



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine

N°79

Septembre 2024

# Focus sur...

## La situation énergétique du parc social en Nouvelle-Aquitaine

### État des lieux



Logement

Cette publication présente un état des lieux de la situation énergétique du parc social en Nouvelle-Aquitaine en 2023 :

63% des logements sociaux (158 689 logements) disposent d'une bonne étiquette énergétique (étiquettes A, B et C). Les passoires énergétiques (étiquette F et G), ne constituent qu'une faible proportion du parc de logements (1,4%). L'enjeu majeur réside dans la réhabilitation des logements classés D et E (36 % parc). La majorité des logements nécessitant des travaux de rénovation ont été construits avant 1990, et une grande partie d'entre eux sont des logements collectifs.

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) ne semble pas constituer un critère déterminant pour la vacance des logements, car la répartition des différentes classes énergétiques est assez similaire tant dans le parc occupé que dans le parc vacant.

Introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) sert de feuille de route à la France pour lutter contre le changement climatique. Elle vise notamment la rénovation d'une grande partie du parc de bâtiments, en mettant l'accent sur les logements les plus énergivores, afin d'atteindre l'objectif d'un parc 100 % BBC (Bâtiments Basse Consommation) en 2050.

La loi Climat et résilience interdit la location des logements considérés comme passoires thermiques suivant un calendrier prévisionnel :

- interdiction de la mise en location de passoires énergétiques (logements F et G) d'ici 2028 (dès 2025 pour les étiquettes G),
- interdiction de la mise en location des logements classés E d'ici 2034,
- gel des loyers dans les passoires énergétiques (F et G) dès 2023.

L'objectif est triple :

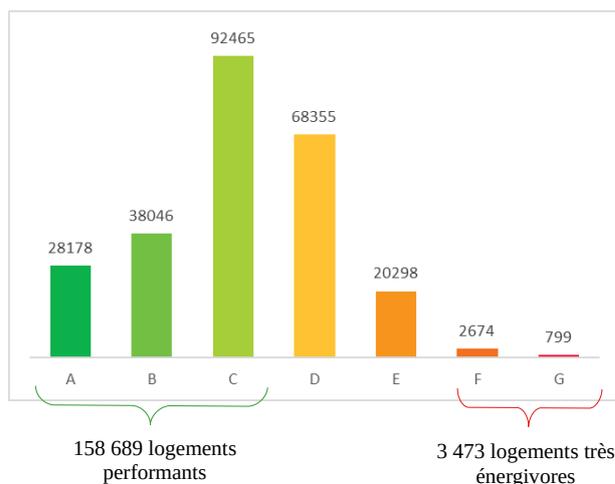
- Garantir que les locataires ne supportent pas des factures d'énergie trop lourdes ;
- Offrir aux propriétaires bailleurs un délai pour réaliser les travaux de rénovation indispensables dans les logements qu'ils louent ;
- Contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre pour un environnement plus sain.

## Un parc social peu énergivore en Nouvelle-Aquitaine

En Nouvelle-Aquitaine, 63 % du parc des logements sociaux est considéré comme performant (classes A, B et C), ce qui représente 1 586 89 logements. Toutefois, 74 % du parc, soit 1 845 91 logements classés de C à G, nécessiterait des travaux de rénovation d'ici 2050 pour atteindre l'objectif de Bâtiment Basse Consommation (BBC) 2050. Cela implique la rénovation de plus de 6000 logements par an.

Les "passoires thermiques", classées F et G, sont à éradiquer en priorité. Elles représentent seulement 1,4 % du parc immobilier, soit 3 473 logements. En 2021, 5631 logements étaient étiquetés F et G, ce qui indique une nette amélioration de la situation depuis 2 ans.

Par ailleurs, les logements classés C sont en forte augmentation, passant de 85 662 en 2021 à 92 465 en 2023. De manière générale, les logements énergivores diminuent au profit des classes A, B et C.



## Focus sur les départements

Les données analysées concernent les Logements Locatifs Sociaux (LLS) disposant d'une étiquette énergétique. Il est à noter que 24 % d'entre eux n'en possèdent pas, avec des variations significatives entre les départements.

Département	Total logements sociaux	Nombre de LLS sans étiquettes	% LLS avec étiquettes			Logements construits avant 2000
			Performant (A, B et C)	Étiquettes D et E	Très énergivore (F et G)	
Charente	16 587	4 %	59 %	38 %	3 %	81 %
Charente-Maritime	31 209	6 %	74 %	25 %	0 %	65 %
Corrèze	9 836	17 %	25 %	62 %	13 %	69 %
Creuse	5 447	10 %	28 %	66 %	6 %	86 %
Dordogne	14 520	38 %	51 %	47 %	2 %	72 %
Gironde	116 733	23 %	69 %	30 %	0 %	53 %
Landes	16 077	74 %	80 %	20 %	0 %	54 %
Lot-et-Garonne	11 554	53 %	65 %	34 %	1 %	61 %
Pyrénées-Atlantiques	39 700	19 %	81 %	19 %	0 %	64 %
Deux-Sèvres	15 608	20 %	39 %	58 %	3 %	74 %
Vienne	26 853	10 %	51 %	49 %	1 %	81 %
Haute-Vienne	26 531	42 %	48 %	51 %	2 %	83 %
<b>Total</b>	<b>330 655</b>	<b>24 %</b>	<b>63 %</b>	<b>35 %</b>	<b>1 %</b>	<b>65 %</b>

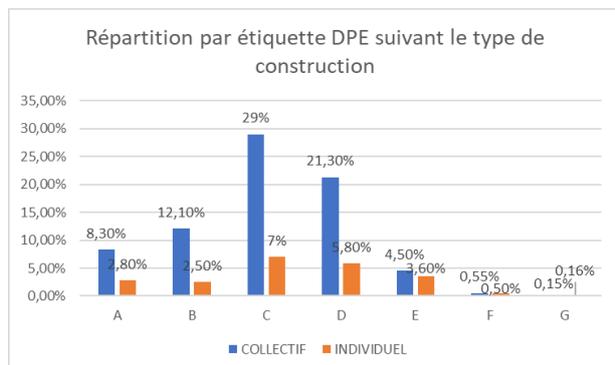
### Point méthodologique

Dans le Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux de 2023 (RPLS), 24 % du parc social, soit 79 840 logements sur un total de 330 655, ne dispose pas d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) renseigné. Cinq organismes sociaux détiennent à eux seuls 66 % des logements dépourvus de DPE dans le RPLS 2023, classés comme 'sans objet' ou 'non renseigné'. Au sein de leur parc respectif, cette proportion de logements sans DPE demeure largement majoritaire pour trois de ces organismes. Cette lacune est à considérer, car elle impacte significativement l'analyse énergétique du parc social.

Des actions correctrices vont-êre menées avec les territoires et les bailleurs pour y remédier dans les prochaines analyses.

## Un enjeu de rénovation des logements dans le collectif construit avant 1990

### Selon le type de construction du logement : individuel, collectif



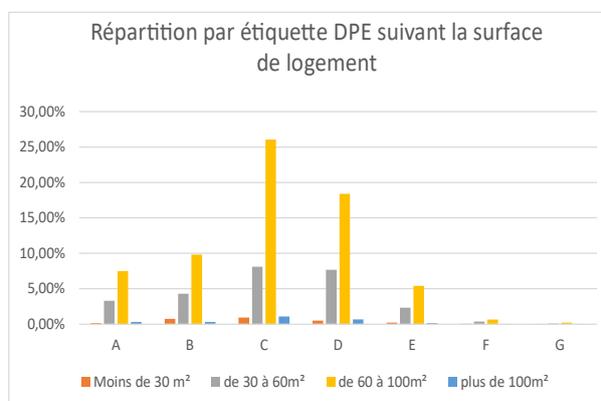
source : RPLS 2023 (Classe DPE - consommation d'énergie)

Les logements collectifs représentent 76 % du parc total. L'enjeu de rénovation les concerne majoritairement.

La majorité du parc se classe en étiquette C et D tant en collectif qu'en individuel.

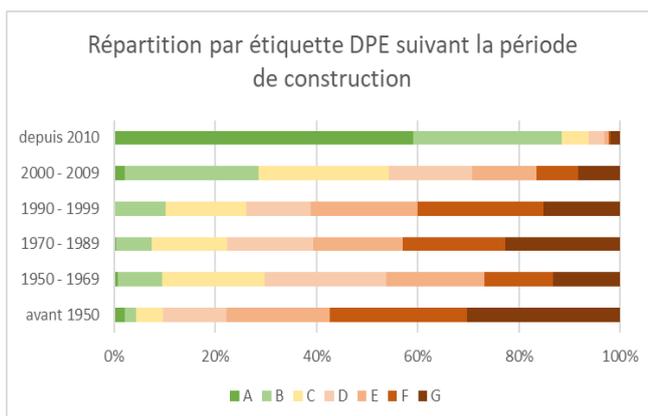
### Selon la surface habitable du logement

L'analyse est très nuancée mais statistiquement, les logements les plus énergivores sont plutôt de grands logements (de 60 à 100 m<sup>2</sup>).



source : RPLS 2023 (Classe DPE - consommation d'énergie)

### Selon la date de construction



source : RPLS 2023 (Classe DPE - consommation d'énergie)

Le parc immobilier construit avant 2000 affiche de plus faibles performances énergétiques, avec seulement 34 % des logements classés A à C. L'enjeu principal concerne le parc construit avant 1990, où seulement 28 % des logements obtiennent des étiquettes A, B ou C. Plus préoccupant, le parc datant d'avant 1950 ne compte qu'1 % de logements classés A, B ou C.

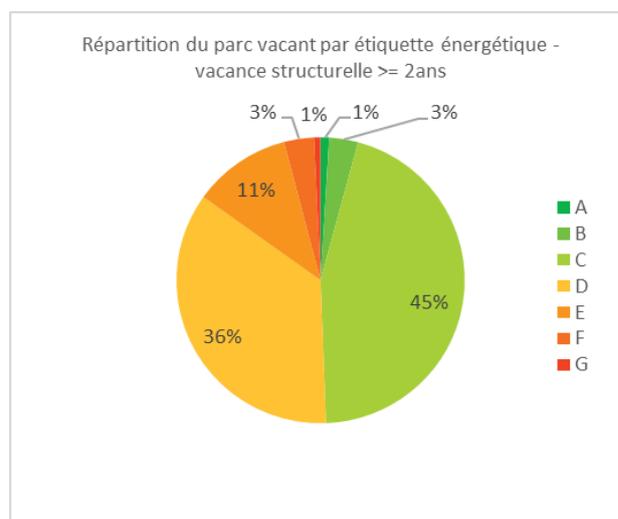
Les étiquettes les plus performantes (A, B, C) ont régressé entre 1970 et 1990 malgré l'instauration des nouvelles réglementations thermiques de construction (RT 1974 et RT 1982). Perçues comme ayant un impact positif sur la performance énergétique des logements, cet impact n'apparaît qu'après 1988, avec l'entrée en vigueur des réglementations thermiques de construction (RT 1988 et RT 2000).

La première réglementation thermique (RT 1974) est introduite après le choc pétrolier de 1973. Suite au second choc pétrolier de 1979, la RT 1982 ajoute de nouvelles mesures. La RT 1988 élargit la réglementation à tous les bâtiments et introduit un coefficient de calcul des besoins en chauffage et en eau chaude, tenant compte du rendement des équipements. L'émergence du développement durable, après le Sommet de la

Terre à Rio en 1992 et le Protocole de Kyoto en 1997, renforce les normes d'efficacité énergétique.

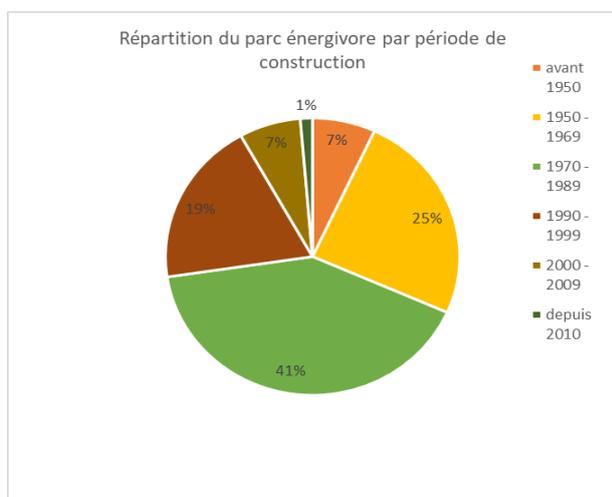
### Selon la vacance structurelle

La vacance structurelle concerne les logements inoccupés depuis plus de 2 ans. Les logements classés C et D constituent 81 % du parc en vacance structurelle, tandis qu'aucun logement étiqueté A n'est vacant. En outre, 4 % du parc vacant est très énergivore (étiquettes F et G), alors qu'il ne représente que 1,5 % du parc total. Les logements énergivores (étiquettes E, F et G) ne forment que 15 % du parc en vacance structurelle, soit 126 logements au total. L'impact d'un DPE paraît donc faible sur la vacance structurelle.



source : RPLS 2023 (Classe DPE - consommation d'énergie)

### Le parc social énergivore (étiquettes E, F, G)

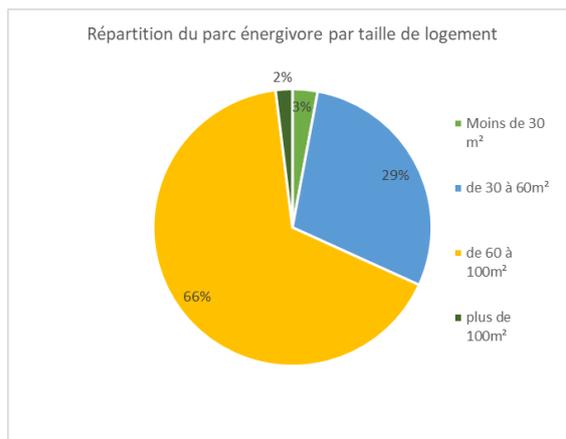


source : RPLS 2023 (Classe DPE - consommation d'énergie : classe E, F, G)

L'analyse statistique des caractéristiques physiques du parc énergivore révèle que les variables liées à l'année de construction et à la taille des logements jouent un rôle prédominant. Un tiers du parc énergivore a été construit entre 1970 et 1989, alors que 8 % de ce parc a été édifié après 2000.

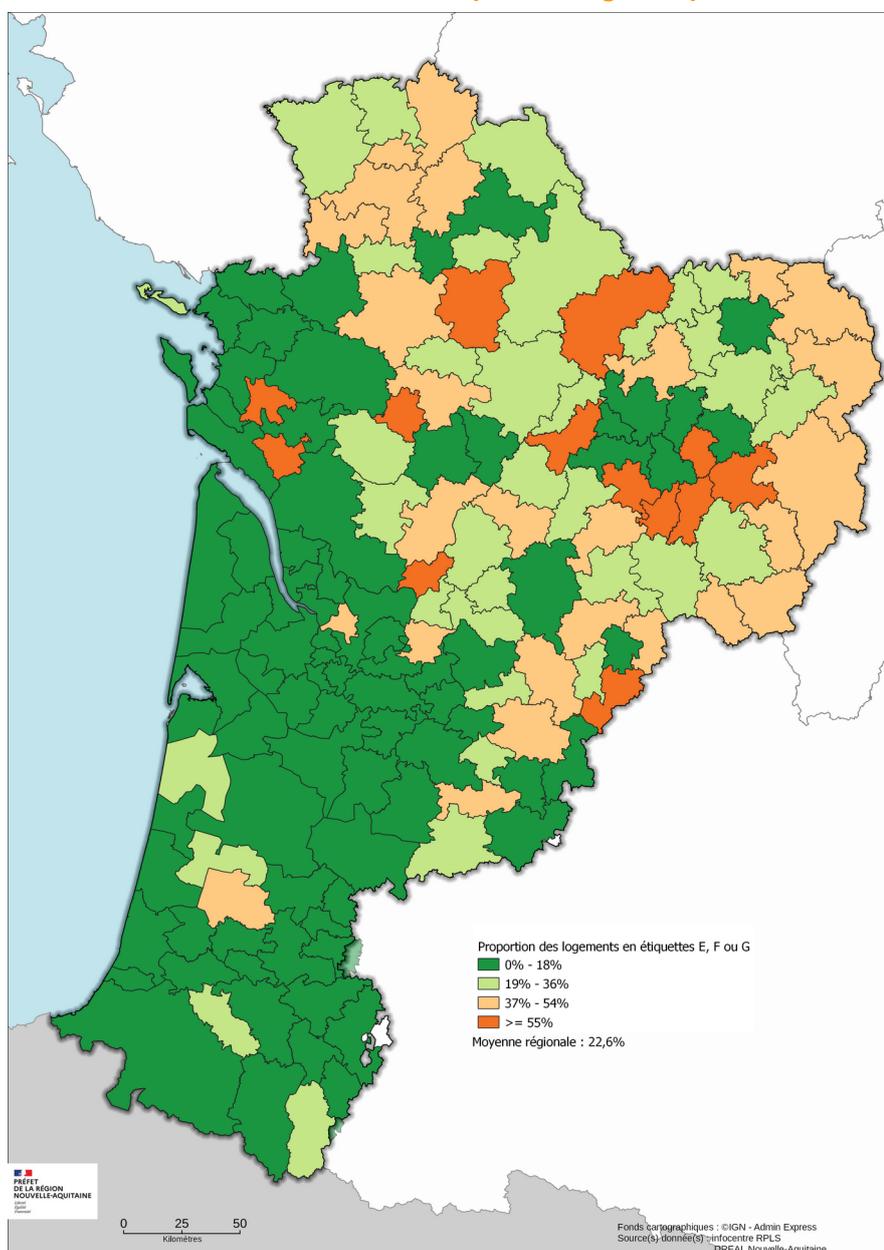
Les petits logements (<30m<sup>2</sup>) et les très grands logements (>100m<sup>2</sup>) représentent, en cumulé, 5 % du parc énergivore.

Le parc énergivore est constitué à près de 70 % par les logements de taille comprise entre 60 et 100 m<sup>2</sup>.



source : RPLS 2023 (Classe DPE - consommation d'énergie : classe E, F, G)

### Localisation et concentration du parc énergivore par EPCI



source : RPLS 2023 (Classe DPE - consommation d'énergie : classe E, F, G)

La proportion de logements énergivores varie selon les intercommunalités. Elle est plus faible dans les départements situés à l'ouest de la Nouvelle-Aquitaine.

La proportion du parc public énergivore, représenté sur la carte ci-contre, s'explique par des facteurs multiples. Une étude plus approfondie de ces territoires permettrait de mieux cerner les problématiques rencontrées par ces logements.

#### Lecture de la carte :

Les aplats de couleurs détaillent la proportion des logements du parc social disposant d'un DPE avec une étiquette énergivore (E, F, G) au regard de l'ensemble du parc social.



**Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Nouvelle-Aquitaine**

15 rue Arthur Ranc

BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX

Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

[www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

**Directeur de publication** : Vincent Jechoux

**Rédacteur** : Florian Richard

Service aménagement, habitat, paysage et littoral  
Département habitat, pôle parc public

[Page internet liée au thème](#)

**Courriel** : [dh.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dh.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN** : 2607-8007