



LES DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI ORNAIS

Objectif de l'étude

Évaluer le classement énergétique des logements et du bâti tertiaire ornaï pour anticiper l'impact de l'interdiction prochaine de location des plus énergivores.

Contexte législatif

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.

Les DPE renseignent sur les performances énergétique et environnementale d'un bâtiment ou d'un logement en évaluant sa consommation d'énergie (en Kwh/m²/an) et ses émissions de gaz à effet de serre (GES en KgCO₂/m²/an) au moyen d'étiquettes allant de A (meilleure note) à G (plus mauvaise note).

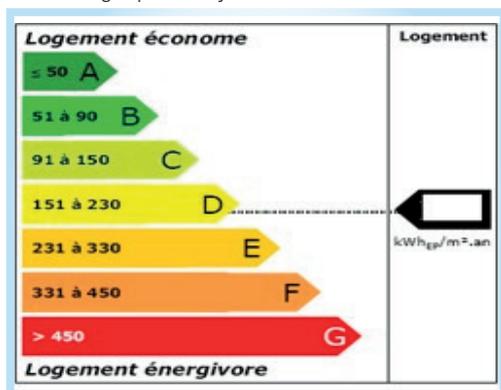
Chiffres clés (taux définis entre juillet 2021 et janvier 2024)

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

Observatoire des DPE (source : ADEME) : <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/statistiques/outil>

Analyse des diagnostics de performance énergétique (DPE)

Classes énergétiques avant juillet 2021



Parmi les logements ornaï ayant fait l'objet d'une transaction immobilière entre 2013 et juin 2021 (soit avant la réforme des DPE), environ un sur trois est en classe énergétique E. Les logements « basse consommation » (classes A et B) représentent 3 293 habitations soit 11 % des DPE et les passoires thermiques (classes F et G) 6 235 logements, soit 21 %.

Après la réforme des DPE, les passoires thermiques sont en hausse avec 34 %. Les logements classés E sont toujours les plus nombreux : 4 587 DPE (près de 30 %).

Les logements avec une surface habitable

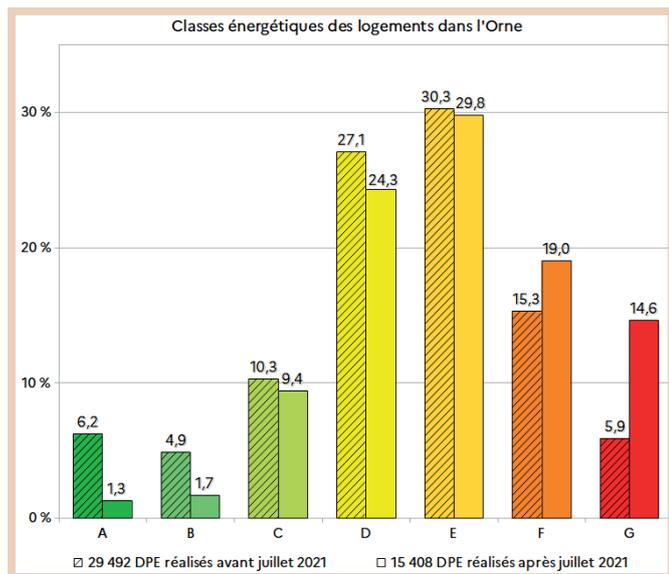
supérieure à 130 m² apparaissent moins énergivores (au m²) que les logements de plus petite taille.

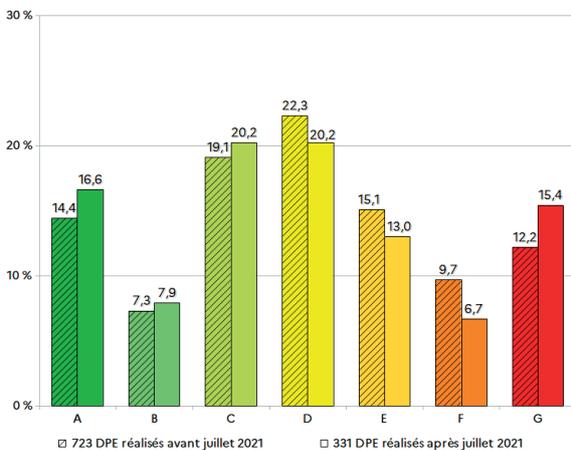
La période de construction est importante puisque les réglementations et les matériaux utilisés ont évolué au fil des années. Les logements construits après la réglementation thermique 2012 sont à grande majorité (79 %) classés en A et B. Ceux construits avant 1945 ne sont pas les moins bien classés, avec 11 % d'habitations « basse consommation », qui

Classes énergétiques après juillet 2021 (suite à la réforme des DPE)

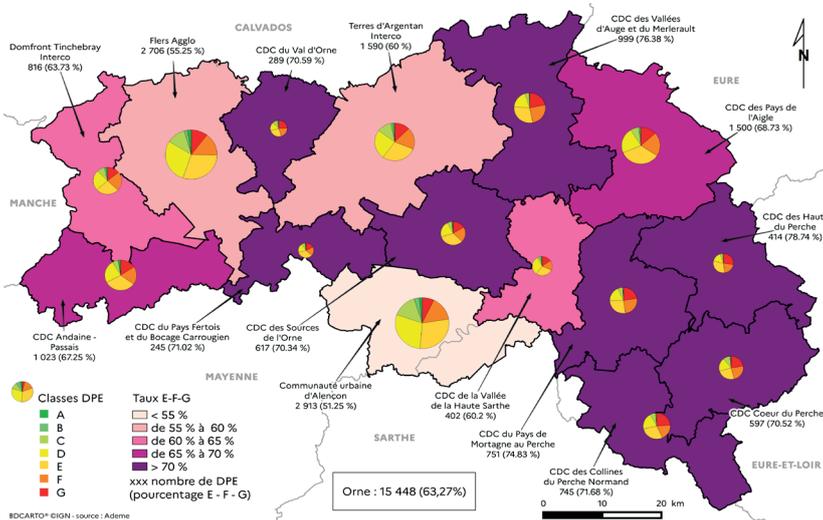


peut résulter d'un taux de rénovation énergétique supérieur du fait de leur valeur patrimoniale. À l'échelle des intercommunalités, les logements dans les EPCI de l'est du département sont globalement plus énergivores qu'à l'ouest. Cette donnée se confirme par l'analyse de la consommation d'énergie moyenne : les EPCI situés à l'est dépassent la moyenne ornaïse. Flers agglomération est comme l'intercommunalité avec la meilleure performance énergétique. Les villes-centres reflètent les tendances des intercommunalités dont elles font partie.





Le secteur tertiaire est moins impacté que le logement, avec seulement un tiers de bâtiments énergivores (classes E, F, G) et 22 % (avant juillet 2021) à 24 % (après juillet 2021) de bâtiments basse consommation.



Le nouveau DPE classe près de deux logements sur trois en E - F - G pour l'ensemble des EPCI de l'Orne. 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 %.

Méthodologie

L'ADEME collecte les DPE réalisés à l'occasion de la vente ou de la location des bâtiments depuis 2013 ([décret no 2011-807 du 5 juillet 2011](#)). La [réforme du 1er juillet 2021](#) l'a confirmée dans ce rôle ([article 4 de l'arrêté du 31 mars 2021](#)) et a engendré un nouveau format des données collectées.

Cette étude s'appuie sur 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 pour les bâtiments tertiaires.

Les bases de données ne permettent pas de distinguer les logements du parc privé et des bailleurs sociaux. L'ADEME définit les immeubles comme des bâtiments collectifs à usage principal d'habitation.

Les données de l'ADEME portent sur les périodes de :

- janvier 2013 à juin 2021 : 30 273 données

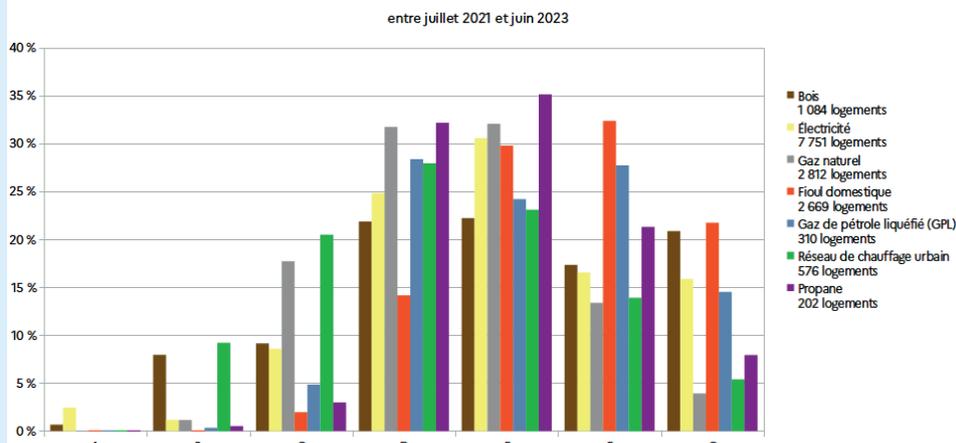
- juillet 2021 à juin 2023 : 15 607 données.

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

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.

NB : le classement des logements selon leur impact en matière d'émission de GES n'est pas traité dans cette étude.

Classes énergétiques des logements selon leur type de chauffage dans l'Orne



La part des passoires thermiques est la plus forte parmi les logements chauffés au fioul domestique (54 %) et au gaz de pétrole liquéfié (42 %).

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.

Le réseau de chauffage urbain est le moins coûteux mais il est seulement disponible dans les grandes villes (dont Alençon, Flers, Argentan, L'Aigle). Le fioul domestique figure parmi les énergies les plus onéreuses (2 178 € par an en moyenne), les plus consommatrices en énergie (302 kWh/an/m²) et avec le plus fort taux de passoires thermiques dans les logements concernés.

Le chauffage au bois est utilisé dans tous les logements basse consommation neufs ; il présente l'avantage d'être moins coûteux mais s'avère plus énergivore.

CONCLUSION

Avec un taux de pauvreté de 15 %, 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. 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 exceptionnellement en 2024 [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'.

Enfin, le [plan France Relance](#) investit sur la rénovation énergétique des bâtiments publics 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 et l'habitat inclusif ;
- le plan de relance « Rénovation énergétique des bâtiments de l'État et des collectivités » (écoles...) ;
- l'accompagnement des élus locaux dans la rénovation énergétique de leurs bâtiments.