tr002_type_batiment_id	Type de bâtiment (maison, appartement...)
Logements avant juillet 2021	annee_construction	Année de construction
Logements avant juillet 2021	surface_habitable	Surface habitable
Logements avant juillet 2021	organisme_certificateur	Organisme certificateur
Logements avant juillet 2021	consommation_energie	Consommation d'énergie en kWh/m <sup>2</sup> /an
DPE après juillet 2021	etiquette_dpe	Classement énergétique
Logements (neufs et existants) après juillet 2021	type_bâtiment	Type de bâtiment (maison, appartement...)
Logements (neufs et existants) après juillet 2021	année_construction	Année de construction
Logements (neufs et existants) après juillet 2021	surface_habitable_logement	Surface habitable
Logements (neufs et existants) après juillet 2021	coût_chauffage_énergie_n°1	Coût du chauffage par an
Logements (neufs et existants) après juillet 2021	conso_5_usages_par_m <sup>2</sup> _é_primaires	Consommation d'énergie en kWh/m <sup>2</sup> /an

Les différences entre les classes énergétiques des DPE avant et après juillet 2021

Classes énergétiques avant juillet 2021



Classes énergétiques après juillet 2021



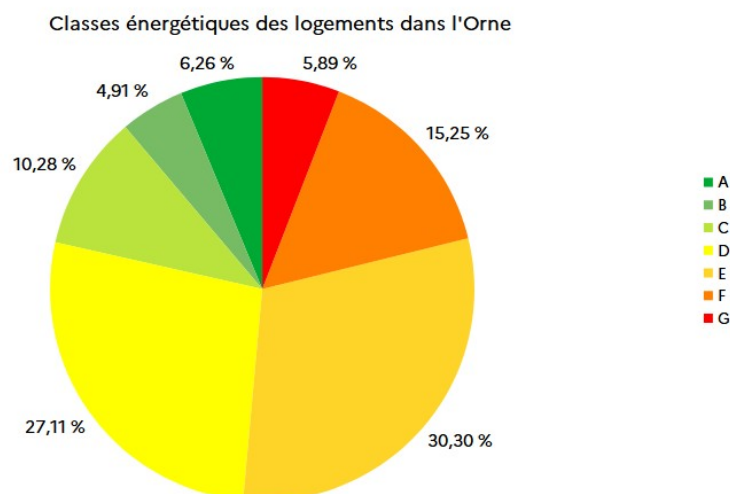
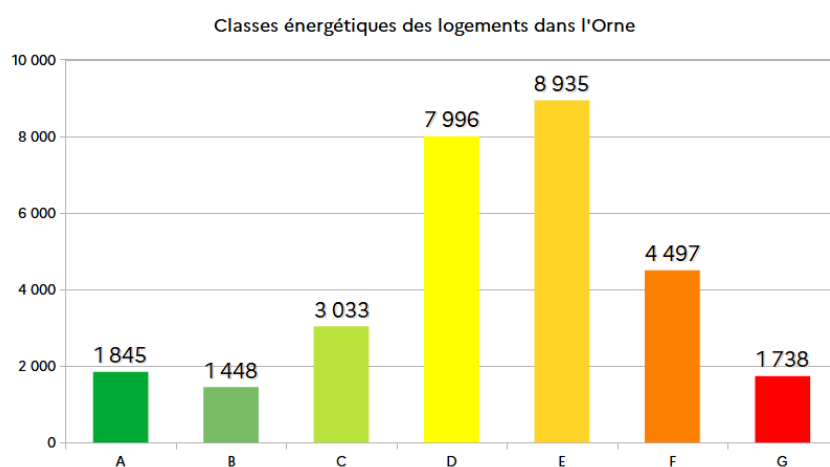
- Les bâtiments économes en énergie, dits « basse consommation », correspondent aux classes A et B ;
- Les bâtiments énergivores correspondent aux classes E, F et G ; parmi ceux-ci, les « passoires thermiques » correspondent aux classes F et G.

## II. Les diagnostics de performance énergétique avant juillet 2021

La base de données des logements ornaïses avant juillet 2021 comptait 41 743 enregistrements ; seuls ceux possédant un géocodage fiable ont été retenus, soit 29 492 enregistrements. Les 781 enregistrements fiables des 5 communes de la Sarthe appartenant à la CUA ont été ajoutés à la base de l'Orne. 30 273 enregistrements de logements ont donc été analysés au total.

Dans une plus faible proportion, 723 enregistrements de bâtiments tertiaires ont été analysés.

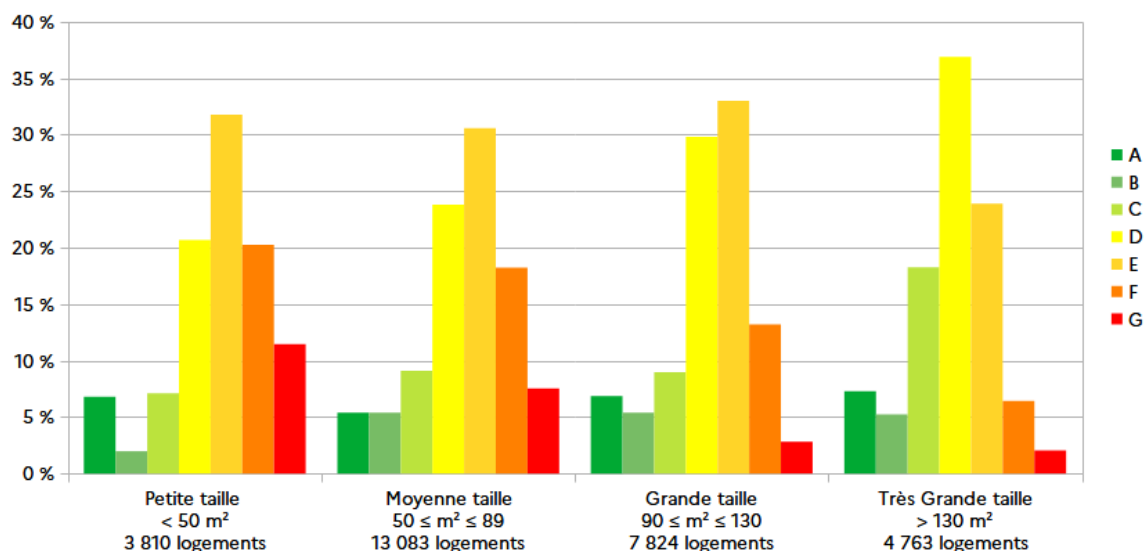
### A. Classement E pour un tiers des DPE dans l'Orne



Entre 2013 et juin 2021, plus de 50 % des DPE révèlent des logements économes. Les logements classés en E sont les plus représentés avec 8 935 logements soit 30 %. Les passoires thermiques représentent 6 235 DPE soit 21 % de l'ensemble des diagnostics réalisés sur la période.

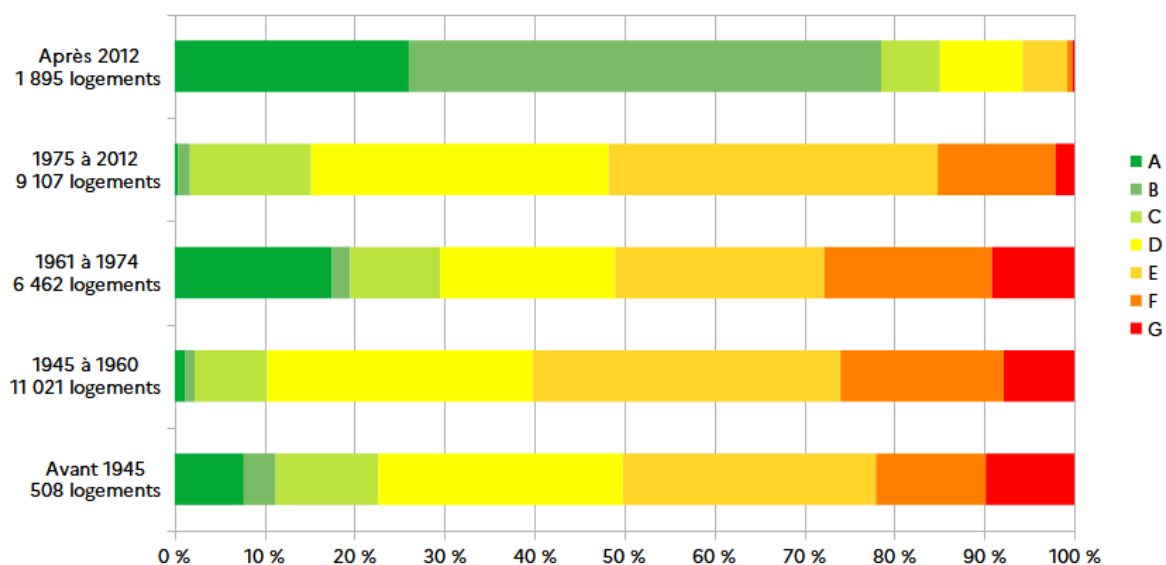


### Classes énergétiques des logements selon leur taille dans l'Orne



Les petits logements comptent le plus de passoires thermiques avec 32 %, tandis que les logements de grande taille apparaissent moins énergivores.

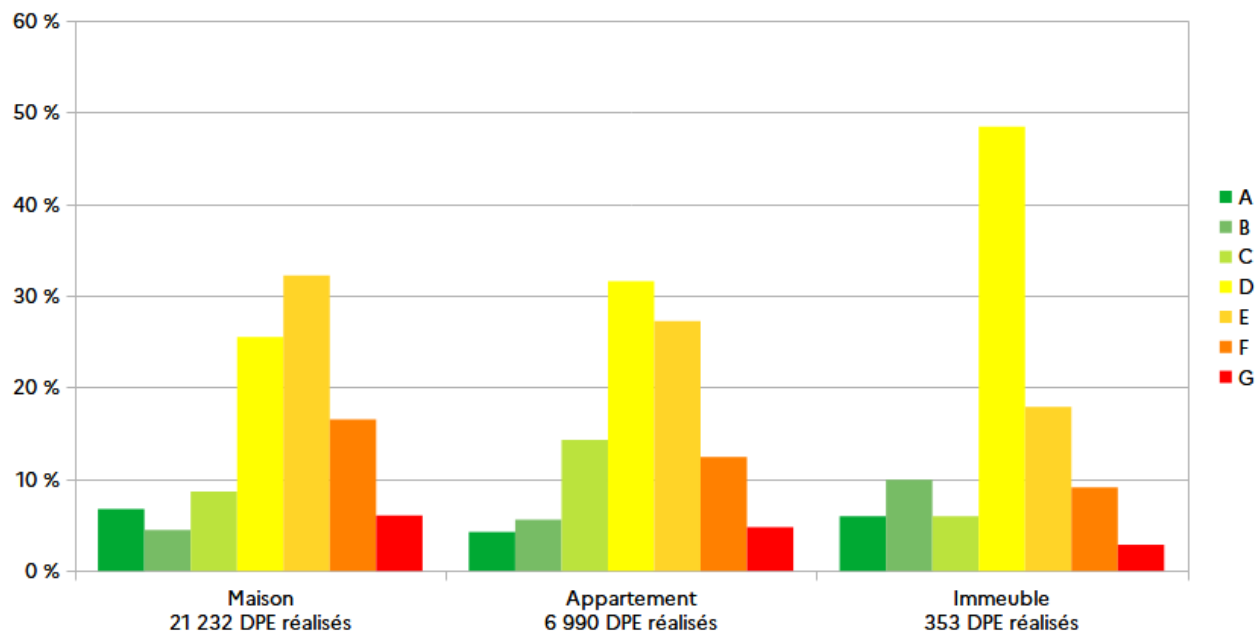
### Classes énergétiques des logements selon leur période de construction dans l'Orne



Les logements construits après 2012 sont les moins énergivores avec 79 % de logements basse consommation. Le résultat cumulé des classements A à D est similaire sur les 4 périodes les plus anciennes. Le taux de logements économes est le plus faible sur les périodes 1975-2012 (avec seulement 1,7 % de logements basse consommation) et 1945 à 1960. Le taux de passoires thermiques est le plus important sur les logements construits entre 1961 et 1974 avec 28 %.

La période de construction d'un logement a un impact sur son DPE, notamment du fait de l'évolution des prescriptions réglementaires (réglementation thermique RT2012), des modes de chauffage et des matériaux utilisés.

### Classes énergétiques des logements selon leur type dans l'Orne

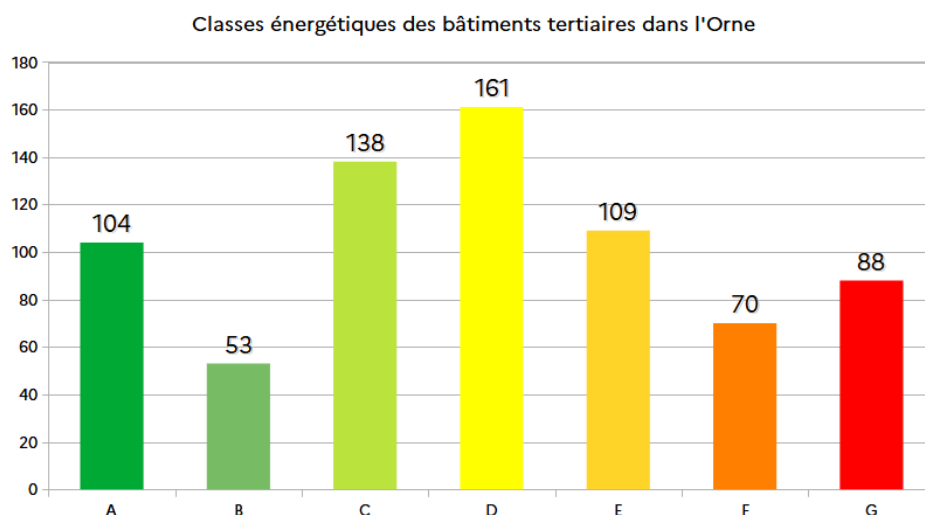


Les maisons apparaissent plus énérgivores que les appartements : elles comptent 23 % de passoires thermiques contre 17 % pour les appartements, et un immeuble sur deux est classé en D.

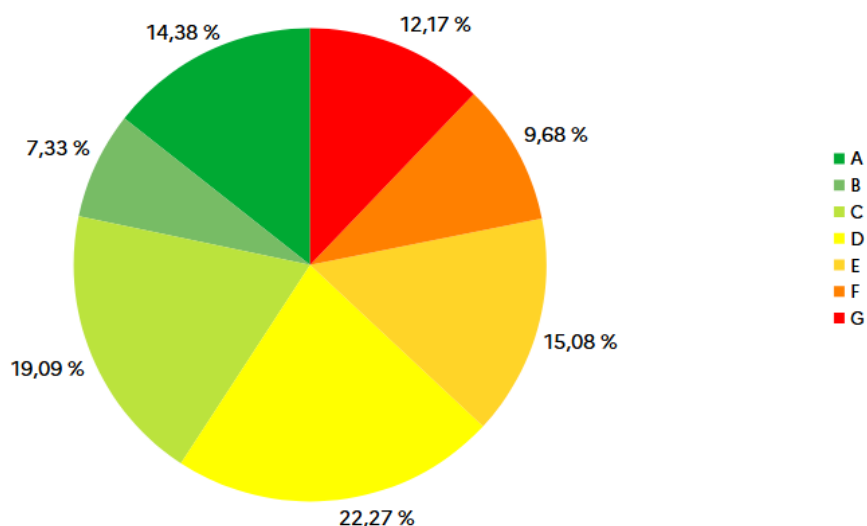
## B. Les bâtiments tertiaires dans l'Orne mieux notés que les logements

Selon la définition donnée par l'INSEE, le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités, composé :

- du tertiaire principalement marchand : commerce, transports, activités financières, services rendus aux entreprises, services rendus aux particuliers, hébergement-restauration, immobilier et information-communication ;
- du tertiaire principalement non-marchand : administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale.



Classes énergétiques des bâtiments tertiaires dans l'Orne



Ce secteur obtient de meilleurs résultats de DPE que les logements, avec seulement un tiers de bâtiments énergivores.

### C. L'ouest ornais majoritairement moins énergivore que l'est

Tableau : Classes énergétiques des logements par EPCI des DPE réalisés entre 2013 et juin 2021

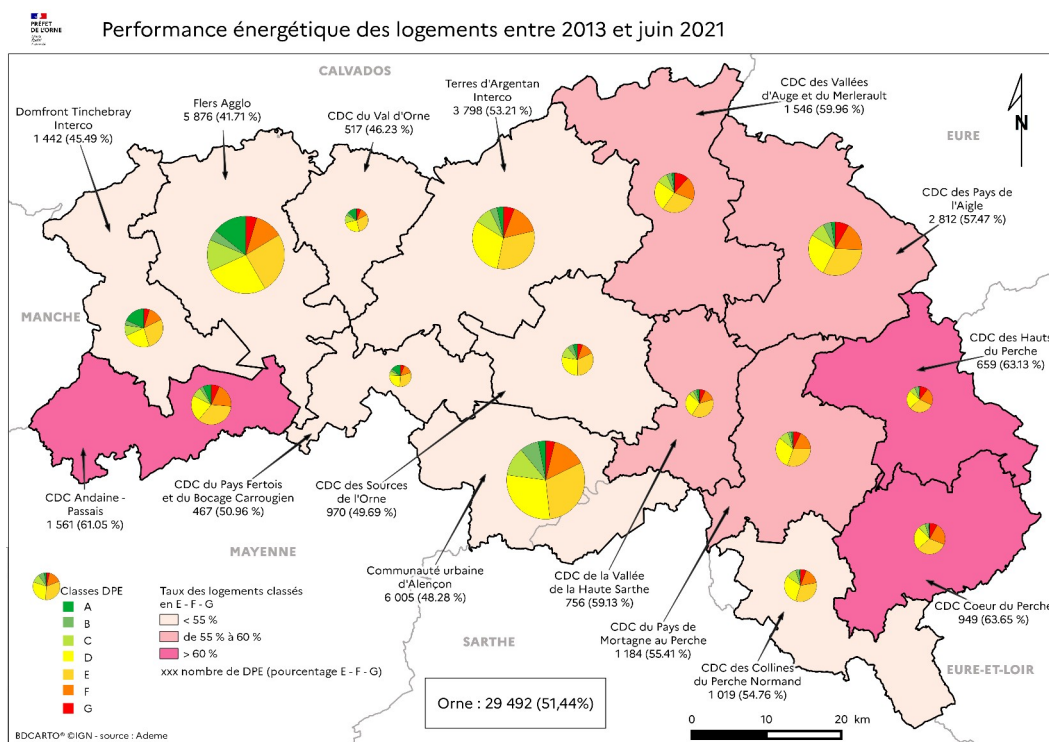
Code	Nom	Classe consommation énergétique des logements (avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2021)							Total
		Kwh/m <sup>2</sup> /an							
		A < 50	B 51 à 90	C 91 à 150	D 151 à 230	E 231 à 330	F 331 à 450	G > 450	
200035103	CDC de la Vallée de la Haute Sarthe	27	31	40	211	292	104	51	756
		3,57 %	4,10 %	5,29 %	27,91 %	38,62 %	13,76 %	6,75 %	
200035111	CDC des Sources de l'Orne	46	60	112	270	307	124	51	970
		4,74 %	6,19 %	11,55 %	27,84 %	31,65 %	12,78 %	5,26 %	
200035814	CA Flers Agglo	840	257	771	1557	1492	690	269	5 876
		14,30 %	4,37 %	13,12 %	26,50 %	25,39 %	11,74 %	4,58 %	
200036069	CDC du Pays de Mortagne au Perche	22	37	109	360	361	211	84	1 184
		1,86 %	3,13 %	9,21 %	30,41 %	30,49 %	17,82 %	7,09 %	
200068435	CDC Cœur du Perche	10	36	71	228	311	217	76	949
		1,05 %	3,79 %	7,48 %	24,03 %	32,77 %	22,87 %	8,01 %	
200068443	CDC Andaine - Passais	105	46	123	334	542	307	104	1 561
		6,73 %	2,95 %	7,88 %	21,40 %	34,72 %	19,67 %	6,66 %	
200068450	CDC Terres d'Argentan Interco	130	141	342	1164	1210	597	214	3 798
		3,42 %	3,71 %	9,00 %	30,65 %	31,86 %	15,72 %	5,63 %	
200068468	CDC des Pays de l'Aigle	70	139	258	729	900	486	230	2 812
		2,49 %	4,94 %	9,17 %	25,92 %	32,01 %	17,28 %	8,18 %	
200068856	CDC des Hauts du Perche	8	35	48	152	205	142	69	659
		1,21 %	5,31 %	7,28 %	23,07 %	31,11 %	21,55 %	10,47 %	
200069458	CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault	36	65	137	381	449	297	181	1 546
		2,33 %	4,20 %	8,86 %	24,64 %	29,04 %	19,21 %	11,71 %	
200071504	CDC des Collines du Perche Normand	14	37	105	305	332	168	58	1 019
		1,37 %	3,63 %	10,30 %	29,93 %	32,58 %	16,49 %	5,69 %	
200071520	CDC Domfront Tinchebray Interco	267	61	128	330	400	188	68	1 442
		18,52 %	4,23 %	8,88 %	22,88 %	27,74 %	13,04 %	4,72 %	
200071652	CDC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	65	17	30	117	144	66	28	467
		13,92 %	3,64 %	6,42 %	25,05 %	30,84 %	14,13 %	6,00 %	
246100390	CDC du Val d'Orne	70	22	57	129	150	59	30	517
		13,54 %	4,26 %	11,03 %	24,95 %	29,01 %	11,41 %	5,80 %	
246100663	Communauté urbaine d'Alençon	185	471	721	1729	1835	841	223	6 005
		3,08 %	7,84 %	12,01 %	28,79 %	30,56 %	14,00 %	3,71 %	

La CDC Domfront Tinchebray Interco, Flers agglo et la CDC Val d'Orne possèdent les taux les plus élevés de logements basse consommation avec respectivement 23 %, 19 % et 18 %.

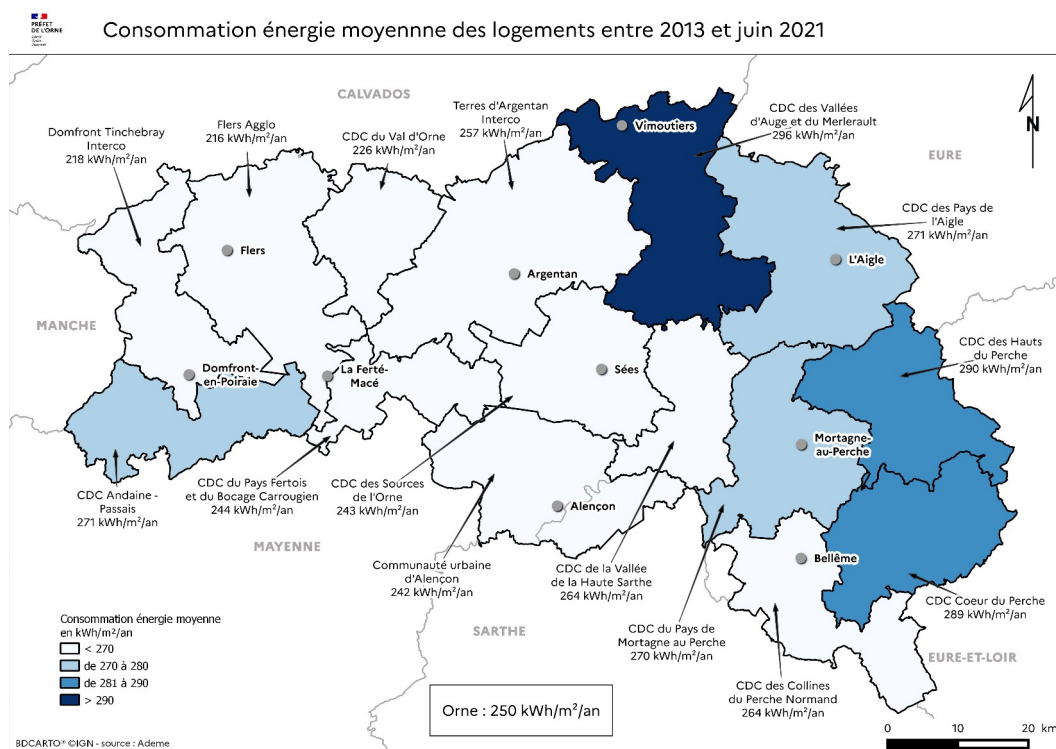
Les quatre CDC du Perche ornais montrent les plus faibles taux de ce type de logements avec des chiffres inférieurs à 7 %.

Les CDC des Hauts du Perche, de Cœur du Perche, ainsi qu'Andaine-Passais sont à plus de 60 % de logements énergivores concernés par la loi climat et résilience.

Le nord-ouest du département ainsi que les CDC des Sources de l'Orne et la CUA sont en dessous des 50 %.



Les intervalles des 2 cartes ci-avant et après sont similaires afin de pouvoir les comparer sur chacune des périodes (cf chapitre II-D).



La moyenne ornaise de consommation énergétique des logements est de 250 kWh/m²/an. La CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault présente la consommation la plus forte avec 296 kWh/m²/an, et Flers Agglo la consommation la plus faible avec 216 kWh/m²/an.

Les classes de consommation choisies (270/280/290) sont assez proches, ce qui relativise la signification des écarts de couleur sur la carte.

## D. Les villes principales à l'image des intercommunalités

Cette partie de l'étude permet de comparer les sièges (ou villes-centres) des intercommunalités et les villes principales de l'Orne. À noter que certaines villes dont la population est importante au regard de celle de leur EPCI ne sont pas le siège de leur intercommunalité, comme La Ferté-Macé et Bagnoles-de-l'Orne-Normandie.

Code	Nom des villes-centres et villes principales de l'Orne	Intercommunalité	Classe consommation énergétique des logements (avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2021)			Nombre de DPE réalisés
			A – B < 91	C – D – E 91 à 330	F – G > 330	
61001	Alençon	Communauté urbaine d'Alençon	353 9,0 %	2897 73,8 %	676 17,2 %	3 926
61006	Argentan	Terres d'Argentan Interco	93 4,2 %	1671 75,5 %	450 20,3 %	2 214
61038	Bellême	CDC des Collines du Perche Normand	11 5,8 %	149 78,8 %	29 15,3 %	189
61074	Carrouges	CDC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	18 17,8 %	71 70,3 %	12 11,9 %	101
61145	Domfront-en-Poirais	Domfront Tinchebray Interco	37 9,3 %	264 66,7 %	95 24,0 %	396
61168	La Ferté-Macé	Flers agglo	123 18,9 %	418 64,3 %	109 16,8 %	650
61169	Flers	Flers agglo	325 16,0 %	1370 67,4 %	337 16,6 %	2 032
61211	Juvigny-Val-d'Andaine	CDC Andaine-Passais	25 13,4 %	116 62,0 %	46 24,6 %	187
61214	L'Aigle	CDC des Pays de l'Aigle	98 8,9 %	774 70,0 %	233 21,1 %	1 105
61230	Longny-les-Villages	CDC des Hauts du Perche	9 4,0 %	143 63,3 %	74 32,7 %	226
61258	Le Méle-sur-Sarthe	CDC de la Vallée de la Haute Sarthe	9 8,3 %	70 64,8 %	29 26,9 %	108
61293	Mortagne-au-Perche	CDC des Pays de Mortagne au Perche	12 3,3 %	249 69,0 %	100 27,7 %	361
61339	Putanges-Le-Lac	CDC du Val d'Orne	43 20,1 %	136 63,6 %	35 16,4 %	214
61345	Rémalard-en-Perche	CDC Cœur du Perche	11 4,8 %	137 59,6 %	82 35,7 %	230
61464	Sées	CDC des Sources de l'Orne	31 7,4 %	322 77,2 %	64 15,3 %	417
61483	Bagnoles-de-l'Orne-Normandie	CDC Andaine-Passais	49 6,8 %	450 62,8 %	218 30,4 %	717
61508	Vimoutiers	CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault	40 7,8 %	350 68,2 %	123 24,0 %	513

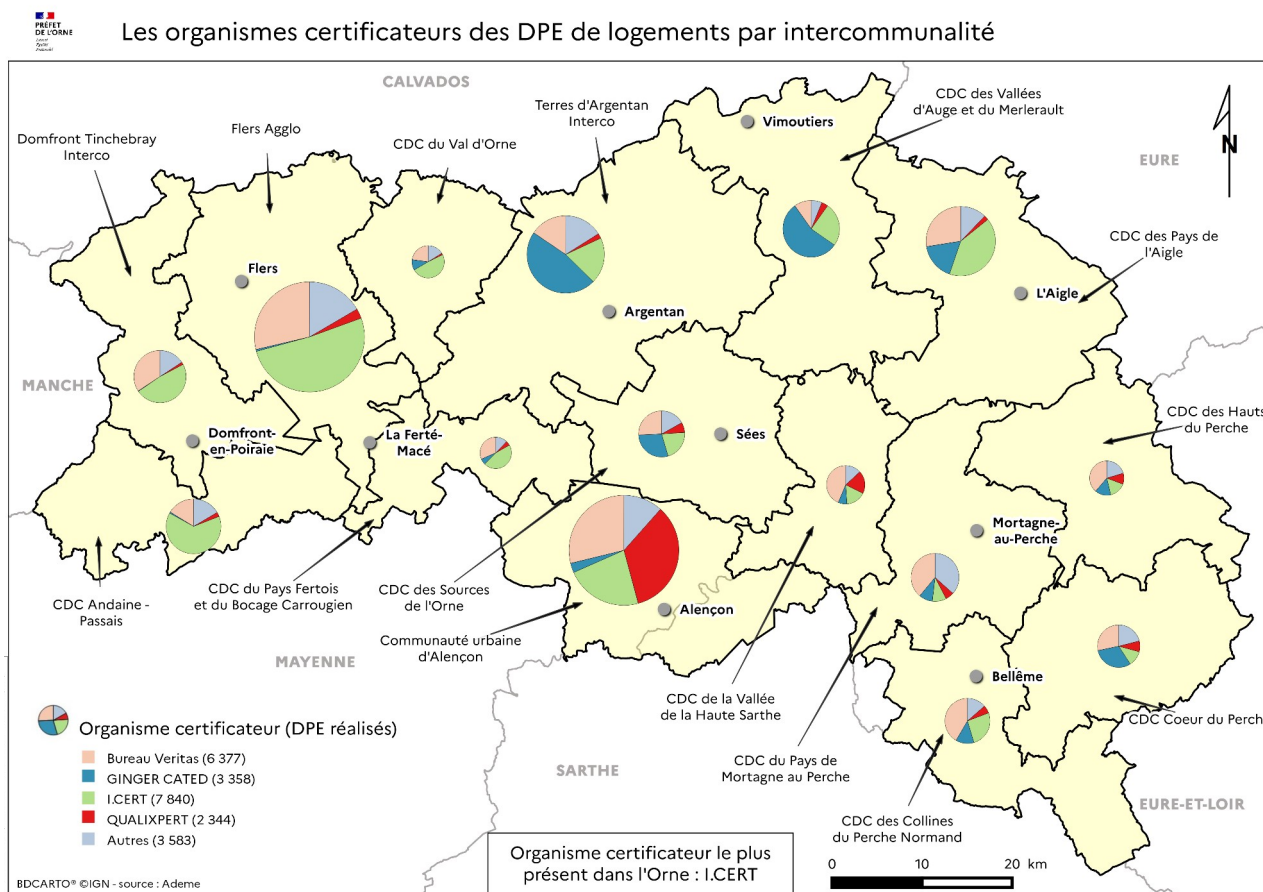
Sur les 17 villes-centres d'intercommunalité et villes principales de l'Orne, Putanges-Le-Lac concentre le taux de logements basse consommation le plus élevé avec 20 %.

Rémalard-en-Perche concentre la part la plus importante de passoires thermiques avec 36%.

## E. Les organismes certificateurs n'ont pas d'influence sur la note

Entre 2013 et juin 2021, l'organisme certificateur ayant effectué le plus de DPE dans l'Orne, principalement à l'ouest du département, est l'entreprise I.CERT basée à Saint-Grégoire (35760) en région Bretagne ; elle a réalisé plus de la moitié des DPE à Flers aggro et dans la CDC Andaine-Passais.

GINGER CATED a principalement réalisé des DPE au nord-centre du département (46%).  
Bureau Veritas a été le plus présent au sud-est ornais (38%).



La répartition des classements DPE est globalement équivalente, quelque soit l'organisme certificateur.

Après 2021, l'information relative à l'organisme certificateur n'est plus disponible.

## **Conclusion de l'analyse des DPE entre 2013 et juin 2021**

Parmi les logements ornais ayant fait l'objet d'une transaction immobilière entre 2013 et juin 2021, environ un sur trois est en classe énergétique E. Les logements basse consommation représentent 3 293 habitations (11 %) et les passoires thermiques 6 235 logements (21 %).

La taille des bâtiments d'habitation est corrélée à la classe de performance énergétique : les logements avec une surface habitable supérieure à 130 m<sup>2</sup> apparaissent moins énergivores.

La période de construction est également un élément important à prendre en considération puisque les réglementations et les matériaux utilisés ont évolué au fil des années. Les logements construits après la réglementation thermique 2012 sont à grande majorité (79 %) classés en A et B. Il est à noter que les logements construits avant 1945 ne sont pas les moins bien classés, avec 11 % d'habitations basse consommation, qui peut résulter d'un taux de rénovation énergétique supérieur du fait de leur valeur patrimoniale.

Le secteur tertiaire s'en sort mieux que le logement avec seulement un tiers de bâtiments énergivores.

À l'échelle des intercommunalités, les logements des EPCI de l'est du département sont globalement plus énergivores qu'à l'ouest. Cette donnée se confirme par l'analyse de la consommation d'énergie moyenne : les EPCI situés à l'est ornais dépassent la moyenne ornaise. Flers agglo ressort comme la meilleure intercommunalité en terme de performance énergétique. Les villes-centres reflètent les tendances des intercommunalités dont elles font partie.

Sur la période 2013-juin 2021, avant la réforme du 1<sup>er</sup> juillet 2021, l'analyse des DPE du bâti ornais montre des résultats globalement médiocres malgré des critères plus souples et moins précis qu'avec la méthode actuelle.



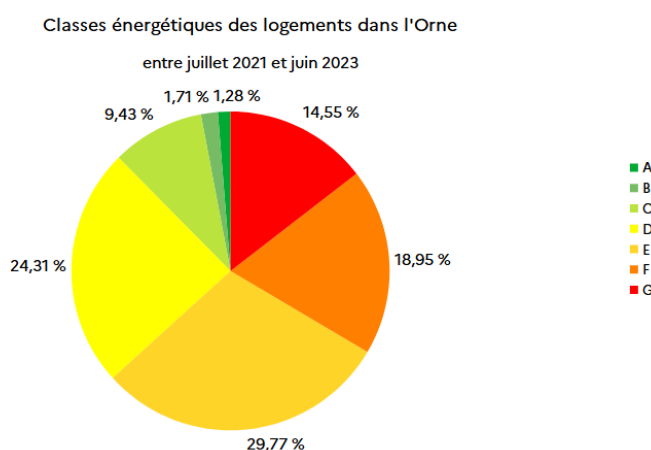
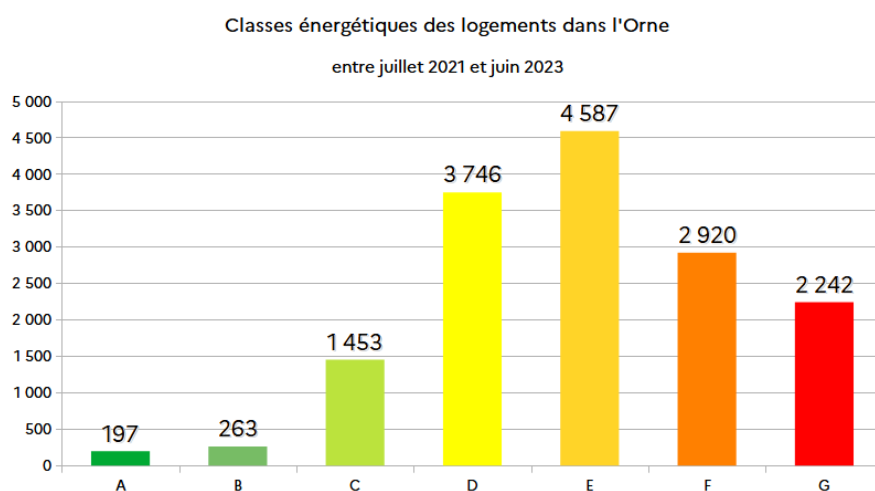
### III. Les diagnostics de performance énergétique à partir de juillet 2021

La base de données des logements ornaïes après juillet 2021 compte 15 408 enregistrements, parmi lesquels on distingue les logements existants (15 053) des logements neufs construits après juillet 2021 (355). Les 199 enregistrements des 5 communes de la Sarthe appartenant à la CUA ont été ajoutés à la base de l'Orne. 15 607 logements ont donc été analysés au total.

Dans une plus faible proportion, 331 enregistrements de bâtiments tertiaires ont été analysés.

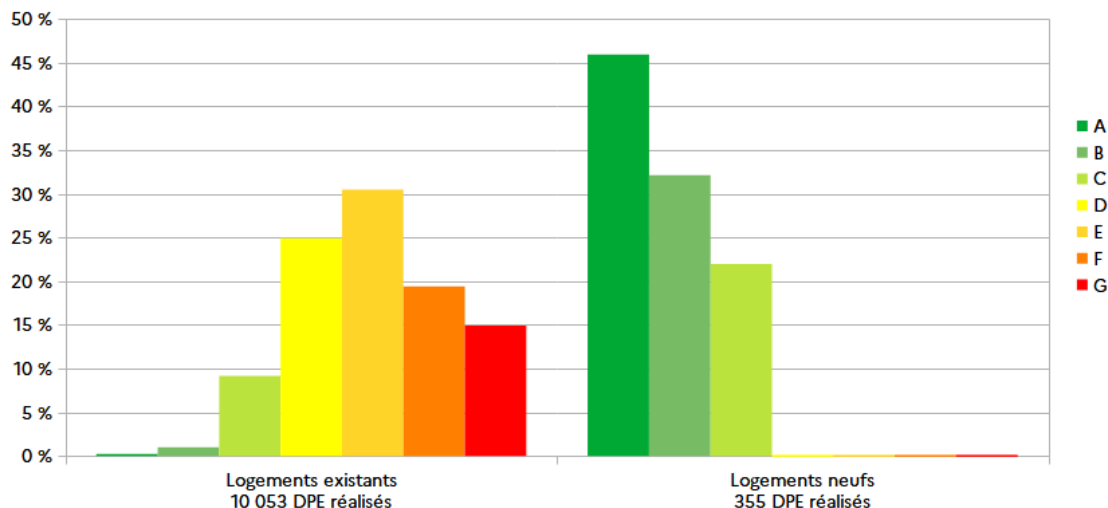
#### A. Classement E pour un tiers des DPE dans l'Orne

La base de données permet de distinguer les logements existants et les logements neufs, mais pas le parc privé du parc des bailleurs sociaux.



Entre juillet 2021 et juin 2023, après la réforme relative aux méthodes et procédures applicables aux DPE, les passoires thermiques représentent 34 % (contre 21 % auparavant). Les logements classés en E sont toujours les plus nombreux avec 4 587 DPE soit près de 30%.

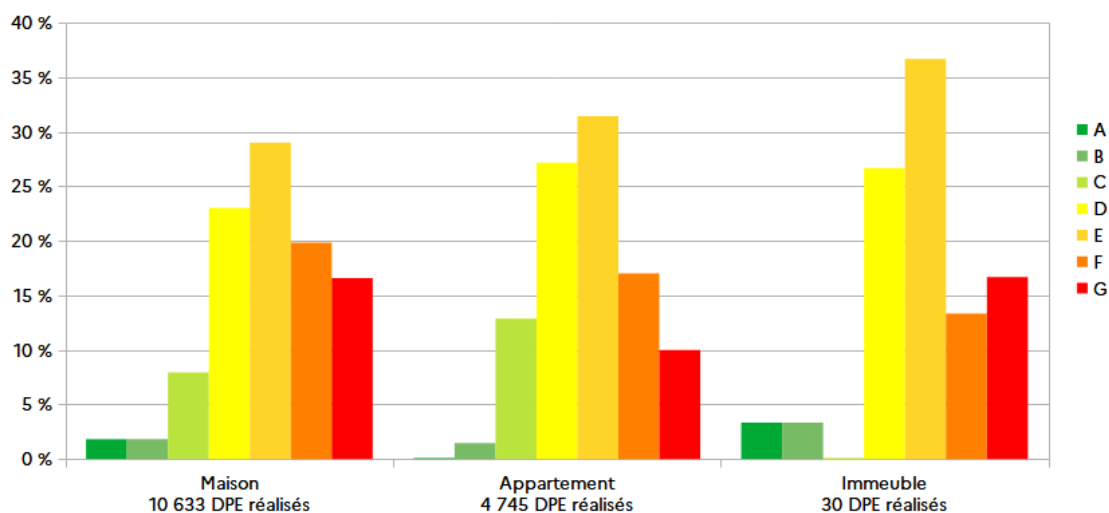
Classes énergétiques des logements existants et neufs dans l'Orne  
entre juillet 2021 et juin 2023



78 % des logements neufs sont classés en basse consommation.

Les logements existants présentent des taux importants de classes D et E.

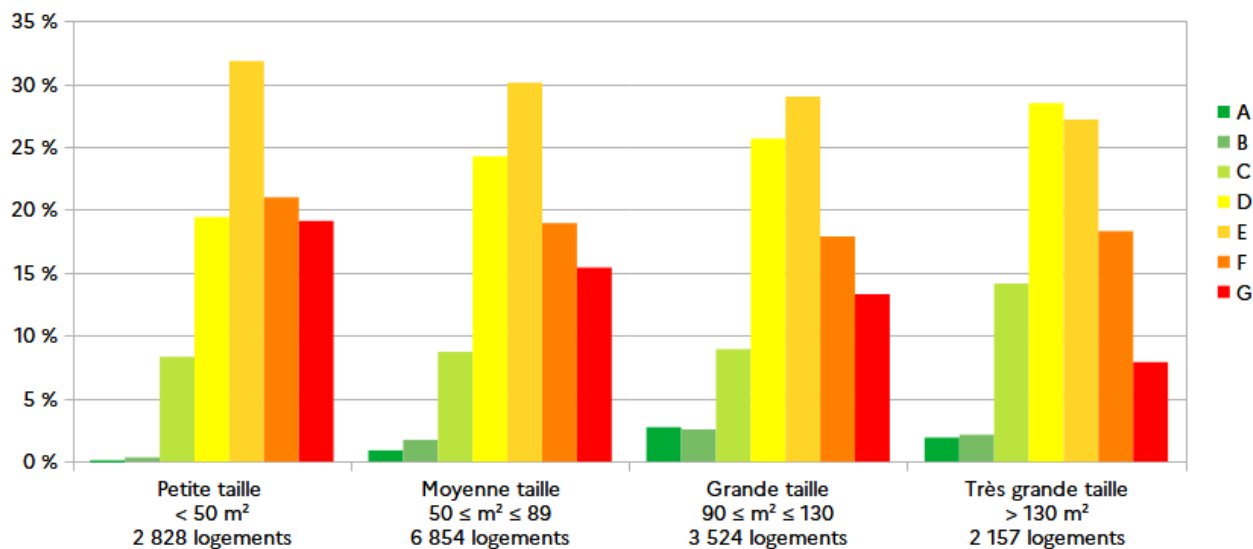
Classes énergétiques des logements selon leur type dans l'Orne  
entre juillet 2021 et juin 2023



Les maisons (36%) présentent davantage de notes F et G que les appartements (27%). Les classes D et E dominent (63%) pour les immeubles (bâtiments collectifs à usage principal d'habitation).

## Classes énergétiques des logements selon leur taille dans l'Orne

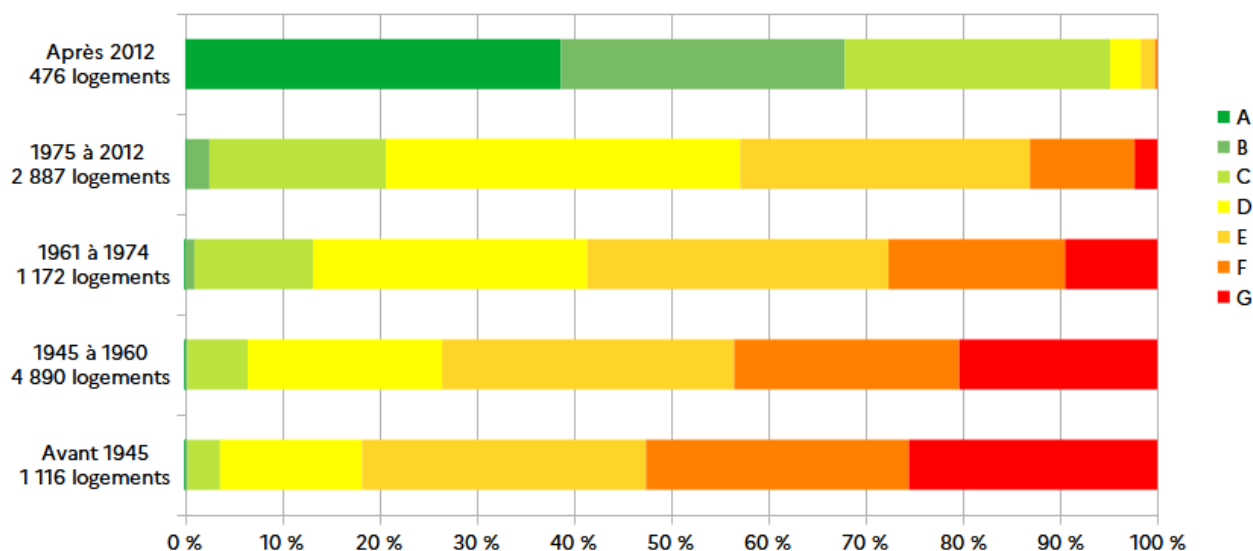
entre juillet 2021 et juin 2023



Les petits logements comptent le plus de DPE en E-F-G avec 72 %, tandis que les très grands logements en comptent 53 %.

## Classes énergétiques des logements selon leur période de construction dans l'Orne

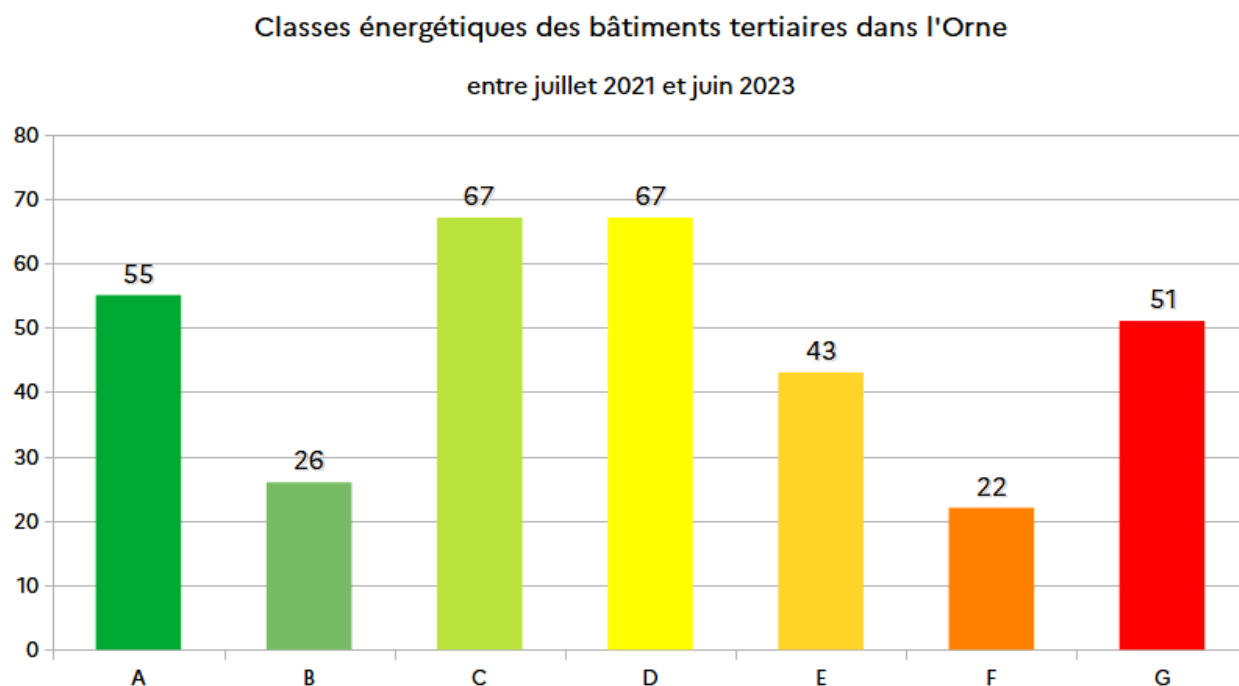
entre juillet 2021 et juin 2023



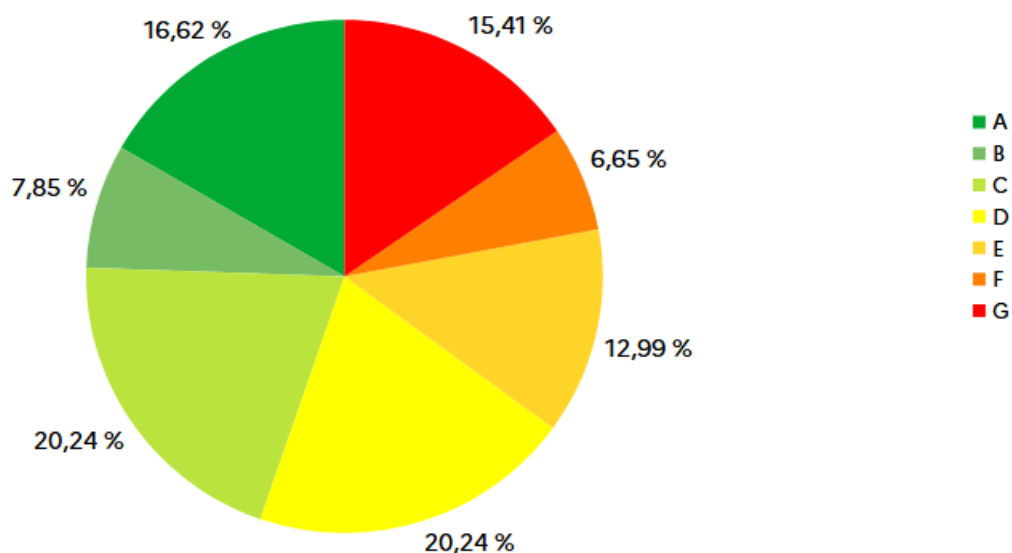
Une tendance à l'amélioration du classement énergétique des logements se dessine au fil du temps. La nouvelle méthode tend à présenter des résultats plus cohérents que l'ancienne.

Un logement sur deux est une passoire thermique avant 1945, 43 % dans les années 45-60, 28 % pour les années 61-74, 13 % de 1975 à 2012 et un seul pour cent après 2012.

## B. Les bâtiments tertiaires dans l'Orne après juillet 2021

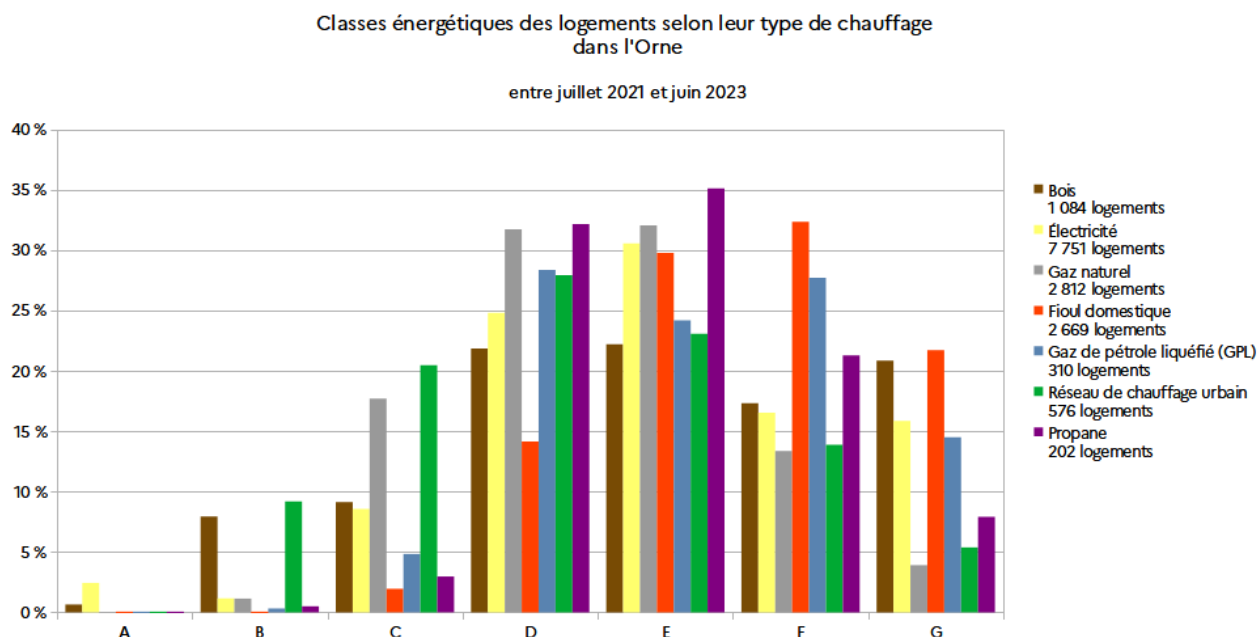


Classes énergétiques des bâtiments tertiaires dans l'Orne  
entre juillet 2021 et juin 2023



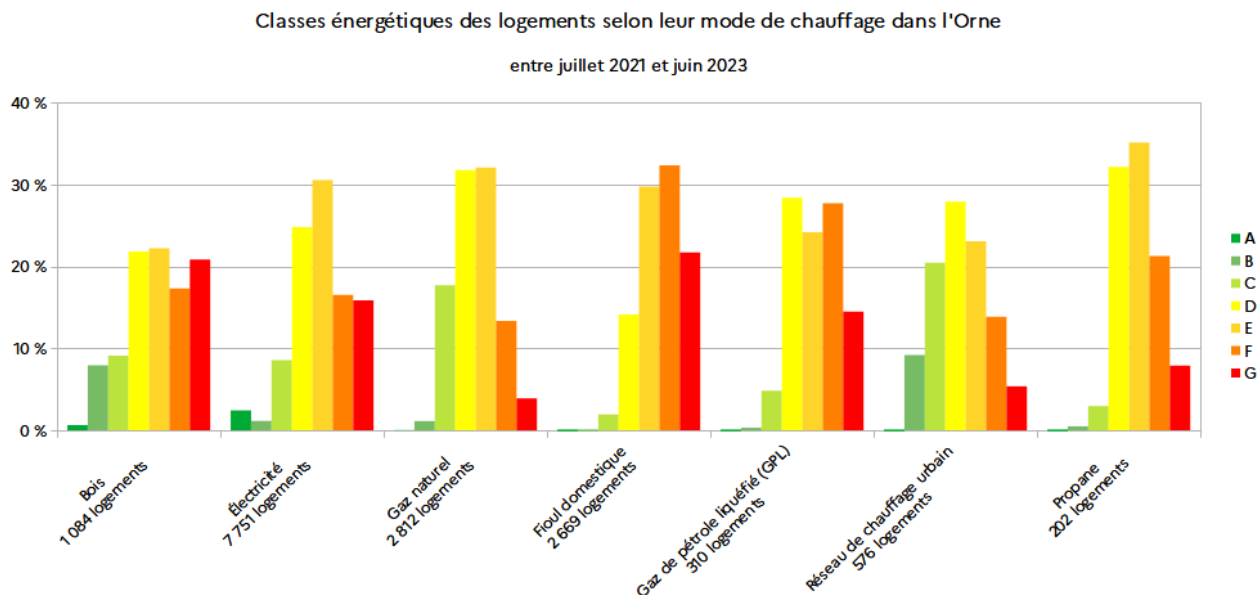
Le tertiaire se porte mieux que le logement en termes de DPE avec 24 % de bâtiments basse consommation, un taux légèrement supérieur à celui de l'ancienne version du DPE (22 %).

### C. Type, coût de chauffage et consommation



Le chauffage au gaz de pétrole liquéfié correspond à l'utilisation d'un poêle à pétrole.

La part des passoires thermiques (classes F et G) est la plus forte parmi les logements chauffés au fioul domestique (54 %), devant le chauffage au gaz de pétrole liquéfié (42 %).



Parmi les logements chauffés à l'électricité, la plupart (55 %) sont classés D ou E et 32 % sont des passoires thermiques.

Tableau : les différents chauffages dans l'Orne

Orne Logements neufs	Nombre de logements neufs chauffés	Coût moyen par an	Taux de logements dits : Basses consommations (étiquettes A et B)	Consommation en kWh/m <sup>2</sup> /an pour les logements neufs
Bois	75	250 €	100,00 %	81
Électricité	174	292 €	99,43 %	52
Gaz naturel	104	296 €	26,92 %	73
Gaz de pétrole liquéfié (GPL)	2	503 €	50,00 %	61
Ensemble	355	285 €	78,03 %	64

Orne Logements existants	Nombre de logements existants chauffés	Coût moyen par an	Taux de logements dits : Passoires thermiques (étiquettes F et G)	Consommation en kWh/m <sup>2</sup> /an pour les logements existants
Bois	1 009	953 €	41,03 %	333
Électricité	7 577	1 212 €	33,17 %	306
Gaz naturel	2 708	1 141 €	54,10 %	251
Gaz de pétrole liquéfié (GPL)	308	3 458 €	17,95 %	295
Fioul domestique	2 669	2 178 €	42,53 %	302
Réseau de chauffage urbain	576	701 €	19,27 %	210
Propane	202	2 340 €	29,21 %	260
Charbon	4	460 €	100,00 %	484
Ensemble	15 053	1 394 €	34,29 %	293

L'électricité est le mode de chauffage le plus représenté dans l'Orne avec 49 % (45 % en France) des logements, devant le gaz naturel et le fioul domestique.

À l'exclusion du charbon très minoritaire, le réseau de chauffage urbain est le moins coûteux mais seulement disponible dans les grandes villes (dont Alençon, Flers, Argentan, L'Aigle). Au contraire, le fioul domestique figure parmi les énergies les plus onéreuses (2 178 € par an en moyenne), les plus consommatrices (302 kWh/an/m<sup>2</sup>) et avec le plus fort taux de passoires thermiques dans les logements concernés.

Le bois est le mode de chauffage utilisé dans l'ensemble des logements basse consommation neufs ; il présente l'avantage d'être moins coûteux mais s'avère plus énergivore.

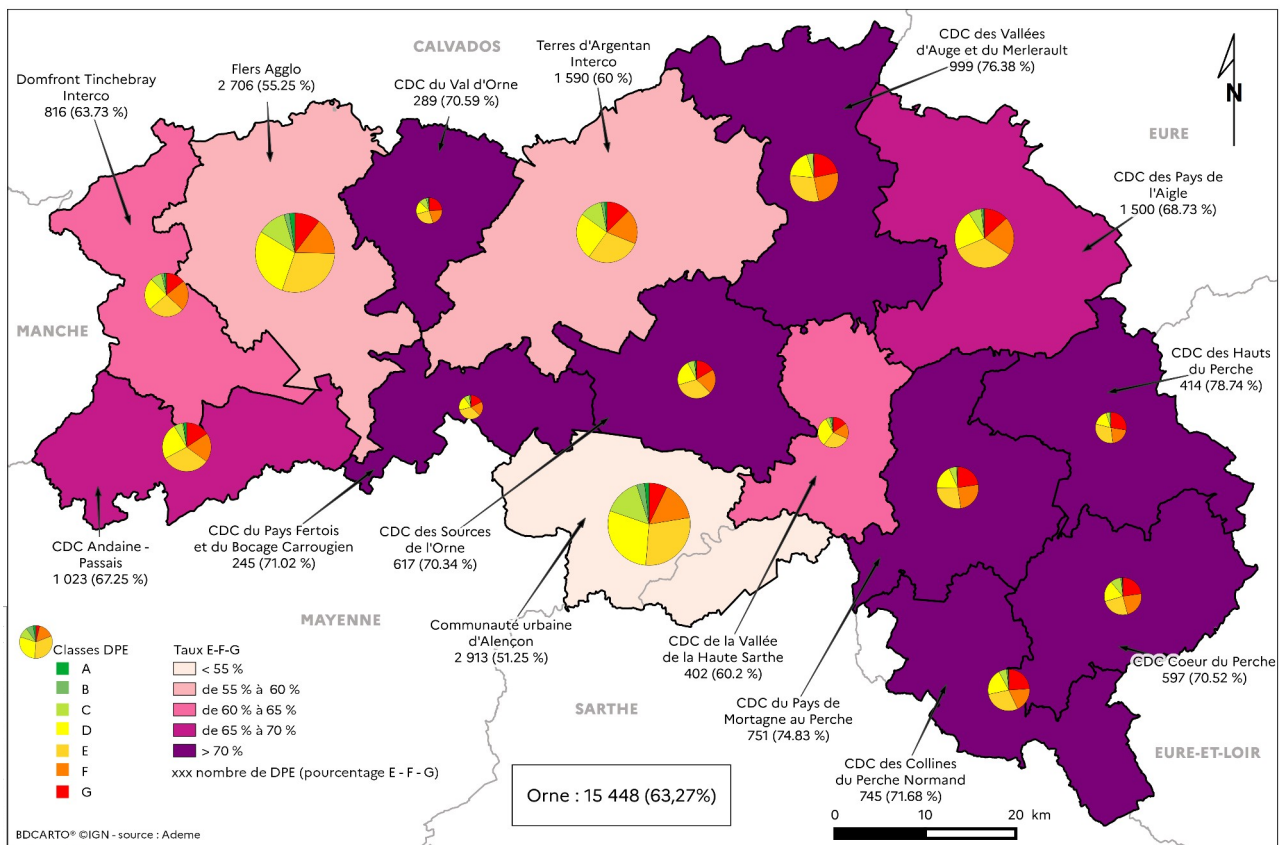
## D. Les EPCI les plus peuplés, les mieux notés

Code	Nom	Classe consommation énergétique des logements (après le 1 <sup>er</sup> juillet 2021) Kwh/m <sup>2</sup> /an							Total
		A ≤ 70	B 71 à 110	C 111 à 180	D 181 à 250	E 251 à 330	F 331 à 420	G > 420	
200035103	CDC de la Vallée de la Haute Sarthe	6 1,49 %	9 2,24 %	17 4,23 %	128 <b>31,84 %</b>	115 28,61 %	66 16,42 %	61 15,17 %	402
200035111	CDC des Sources de l'Orne	7 1,13 %	6 0,97 %	35 5,67 %	135 21,88 %	205 33,23 %	128 20,75 %	101 16,37 %	617
200035814	CA Flers Agglo	61 <b>2,25 %</b>	60 2,22 %	318 11,75 %	772 28,53 %	811 29,97 %	403 <b>14,89 %</b>	281 10,38 %	2 706
200036069	CDC du Pays de Mortagne au Perche	3 0,40 %	4 0,53 %	44 5,86 %	138 18,38 %	205 27,30 %	187 24,90 %	170 22,64 %	751
200068435	CDC Cœur du Perche	4 0,67 %	7 1,17 %	55 9,21 %	110 18,43 %	147 <b>24,62 %</b>	138 23,12 %	136 22,78 %	597
200068443	CDC Andaine - Passais	21 2,05 %	7 0,68 %	60 5,87 %	247 24,14 %	330 32,26 %	198 19,35 %	160 15,64 %	1 023
200068450	Terres d'Argentan Interco	19 1,19 %	31 1,95 %	189 11,89 %	397 24,97 %	460 28,93 %	294 18,49 %	200 12,58 %	1 590
200068468	CDC des Pays de l'Aigle	13 0,87 %	15 1,00 %	105 7,00 %	336 22,40 %	518 <b>34,53 %</b>	313 20,87 %	200 13,33 %	1 500
200068856	CDC des Hauts du Perche	0 <b>0,00 %</b>	5 1,21 %	16 <b>3,86 %</b>	67 <b>16,18 %</b>	128 30,92 %	84 20,29 %	114 <b>27,54 %</b>	414
200069458	CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault	3 0,30 %	4 <b>0,40 %</b>	43 4,30 %	186 18,62 %	295 29,53 %	251 <b>25,13 %</b>	217 21,72 %	999
200071504	CDC des Collines du Perche Normand	5 0,67 %	8 1,07 %	46 6,17 %	152 20,40 %	214 28,72 %	142 19,06 %	178 23,89 %	745
200071520	CDC Domfront Tinchebray Interco	14 1,72 %	17 2,08 %	70 8,58 %	195 23,90 %	219 26,84 %	185 22,67 %	116 14,22 %	816
200071652	CDC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	2 0,82 %	4 1,63 %	18 7,35 %	47 19,18 %	84 34,29 %	47 19,18 %	43 17,55 %	245
246100390	CDC du Val d'Orne	3 1,04 %	8 2,77 %	27 9,34 %	47 16,26 %	74 25,61 %	60 20,76 %	70 24,22 %	289
246100663	Communauté urbaine d'Alençon	52 1,79 %	91 <b>3,12 %</b>	432 <b>14,83 %</b>	845 29,01 %	840 28,84 %	446 15,31 %	207 <b>7,11 %</b>	2 913

La CUA (4,9%) et Flers agglo (4,5%) présentent le taux le plus élevé de logements basse consommation.

La CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault présente le taux le plus faible de ce type de logements (0,7 %).

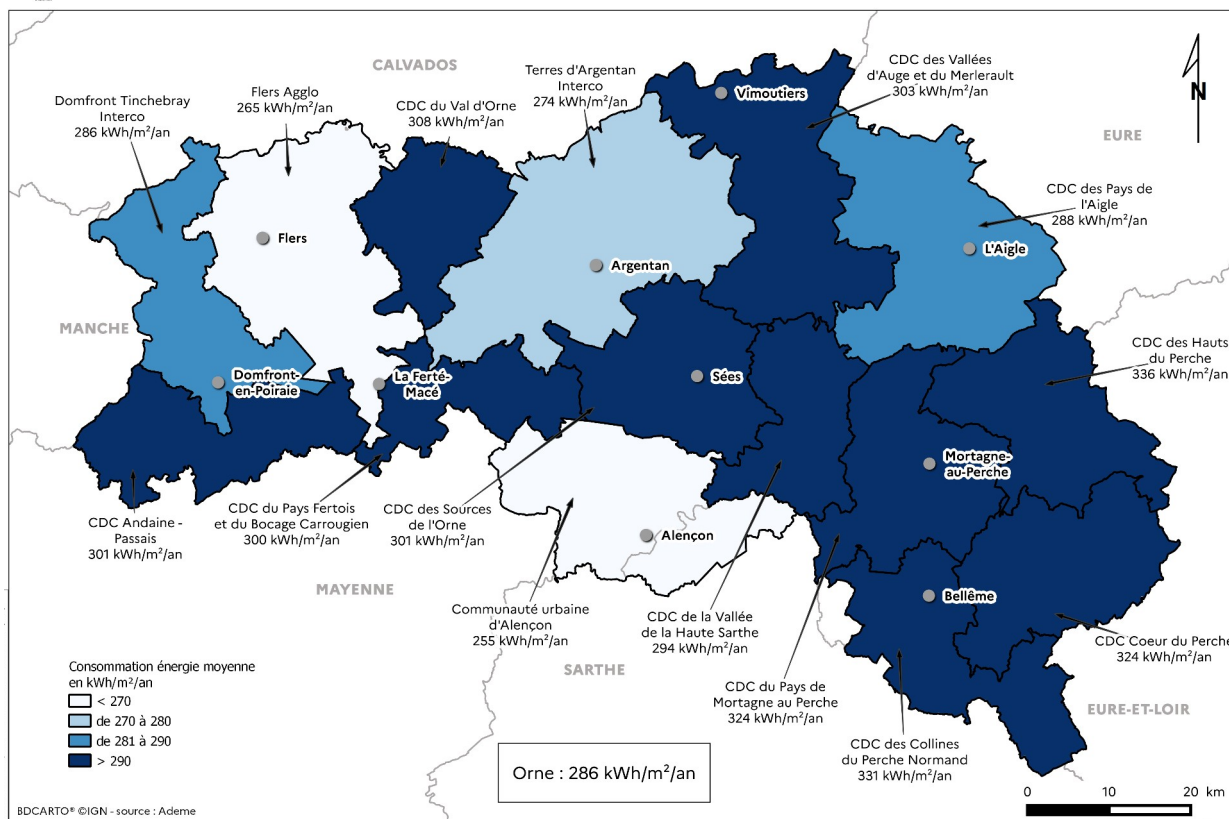
## Performance énergétique des logements entre juillet 2021 et juin 2023



Le nouveau DPE classe plus d'un logement sur deux en E - F - G pour l'ensemble des EPCI de l'Orne. La CUA présente le taux le plus faible de logements énergivores (51 %). Les CDC Vallées d'Auge et du Merlerault et Hauts du Perche dépassent les 75 %.



## Consommation énergie moyenne des logements entre juillet 2021 et juin 2023



La consommation moyenne en énergie des logements dans l'Orne est de 286 kWh/m²/an soit 65 €/m². La CDC des Hauts du Perche présente la consommation la plus forte avec 336 kWh/m²/an soit 76 €/m², et la CUA la consommation la plus faible avec 255 kWh/m²/an soit 58 €/m².

Tableau : Prix du kWh sur la base du tarif réglementé d'EDF établi en 2023 à 0,2276 € par kWh TTC

Étiquettes	kWh	Taille du logement (en m²)			
		1	50	100	150
<b>A</b>	70	16 €	797 €	1 593 €	2 390 €
<b>B</b>	91	21 €	1 036 €	2 071 €	3 107 €
<b>C</b>	146	33 €	1 661 €	3 323 €	4 984 €
<b>D</b>	216	49 €	2 458 €	4 916 €	7 374 €
<b>E</b>	291	66 €	3 312 €	6 623 €	9 935 €
<b>F</b>	376	86 €	4 279 €	8 558 €	12 837 €
<b>G</b>	421	96 €	4 791 €	9 582 €	14 373 €

Calcul : kWh x m² x 0,2276

Les résultats du tableau ne sont pas exhaustifs mais permettent de rendre compte du potentiel gain après rénovation énergétique d'un logement. Le gain entre les étiquettes D (non impacté par la loi climat et résilience) et G est de 47 €/m².

## **Conclusion de l'analyse des DPE entre juillet 2021 et juin 2023**

La réforme des DPE accentue les problématiques soulevées durant la période précédente, les logements (neufs et existants) classés en E restent dans l'Orne les plus représentés avec 4 587 habitations (30 %). Les logements basse consommation sont peu nombreux (460 soit 3 %) au regard des passoires thermiques (5 162 soit 34 %).

Concernant le type de chauffage, l'électricité est prédominante devant le gaz naturel et le fioul domestique. Le réseau de chauffage urbain et le bois sont en moyenne les moins onéreux. Les logements chauffés au gaz naturel et à l'électricité présentent une plus faible consommation énergétique en moyenne.

Le critère de taille du logement est important : 40 % des petits logements sont des passoires thermiques, 34 % des logements de taille moyenne, 31 % des grands logements et 26 % des très grands logements.

Concernant les périodes de construction :

- un logement sur deux construit avant 1945 est une passoire thermique, ainsi que :
- 44 % des logements construits entre 1945 et 1960,
- 28 % des logements construits entre 1961 et 1974,
- 13 % des logements construits entre 1975 et 2012,
- et moins de 1 % des logements construits après 2012.

Enfin, le secteur tertiaire présente 45 % de ses bâtiments en étiquettes A – B – C.

L'interdiction progressive de location des logements les plus énergivores affectera fortement les intercommunalités situées dans le Perche ainsi que la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault, particulièrement concernées par cette problématique.

## Conclusion générale

La rénovation énergétique des logements et des bâtiments tertiaires répond à un triple enjeu : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer la qualité de vie des Français.

En France, le bâtiment est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre. Il représente à lui seul 27 % des émissions de CO2 et près de 45 % de la consommation d'énergie finale<sup>1</sup>. Ce secteur a donc un rôle central à jouer dans l'atteinte de la neutralité carbone à l'horizon 2050. Tout en agissant concrètement pour le climat, la réalisation de travaux de rénovation énergétique permet d'améliorer le confort des logements et de réduire la facture énergétique des Français. Aujourd'hui encore, près de 5 millions de logements sont des passoires énergétiques en France et 3,8 millions de ménages ont des difficultés à payer leur facture de chauffage.

**Dans l'Orne, près d'un logement sur cinq entre dans la catégorie des passoires thermiques** (classé F ou G) selon l'analyse des DPE pour la période 2013-juin 2021 et **un logement sur trois** pour la période juillet 2021-avril 2023.

Ces chiffres sont supérieurs à ceux des niveaux [de la France et de la Normandie](#) qui se situent respectivement à 15% et 17 % de passoires thermiques (période juillet 2021 – juin 2023).

Dans le secteur tertiaire, les classements DPE sont meilleurs que ceux des logements (24 % de bâtiments basse consommation).

L'interdiction progressive de location des logements les plus énergivores aura donc un impact important en matière d'habitat ces prochaines années dans le département de l'Orne. En effet, [plusieurs mesures](#) visent à garantir un logement décent à tous les citoyens, en protégeant les locataires contre des factures d'énergie trop élevées tout en laissant le temps nécessaire aux propriétaires pour rénover les logements qu'ils mettent en location :

- interdiction de location des passoires énergétiques : à partir de 2025 pour les logements classés G ; à partir de 2028 pour les logements classés F ; à partir de 2034 pour les logements classés E ;
- gel du loyer des passoires énergétiques : depuis 2023, interdiction d'augmenter le loyer des logements classés F et G lors du renouvellement du bail ou de la remise en location ;
- obligation de réaliser un audit énergétique lors de la vente d'un bien considéré comme une passoire énergétique (F et G) depuis 2022. L'audit devra être fourni à tout potentiel acquéreur dès la première visite. À partir de 2025, cette obligation sera étendue aux logements classés E.

Enfin très récemment, le gouvernement a annoncé le 12 février 2024 un [assouplissement](#) des DPE pour les logements de petites surfaces (plus pénalisés par le classement). L'ADEME a d'ores et déjà mis en place un [simulateur](#) permettant de saisir un n° de DPE et d'obtenir au cas par cas, une simulation de la nouvelle étiquette.

Avec un taux de pauvreté de 15 % et la part des 75 ans et plus de 13 %, supérieur aux moyennes régionale et nationale, et 65 % de la population modeste et très modeste, le département de l'Orne est particulièrement concerné par la rénovation énergétique et l'adaptation des logements au vieillissement. En lien avec les politiques publiques développées au niveau national en matière d'habitat, les collectivités se sont organisées pour faire face à ces enjeux en développant sur leur

---

1 <https://www.ecologie.gouv.fr/interdiction-location-et-gel-des-loyers-des-passoires-energetiques>

territoire des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH), un outil adapté pour les populations à faibles revenus.

L'agence nationale de l'habitat (ANAH) est également un acteur incontournable de la rénovation énergétique dans le parc privé, notamment dans l'Orne. L'année 2024 marquera un tournant dans [l'accélération de la rénovation énergétique de l'habitat](#) avec une mobilisation des moyens à hauteur de 6 milliards d'euros (3,9 milliards en 2023) à l'échelle de la France. L'ANAH c'est aussi un réseau d'accompagnement pour aider les ménages à concrétiser leur projet de rénovation : France Rénov'.

Enfin, la rénovation énergétique des bâtiments publics est également l'un des secteurs prioritaires du plan France Relance via :

- le programme « Action des collectivités territoriales pour l'efficacité énergétique » (ACTEE) ;
- le plan d'investissement dans le secteur des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et l'habitat inclusif ;
- le plan de relance « Rénovation énergétique des bâtiments de l'État et des collectivités » (écoles, parc de logements, équipements sportifs...) via des fonds fléchés ;
- l'accompagnement des élus locaux dans la rénovation énergétique de leurs bâtiments.

## Sources

- ADEME, « *L'observatoire des DPE-AUDIT* ». Disponible sur : <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/statistiques/outil> (consulté le 22 novembre 2023)
- ADEME, « *Observatoire des DPE, Dictionnaire de données* », 8 juin 2020. Disponible sur : <https://koumoul.com/data-fair/api/v1/datasets/dpe-france/metadata-attachments/ADEME%20-%20DPE%20-%20Dictionnaire%20de%20donn%C3%A9es%20-%202020-06-08.pdf> (consulté le 5 juin 2023)
- Agile, « *thématiques : Énergie et Habitat* », disponible sur : <https://agile.e2.rie.gouv.fr/4272> (consulté le 5 juin 2023)
- France Relance, « *Construire la France de demain* », 25 octobre 2021. Disponible sur : <https://www.gouvernement.fr/les-priorites/france-relance> (consulté le 22 novembre 2023)
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique, « *Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques* », 14 septembre 2023. Disponible sur : <https://www.ecologie.gouv.fr/interdiction-location-et-gel-des-loyers-des-passoires-energetiques> (consulté le 22 novembre 2023)
- Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et le Ministère de la Transition énergétique, « *Interdiction de location et gel des loyers des passoires énergétiques* », 14 septembre 2023. Disponible sur : <https://www.ecologie.gouv.fr/renovation-energetique> (consulté le 22 novembre 2023)
- Contacts : DDTM59 et ADEME