

CONFORT THERMIQUE ET PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

ENJEUX DE CONNAISSANCE POUR AMÉLIORER LA SITUATION DES MÉNAGES AINDINOIS

Mai 2025

INTRODUCTION

Les récentes réformes législatives, notamment la loi Énergie et Climat de 2019 et la loi Climat et Résilience de 2021, ont introduit des critères de performance énergétique minimaux pour les logements en location. Après l'interdiction de mise en location des logements classés G+ ($> 450 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$) en 2023, tous les logements classés en G sont désormais interdits à la location. En 2028, l'interdiction s'étendra aux logements classés F, puis, en 2034 les biens classés E seront à leur tour considérés comme indécents.

Les enjeux territoriaux liés à ces réformes sont multidimensionnels et concernent à la fois :

- La qualité énergétique du parc
- Le niveau d'équipement des logements
- La consommation énergétique
- Les dépenses énergétiques
- L'adaptation du parc
- Le confort thermique des habitants
- L'offre disponible

Intégrant ces différents enjeux, cette étude propose de dresser un état des lieux de la situation énergétique du parc de logements aindinois en trois volets :

1

Le parc global de logements : une ancienneté relative, mais des enjeux de performance énergétique bien présents

2

Un parc social plus récent et plus performant au plan énergétique

3

Se chauffer : quels équipements et quelles consommations pour quels confort thermiques



Sources

L'essentiel des exploitations est issu des bases de données suivantes :

INSEE

Les différentes bases de données issues du recensement (dossier complet, exploitations complémentaires, fichiers détails issus des millésimes 2024)



Données sur le parc de logements

CEREMA

Les données LOVAC (du millésime 2024) sur le parc privé vacant depuis plus 2 ans.



Données sur le parc de logements vacants par années de construction et classes cadastrales

RPLS

Le fichier RPLS au 1er janvier 2024



Données sur l'ancienneté et l'état énergétique du parc de logements sociaux

ADEME

Les données de l'ADEME, sur les DPE des logements existants depuis juillet 2021 mises à jour le 23/12/2024 et téléchargées en mars 2025



Données sur la performance énergétique du parc existant, les coûts de chauffage et d'énergie

ADILSTATWEB

Les données Adilstatweb sur les consultations réalisées à l'Adil de l'Ain en 2024



Données sur les consultations portant sur le thème de la rénovation énergétique

Le questionnaire

Le questionnaire réalisé par l'ADIL sur les dépenses énergétiques et le confort thermique. Transmis d'octobre à janvier 2025 auprès des consultants de l'ADIL et au Salon de l'Habitat, il a permis de récolter un total de 255 réponses.

LES THÈMES DU QUESTIONNAIRE

- Votre situation
- Votre logement
- La température dans le logement
- Les dépenses énergétiques



LE PROFIL DES RÉPONDANTS

CSP		Ain
Indépendants	6%	4%
Cadres	11%	9%
PI	23%	17%
Employés	16%	16%
Ouvriers	6%	14%
Retraités	26%	25%
Sans activité pro.	12%	14%
Autres	1%	-
Total	100%	100%

STATUT D'OCCUPATION		Ain
Propriétaire	60%	63%
Locataire du parc privé	18%	21%
Locataire du parc social	16%	14%
Logé à titre gratuit	5%	2%
NR	2%	-
Total	100%	100%

TYPE DE MENAGES		Ain
Seul sans enfant	23.5%	33%
Seul avec enfant	9.6%	9%
Couple sans enfant	29.5%	27.7%
Couples avec enfants	33%	29%
Autres	4%	1.1%
SEXE		Ain
Homme	48%	49%
Femme	52%	51%
Total	100%	100%

AGE	18-24	25-39	40-54	55-64	65-79	80 et +	NR	Total
	5%	31%	26%	19%	16%	2%	2%	100%
Ain	7%	18%	21%	13%	17%	6%	-	100%

*La comparaison de l'échantillon avec le population de l'Ain fait apparaître quelques surreprésentation.

1

LE PARC GLOBAL DE LOGEMENTS : UNE ANCIENNETÉ RELATIVE, MAIS DES ENJEUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE BIEN PRÉSENTS

A- Près 1/3 du parc de logements aindinois date d'avant 1971, soit avant les premières réglementations thermiques.

a- Environ 90 000 logements ont été édifiés avant 1971

Dans l'Ain, près d'un tiers des résidences principales a été construit avant 1971, c'est-à-dire avant l'instauration des premières réglementations thermiques. Cette proportion est inférieure à celle de la région (39 %) et de la France (42 %), illustrant un parc immobilier légèrement plus récent que la moyenne régionale et nationale. Néanmoins, il convient de souligner que le bâti ancien conserve un poids significatif, notamment dans certaines intercommunalités :

Les territoires où la présence du bâti ancien est faible

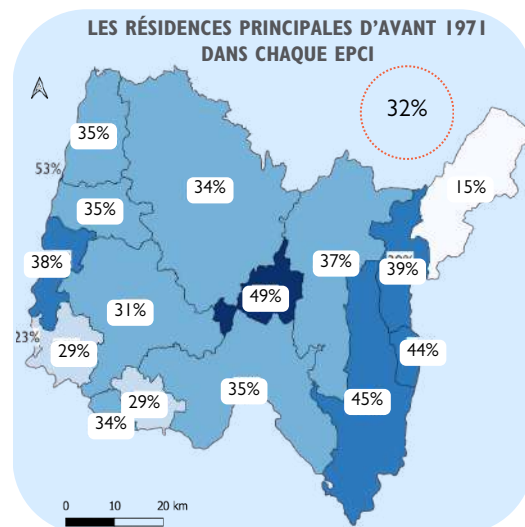
La C.A. du Pays-de-Gex (15%), la C.C. Dombes-Saône-Vallée et la C.C. de la Côtière à Montluel ont une proportion de logements d'avant 1971 inférieure à la moyenne départementale.

Les territoires où l'ancien a une empreinte intermédiaire

La C.C. de la Veyle, la C.C. Bresse et Saône, la CC de la Dombes, la CC de Miribel et du Plateau, la CC de la Plaine de l'Ain, Grand Bourg Agglomération ont une proportion de logements d'avant 1971 relativement alignée sur la moyenne départementale.

Les territoires où la présence du bâti ancien est forte

La C.C. Rives-de-l'Ain-Pays-du-Cerdon, la C.C. Bugey-Sud, la C.C. Val-de-Saône-Centre, la CCPB, la CC Usse-et-Rhône, HBA ont un parc d'avant 1971 plus présent



ANCIENNETÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE DE CONSTRUCTION

	Maison	Appartement	Ensemble
Avant 1946	22%	12%	18%
1946-1970	11%	20%	14%
1971-1990	29%	29%	29%
1991+	39%	39%	39%
Total	100%	100%	100%

Si la part de logements construits avant 1971 est globalement équivalente entre maisons et appartements, les maisons présentent toutefois une proportion plus importante de logements très anciens : 22% d'entre elles datent d'avant 1946, contre seulement 12% pour les appartements.

b- des communes plus concernées par l'ancien

Si l'analyse à l'échelle des intercommunalités met en évidence des tendances générales sur la répartition du bâti ancien, elle masque néanmoins d'importantes disparités locales. Le zoom à l'échelle communale montre des contrastes plus soutenus. Sur les 392 communes aindinoises :

- 297 présentent une part de logements construits avant 1946 supérieure à la moyenne départementale de 18 %
- 258 affichent une part de logements construits avant 1971 supérieure à la moyenne départementale de 32 %

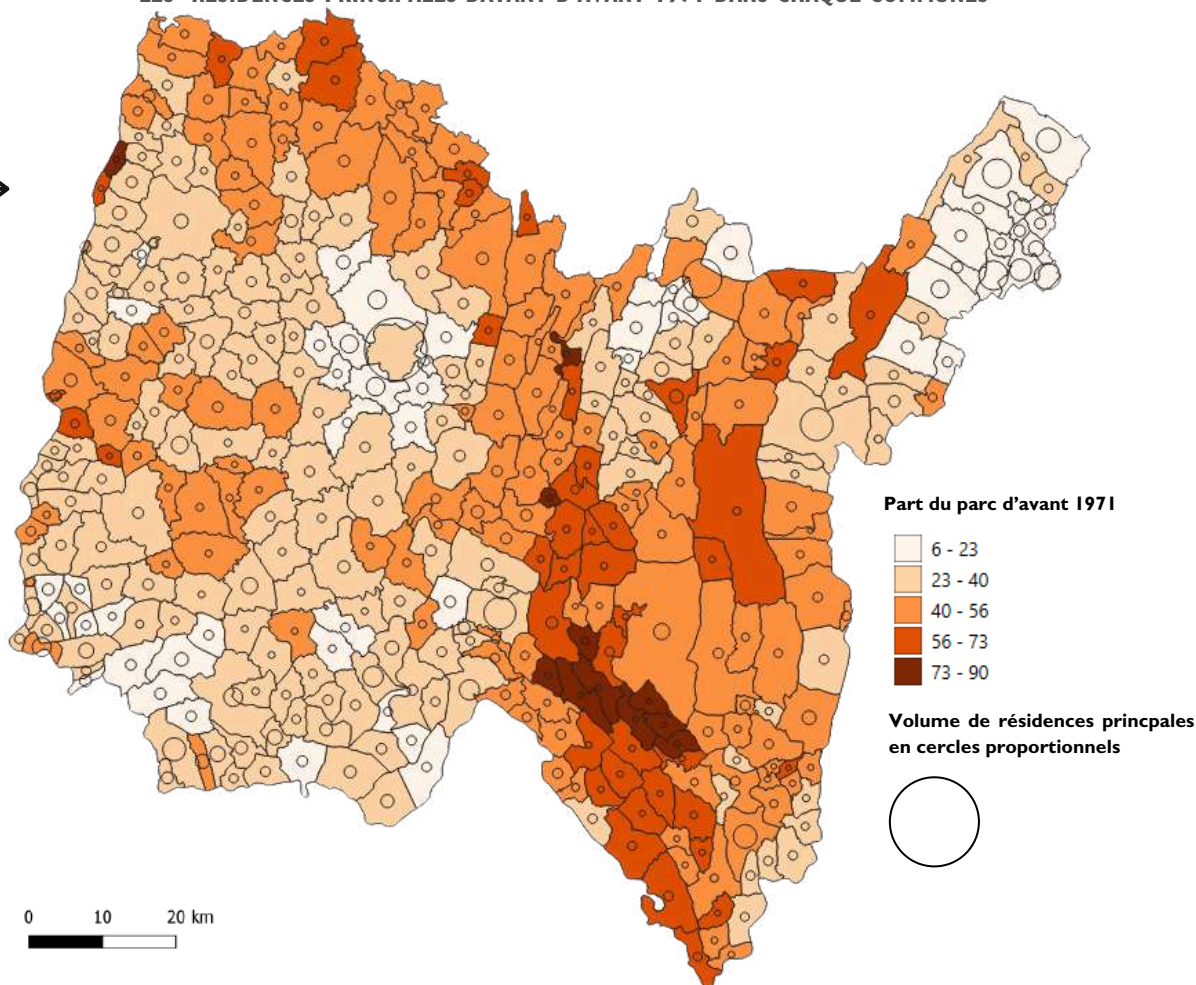
Parmi ces communes, les plus rurales observent une nette surreprésentation du bâti ancien (avant 1971) et très ancien (avant 1946). À noter que dans ces communes, la part de maisons est plus importante que la moyenne.

DISTRIBUTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DATANT D'AVANT 1946 ET 1971 PAR TYPE DE COMMUNES

	RP <1946	RP <1971	% maisons
Rural à habitat très dispersé	45%	55%	94%
Rural à habitat dispersé	30%	40%	90%
Bourgs ruraux	20%	33%	75%
Petites villes	16%	36%	56%
Ceintures urbaines	12%	23%	64%
Centres urbains intermédiaires	10%	31%	33%
Ensemble	18%	32%	64%

Source : Insee, RP2021 Dossier complet.

LES RÉSIDENCES PRINCIPALES DATANT D'AVANT 1971 DANS CHAQUE COMMUNES



Cette carte illustre la répartition géographique du bâti ancien au sein du parc de résidences principales. On observe une concentration marquée de ce bâti dans les communes rurales. Une proportion élevée de logements anciens dans ces territoires traduit une présence relative importante dans un parc globalement restreint, sans pour autant indiquer un volume absolu élevé.

Source : Insee, RP2021 Dossier complet.



La concentration de bâti ancien dans certains territoires, notamment les plus ruraux soulève une interrogation majeure : dans quel état énergétique se trouve ce parc ? Face à une telle ancienneté, les diagnostics de performance énergétique (DPE) deviennent un enjeu clé pour évaluer la qualité thermique des logements et anticiper les besoins en rénovation.

B- Une performance énergétique difficile à appréhender

a- Une connaissance limitée de la performance énergétique du parc de logements

ADEME



AGENCE DE LA
TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

Selon les données de l'ADEME, au moins 25 %* du parc de logements aindinois pourrait être actuellement couvert par un DPE réalisé après juillet 2021, soit 81 057 logements. Une faible partie du parc est donc couverte par un DPE réalisé avec la méthodologie post-2021. Ainsi, au moins 3/4 du parc de logements est soit évalué selon une méthodologie ancienne, soit sans DPE :

Les DPE réalisés avant juillet 2021

Les DPE réalisés avant 2021 présentent plusieurs limites méthodologiques. Ils étaient souvent basés sur une approche dite "sur facture", c'est-à-dire en fonction des consommations réelles d'énergie plutôt que sur une modélisation objective des caractéristiques du logement. Cela pouvait entraîner de fortes disparités selon les habitudes des occupants, rendant certains diagnostics peu représentatifs de la performance réelle du bâti. De plus, n'étant pas opposables jusqu'en 2021, ces DPE ne pouvaient pas être juridiquement contestés par un acquéreur ou un locataire en cas d'erreur.

Les DPE non connus

Une partie du parc de logements échappe à l'évaluation énergétique, rendant difficile l'identification des passoires thermiques.

Le choix méthodologique pour évaluer la performance actuelle du parc

Afin d'obtenir une évaluation fiable de la performance énergétique du parc de logements, seuls les DPE réalisés après juillet 2021 ont été retenus. En se basant exclusivement sur ces DPE récents, l'analyse s'aligne sur les référentiels réglementaires en vigueur et permet une meilleure évaluation des enjeux liés à la rénovation énergétique.

*dans l'hypothèse où chaque logement a fait l'objet d'un seul diagnostic (certains logements pouvant avoir fait l'objet de plusieurs diagnostics)



Le DPE obligatoire date de 2006 pour les logements proposés à la vente et de 2007 pour les logements mis en location.

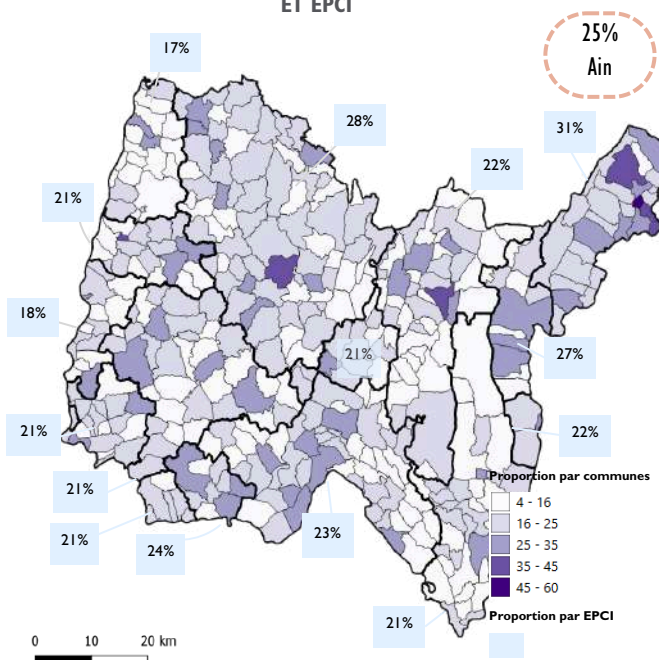
b- Une connaissance plus développée dans les communes plus denses

Des contrastes apparaissent dans la couverture du parc de logements en DPE (voir carte ci-contre). Les communes des centres urbains intermédiaires comptent le plus grand nombre de DPE (30 552) : 34 % des logements bénéficierait d'un DPE. Les petites villes, bien que disposant d'un nombre de DPE plus restreint, affichent également une proportion supérieure à la moyenne départementale (28%). À l'inverse, les zones rurales, notamment celles où l'habitat est très dispersé, se situent largement en dessous de la moyenne départementale.

À l'échelle intercommunale, la Communauté de Communes de Bresse-et-Saône enregistre la proportion la plus faible de DPE dans son parc de logements (17%), tandis que la Communauté d'agglomération du Pays de Gex détient la plus grande proportion (31%). Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette différence :

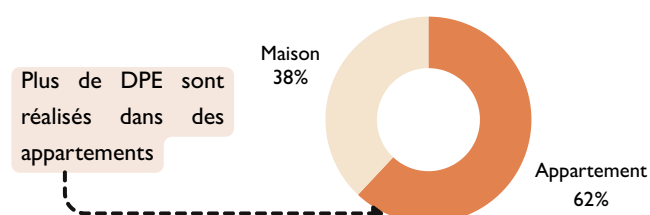
- Le fait que ce territoire dispose d'un parc de logements plus récent
- Un parc de logement dominé par le collectif
- Une mobilité résidentielle potentiellement plus forte, favorisant la réalisation de diagnostics lors des ventes ou des mises en location
- Une durée de validité limitée des DPE, ce qui implique leur renouvellement
- La part occupée par le secteur locatif lequel est plus dynamique (plus de transactions = plus d'obligations de fournir des DPE et donc de les réaliser).

PART DU PARC DE LOGEMENTS AYANT UN DPE PAR COMMUNES ET EPCI



	Nombre de DPE	Proportion maximale du parc de logements ayant un DPE réalisé après 2021
Centres urbains intermédiaires	30 552	34%
Petites villes	3 684	28%
Ceintures urbaines	15 168	24%
Bourgs ruraux	18 603	22%
Rural à habitat dispersé	12 466	17%
Rural à habitat très dispersé	584	14%
Total général	81 057	25%

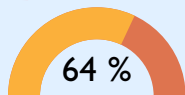
Source : ADEME, DPE Logements existants depuis juillet 2021



c- Selon notre enquête, les DPE sont encore largement méconnus des habitants



Les retours du questionnaire sur la connaissance du DPE du logement

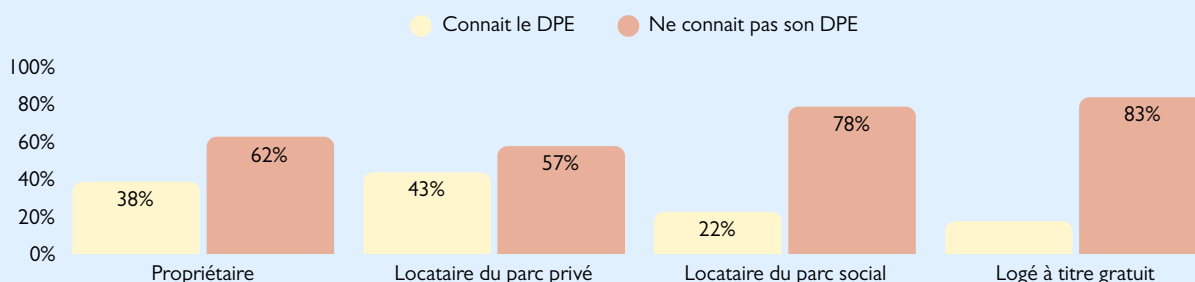


c'est la part des personnes interrogées qui indiquent ne pas connaître le DPE de leur logement.

Cette méconnaissance varie selon le statut d'occupation.

- Les locataires du parc privé semblent les plus informés: 43 % déclarent connaître le DPE du logement dans lequel ils vivent.
- Suivent ensuite les propriétaires (38 % déclarant connaître leur DPE).
- Les locataires du parc social sont ceux qui déclarent le moins connaître cette information: 78 % n'en n'ont pas connaissance (/!\ on ne peut affirmer que le DPE ne leur a pas été communiqué, cette donnée indique simplement s'ils en ont connaissance ou non au moment du questionnaire).
- Les logés à titre gratuit sont les moins informés: 83 % ne connaissant pas leur DPE.

LA CONNAISSANCE DU DPE SELON LE STATUT D'OCCUPATION



CONNAISSEZ-VOUS VOTRE DPE ?

Des profils qui connaissent davantage le DPE de leur logement

- + Les 18-24 ans et les 25-39 ans (42% respectivement)
- + Plus de femmes (37%) que d'hommes (34%)
- + Les personnes en emploi (41%)
- + Les cadres (44%), les ouvriers (46%), les professions intermédiaires (45%)
- + Les personnes seules (41%), les personnes en couple (35%)

Ceux qui les connaissent moins :

- Les retraités (25%), les employés (27%) les personnes sans activité professionnelle (33%)
- Les familles monoparentales (25%)
- Les personnes âgées de 65 ans et +

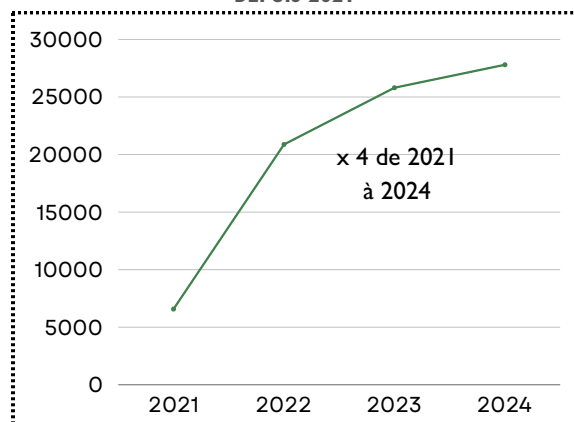
d- Une progression de la connaissance en la matière semble toutefois s'opérer

Bien que la connaissance de l'ensemble des DPE du parc de logements soit limitée, il convient de souligner qu'elle progresse depuis 2021. De 2021 à 2024, le nombre de DPE produit a été multiplié par quatre selon les données de l'ADEME. Plusieurs éléments encouragent cette dynamique :

La loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021, qui a rendu le DPE opposable. Cela signifie que les informations qu'il contient engagent désormais la responsabilité du vendeur ou du bailleur, obligeant ces derniers à fournir un DPE fiable et précis sous peine de litiges.

Cette loi a introduit des interdictions progressives de mise en location pour les passoires thermiques (logements classés G et F), incitant ainsi les propriétaires à réaliser des diagnostics pour anticiper ces restrictions.

UNE ACCÉLÉRATION DU RYTHME D'ÉTABLISSEMENT DE DPE DEPUIS 2021



Source : ADEME, DPE Logements existants depuis juillet 2021

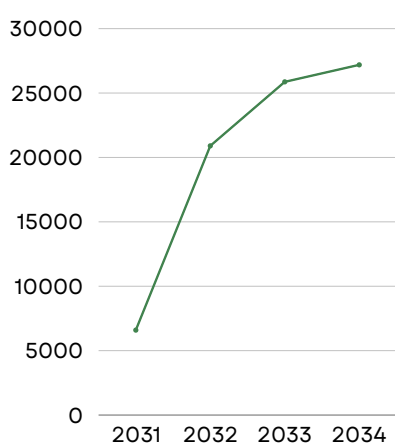
Par ailleurs, la refonte de la méthode de calcul du DPE, entrée en vigueur en juillet 2021, a conduit à un besoin massif de réévaluation des anciens diagnostics.

L'essor des aides à la rénovation énergétique, telles que MaPrimeRénov', a également stimulé la demande de DPE, ces diagnostics étant souvent un prérequis pour bénéficier de financements publics.

La réforme de juillet 2021 a impacté la durée de vie de certains DPE. Alors qu'ils étaient valides pour 10 ans, celle-ci a restreint la durée de vie des DPE les plus anciens. Les DPE réalisés entre ;

- le 1/01/2013 et le 31/12/2017 sont valides => 31/12/2022
- le 01/01/2018 et le 30/06/2021 sont valides => 31/12/2024
- Après le 01/07/2021 sont valides 10 ans (nouveau DPE)

PÉRIODE D'EXPIRATION DES DPE RÉALISÉS APRÈS 2021



Source : ADEME, DPE Logements existants depuis juillet 2021



6 % de DPE remplacés de 2021 à 2024 (5067)



UN ENJEU DE RENOUVELLEMENT

Ayant une durée de vie limitée, les DPE devront être renouvelés dans les années à venir notamment dans le parc des appartements (62% arriveront à expiration contre 38% pour les maisons). Les DPE post-2021 expireront progressivement dès 2031. À cette date, 6594 DPE arriveront à expiration, puis ce seront 20900 en 2032, 25869 en 2033, et jusqu'à 27189 en 2034.

A ce jour, ce renouvellement a été amorcé pour 6 % des DPE établis entre 2021 et 2024. Ainsi, une fiabilisation au long cours de ces données permettra une connaissance plus fine de la performance énergétique du parc.



Les emménagés récents sont plus nombreux à connaître leur DPE

Les emménagés récents ont plus tendance à connaître leur DPE par rapport à ceux qui ont emménagé depuis longtemps. Cependant, la méconnaissance reste présente même parmi les emménagés récents, alors que le DPE est censé leur être présenté au moment de l'achat ou de la location.

➔ Pour les personnes installées depuis 17 ans ou plus, cette méconnaissance s'explique en grande partie par le fait qu'elles ont emménagé avant la généralisation obligatoire du DPE (introduit en 2006-2007).

Cela interroge plusieurs éléments :

- les ménages ne sont peut-être pas suffisamment informés ou sensibilisés à la performance énergétique de leur logement ;
- il pourrait exister des lacunes dans l'information transmise au moment de l'emménagement, voire des manquements à l'obligation légale ;

	Connait le DPE	Ne connait pas son DPE	Total
Moins de 2 ans	57%	43%	100%
De 2 à 4 ans	46%	54%	100%
De 5 à 9 ans	36%	64%	100%
De 10 à 19 ans	40%	60%	100%
De 20 à 29 ans	21%	79%	100%
De 30 à 39 ans	0%	100%	100%
De 40 à 49 ans	10%	90%	100%
De 50 à 59 ans	0%	100%	100%
De 60 à 69 ans	0%	100%	100%

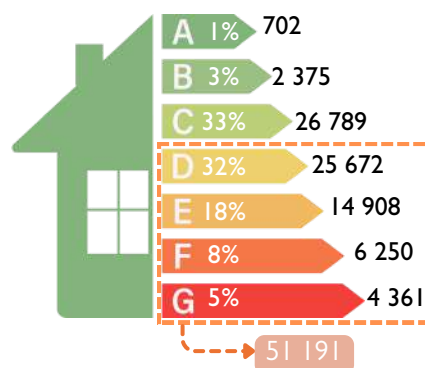
C- Une surreprésentation des passoires énergétiques dans le parc ancien

a- 13 % de passoires énergétiques

La répartition des étiquettes DPE du parc de logements diagnostiqué met en évidence une prédominance des classes C (33%) et D (32%), indiquant une performance énergétique moyenne pour une grande partie des habitations. Les logements très performants (A et B) restent marginaux, ne représentant que 4 % du total. En revanche, 18% des logements sont classés en E. Enfin, 13 % sont classés F ou G ce qui représente un total de 10 611 passoires énergétiques repérées.

Cela souligne l'enjeu majeur de la sortie de passoires thermiques, en particulier dans un contexte où les logements les plus énergivores sont visés par des mesures de gel des loyers et d'interdiction progressive à la location.

RÉPARTITION DES ÉTIQUETTES DPE DU PARC DE LOGEMENTS

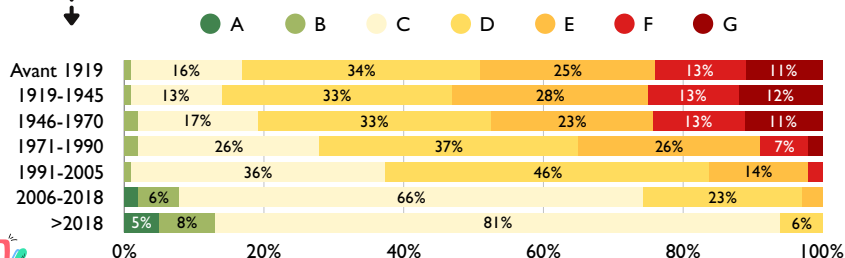


Source : ADEME, DPE Logements existants depuis juillet 2021

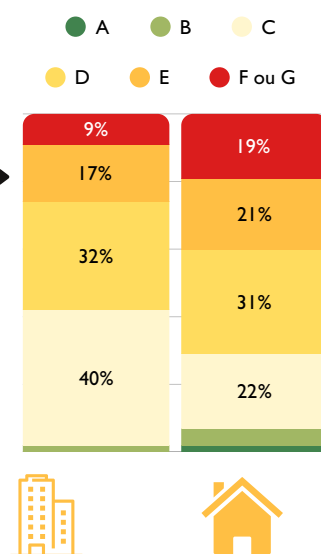
Les passoires énergétiques concernent avant tout les logements construits avant 1971 : ils comptent 1/4 de DPE F ou G. Les maisons bien que disposant de plus de DPE A et B sont aussi plus nombreuses à disposer d'un DPE F ou G. Cette différence peut s'expliquer par le fait que :

- les maisons ont généralement une surface moyenne plus grande que les appartements, ce qui entraîne une consommation d'énergie plus élevée.
- contrairement aux appartements qui sont souvent mitoyens, les maisons sont plus exposées à l'extérieur, avec davantage de surfaces déperditives
- les maisons ont souvent été construites plus tôt

RÉPARTITION DES CLASSES DPE PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

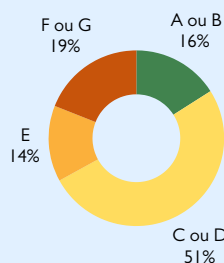


RÉPARTITION DES CLASSES DPE PAR TYPE DE CONSTRUCTION



Les retours du questionnaire sur l'étiquette DPE du logement

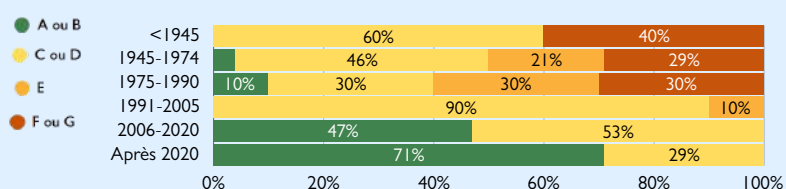
L'ÉTIQUETTE DPE DU LOGEMENT



L'ÉTIQUETTE DPE DU LOGEMENT SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	Locataire	Propriétaire	Logé à titre gratuit	Total
A ou B	21%	64%	14%	100%
C ou D	20%	80%	0%	100%
E	58%	42%	0%	100%
F ou G	53%	47%	0%	100%

L'ÉTIQUETTE DPE DU LOGEMENT SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT



Parmi les personnes qui ont indiqué l'étiquette DPE de leur logement (88), 16% classent leur logement en A ou B. Ces bons niveaux de performance concernent en grande majorité des propriétaires (64%). Ces derniers ont également tendance à occuper des logements de classe intermédiaire C ou D (80%). En revanche, les logements classés E, F ou G (33%) sont très majoritairement occupés par des locataires : 58% pour les E, 53% pour les F ou G.

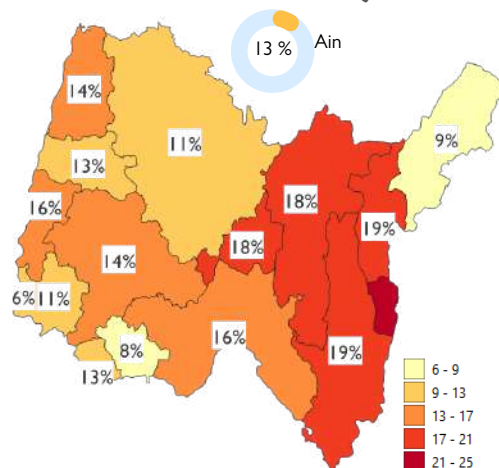
Les habitants des logements les plus anciens déclarent aussi plus souvent résider dans une passoire thermique.

b- Une part de passoires énergétiques qui varie localement

Territorialement, la proportion des passoires énergétiques parmi les DPE réalisés est un peu plus élevée dans les EPCI de Terre Valserhône l'Interco, Haut-Bugey Agglomération, les CC des Rives de l'Ain-Pays du Cordon et de Bugey-Sud. (ou le parc ancien est plus présent).

Néanmoins en termes de volume, les communautés d'agglomération de Bourg-en-Bresse, du Pays de Gex, les Communautés de communes de la Plaine de l'Ain sont celles qui comptent le plus de passoires énergétiques.

TAUX DE PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES PAR EPCI

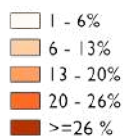
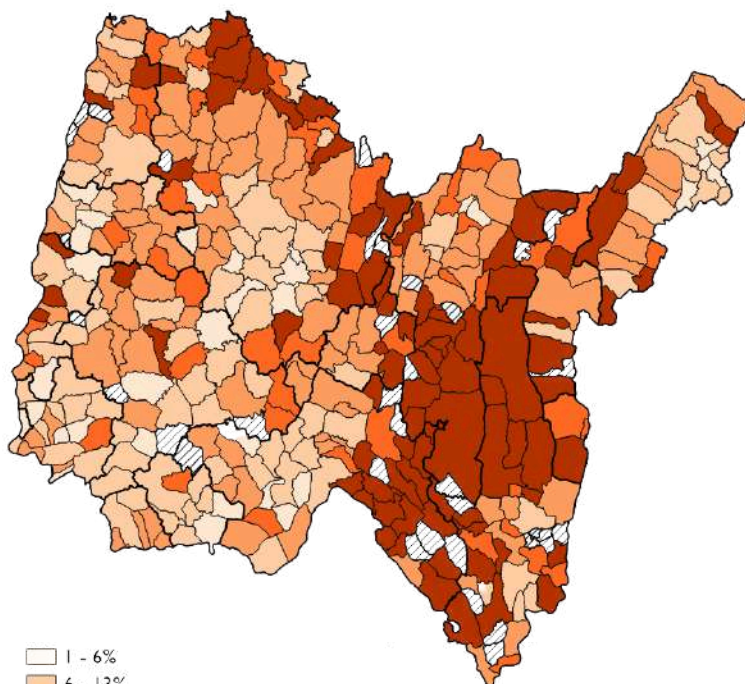




L'analyse à la maille communale montre que **les zones rurales**, notamment les zones où l'habitat est le plus dispersé, sont celles où la part de passoire énergétique est la plus élevée. Ces secteurs cumulent souvent une part importante de logements anciens et une part importante d'habitat individuel.

Passoires énergétiques par type de commune			% de logements bâtis avant 1971 (Ademe)	% de maisons
Centres urbains intermédiaires	3005	10%	31%	16%
Petites villes	460	12%	47%	30%
Ceintures urbaines	1604	11%	19%	38%
Bourgs ruraux	2639	14%	31%	51%
Rural à habitat dispersé	2736	22%	41%	72%
Rural à habitat très dispersé	167	29%	52%	85%
Total	10611	13%	31%	38%

TAUX DE PASSOIRES ÉNERGETIQUES PAR COMMUNE



Volume de DPE < à 12 ou absence de passoires thermiques

Entre 13-20% de DPE F ou G

106 communes
49 % zones rurales à habitat dispersé
En moyenne 73 % de maisons dont le DPE est F ou G
En moyenne 38 % de logements datent d'avant 1971

Entre 20-26% de DPE F ou G

49 communes
63 % zones rurales à habitat dispersé
En moyenne 82 % de maisons dont le DPE est F ou G
En moyenne 45 % de logements datent d'avant 1971

26% ou plus de DPE F ou G

110 communes
80 % zones rurales à habitat dispersé
En moyenne 84 % de maisons dont le DPE est F ou G
En moyenne 61 % de logements datent d'avant 1971



Plus les communes sont rurales, plus il y a d'habitat individuel ancien plus il y a de passoires énergétiques

Une part significative du parc ancien se caractérise par une moindre qualité énergétique, le rendant parfois difficile à occuper durablement. Dans certains cas, cette inadéquation entre offre et besoin contribue à la vacance des logements dont l'occupation peut être freinée par une qualité d'usage dégradée (isolation thermique insuffisante, systèmes de chauffage obsolètes, confort sanitaire limité, voire insalubrité dans les cas les plus extrêmes).

D-Le parc privé vacant de longue durée est plus souvent ancien

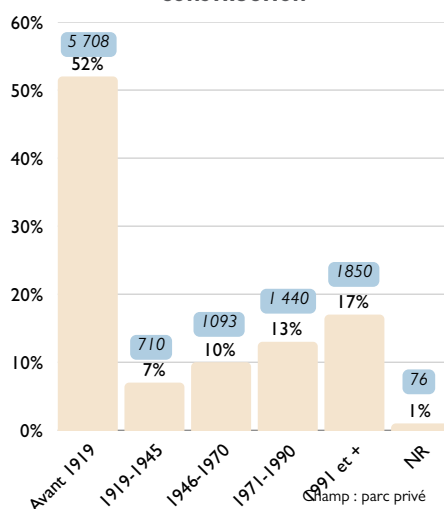
a- 69% des logements vacants longue durée ont été construits avant les premières réglementations thermiques

En 2024 dans l'Ain, sur les 10 877 logements vacants du parc privé depuis plus de 2 ans, 59 % ont été construits avant 1946, 69% avant 1971.

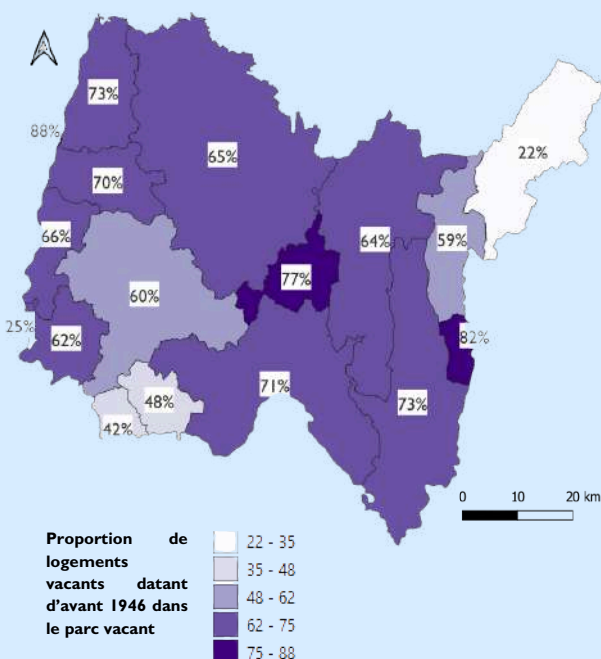
Concernant le parc vacant depuis 2 ans, très ancien (avant 1946) :

Le constat est assez homogène au sein du département : dans 12 des 17 EPCI, la proportion du parc vacant très ancien est égale ou supérieur à 59%. La CA du Pays de Gex fait exception avec un parc récent plus fortement vacant que l'ancien. Cette particularité s'explique par la structure même du marché local de l'intercommunalité du Pays de Gex, marquée par un parc plus récent que le département (15% des résidences principales datent d'avant 1971). La C.C. de la Côtière à Montluel et la C.C. de Miribel-et-du-Plateau se situent, quant à elles, légèrement en dessous de la moyenne départementale avec respectivement 48% et 42% de logements vacants construits avant 1946.

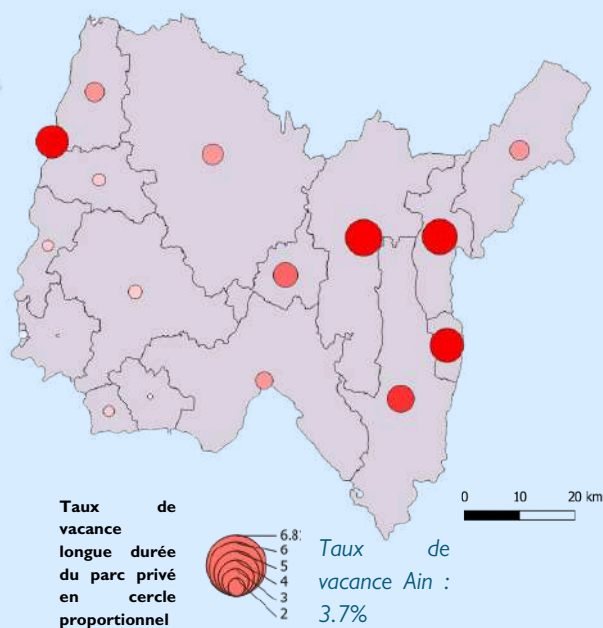
PART ET NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS DEPUIS 2 ANS PAR PÉRIODES DE CONSTRUCTION



PROPORTION DU PARC PRIVE VACANT DEPUIS 2 ANS CONSTRUIT AVANT 1946 DANS CHAQUE EPCI



TAUX DE VACANCE STRUCTURELLE DANS CHAQUE EPCI



Bien que les territoires ayant un taux de vacance élevé présentent souvent une forte proportion de logements anciens parmi les vacants de longue durée, cette relation n'est pas systématique, certains EPCI affichant un faible taux de vacance tout en ayant un parc vacant majoritairement ancien, et inversement.

b- des communes rurales plus concernées par la vacance longue durée de l'ancien

248 communes ont parmi leur logements vacants depuis 2 ans un taux de logements très anciens > 60%



Les communes rurales sont surreprésentées

DISTRIBUTION DE LA VACANCE STRUCTURELLE DU BÂTI TRÈS ANCIEN DANS LES COMMUNES

% de logements d'avant 1946 dans le parc vacant depuis 2 ans	Nombre de communes	% communes urbaines	% de communes rurales	Parc vacant
0-20%	20	60%	40%	754
20-40%	37	46%	54%	1433
40-60%	84	17%	83%	2503
60-80%	123	14%	86%	4226
80-100%	125	4%	96%	1961
Pas de parc vacant	3	-	-	0
TOTAL	392	17%	83%	10877

Source : Cerema, LOVAC millésime 2024

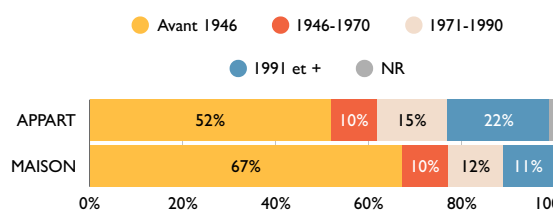
Champ : parc privé

LA REPARTITION DE LA VACANCE STRUCTURELLE SELON LE TYPE DE BIENS

Sont vacants depuis 2 ans

- 56 % Des appartements
- 44 % Des maisons

PROPORTION DU PARC PRIVÉ VACANT DEPUIS 2 ANS SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION ET LE TYPE DE BIENS

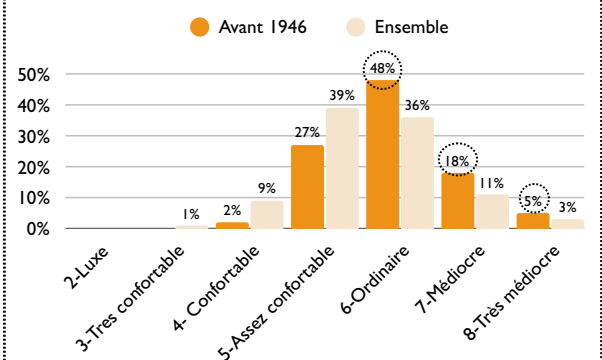


Le phénomène de vacance structurelle se concentre davantage sur le parc des appartements (56%). Toutefois, lorsqu'on s'intéresse à l'ancienneté des logements vacants selon leur type, les maisons apparaissent nettement plus concernées par la vacance ancienne : 67 % des maisons vacantes datent d'avant 1946, contre 52 % des appartements. Cet écart significatif souligne une plus grande fragilité du parc de maisons anciennes, lesquelles ont été construites antérieurement aux appartements (22% datent d'avant 1946 contre 12% pour les appartements).



Des spécificités locales sont bien sûre à prendre en compte. À titre d'exemple, à Bourg-en-Bresse où les appartements représentent 79 % du parc de logements, 90 % du parc vacant très ancien concerne des appartements.

RÉPARTITION DU PARC VACANT DEPUIS 2 ANS SELON LA CLASSE CADASTRALE



La fragilité de l'ancien est confirmée par l'analyse des classes cadastrales, qui renseignent sur l'état de confort relatif des logements. Dans le parc très ancien (<1946) et vacant longue durée, les logements sont surreprésentés dans les classes cadastrales "ordinaires", "médiocres" et "très médiocres", comparativement au parc vacant structurellement.



Là encore, les maisons se distinguent par une plus grande fragilité avec une surreprésentation dans les classes cadastrales les plus dévalorisées.

c-Un enjeu de rénovation énergétique du parc, notamment vacant

►►► Le poids du parc ancien, souvent en mauvais état et difficilement mobilisable, fait écho aux constats établis précédemment sur le parc occupé : la faible qualité énergétique constitue un frein majeur à l'occupation durable des logements, qu'ils soient habités ou laissés vacants. Dans ce contexte, les enjeux de rénovation énergétique apparaissent comme une condition clé de l'amélioration du parc existant et de sa dynamique.

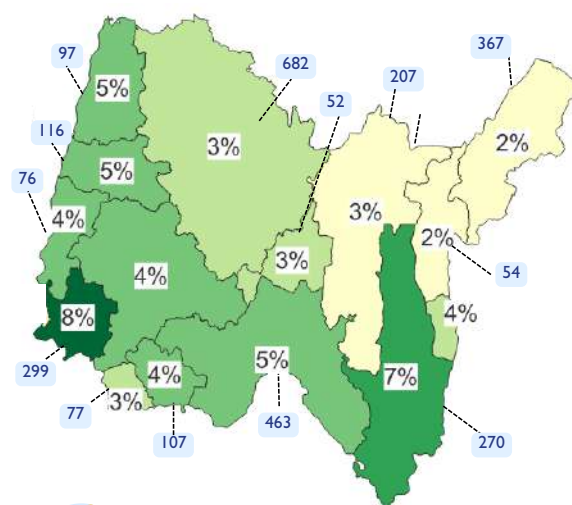


Le parc de logements aindinois dispose d'un potentiel d'amélioration énergétique. Si la part de DPE performants reste encore limitée (4%), des marges de manœuvre importantes existent pour amplifier la couverture du parc performant. Parmi ces leviers, la rénovation énergétique ouvre la voie à une réhabilitation du parc.

Les données de l'Adil de l'Ain montrent à ce titre un intérêt marqué pour ces enjeux, avec 865 consultations sur la rénovation énergétique en 2024.

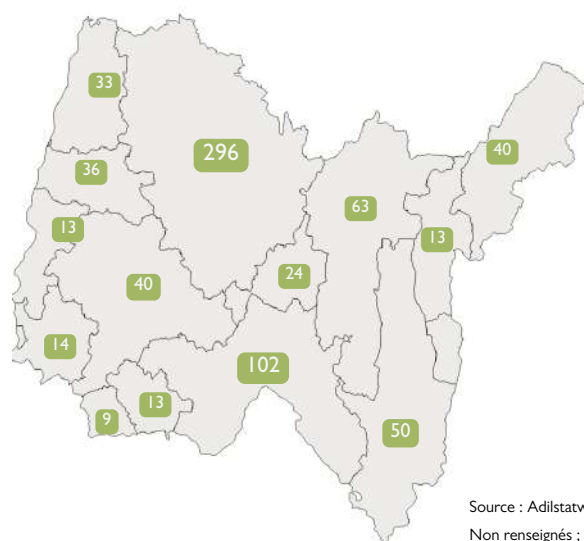
Parmi ces conseils, 779 ont été délivrés auprès des particuliers. La majorité de ces demandes concernent des projets d'amélioration du logement existant, avec 704 consultations dédiées, contre seulement 75 portant sur un projet d'acquisition-amélioration. Ceci indique que la rénovation énergétique est principalement envisagée pour améliorer le confort et la performance des logements existants. D'autre part, pour 678 particuliers, la rénovation énergétique constitue l'unique objectif des travaux envisagés, tandis que pour 101 consultants, elle s'articule avec d'autres types de travaux. Ceci traduit une segmentation des besoins : la rénovation énergétique étant avant tout le cœur du projet, tandis qu'une minorité l'intègre dans un projet plus global de transformation du logement.

PROPORTION ET NOMBRE DE LOGEMENTS DONT LE DPE EST CLASSÉ A OU B PAR EPCI



Ain 4 % soit 3077 logements performants

LE NOMBRE DE CONSEILS DÉLIVRÉS PAR L'ADIL DE L'AIN SUR LE THÈME DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DANS LE DÉPARTEMENT AUPRÈS DES PARTICULIERS

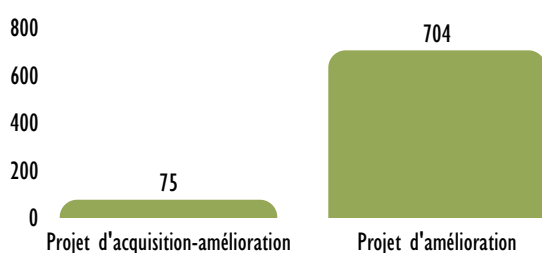


Source : Adilstatweb
Non renseignés : 22

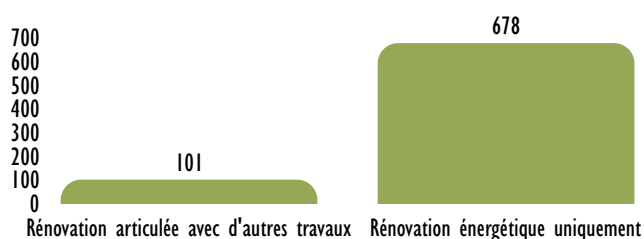
865 consultations
sur la rénovation
énergétique

779 auprès
de particuliers

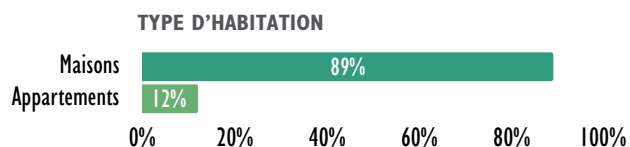
TYPE DE PROJET



TYPE DE TRAVAUX

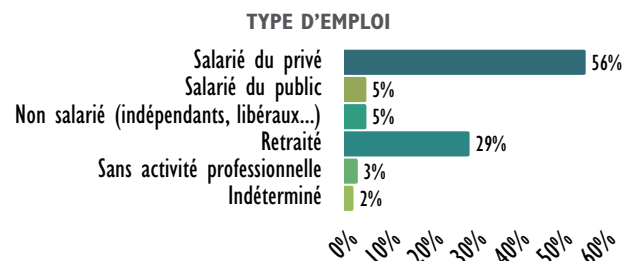
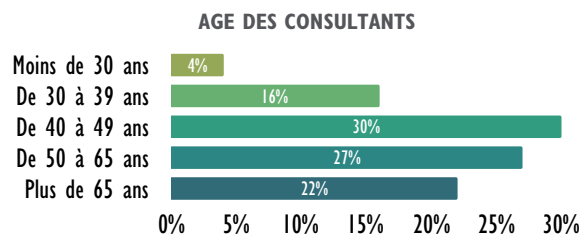


Source : Adilstatweb



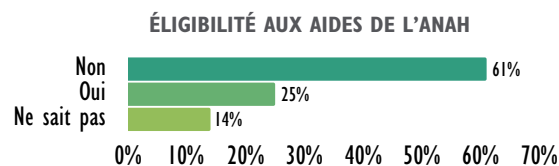
Les porteurs de projets de rénovation énergétique sont majoritairement des quadragénaires et quinquagénaires : 30 % ont entre 40 et 49 ans et 27 % entre 50 et 65 ans. Les 30-39 ans représentent 16 % des consultants, tandis que les moins de 30 ans restent minoritaires (4 %).

Parmi les particuliers sollicitant des conseils pour rénover leur logement, une large majorité (89 %) réside en maison, soulignant l'enjeu particulier de la rénovation énergétique dans l'habitat individuel.



Concernant la situation professionnelle des particuliers consultant pour la rénovation énergétique, la majorité (56 %) sont des salariés du secteur privé. Les retraités représentent 29 % des demandeurs, tandis que les salariés du public et les non-salariés (indépendants, libéraux, etc.) représentent respectivement 5 %.

En ce qui concerne l'éligibilité aux aides de l'Anah, 25 % sont éligibles. A noter que 14 % des consultants ne savent pas si leur projet peut bénéficier de ces aides, soulignant un besoin d'information et d'accompagnement sur ce sujet.



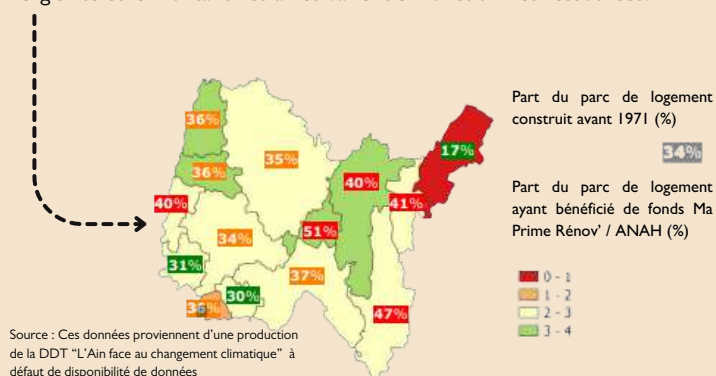
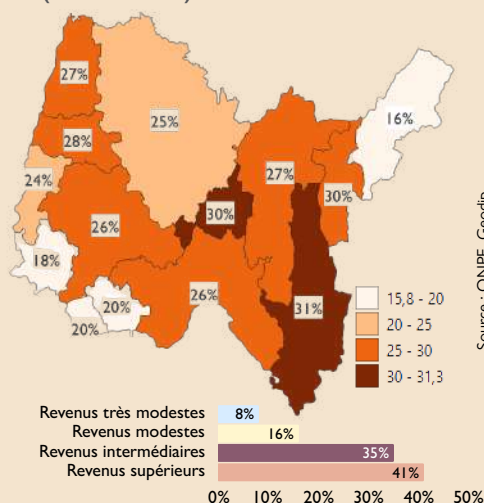
Les aides de l'Anah

Les aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) sont des subventions destinées à accompagner financièrement les propriétaires de logements pour réaliser des travaux de rénovation, que ce soit pour améliorer la performance énergétique, la sécurité ou l'accessibilité du logement. Ces aides s'adressent principalement aux ménages modestes ou très modestes, mais aussi, dans une certaine mesure, aux propriétaires de revenus intermédiaires et supérieurs, selon les conditions spécifiques.

Selon les données de l'ONPE, 8 % des propriétaires auraient des revenus modestes (au sens de l'ANAH) et 16 % des revenus très modestes. La part de ménages modestes et très modestes est plus importante à Bugey Sud et dans la Communauté de Communes des Rives de l'Ain et du Cerdon.

Des rénovations sont également amorcées sur le territoire dans le cadre de MaPrimeRénov', une aide qui s'adresse aux propriétaires. Selon le type de projet plebiscité (MaPrimeRénov' parcours Accompagné ou par geste), l'éligibilité et le montant des aides varient en fonction des ressources.

PART DE MÉNAGES MODESTES ET TRÈS MODESTES (SELON L'ANAH) PARMI LES PROPRIÉTAIRES



Source : Ces données proviennent d'une production de la DDT "L'Ain face au changement climatique" à défaut de disponibilité de données

En 2022, 2,5% des propriétaires dans l'Ain ont bénéficié de cette aide pour financer des travaux de rénovation énergétique.

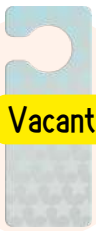
EN RESUMÉ



LE PARC ANCIEN



Près d'1/3 du parc de logements
aîné date d'avant 1971



LA VACANCE DU PARC ANCIEN

59 % des logements vacants depuis
2 ans ont été construits avant
1946, 69 % avant 1971



COUVERTURE EN DPE

Au moins 25 % du parc de logements
est couvert par un DPE réalisé après
juillet 2021 soit 81 057 logements

DPE F ET G

13 % des étiquettes sont de classe F
et G soit 10 611 logements



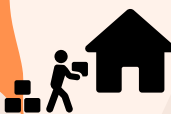
CONNAITRE SON DPE



64 % des répondants indiquent ne
pas connaître leur DPE. Ce manque
de connaissance est le plus marqué
chez les locataires du parc social

DPE ET DATE D'EMMÉNAGEMENT

Les ménages ayant récemment emménagé
connaissent davantage l'étiquette
énergétique de leur logement, mais la
méconnaissance reste fréquente malgré
l'obligation d'information lors de la vente ou
de la location.



ÉTIQUETTE DPE

Parmi les répondants qui connaissent leur
DPE, 33 % indiquent que leur logement
est de classe E, F ou G. Il s'agit
davantage des locataires (19 % F ou
G).

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'Adil a délivré 865 conseils sur la
rénovation énergétique en 2024



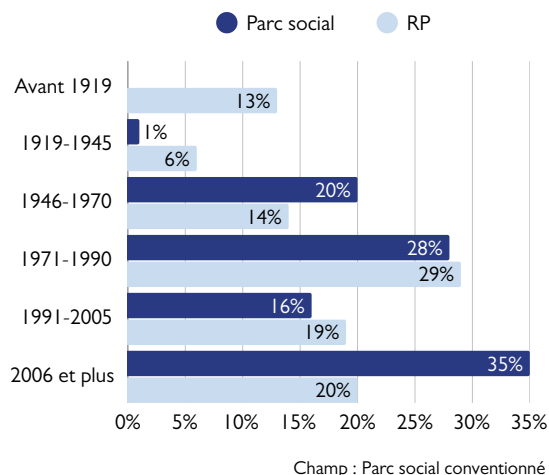
UN PARC SOCIAL PLUS RÉCENT ET PLUS PERFORMANT SUR LE PLAN ÉNERGÉTIQUE

A-Un parc social plus récent que le parc de logements global, mais plus ancien sur certains territoires

Au 1^{er} janvier 2024, l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux conventionnés est de 32,4 ans. Selon la DREAL (au 1^{er} janvier 2024) l'ancienneté moyenne du parc de logements sociaux en France métropolitaine est de 41.2 ans. Il ressort ainsi que le parc social aindinois est plus jeune que la moyenne.

Comparée au parc global, la part de logement d'avant 1971 est beaucoup plus faible, atteignant 21 % contre 33 % pour le parc global. Construit majoritairement entre 1971 et 1990 au cours de la période de développement du logement social, le parc social aindinois connaît un développement marqué après 2006.

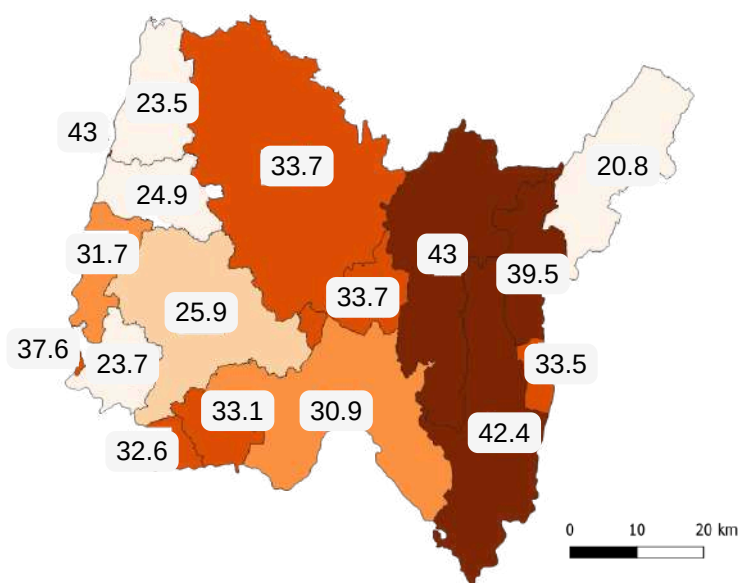
ANNÉES DE CONSTRUCTION DU PARC SOCIAL PAR RAPPORT AU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES



Source : RPLS au 1^{er} janvier 2024

Territorialement, la **CA du Haut Bugey**, la **CC de Bugey Sud** et **Terre Valserhône l'Interco** se distinguent par un parc beaucoup plus ancien avec une ancienneté moyenne allant de 40 à 43 ans. En revanche, la CAPG, Bresse et Saône, Dombes-Saône-Vallée et la Veyle disposent d'un parc particulièrement récent.

ÂGE MOYEN DU PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR EPCI



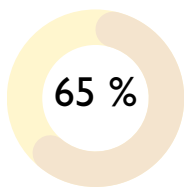
Source : RPLS au 1^{er} janvier 2024

Champ : Parc social conventionné

Parmi les communes les plus dotées en parc social (>1 000 logements), certaines observent un âge moyen supérieur :

- Bourg-en-Bresse : 42 ans
- Oyonnax : 48 ans
- Valserhône : 40 ans
- Belley : 42 ans

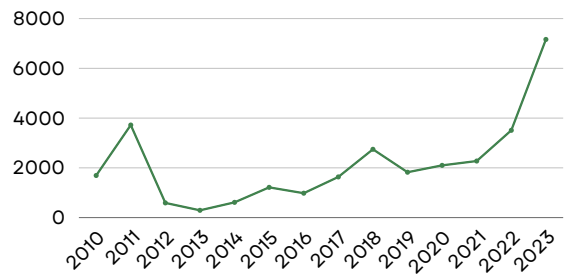
B-Un meilleur taux de réalisation de DPE dans le parc social



C'est la part du parc social qui bénéficie d'un DPE au 1^{er} janvier 2024 soit 31 699 logements.

De 2021 à 2023, le nombre de DPE dans le parc social a été multiplié par 3, illustrant un effet de rattrapage suite à la mise en place de l'obligation de réaliser ces diagnostics. Dans certains EPCI le taux de réalisation de DPE atteint jusqu'à 89%, à l'instar de la CC de Val-de-Saône-Centre. Dans les EPCI en vert, le taux est inférieur à celui de l'Ain.

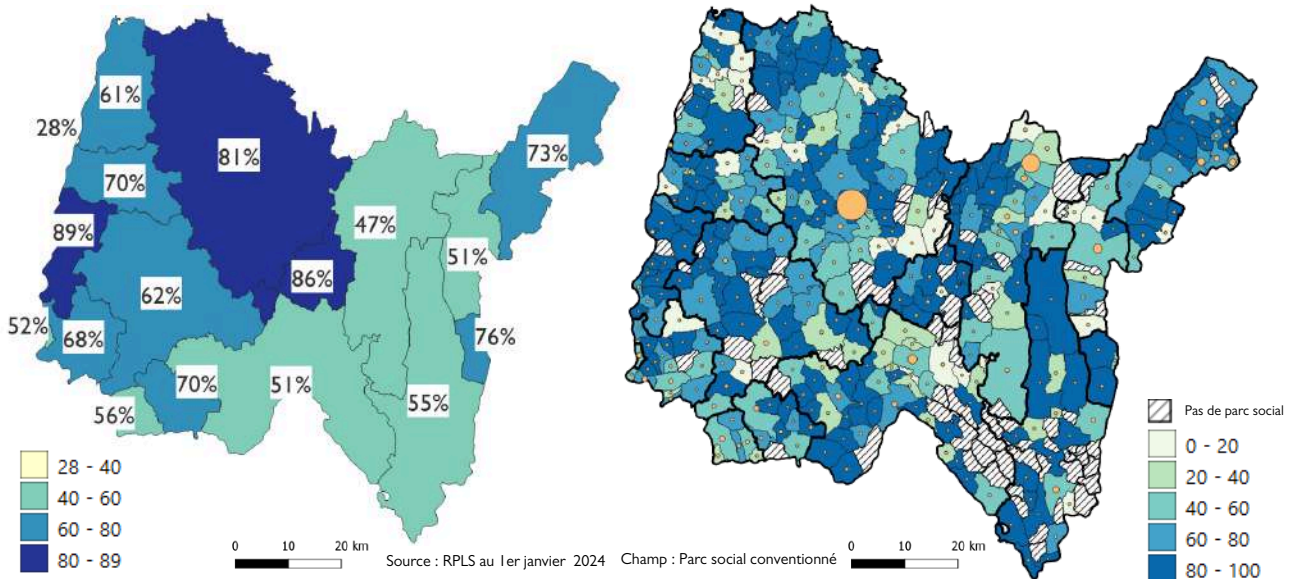
DATE DE RÉALISATION DES DPE DANS LE PARC SOCIAL



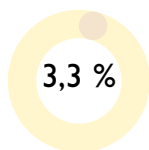
Pour rappel, parmi les locataires du parc social, 78% déclarent ne pas connaître leur DPE (57% pour les locataires du parc privé). 55% des locataires du parc social ayant emménagés depuis moins de 2 ans le méconnaissent.



TAUX DE RÉALISATION DE DPE DANS LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR EPCI ET COMMUNES

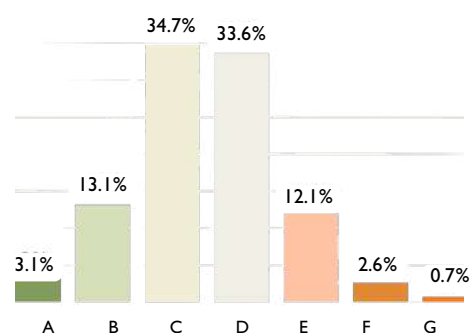


C-Une plus faible part de passoires énergétiques

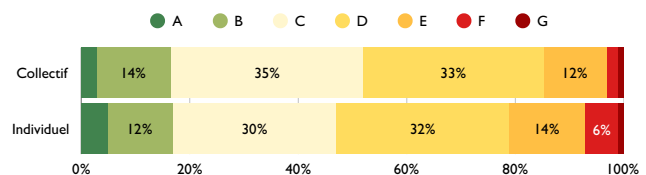


C'est la part du parc social qui dispose d'une étiquette DPE classée F ou G. Le rapport entre le nombre de diagnostics performants (A et B) et le nombre de passoires énergétiques (F et G) indique qu'il y a 5 fois plus de diagnostics performants que de passoires énergétiques. Ceci est étroitement lié aux caractéristiques du parc social qui compte moins de logements anciens.

RÉPARTITION DES DPE DU PARC SOCIAL



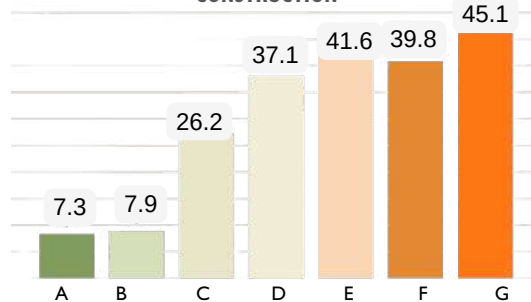
Sur les 41 locataires du parc social interrogés, seulement 7 ont pu indiquer l'étiquette DPE de leur logement. Parmi les étiquettes citées, 4 seraient classées C ou D, 2 F ou G, et 1 A ou B.



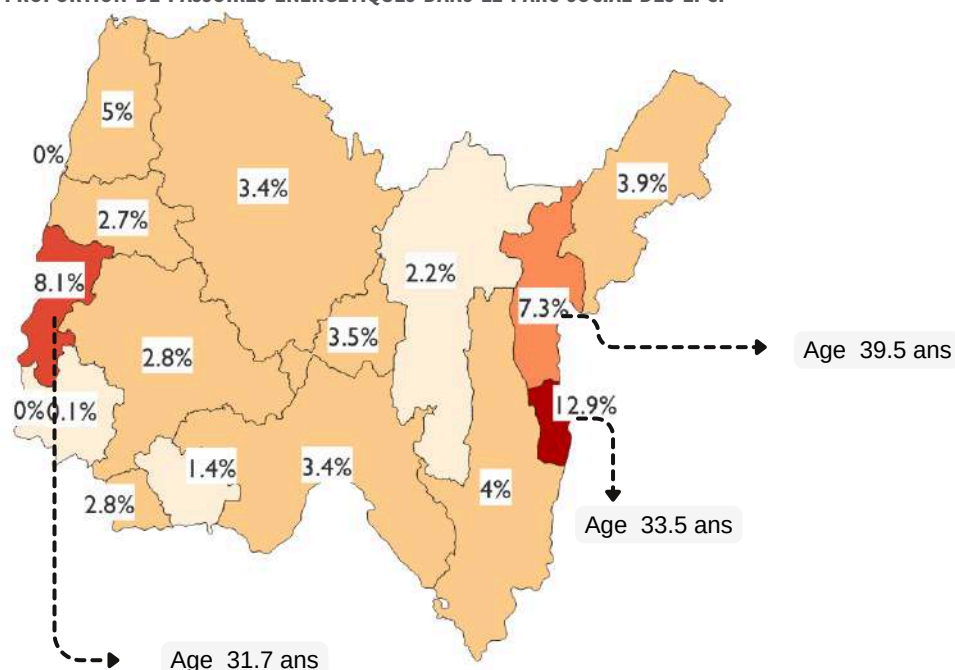
Comme le montre le graphique ci-contre, les étiquettes performantes se retrouvent plus souvent dans le parc social récent âgé en moyenne de 7 à 8 ans tandis que les passoires énergétiques se retrouvent dans le parc plus ancien. Cependant, ce constat est à nuancer en fonction des territoires :

- Les EPCI de Val de Saône Centre et Usses-et-Rhône ont une part importante de DPE F et G pourtant leur parc est moins âgé que la moyenne

DPE DU PARC SOCIAL EN FONCTION DE L'ÂGE MOYEN DE CONSTRUCTION



PROPORTION DE PASSOIRES ÉNERGETIQUES DANS LE PARC SOCIAL DES EPCI



Source : RPLS au 1er janvier 2024

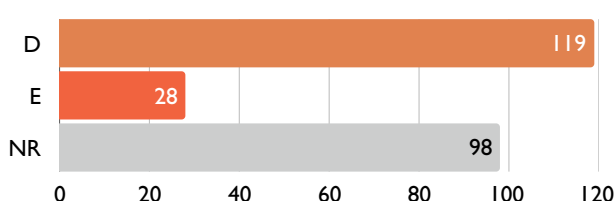
Champ : Parc social conventionné



DES PROGRAMMES DE RÉNOVATION ÉNERGETIQUE DU PARC SOCIAL

D'après les programmations de 2024, il est prévu qu'un total de 245 logements sociaux sera rénové avec un accompagnement du Conseil Départemental.

CLASSE ÉNERGÉTIQUE AVANT TRAVAUX



NOMBRE DE LOGEMENTS PROGRAMMÉS PAR COMMUNES

Communes	Nombre de logements
Bourg-en-Bresse	95
Nantua	24
Trevoux	98
Valserhône	28
Total	245

Source : Document de programmation 2024, CD01

EN RESUMÉ



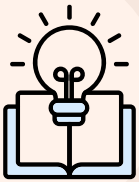
UN PARC + RÉCENT

L'âge moyen du parc social est de 32,4 ans contre 41.2 ans en France métropolitaine



CONNAITRE SON DPE

Parmi les locataires du parc social 78% déclarent ne pas connaître leur DPE tandis que les locataires du parc privé sont 57 % dans cette situation



COUVERTURE EN DPE

65% des logements du parc social bénéficient d'un DPE au 1^{er} janvier 2024. Le nombre de DPE réalisés dans le parc social a été multiplié par 3 de 2021 à 2023



DPE ET DATE D'EMMÉNAGEMENT

Les ménages ayant récemment emménagés connaissent davantage l'étiquette énergétique de leur logement, mais la méconnaissance reste fréquente malgré l'obligation d'information lors de la vente ou de la location.



DPE F ET G

3.3 % des DPE sont classés F ou G contre 16% classés A ou B.



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Une programmation de rénovation énergétique de 245 logements sociaux était prévue pour l'année 2024

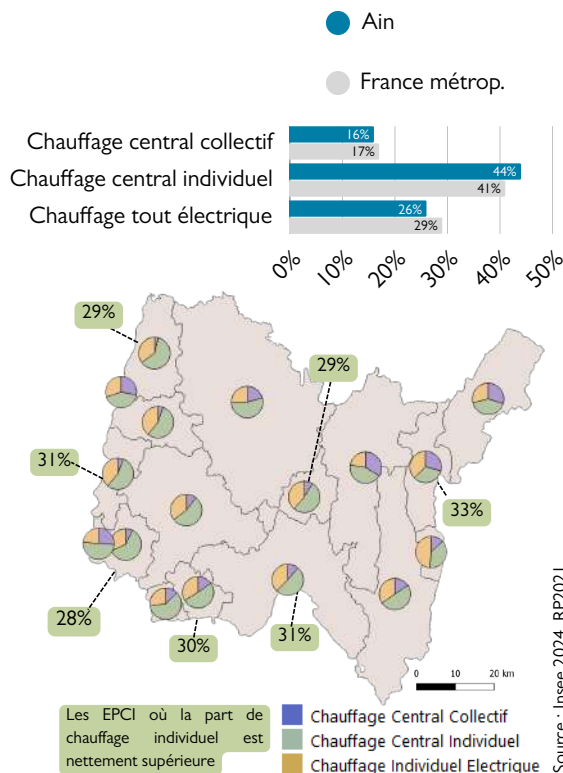


A- Le chauffage individuel et le tout électrique prédominent

Dans l'Ain, le chauffage central individuel est le mode le plus répandu (44 %). Le chauffage tout électrique (26 %) est un peu moins fréquent qu'en France métropolitaine (29 %). Cependant, sa part est relativement importante, posant des défis en matière de confort thermique et de consommation électrique. Dans la communauté de communes de Terre Valserhône l'Interco, le chauffage électrique représente $\frac{1}{3}$ des modes de chauffage.

Le chauffage collectif, quant à lui, représente 16 % des modes de chauffage utilisés dans l'Ain contre 18 % au niveau national. Ceci tient au fait que l'habitat de type individuel est plus répandu (64 %) que le collectif. Toutefois, dans les centres urbains intermédiaires et les petites villes, le chauffage collectif est plus répandu, atteignant respectivement 34 % et 23 % des logements.

MODE DE CHAUFFAGE DES RESIDENCES PRINCIPALES



B-Des combinaisons fréquentes de plusieurs équipements

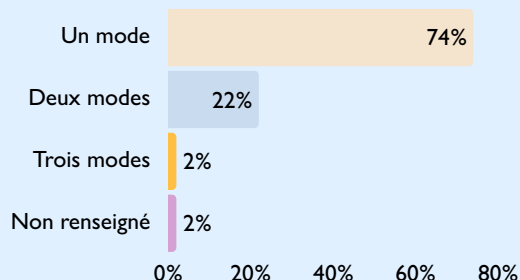


Les retours du questionnaire sur le mode de chauffage

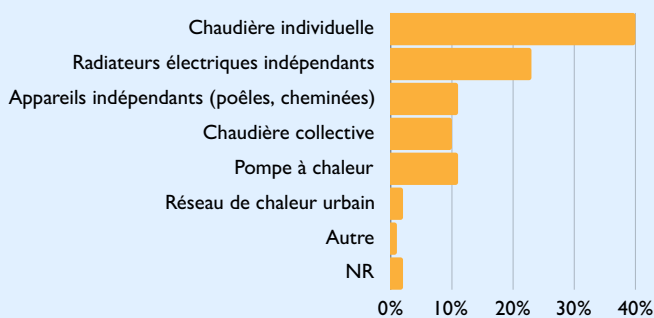
Si les données statistiques disponibles ne renseignent que sur le mode de chauffage principal du logement et uniquement sur 3 types de chauffage, les réponses au questionnaire mettent en lumière une certaine diversité des pratiques tant du point de vue du nombre de modes de chauffe que du type de chauffage. Bien que la majorité des répondants utilise un seul mode de chauffage, une part significative opte pour deux voire trois modes de chauffage différents, ce qui témoigne d'une volonté d'optimiser le confort thermique ou de pallier les limites d'un chauffage principal.

Plus divers, les modes de chauffage principaux cités sont dominés par la chaudière individuelle (40%), suivis par le radiateur électrique indépendant (23%), la pompe à chaleur (11%) et d'autres appareils indépendants (11%).

LE NOMBRE DE MODES DE CHAUFFAGE



LE TYPE DE CHAUFFAGE PRINCIPAL

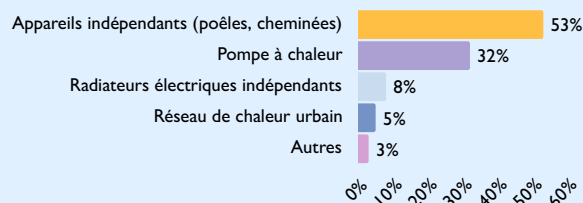


Les seconds et troisièmes modes de chauffage les plus cités sont les appareils indépendants (poêles et cheminées) et la pompe à chaleur (32%)

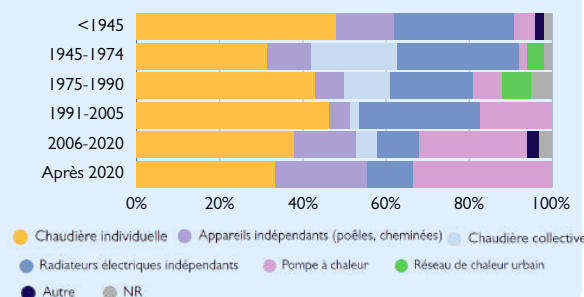
Il est important de noter que le radiateur électrique indépendant est principalement utilisé par les habitants de logements anciens. En effet, une proportion notable des résidents de logements construits avant 1945 (29%) et entre 1945 et 1974 (30%) en sont équipés. Il est aussi plus souvent utilisé par les locataires du parc privé.

En revanche, les systèmes de pompe à chaleur sont bien plus répandus dans les logements plus récents. Ces technologies sont devenues plus courantes dans les constructions récentes, où les exigences d'efficacité énergétique sont devenues une priorité.

LES AUTRES MODES DE CHAUFFAGE CITÉS



RÉPARTITION DES MODES DE CHAUFFAGE PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT



C- Une forte dépendance à l'électricité et au gaz, des énergies dont les coûts sont en hausse

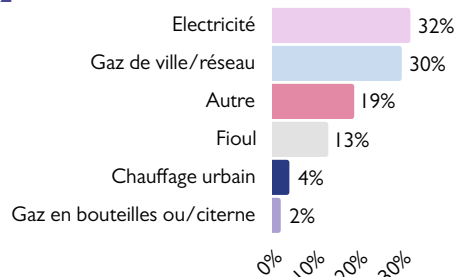
a-32% de logements sont chauffés à l'électricité, 30% au gaz

La structure énergétique du parc résidentiel aindinois est dominée par l'électricité, utilisée dans 32 % des logements. Le gaz de ville, de plus en plus présent dans les constructions récentes, constitue la deuxième source d'énergie la plus utilisée. La présence encore notable du fioul (13 %), bien que déclinante du fait de réglementations moins favorables à son usage, témoigne du poids des logements anciens dans le parc existant et soulève des défis liés à leur rénovation énergétique. Parallèlement, les autres sources de chauffage (19 %), le chauffage urbain (4%) et le gaz en bouteilles viennent compléter le panorama énergétique départemental.

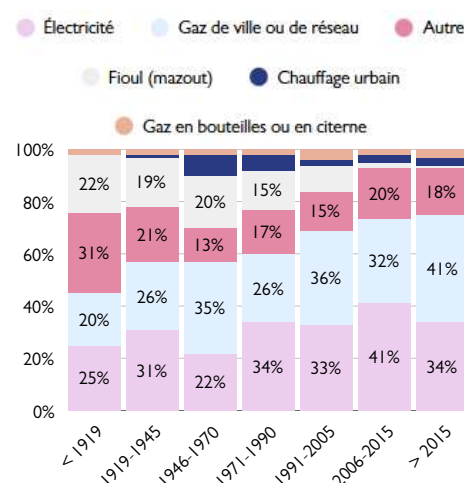
A noter que le mix énergétique de l'Ain varie selon le parc résidentiel. Dans le parc HLM :

- 49 % des logements sont raccordés au gaz de ville
- 21 % logements sont chauffés à l'électricité
- 18 % ont un chauffage urbain
- Les autres sources d'énergie sont plus résiduelles (4 % de fioul, 3 % de gaz en bouteilles, 4 % pour les autres sources).

LE TYPE DE COMBUSTIBLE DES LOGEMENTS



LE TYPE DE COMBUSTIBLE DES LOGEMENTS PAR ANNÉE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT



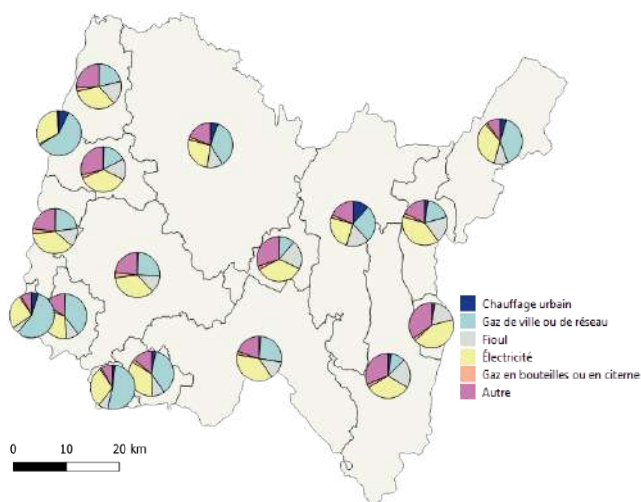
Champ : résidences principales

Source : Insee, RP2021 | Fichier détail Logement.

Les réglementations thermiques et environnementales

Les évolutions réglementaires récentes en matière de chauffage visent à réduire l'empreinte carbone des bâtiments et à encourager des solutions plus écologiques. Une pénalisation du fioul a été instaurée, notamment avec la RE 2020 et le décret n° 2022-8 du 5 janvier 2022, qui interdisent l'installation de nouvelles chaudières à fioul dans les bâtiments neufs et lors de rénovations majeures. L'élimination des chaudières à gaz est aussi prévue. Parallèlement, la promotion des équipements à faible impact carbone a été renforcée par la RT 2005, la RT 2012 et la RE 2020, qui encouragent l'adoption de solutions comme les pompes à chaleur, les chaudières à condensation, ou les énergies renouvelables telles que le solaire thermique et la biomasse.

LE TYPE DE COMBUSTIBLE DES LOGEMENTS PAR EPCI



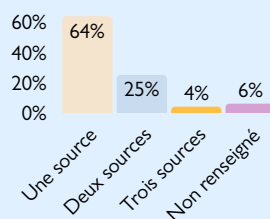
- Un recours dominant à l'électricité et au gaz de ville, qui représentent ensemble plus de 60 % des modes de chauffage dans la plupart des territoires.
- Une présence marquée du fioul dans les territoires ruraux de la CC Bugey-Sud (21 %) ou la CC Rives de l'Ain - Pays du Cerdon (21 %).
- Un chauffage urbain plus développé dans certaines intercommunalités, comme celle du Haut-Bugey (12 %).
- Des disparités marquées dans l'usage des autres sources d'énergie qui oscillent entre 8 % (CC Miribel et du Plateau) et 31 % (CC Bugey Sud), soulignant une forte hétérogénéité dans les pratiques locales.

Les retours du questionnaire sur la source d'énergie du logement

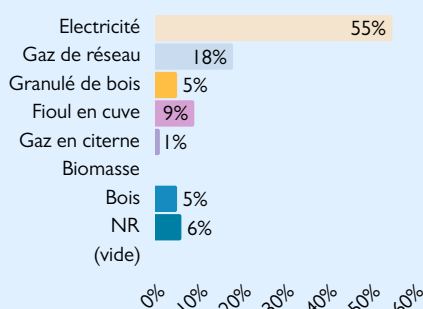
Parmi les sources d'énergie principales citées, l'électricité représente 55 % des réponses, tandis que le gaz de réseau représente 18 %. Le fioul représente la 3^{ème} source la plus citée (9%), et ce, principalement chez les habitants de logements plutôt anciens.

La diversité de la structure énergétique des logements se retrouve également dans les réponses des ménages interrogés, avec 64 % de logements chauffés par une seule source d'énergie, tandis que 29 % combinent plusieurs sources.

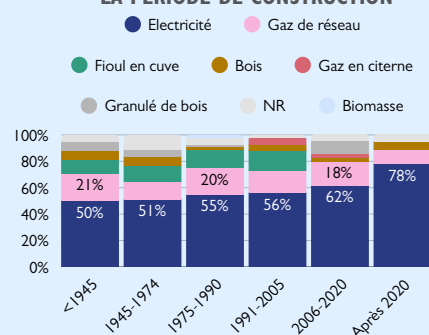
NOMBRE DE SOURCES D'ÉNERGIES DU LOGEMENT



LA SOURCE D'ÉNERGIE PRINCIPALE



LA SOURCE D'ÉNERGIE PRINCIPALE SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION



b- L'électricité en tête des énergies les plus onéreuses, le gaz en hausse progressive



Source : Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques / SDES. Dernière mise à jour : octobre 2024 pour les prix du 1er semestre 2024 Euros TTC courants pour 100 kWh PCI. Tarifs usages domestique

Première source d'énergie utilisée pour se chauffer, l'électricité est, de loin, l'énergie la plus coûteuse. En juin 2024, son prix atteint 25,57 €/kWh, soit un niveau nettement supérieur à celui du gaz, du fioul ou du bois.

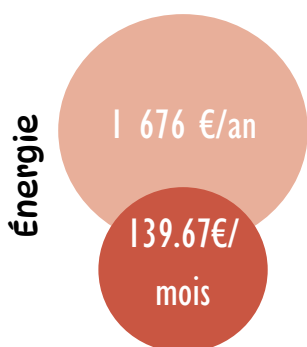
Le gaz naturel, longtemps resté plus stable depuis juillet 2023, connaît des petites hausses successives depuis juin 2021. Il atteint 13,12 €/kWh en juin 2024, contre environ 7,68 €/kWh en juin 2021.

Ces fluctuations ne sont pas sans impact sur le budget des ménages.

D-Dépenses en énergie et vulnérabilité énergétique

• a. Facture énergétique : un poids variable selon le revenu et le logement

En 2022, d'après les données du SDES, les ménages français consacrent en moyenne 1 744 €/an pour l'énergie de leur logement. Parmi ces dépenses, l'électricité représente 1 039 €, tandis que le gaz naturel s'élève à 379 €, ce qui correspond à une dépense mensuelle totale de 118 € pour ces deux énergies.



⚠ Bien que ne couvrant pas la totalité des foyers, les données de l'Ademe permettent d'identifier des tendances en matière de dépenses énergétiques.

La précarité énergétique est définie par l'ONPE comme la situation d'un ménage dont les dépenses énergétiques pour le logement dépassent 8% de son revenu, et dont le revenu par unité de consommation se situe sous le troisième décile.

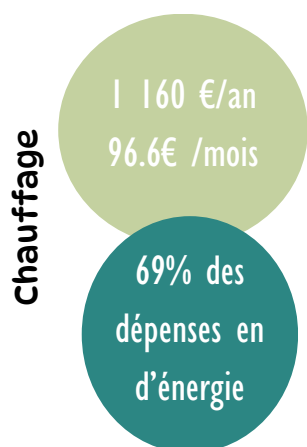
Dans l'Ain, la moyenne des coûts annuels en énergie (incluant le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage, les auxiliaires) des logements s'élève à 1 676 € selon les données DPE de l'ADEME.

En fonction du revenu disponible, ce niveau de charge est plus ou moins supportable selon les ménages. Le tableau montre qu'un ménage du premier décile peut difficilement honorer ce niveau de charge moyen ce qui peut mener à une situation de précarité énergétique. En considérant le seuil de 8 % fixé par l'ONPE, un ménage du premier décile, avec un revenu de 1 125,83 € par mois, pourrait théoriquement supporter des dépenses énergétiques allant jusqu'à 90,07€/mois (8 % de son revenu). Cela le place en situation de précarité énergétique, puisqu'il doit augmenter son taux d'effort à plus de 8% (12,42%) pour payer des charges en énergie de 139,67 €/mois.

Décile	Revenu mensuel (€)	Hypothèse : Dépenses énergétiques moyennes (€)	Seuil de 8% (€)	Taux d'effort (%)	Situation
1er décile	1 125,83	139,67	90,07	12,42%	Précarité énergétique
Médian	2 067,50		165,40	6,75%	Pas en précarité
9ème décile	3 896,67		3 740,80	3,59%	Pas en précarité

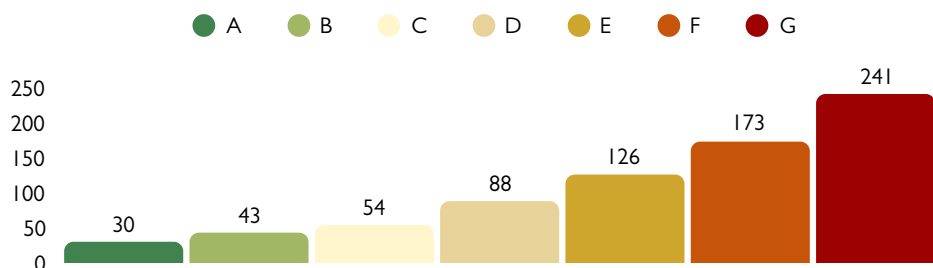
Source : Filosofi 2024 et ADEME DPE logements existants depuis juillet 2021

- Des dépenses en chauffage plus élevées que la moyenne dans les logements énergivores



Parmi les coûts liés à l'énergie, les coûts liés au chauffage s'élèvent à 1 160 €/an ce qui représente 69 % des dépenses énergétiques. Le coût en chauffage est d'autant plus élevé que la performance énergétique du logement est moindre. Les logements les plus performants affichent des coûts de chauffage bien inférieurs : 30€/mois en classe A et 43 € en classe B. À l'inverse, plus la performance énergétique diminue, plus la facture s'alourdit. Ainsi, un logement en classe D dépense en moyenne 88€, tandis que ceux en classe G atteignent 241€, soit plus de 8 fois le coût des logements les plus économes.

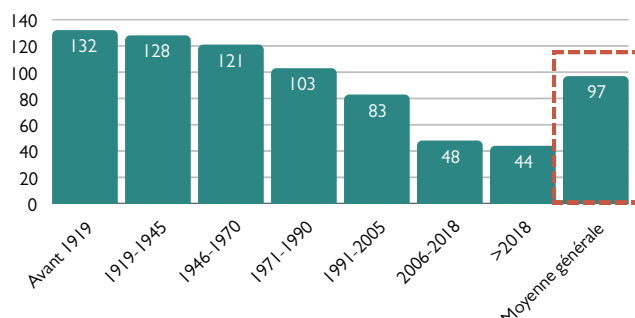
MOYENNE DES COÛTS MENSUELS LIÉS AU CHAUFFAGE SELON L'ÉTIQUETTE DPE DU LOGEMENT



Source : ADEME, DPE Logements existants depuis juillet 2021

- Des dépenses en chauffage plus élevées dans les logements anciens et selon le type d'énergie

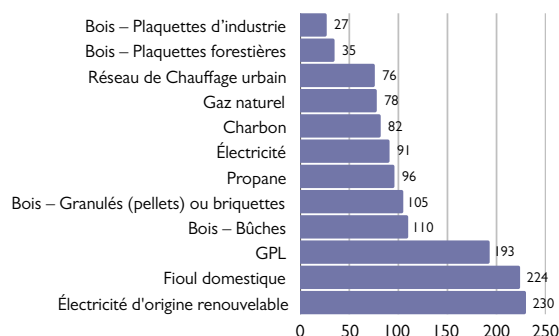
MOYENNE DES COÛTS ANNUELS LIÉS AU CHAUFFAGE SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT



Les sources issues du bois, notamment les plaquettes d'industrie (27€) et les plaquettes forestières (35€), apparaissent comme les moins onéreuses. En comparaison, les énergies fossiles comme le fioul domestique (224€) ou le GPL (193€) génèrent des charges bien plus élevées, tout en étant parmi les moins performantes du point de vue environnemental.

Aussi, les coûts liés au chauffage sont plus élevés pour les habitations anciennes. En cause, ces bâtiments présentent souvent une isolation thermique moins performante, ce qui entraîne une plus grande consommation d'énergie pour maintenir une température confortable.

MOYENNE DES COÛTS ANNUELS LIÉS AU CHAUFFAGE SELON LE TYPE D'ÉNERGIE

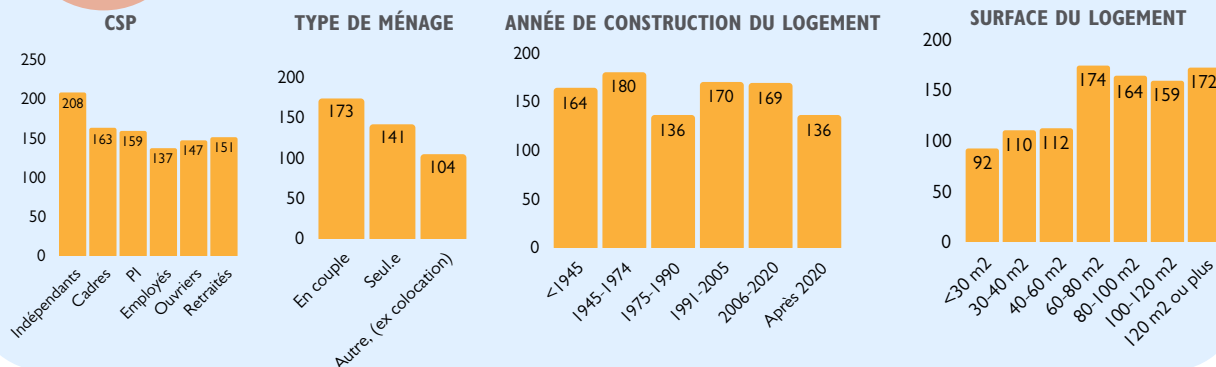


Source : ADENE, DPE Logements existants depuis juillet 2021

Les retours du questionnaire sur les dépenses d'énergie

161 € / mois

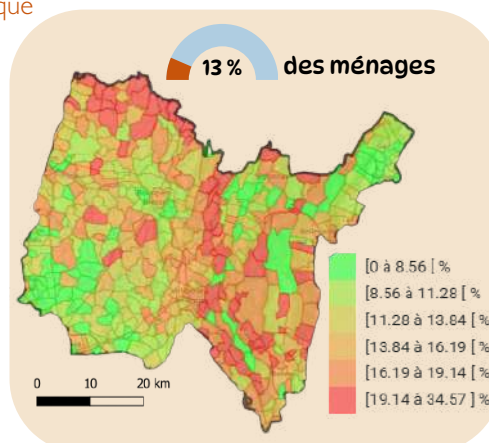
C'est le montant mensuel alloué aux dépenses en gaz et électricité des habitants interrogés soit plus que la moyenne observée par le SDES. Ce niveau de dépense varie selon les caractéristiques socio-démographiques des répondants ainsi que selon les caractéristiques du logement :



b-Des situations de vulnérabilité énergétique

- 36 923 ménages aindinois en situation de précarité énergétique

Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), l'Ain compte 36 923 ménages en situation de précarité énergétique soit 13% des ménages. La précarité énergétique se définit, selon l'ONPE comme la difficulté pour un ménage de satisfaire ses besoins énergétiques essentiels dans son logement, en raison de ressources financières insuffisantes ou de conditions d'habitat inadéquates. Cela se traduit par des difficultés à maintenir une température suffisante dans le logement pendant les périodes froides ou à utiliser l'énergie pour les besoins quotidiens (chauffage, eau chaude, électroménager, etc.).



Source : ONPE, Portail Geodip

- 89% des répondants estiment payer trop cher leur facture d'électricité et de gaz

Globalement, le ressenti de cherté est majoritaire pour 89 % des répondants qui estiment que leur facture est "un peu trop chère" (34 %), "chère" (32 %) ou "beaucoup trop chère" (23 %).

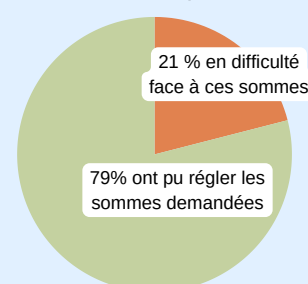
A la question de savoir si le règlement de la facture l'hiver précédent a été difficile, 21% ont répondu oui et 79% non. Parmi les CSP ayant exprimé des difficultés, les personnes sans activité professionnelle (59%) et les ouvriers (33%) sont particulièrement concernées. Les locataires sont aussi plus enclins à rencontrer des difficultés par rapport aux propriétaires. Parmi les locataires du parc privé 40 % ont exprimé une difficulté, 32% chez les locataires du parc social contre 12% chez les propriétaires. A noter que les propriétaires concernées par de telles difficultés sont plus souvent ouvriers et professions intermédiaires et que le budget alloué à leur logement est plus lourd que la moyenne.

Par ailleurs, il apparaît que les caractéristiques du logement jouent un rôle clé dans la capacité à honorer la facture. Plus le logement est ancien, plus les difficultés pour régler la facture sont importantes.

PERCEPTION DU COÛT DE SA FACTURE D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ PAR RAPPORT AU COÛT RÉEL

	Part	Coût moyen de la facture
Beaucoup trop chère	23%	210 €
Chère	32%	161 €
Un peu trop chère	34%	137 €
Pas trop chère	10%	109 €
NR	2%	-
Total	100 %	161 €

LE RÉGLEMENT DE LA FACTURE LORS DE LA DERNIÈRE RÉGULARISATION (LIÉE À L'HIVER 2023)



LE RÉGLEMENT DE LA FACTURE LORS DE LA DERNIÈRE RÉGULARISATION (LIÉE À L'HIVER 2023)

SELON LA CSP			
	Vous avez été en difficulté face à ces sommes	Vous avez pu régler les sommes demandées	Total
Indépendants	15%	85%	100%
Cadres	10%	90%	100%
PI	17%	83%	100%
Employés	17%	83%	100%
Ouvriers	33%	67%	100%
Autres	33%	67%	100%
Sans activité prof.	59%	41%	100%
Retraités	13%	87%	100%

SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT			
	Vous avez été en difficulté face à ces sommes	Vous avez pu régler les sommes demandées	Total
<1945	21%	79%	100%
1945-1974	30%	70%	100%
1975-1990	25%	75%	100%
1991-2005	9%	91%	100%
2006-2020	12%	88%	100%
Après 2020	20%	80%	100%

SELON LE STATUT D'OCCUPATION			
	Vous avez été en difficulté face à ces sommes	Vous avez pu régler les sommes demandées	Total
Locataire du parc privé	40%	60%	100%
Locataire du parc social	32%	68%	100%
Logé à titre gratuit	11%	89%	100%
Propriétaire	12%	88%	100%



Le profil des propriétaires en difficulté face au paiement de la facture

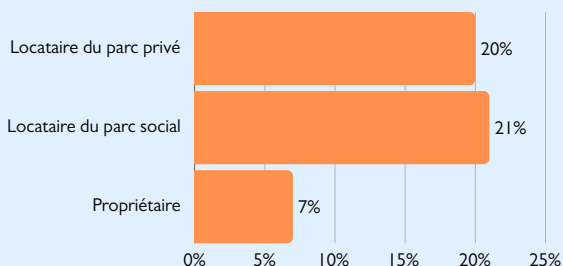
- Un budget mensuel logement plus lourd (1501 €-200€)
- Ils sont plus souvent ouvriers ou professions intermédiaires

• Des risques d'impayés de facture d'énergie

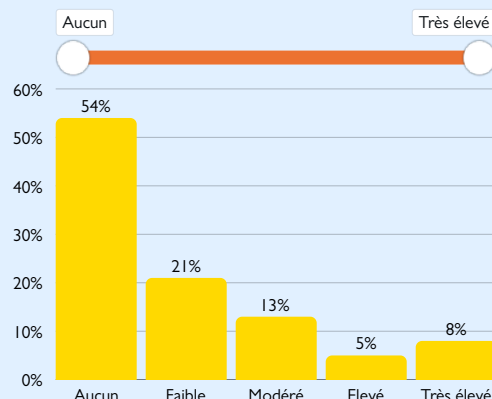
13% des répondants déclarent que le risque de ne pas pouvoir payer leur facture est élevé ou très élevé. Parmi eux :

- Les locataires du parc social et privé sont les plus exposées à ce risque.
- Les personnes sans activité professionnelle, les ouvriers et les employés sont plus enclins à exprimer ce risque.

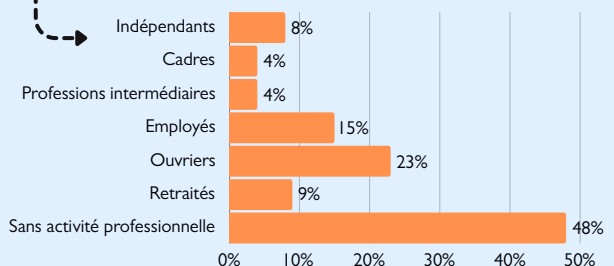
SELON LE STATUT D'OCCUPATION



LE RISQUE DE NE PAS PAYER SA FACTURE D'ÉNERGIE



SELON LA CSP

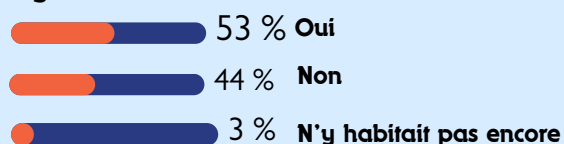


À noter que le médiateur national de l'énergie observe une explosion des interventions pour impayés en 2024 avec plus 1.2 millions d'interventions soit 24% de plus qu'en 2023.

E- Le confort thermique l'hiver : des vécus très différenciés

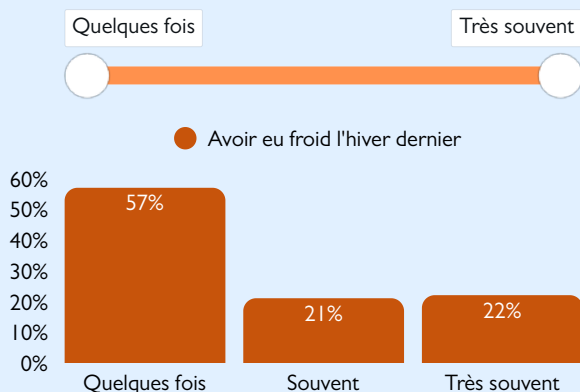
a. 53% des aindinois ont eu froid en hiver

Avez-vous eu froid l'hiver dernier dans votre logement?



53 % des répondants déclarent avoir eu froid durant l'hiver dernier. Parmi eux :

- 57 % indiquent que cela a été occasionnel
- 21 % l'ont éprouvé fréquemment
- 22 % très souvent.



Les personnes sans activité professionnelle, les ouvriers et les employés déclarent plus souvent avoir été exposées au froid. Le même constat s'observe pour les locataires du parc privé et social. 72 % des locataires du parc social ont eu froid l'hiver, 77 % pour les locataires du parc privé. Aussi, les personnes vivant en appartement ont plus tendance à ressentir le froid.

LE RESSENTI DU FROID L'HIVER DERNIER

SELON LA CSP			
	Vous n'avez pas souffert de froid	Vous avez souffert de froid	Total
Indépendants	50%	50%	100%
Cadres	59%	41%	100%
PI	61%	39%	100%
Ouvriers	31%	69%	100%
Employés	33%	67%	100%
Retraités	59%	41%	100%
Sans activité prof.	15%	85%	100%
Autres	33%	67%	100%

SELON LE STATUT D'OCCUPATION			
	Vous n'avez pas souffert de froid	Vous avez souffert de froid	Total
Propriétaire	57%	43%	100%
Locataire du parc privé	23%	77%	100%
Locataire du parc social	28%	72%	100%
Logé à titre gratuit	42%	58%	100%

SELON LE TYPE D'HABITATION			
	Vous n'avez pas souffert de froid	Vous avez souffert de froid	Total
Un appartement	33%	67%	100%
Une maison	52%	48%	100%

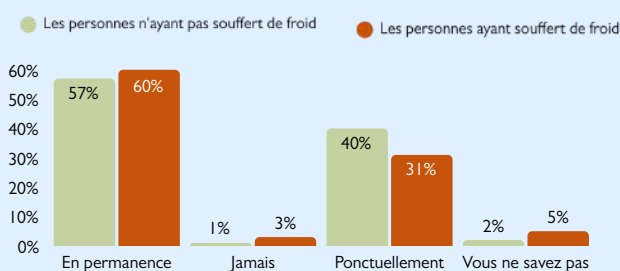
b-Un ressenti qui dépend de la température de chauffe, du type de chauffage, du type de logement

Bien que chauffant plus fréquemment, les personnes ayant souffert du froid l'hiver dernier ne semblent pas bénéficier d'un confort thermique suffisant.

Ce paradoxe souligne que le ressenti du froid ne dépend pas uniquement de la fréquence du chauffage, mais aussi d'autres facteurs :

- **La température de chauffe** : les plus exposés au froid ont tendance à chauffer à des températures souvent inférieures à ceux qui ne ressentent pas d'inconfort thermique. Cela se traduit par une forte insatisfaction thermique chez ceux ayant ressenti le froid : 50% d'entre eux estiment que la température de leur logement est insuffisante, contre seulement 5 % parmi ceux n'ayant pas souffert du froid.
- **L'année de construction du logement** : les personnes souffrant de froid ont plus tendance à vivre dans des logements plutôt anciens.
- **Le système de chauffage** : les personnes ayant été les plus exposées au froid l'hiver dernier sont celles qui bénéficient d'un système de chauffage électrique indépendant (26%), d'une chaudière collective (15%) ou d'un chauffage relié au réseau de chaleur urbain. À l'inverse, celles bénéficiant d'un meilleur confort thermique ont plus souvent recours à une pompe à chaleur, un mode de chauffage plus répandu dans les logements récents.

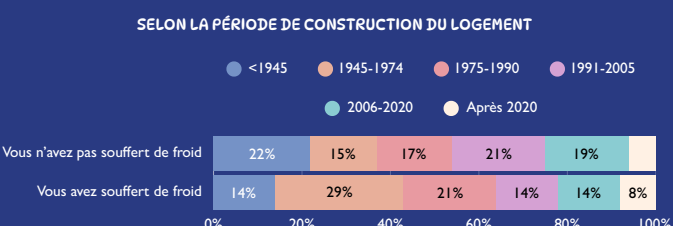
LA FRÉQUENCE DE CHAUFFE L'HIVER DERNIER



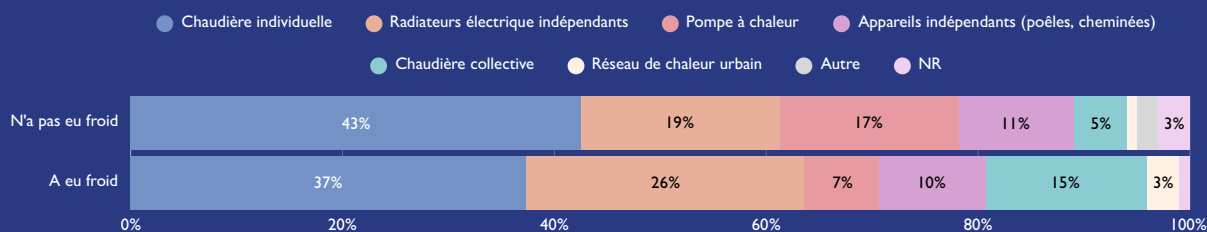
LE RESSENTI DU FROID L'HIVER DERNIER

SELON LA TEMPÉRATURE DE CHAUFFE						
	< 15 °C	15-17 °C	18-20 °C	21-22 °C	> 22 °C	Total
Vous n'avez pas souffert de froid	3%	4%	45%	38%	10%	100 %
Vous avez souffert de froid	3%	17%	60%	14%	1%	100 %

L'AVIS SUR LA TEMPÉRATURE				
	Température insuffisante	Température suffisante	Température trop élevée	Total
Vous n'avez pas souffert de froid	5%	92%	3%	100%
Vous avez souffert de froid	50%	50%	1%	100%



LE RESENTI DU FROID L'HIVER DERNIER SELON LE MODE DE CHAUFFAGE PRINCIPAL



- D'autres raisons ont été identifiées par les personnes ayant été en situation d'inconfort thermique l'hiver dernier.
 - la mauvaise isolation du logement (38%),
 - les contraintes budgétaires (24%)
 - les problèmes d'équipement de chauffage jugé soit insuffisant (13%) soit en panne (13%).

LES RAISONS DU FROID EXPRIMÉES CHEZ LES PERSONNES EN SITUATION D'INCOFORT THERMIQUE

	A eu froid
Mauvaise isolation du logement	38%
Auto-restriction pour des raisons financières	24%
Equipement de chauffage en panne (électrique, chaudière etc.)	13%
Installation de chauffage insuffisante	13%
Température et période de chauffe indépendantes de votre volonté (chauffage collectif)	3%
Autre	2%
Non précisé	7%
Total général	100%

c. Quand le froid s'installe, le réflexe est d'opter pour des solutions "pansements"

Face à ces situations d'inconfort thermique, le fait de se couvrir davantage constitue la première solution citée : 79 % des personnes ayant souffert du froid ont adopté ce réflexe (contre 63 % pour celles qui n'ont pas eu froid).

Le fait de chauffer davantage le logement est certes envisagé par les personnes en situation d'inconfort thermique, mais beaucoup moins par rapport à celle qui ne souffre pas de froid. Cette différence traduit une forme d'auto-restriction, particulièrement marquée chez les locataires dont plus de la moitié (51 %) déclarent ne chauffer leur logement que ponctuellement, contre seulement 29 % chez les propriétaires. Ceci montre que les ménages en situation d'inconfort thermique adoptent des solutions immédiates et peu coûteuses (se couvrir) plutôt que des mesures structurelles (isolation, changement de chauffage). Cela rejoint les constats de l'ONPE et de l'INSEE qui soulignent que les ménages précaires subissent souvent le froid plutôt que de pouvoir y remédier durablement.

LES REFLEXES ADOPTÉS FACE AU FROID SELON LE RESENTI DU FROID L'HIVER DERNIER

	Vous vous couvrez plus	Je chauffe ou augmente la température	Fermer les fenêtres ou boucher les courants d'air	Aucun réflexe	Total
N'a pas eu froid	63%	34%	3%	0%	100%
A eu froid	79%	18%	2%	1%	100%

LA FREQUENCE DE CHAUFFE SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	En permanence	Jamais	Ponctuellement	Total général
Locataire du parc privé	44%	5%	51%	100%
Locataire du parc social	47%	5%	47%	100%
Propriétaire	71%	0%	29%	100%

d. Plusieurs profils de ménage selon le confort thermique l'hiver

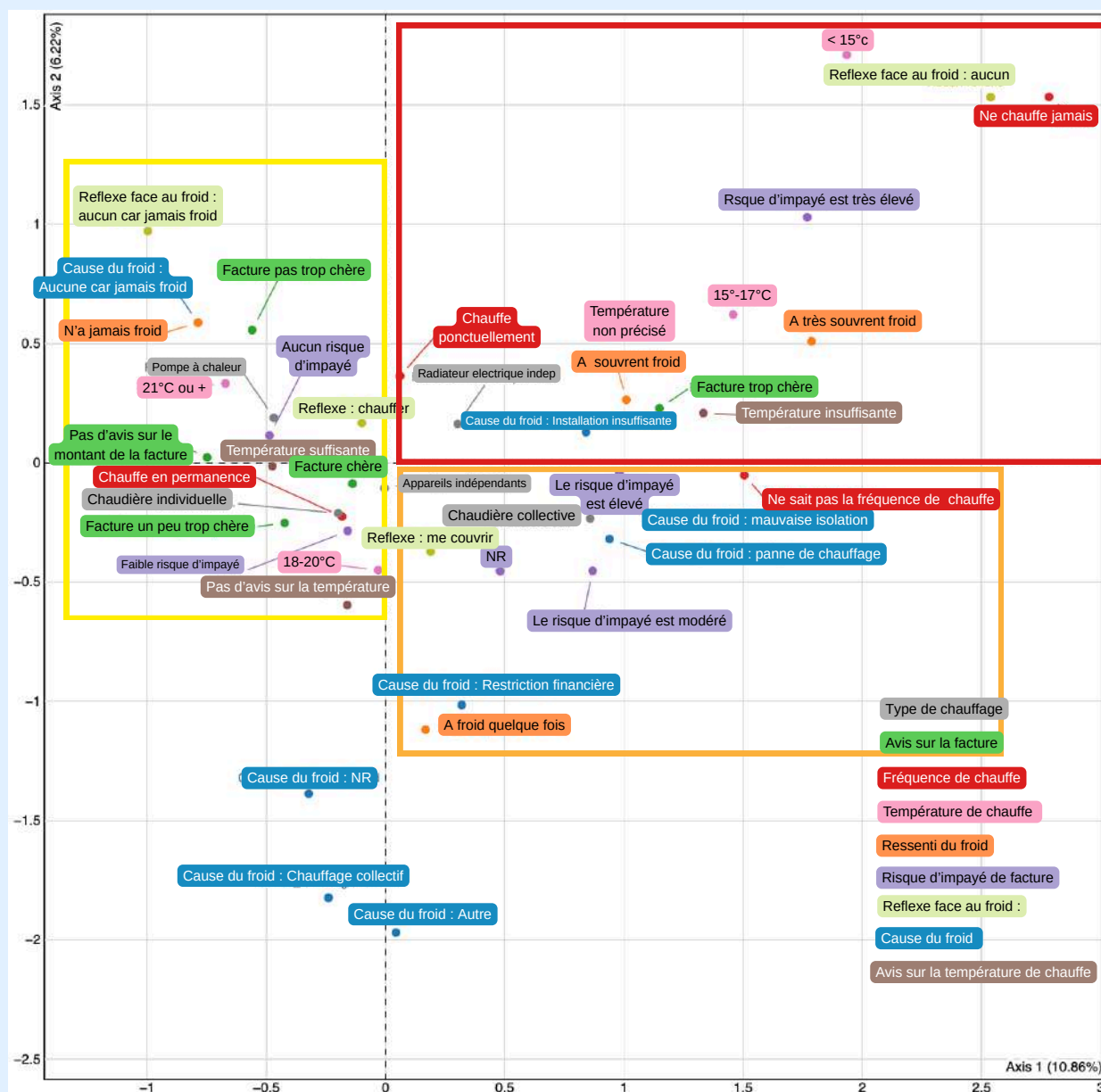
L'analyse des correspondances multiples (ACM), réalisée sur un échantillon de 140 répondants, permet de dégager des profils type de ménages en fonction de leur perception et de leur gestion du confort thermique en hiver tout en liant cela à leurs caractéristiques socio-démographiques et leur condition de logement. Deux oppositions principales se lisent :

- L'axe 1 : (in)confort énergétique et difficultés financières (horizontal).

Il oppose des situations de grand confort thermique (peu ou pas de ressenti du froid, température maîtrisée) à des situations d'inconfort thermique (fort ressenti du froid, avis négatif sur la température). Les variables qui influencent cet axe sont : Ressenti du froid, Cause du froid, Avis sur la température de chauffe, Température de chauffe, Risque d'impayé de facture, Avis sur la facture.

- L'axe 2 : les différences dans les réactions face au froid et les conditions de chauffage (vertical).

Cet axe met en lumière les stratégies face au froid : certains adoptent des réflexes (fermer fenêtres, se couvrir), tandis que d'autres subissent sans réagir. Le type de chauffage et la cause du froid influencent cette opposition. Les variables qui contribuent le plus à la structuration de l'axe sont : Fréquence de chauffe, Réflexe face au froid, Type de chauffage.



L'échantillon des 140 répondants a été sélectionné en privilégiant les individus dont les réponses étaient les plus complètes, notamment en ce qui concerne leurs caractéristiques sociodémographiques. Cette approche garantit une meilleure représentativité des profils étudiés. Les 2 premiers axes de l'analyse expriment 17.08 % de l'inertie totale du jeu de données ; cela signifie que 17.08 % de la variabilité totale du nuage des individus (ou des variables) est représentée dans ce plan. C'est un pourcentage faible, et le premier plan ne représente donc seulement qu'une part de la variabilité contenue dans l'ensemble du jeu de données actif. Cependant, la valeur est supérieure à la valeur de référence de 11.2 %, la variabilité expliquée par ce plan est donc notable.



Trois profils distincts se dessinent en matière de confort thermique :

1. LES MÉNAGES EN SITUATION DE CONFORT THERMIQUE

Cadrant jaune

Ces individus bénéficient généralement de modes de chauffage performants, comme des pompes à chaleur et affichent une fréquence et une température de chauffe supérieures. Ils ne ressentent jamais le froid et sont peu enclins à adapter leur comportement face au froid, car leur logement maintient une température stable et agréable. Ce groupe est principalement constitué de cadres, d'indépendants et de retraités, qui bénéficient de revenus supérieurs à la moyenne et sont souvent propriétaires de logements plus récents.

2. LES MÉNAGES MODESTES EN ÉQUILIBRE FRAGILE :

Cadrant orange

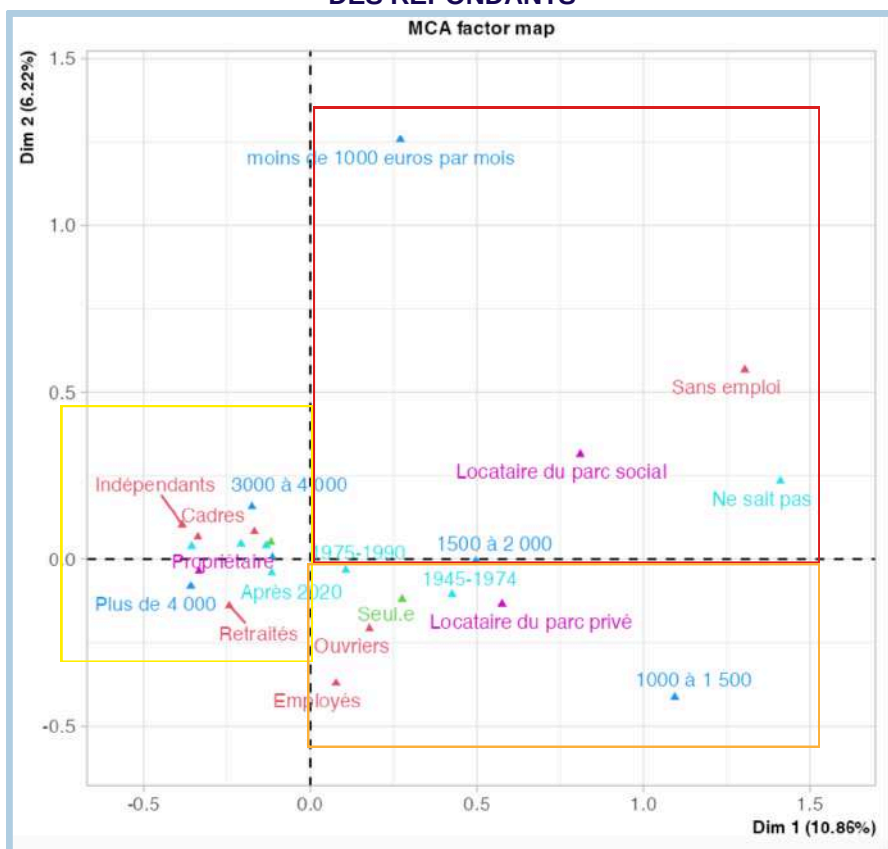
Ces ménages se situent dans une position intermédiaire avec un ressenti du froid un peu plus fréquent (quelque fois). Chauffés davantage à la chaudière collective, ils déclarent que le risque d'impayé de facture est modéré et élevé. Lorsqu'il fait froid, leur réflexe est de se couvrir davantage. Ce groupe se compose principalement d'employés et d'ouvriers plutôt locataire du parc privé.

3. LES MÉNAGES EN GRANDE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Cadrant rouge

Ce profil correspond aux ménages en grande précarité énergétique. Il s'agit principalement de personnes sans activité professionnelle et de locataires du parc social aux revenus faibles. Leur mode de chauffage est le radiateur électrique indépendant. Confrontés à un fort risque d'impayés, ces ménages chauffent peu leur logement, avec des températures souvent inférieures à 17°C. Ils ressentent fréquemment le froid, en raison, d'installations insuffisantes ou de restrictions financières. Face à ces difficultés, certains n'ont aucun réflexe spécifique pour lutter contre le froid. Ils jugent leur facture de chauffage trop élevée et subissent fortement la précarité énergétique.

PROJECTION DES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DES RÉPONDANTS



La probabilité critique du test de Wilks nous aide à identifier la variable qui explique le mieux les différences entre les groupes d'individus. En d'autres termes, elle nous montre quelle variable permet de mieux séparer les individus sur le plan des données (en termes de distance entre eux). En regardant les résultats des probabilités critiques pour chaque variable, le statut d'occupation a une probabilité très faible (7.3×10^{-8}), ce qui indique qu'elle sépare de manière très significative les individus et est donc la meilleure variable pour expliquer les distances entre eux.

CSP

Année de construction du logement

Type de ménage

Statut d'occupation

Tranche de revenu

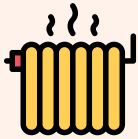
EN RESUMÉ



LES DÉPENSES D'ÉNERGIE



La moyenne des coûts mensuels en énergie est de 139.67€/mois



COÛT DU CHAUFFAGE

La moyenne des coûts mensuels en chauffage est de 96.6€/mois ce qui représente 69% des coûts en énergie



LE COÛT DES PASSOIRES

Plus le DPE tend vers F ou G plus les dépenses en chauffage sont élevées (241€/mois pour un logement de classe G)

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Selon l'ONPE, 13% des ménages aindinois sont en situation de précarité énergétique



UN SENTIMENT DE CHERTÉ



89 % des répondants estiment que leur facture est trop chère

21 % ont rencontré des difficultés pour s'acquitter du paiement de leur facture

GAZ ET ÉLECTRICITÉ

Les répondants estiment que leur facture d'électricité et de gaz est de 161€ / mois



(IN)CONFORT THERMIQUE

53 % des répondants déclarent avoir eu froid durant l'hiver dernier. Parmi eux, 57 % indiquent que cela a été occasionnel, 21 % l'ont éprouvé fréquemment et 22 % très souvent.



CONCLUSION

Cette étude met en évidence plusieurs défis liés à l'état du parc de logement au plan de son ancienneté, de sa performance et du confort thermique des habitants.

L'ancienneté du parc

Une grande partie du parc de logements (32 %) date d'avant les premières réglementations thermiques. Ce parc ancien, surreprésenté parmi les maisons, soulève plusieurs problématiques, notamment celle de la vacance. Parmi le parc vacant structurellement, 69 % date d'avant 1971, ce qui indique que les logements les plus anciens sont plus susceptibles d'être inoccupés, souvent en raison de leur état de dégradation ou de leur inadaptation aux attentes actuelles des ménages. La question de la qualité énergétique et plus particulièrement la problématique des passoires énergétiques pose un défi majeur, celui de la rénovation des logements énergivores. Toutefois, il convient d'interroger la part de ce parc ancien qui a déjà fait l'objet de travaux de rénovation, notamment énergétiques. En effet, certains logements construits avant 1970 ont pu être améliorés au fil du temps et ne présentent plus les mêmes caractéristiques de performance que ceux restés dans leur état d'origine.

La performance du parc

Avec 25 % de DPE réalisés selon la méthodologie post-2021, la connaissance de la performance du parc de logements reste aujourd'hui très limitée. À cela s'ajoute une méconnaissance des DPE des habitants interrogés : 64% d'entre eux ne connaissent pas leur DPE. Toutefois, une distinction importante apparaît entre le parc social et le parc global. Dans le parc social, la connaissance des DPE est plus aboutie et la part de passoires énergétiques limitée à 3.3 %. En revanche, dans l'ensemble du parc, cette part atteint 13 % et jusqu'à 19% pour les maisons (9% pour les appartements).

Le confort thermique des habitants

Les conditions des logements influent substantiellement sur le confort des habitants. En effet, le type d'isolation, l'ancienneté du bâti, le mode de chauffage sont autant de facteurs qui impactent la qualité de vie des résidents. Les résultats du questionnaire montrent que 53 % des personnes interrogées déclarent ressentir un inconfort thermique dans leur logement. Ce phénomène est particulièrement marqué chez les ménages les plus modestes, confrontés à plusieurs problématiques dont des problèmes d'isolation, des contraintes budgétaires et un risque accru d'impayés de factures d'énergie.

Au regard de ces enjeux identifiés, plusieurs questions se posent :

- Dans un contexte de crise du logement, comment anticiper la réduction de l'offre locative liée à l'interdiction progressive des logements classés G, F et E ?
- Comment mieux informer et accompagner les propriétaires occupants dans l'accès aux dispositifs de rénovation existants ?
- Comment soutenir les propriétaires bailleurs dans la rénovation de leurs logements tout en maintenant des loyers accessibles pour les locataires ?
- Comment garantir qu'à l'occasion d'une vente d'un logement peu performant au plan énergétique, les acquéreurs améliorent la qualité du logement ?