

# Observatoire de la rénovation énergétique et des copropriétés du Bas-Rhin

---

## Présentation des premiers éléments



Décembre 2022

# Sommaire

- \* Introduction
- \* Les travaux menés jusqu'ici :
  - La précarité énergétique des ménages
  - L'observatoire des copropriétés
- \* De nouvelles données qui rendent nécessaire l'évolution vers un observatoire de la rénovation énergétique
- \* Repérer le parc énergivore : les premiers éléments
- \* Quelques points à retenir



# Introduction

Le contexte actuel, entre grands objectifs écologiques et hausse des prix de l'énergie, pousse vers la sobriété énergétique.

Certains territoires se sont engagés à mettre en œuvre des politiques publiques pour limiter la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre (GES). Pour exemple, **l'Eurométropole de Strasbourg a adopté un document stratégique, le Plan Climat 2030, qui définit ses objectifs de rénovation énergétique à 8 000 logements/an à un niveau BBC (bâtiment basse consommation).**

Le cadre réglementaire défini par la loi Climat et Résilience vient renforcer **la nécessité et l'urgence de la rénovation énergétique des bâtiments**. En effet, l'une des mesures phares de cette loi consiste à interdire progressivement la location des logements énergivores. Ainsi, une partie des logements classés G le seront dès 2023.

Jusqu'à présent, cette problématique a été étudiée à l'ADEUS sous deux angles :

- ✿ La question de la précarité énergétique des ménages en lien avec l'habitat et la mobilité,
- ✿ L'observation des copropriétés du Bas-Rhin contribuant à la connaissance du parc énergivore en accompagnant les programmes opérationnels préventifs d'accompagnement des copropriétés (POPAC) du Bas-Rhin et de l'Eurométropole de Strasbourg dans l'identification des copropriétés fragiles, à travers plusieurs caractéristiques dont l'étiquette de diagnostic de performance énergétique (DPE).

**Pour répondre aux nouveaux enjeux en matière de rénovation du parc, l'observatoire des copropriétés s'est élargi à l'ensemble du parc bâti résidentiel et tertiaire du Bas-Rhin. Devenu l'observatoire de la rénovation énergétique et des copropriétés, son objectif est de repérer et qualifier le parc énergivore et suivre les aides aux travaux de rénovation.**

Les éléments présentés ici ont contribué à nourrir les réflexions sur les méthodes d'identification du parc énergivore et à éclairer les besoins des partenaires.





# I. Les travaux menés jusqu'ici :

## 1. La précarité énergétique des ménages



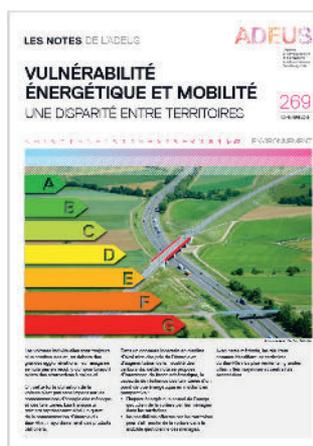
# Précarité énergétique : panorama des travaux

L'Agence a étudié la précarité énergétique :

☀ en lien avec l'habitat (dès 2014)

☀ la mobilité...

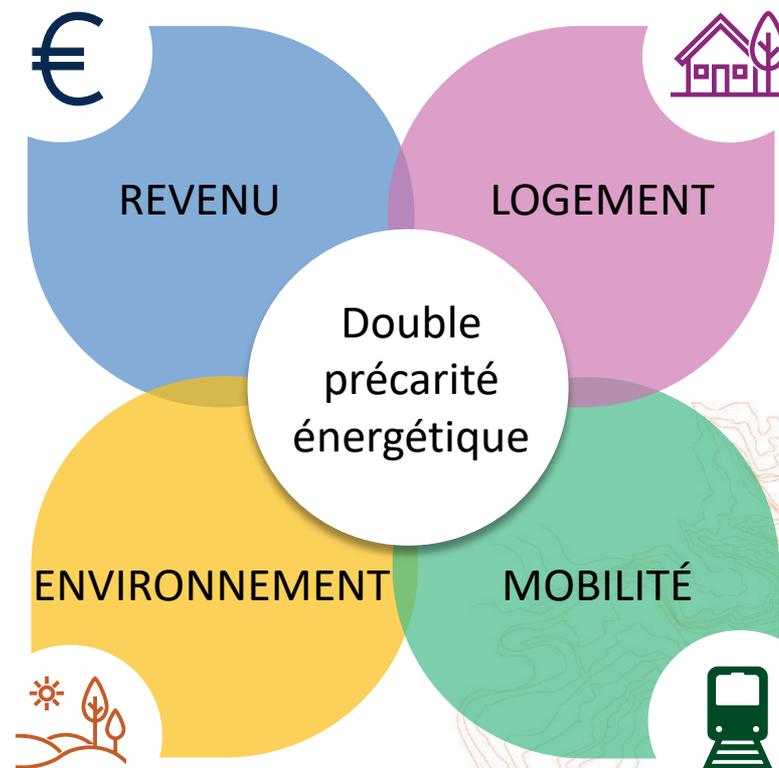
☀ ...et une première approche croisée



# Double précarité énergétique : un problème multicausal et évolutif

Plusieurs éléments peuvent être significatifs ou se cumuler et amener à une précarité énergétique des ménages :

- \* **Les revenus** : les ménages modestes, dont les familles monoparentales et les jeunes de moins de 30 ans, sont davantage concernés
- \* **Le logement** : le type de chauffage, la typologie de logements, la surface ou l'année de construction influent sur la consommation énergétique
- \* **La mobilité** : l'accessibilité aux services du quotidien et les pratiques de mobilité
- \* **L'environnement** : la rigueur du climat joue un rôle sur la consommation de chauffage et/ou de climatisation.

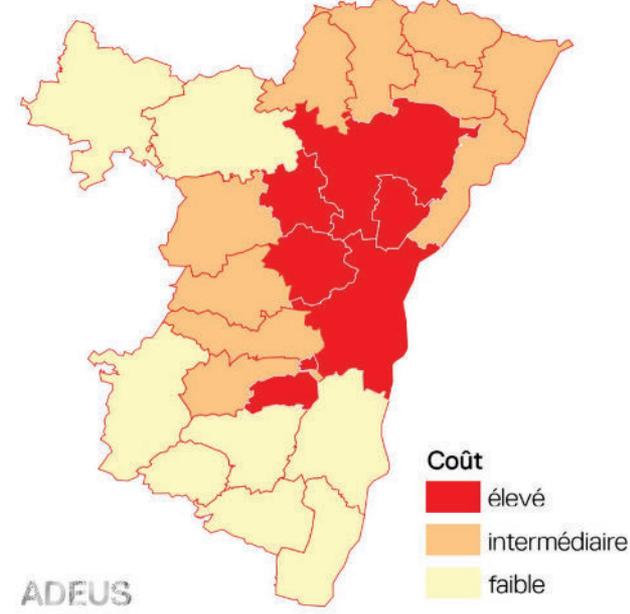
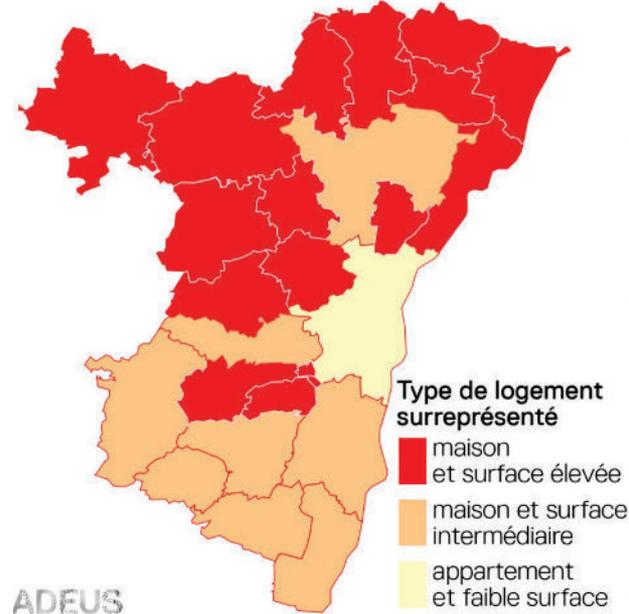
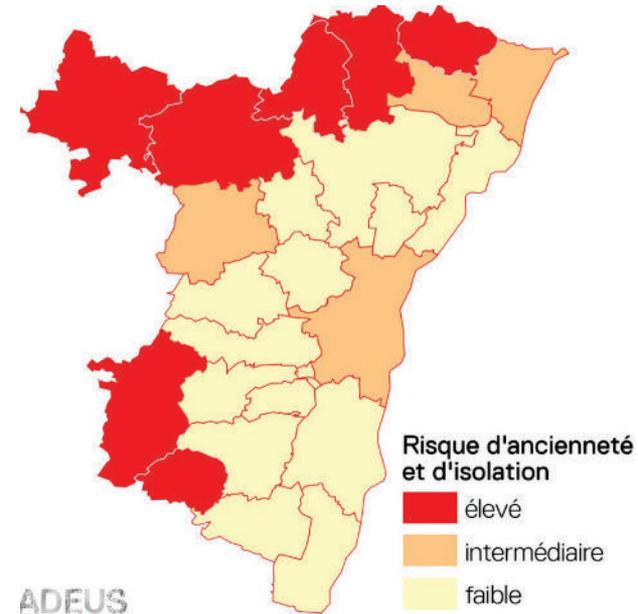


# Géographie bas-rhinoise de la précarité énergétique : pour l'habitat, des risques spécifiques ou variés selon les territoires

Ancienneté et isolation des logements

Type de logement et surface occupée

Coût des énergies de chauffage

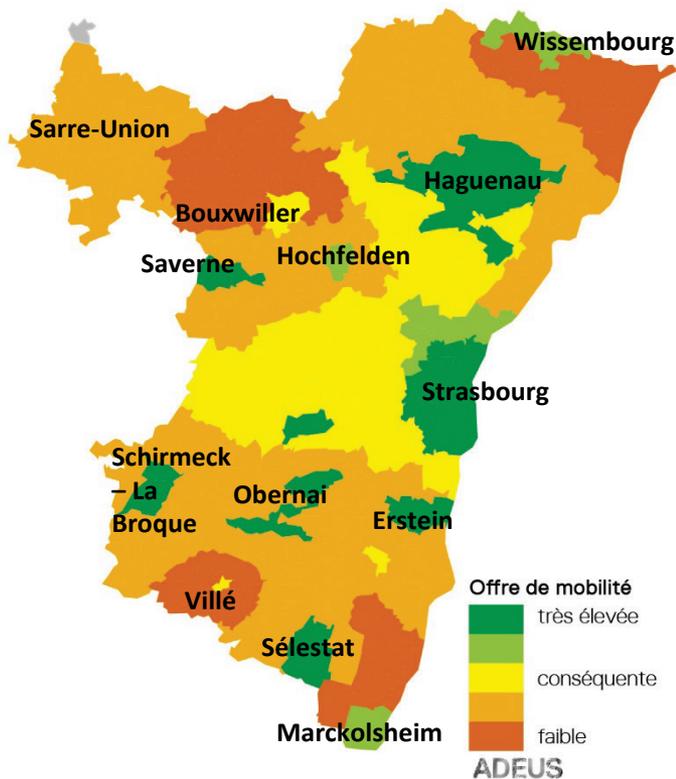


Sources : Note n° 299, ADEUS / Données INSEE.

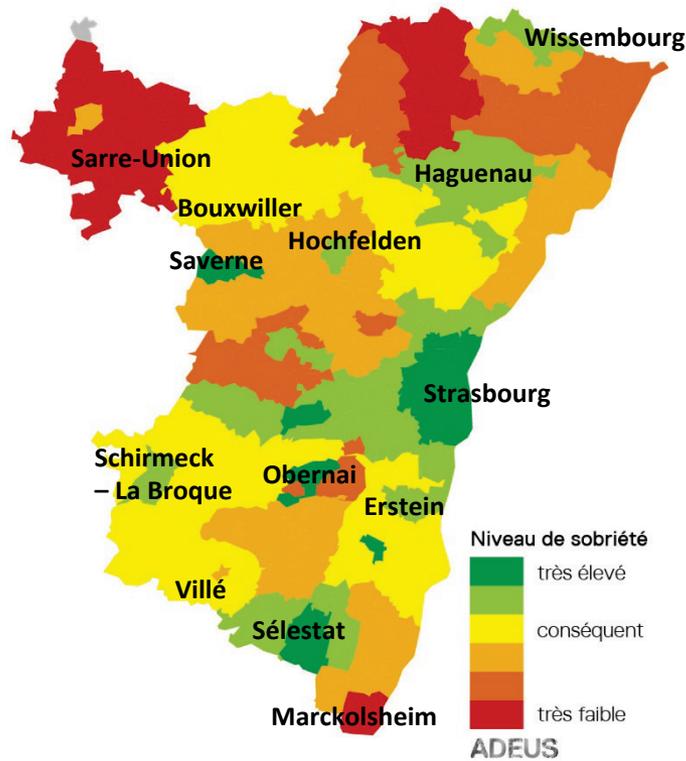
- ➔ Des risques de précarité énergétique liés à l'habitat sont spécifiques à certains territoires, tandis que d'autres se cumulent sur certaines intercommunalités.
- ➔ Pour exemple, l'intercommunalité du Kochersberg cumulent des risques liés au type de logement (fortes parts de maisons et de grands logements) et au type d'énergie de chauffage (part élevée de logements chauffés au fioul, énergie coûteuse).

# Géographie bas-rhinoise de la précarité énergétique : pour la mobilité, deux géographies de la précarité : offre vs pratique

Offre de mobilités alternatives  
(transports en commun, vélo, marche à pied)



Pratique de mobilités alternatives  
(transports en commun, vélo, marche à pied)



- ➔ Plus l'offre de mobilités alternatives est importante moins le risque de précarité énergétique liée à la dépendance à la voiture et au coût de l'essence est élevé.
- ➔ Mais dans certains territoires, tel que Marckolsheim, la pratique de la voiture reste importante bien que l'offre de mobilités alternatives soit riche.

# Des phénomènes variés



Pôles urbains : risque faible mais des ménages fragiles



Des territoires à haut cumul de risques énergétiques et économiques



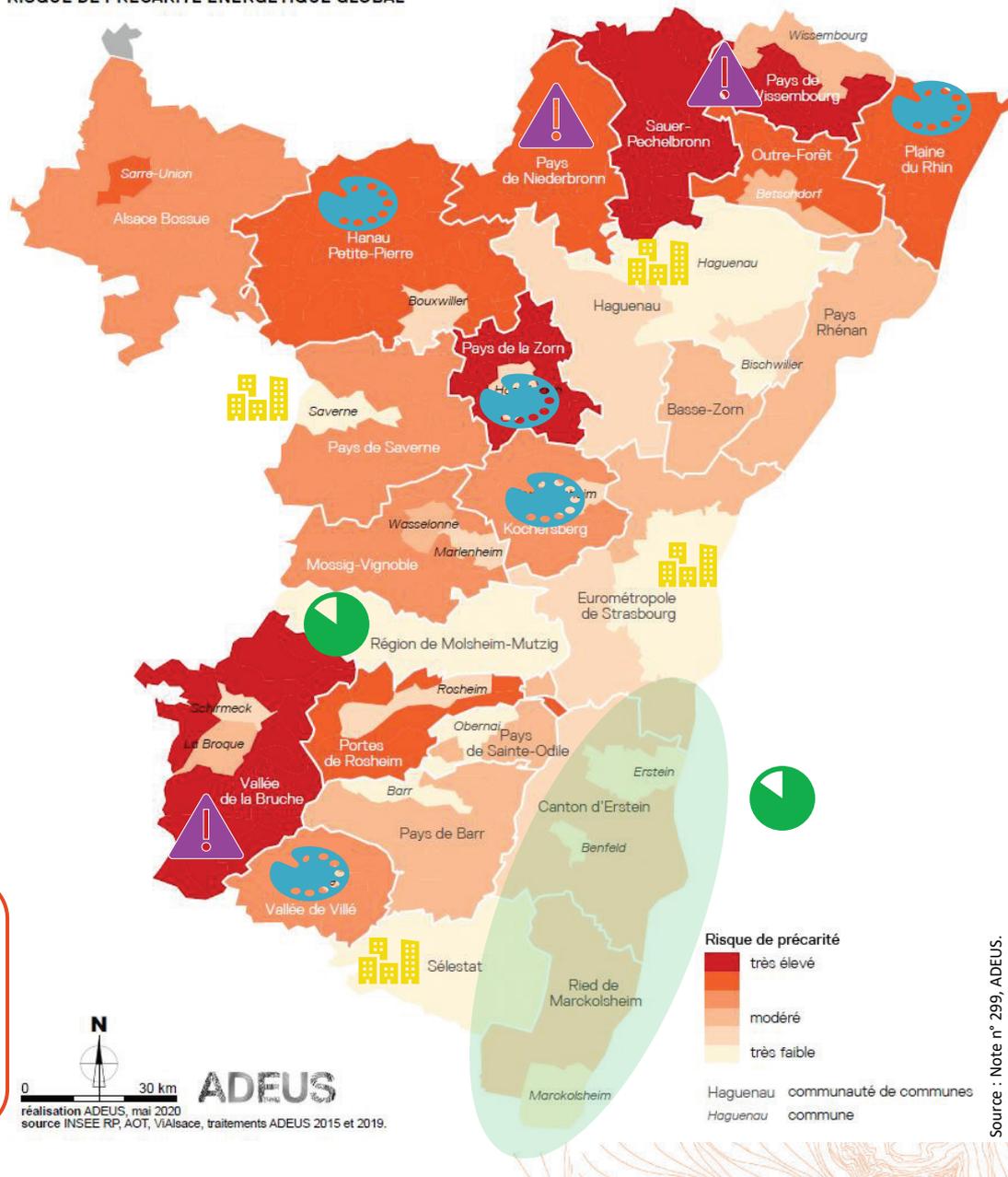
Des territoires à risque spécifique



Des territoires à moindre risque

Certains territoires cumulent des risques de précarité tandis que d'autres sont impactés par un ou deux risques significatifs.

## RISQUE DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE GLOBAL



# À retenir



- ✱ **La précarité énergétique des ménages peut s’approcher à travers des déterminants objectifs** : l’accessibilité aux services, les caractéristiques des logements, le niveau de revenu, ...
- ✱ ... **Mais les dimensions subjectives**, les pratiques et les habitudes des ménages, comme l’utilisation de la voiture sur des courtes distances ou chauffer fortement son logement, **sont tout aussi impactantes** bien qu’elles ne puissent être prises en compte dans nos analyses.
- ✱ La géographie des risques de précarité énergétique est contrastée et plurielle entre les différents territoires bas-rhinois.
- ✱ Un contexte bas-rhinois marqué, comme partout ailleurs, par **l’augmentation des prix de l’énergie** et la **paupérisation** d’une partie des ménages.



# I. Les travaux menés jusqu'ici :

## 2. L'observatoire des copropriétés



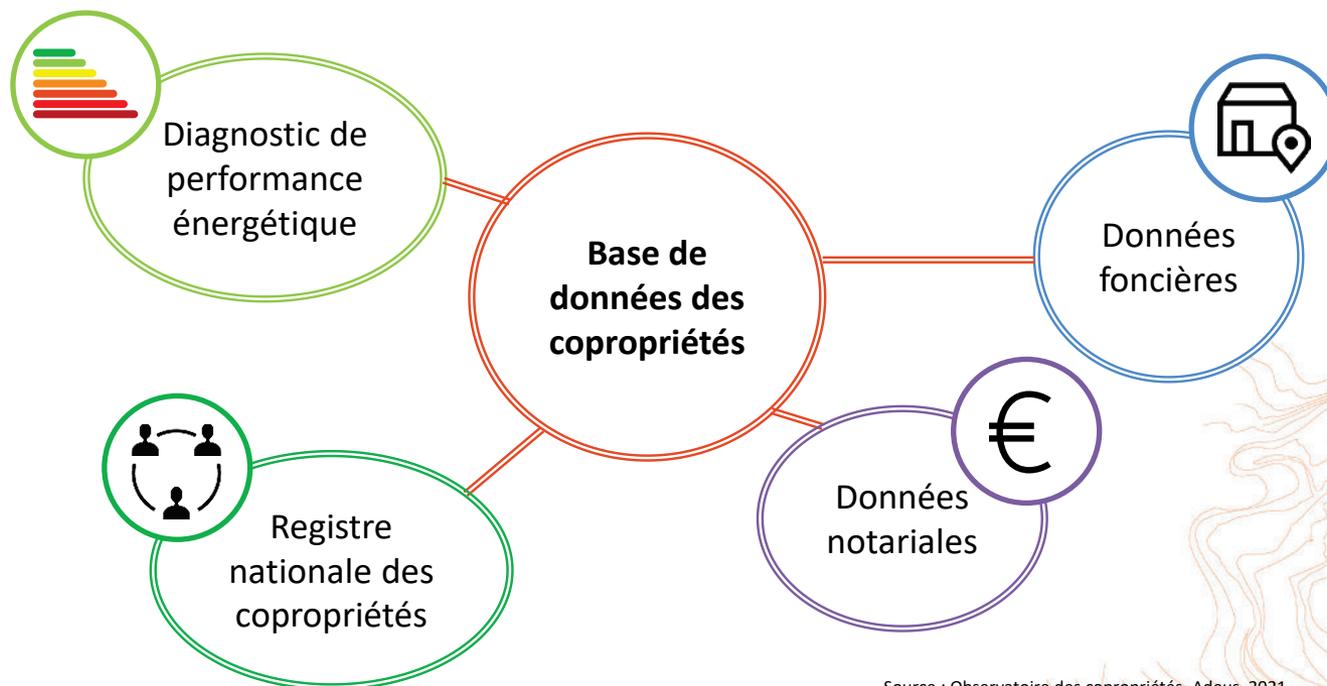
# Observatoire des copropriétés

## Objectifs

- ✿ Approfondir les connaissances sur les copropriétés.
- ✿ Aide à l'ingénierie des deux POPAC (Bas-Rhin et Eurométropole de Strasbourg) dans l'identification des copropriétés à accompagner.

## Traitements de données

- ✿ Production et mise à jour de la base de données des copropriétés :



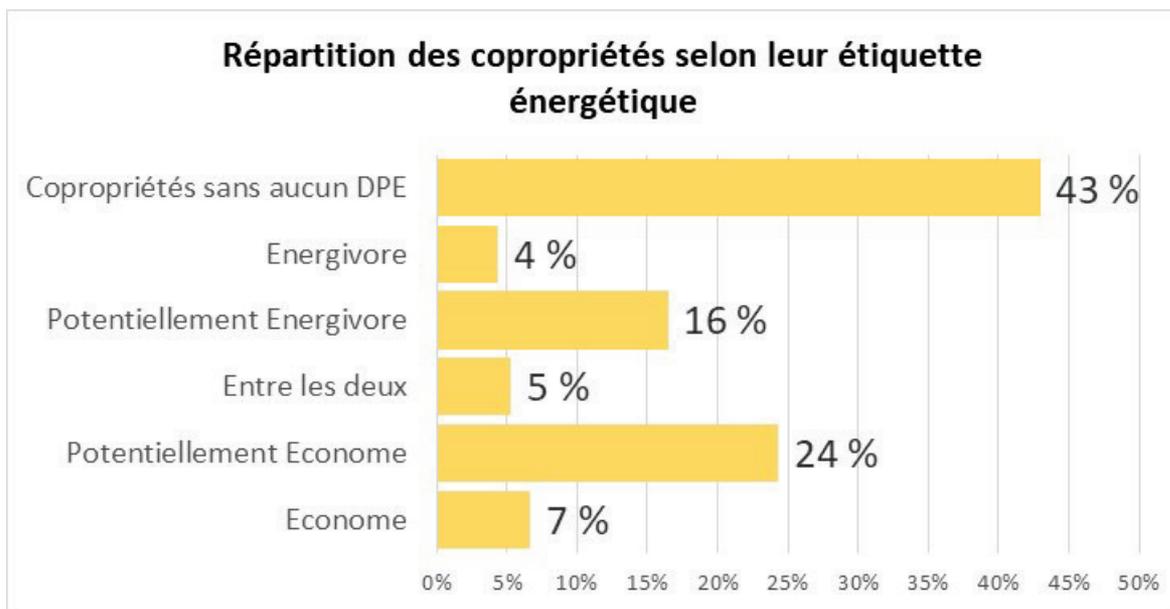
Source : Observatoire des copropriétés, Adeus, 2021.

# Une première lecture des copropriétés fragiles

L'observatoire des copropriétés a permis de réaliser **une première approche statistique pour cibler les copropriétés potentiellement fragiles et/ou énergivores.**

D'après la base de données des DPE transmise par l'ADEME et son croisement avec la base de données des copropriétés du Bas-Rhin :

- \* Presque la moitié (43 %) des copropriétés n'auraient pas de DPE
- \* Et 20 % des copropriétés disposant d'au moins un DPE seraient potentiellement énergivores.



Source : Observatoire des copropriétés, Adeus, 2021.



## II. De nouvelles données qui rendent nécessaire l'évolution vers un observatoire de la rénovation énergétique

# De nouveaux objectifs poussent à la sobriété...

**La loi Climat et Résilience** impose des objectifs majeurs pour réduire l'émission des GES dans le secteur de l'habitat par :

- ✿ Un calendrier d'interdiction de louer pour les logements énergivores



- ✿ Le gel du loyer des passoires énergétiques dès 2023 (sans plan de travaux)
- ✿ L'obligation des audits énergétiques avec plan de travaux pour les copropriétés énergivores, etc.

**Le Plan Climat 2030** de l'Eurométropole de Strasbourg fixe des mesures à 2030 (ou 2050) :

- ✿ Rénover en BBC compatible 8 000 logements/an dont la moitié occupée par des ménages modestes
- ✿ Baisser les consommations énergétiques du parc tertiaire de 40 %.

## ... et à une meilleure compréhension du territoire

# Les « grands constats » du parc énergivore en France



## Caractéristiques des logements énergivores

- **Le parc ancien entre 1949 et 1973.**
- **La taille, la localisation, le statut d'occupation et le type de logement** (individuel/collectif) influent sur les performances énergétiques.
- Les **logements chauffés au fioul** apparaissent plus énergivores.
- Les résidences secondaires et les logements vacants sont plus concernés.



## Impacts sur les ménages

- **Difficultés à disposer de la fourniture énergétique** nécessaire à ses besoins.
- Une spirale qui peut entraîner **un désinvestissement dans le logement** (inconfort, mal-être).
- **S'y ajoute d'autres difficultés** : paupérisation, coût des mobilités, ...



## Impacts sur le marché immobilier

- **La valeur verte (décote ou surcote en fonction du DPE) impacte les loyers du parc privé et le prix de vente.**
- La **vente** des logements énergivores serait en **augmentation**.
- **Les temps de commercialisation ou de relocation** sont **plus longs** pour les logements énergivores (surtout dans les secteurs détendus, ex : périphérie des villes moyennes).

# D'un observatoire des copropriétés à un observatoire de la rénovation énergétique

## Observatoire des copropriétés du Bas-Rhin

- \* Accompagnement POPAC
- \* Données : foncières, DPE, Perval, ...



## Observatoire des copropriétés et de la rénovation énergétique du Bas-Rhin

### Observatoire des copropriétés

Pour continuer à accompagner les POPAC



### Observatoire de la rénovation énergétique du parc de logements et du parc tertiaire :

- \* Repérage et qualification du parc énergivore
- \* Suivi des aides aux travaux de rénovation
- \* Suivi des actions sur le territoire

➔ Afin **d'accompagner nos partenaires dans une compréhension plus fine du territoire**, l'observatoire des copropriétés évolue pour analyser l'ensemble du parc énergivore et ses évolutions.

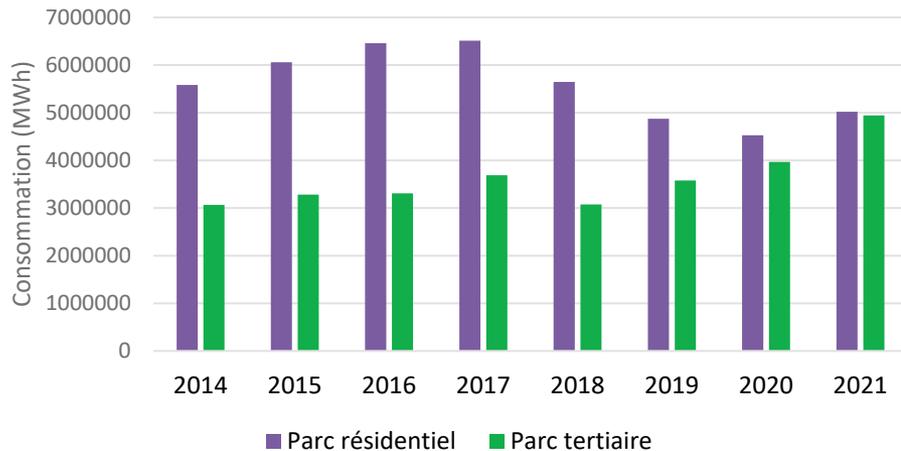




### III. Repérer le parc énergivore et suivre les dispositifs d'aides : les premiers éléments

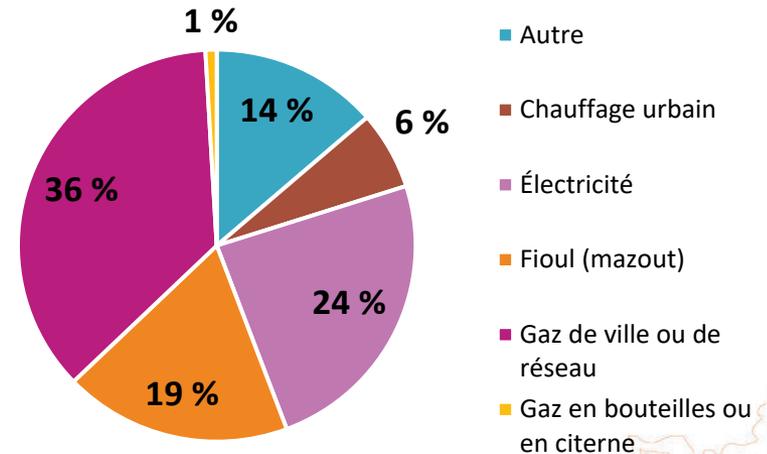
# La consommation du gaz et de l'électricité diminuerait dans le parc résidentiel

Consommation du gaz et de l'électricité dans le parc résidentiel et le parc tertiaire – Bas-Rhin



Source : Agence ORE (Opérateurs de réseaux d'énergie), 2014-2021.

Répartition des logements par mode de chauffage - Bas-Rhin

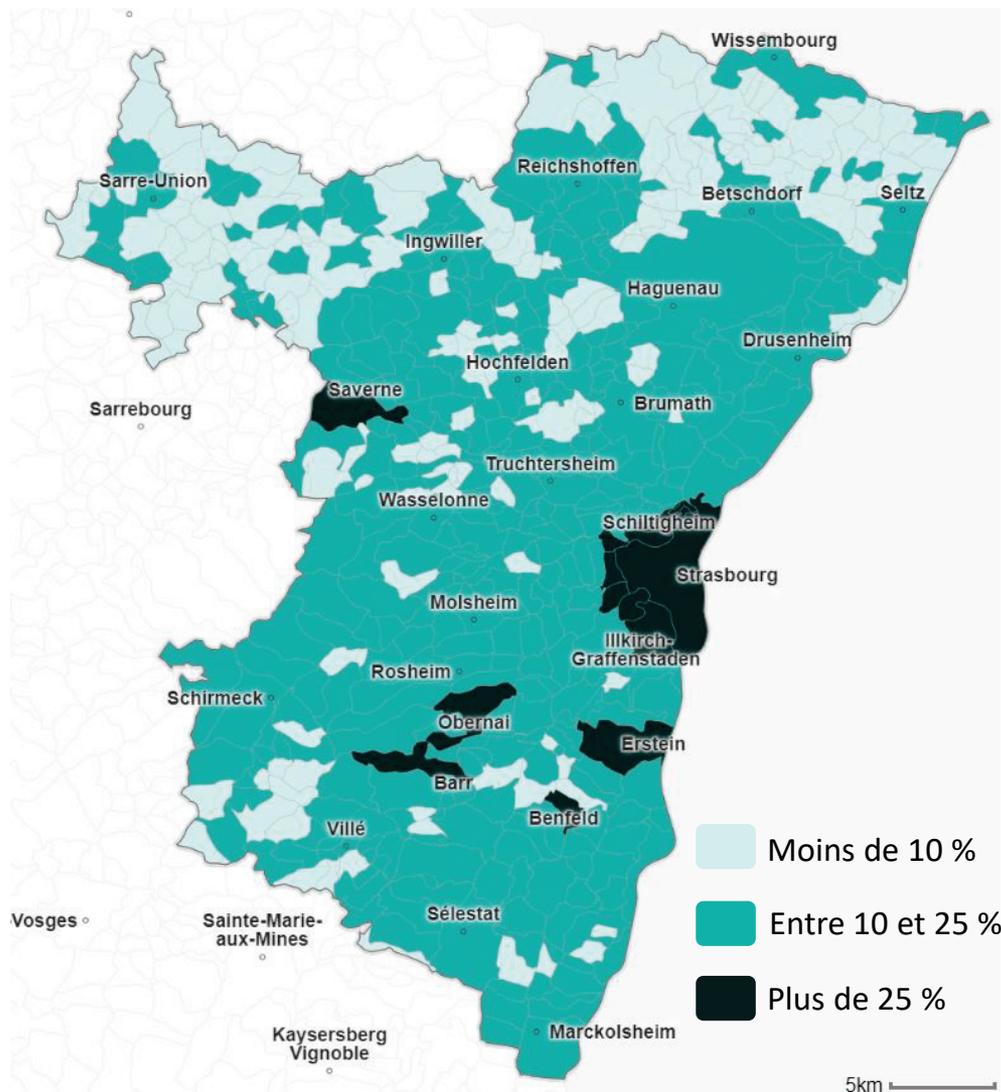


Source : Fichier détails logements, RP2019, INSEE.

- ➔ **Le gaz est la première énergie de chauffage** la plus utilisée dans le Bas-Rhin.
- ➔ **Légère diminution** de la consommation d'électricité et de gaz **dans le parc résidentiel** par rapport à 2018 ...
- ➔ **... alors qu'elle augmenterait dans le parc tertiaire.**

# Bâtiments résidentiels couverts par des DPE

## Part des bâtiments résidentiels avec au moins un DPE



Source : DPE du parc résidentiel arrêtés au 01/07/2021, ADEME.

Bâtiments couverts par au moins un DPE :

**19 %** dans le Bas-Rhin

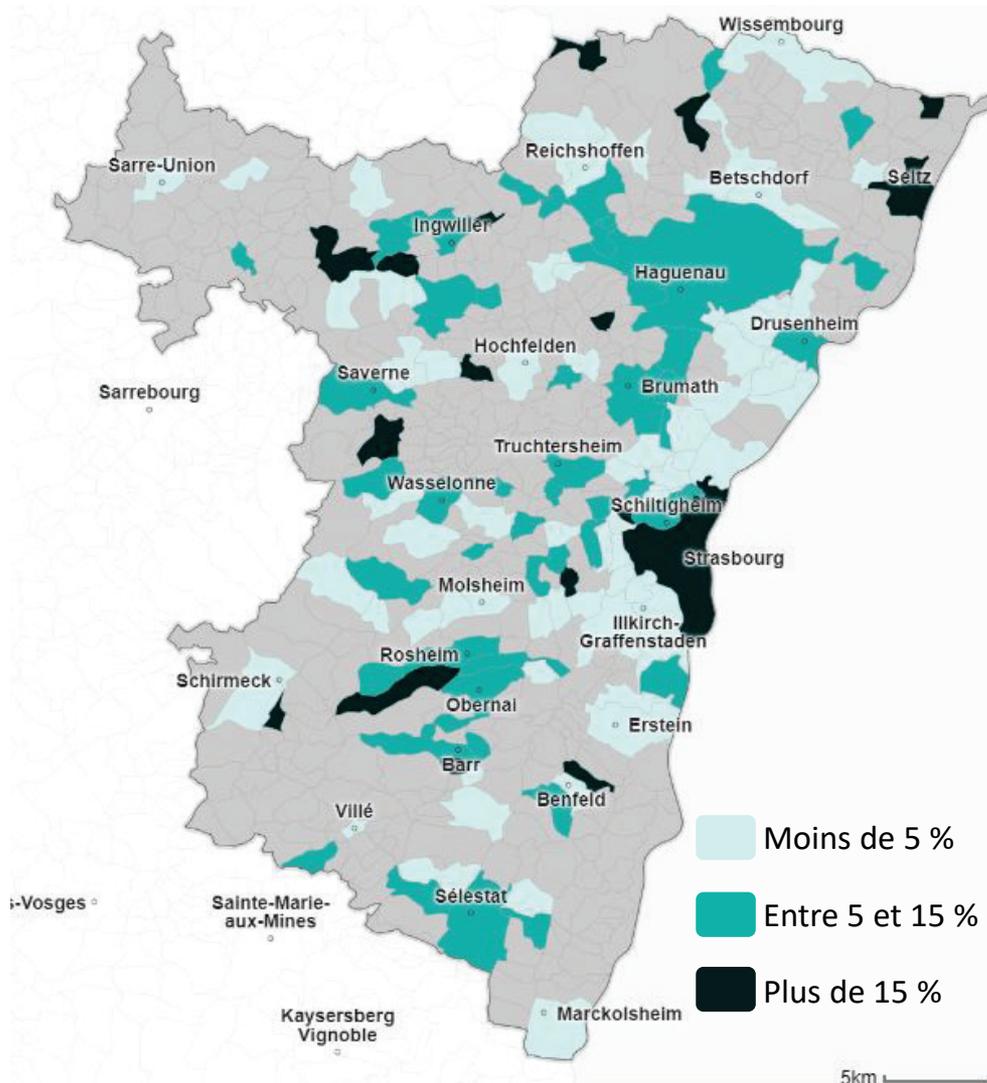
**34 %** dans l'Eurométropole de Strasbourg

- En moyenne en France, 60 à 70 % des logements n'auraient pas d'étiquettes DPE
- Possibilité de combler les trous dans la raquette avec des simulations de DPE



# Bâtiments tertiaires couverts par des DPE

Part des bâtiments tertiaires avec au moins un DPE (anciens)



Bâtiments couverts par au moins un DPE :

**7 %** dans le Bas-Rhin

**13 %** dans l'Eurométropole de Strasbourg

⇒ Des informations plus partielles sur le parc tertiaire



## IV. Quelques points à retenir...

# Points essentiels à retenir :

## 1. Evolution vers un observatoire de la rénovation énergétique :

- Combinaison de l'observatoire des copropriétés et du nouvel observatoire de la rénovation énergétique
- Il concerne l'ensemble du parc résidentiel et tertiaire du Bas-Rhin
- Son objectif : repérer et qualifier le parc énergivore et suivre les aides aux travaux de rénovation énergétique.

## 2. Les données relatives à la performance énergétique des logements sont encore partielles :

- En moyenne, 30 % des logements ont des DPE et cette part est encore plus faible dans les territoires abritant un parc locatif restreint,
- Les prédictions de DPE permettraient de compléter les données manquantes. Le coût de ces bases de données est néanmoins particulièrement élevé. À noter, ces prédictions reposent sur les critères des logements recensés dans les fichiers fonciers et qui ne prennent pas en compte la réalisation d'éventuels travaux de rénovation,
- Le suivi des aides aux travaux de rénovation permettra d'analyser les dynamiques de ces accompagnements. Mais ces informations restent également partielles, puisque ces aides sont soumises à conditions, autrement dit un certain nombre de travaux de rénovation passent sous les radars.



# Notes à consulter pour aller plus loin

- **Note n°299**, « Habiter et se déplacer dans le Bas-Rhin : le risque de la double précarité énergétique », <https://www.adeus.org/publications/habiter-et-se-deplacer-dans-le-bas-rhin-le-risque-de-la-double-precarite-energetique>
- **Note n°269**, « Vulnérabilité énergétique et mobilité : une disparité entre territoires », <https://www.adeus.org/publications/une-disparite-entre-territoires/>
- **Note n°202**, « Précarité énergétique : les consommations liées au chauffage dans les logements du Bas-Rhin », <https://www.adeus.org/publications/precarite-energetique-les-consommations-liees-au-chauffage-dans-les-logements-du-bas-rhin/>
- **Note n°162**, « La consommation énergétique des ménages : vous avez dit sobriété ? », <https://www.adeus.org/publications/la-consommation-energetique-des-menages-vous-avez-dit-sobriete/>
- **Note n°151**, « La précarité liée au logement : vulnérabilité et précarité énergétiques », <https://www.adeus.org/publications/la-precarite-liee-au-logement-vulnerabilite-et-precarite-energetiques/>
- **Note n°50**, « Habiter et se déplacer dans le Bas-Rhin : quel coût pour les ménages? », <https://www.adeus.org/publications/habiter-et-se-deplacer-dans-le-bas-rhin-quel-cout-pour-les-menages/>



Agence  
d'urbanisme  
de Strasbourg  
Rhin supérieur

Équipe projet :

Léa Kine (cheffe de projet), Luca Chiarizia, Nadia Monkachi, Jessica Berlet  
Alexandra Chamroux, Jean Isenmann, Hyacinthe Blaise

PTP 2022 – Projet n°1.1.1.3

ADEUS – Décembre 2022

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables  
sur le site de l'ADEUS [www.adeus.org](http://www.adeus.org)