

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N°1055



HABITAT-SOCIÉTÉ | ÉNERGIE

Mai 2026 • www.institutparisregion.fr

(RE)CONNAÎTRE LE BÂTI FRANCILIEN POUR MIEUX LE RÉNOVER ÉNERGÉTIQUEMENT

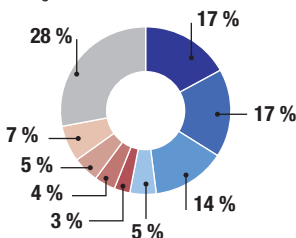
EN ÎLE-DE-FRANCE, LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS REPRÉSENTE UN ENJEU STRATÉGIQUE POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE DES TERRITOIRES. AFIN DE MIEUX GUIDER LA DÉCLINAISON LOCALE DES OBJECTIFS NATIONAUX ET RÉGIONAUX¹ D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE DU BÂTI, CONNAÎTRE ET DISTINGUER LES CARACTÉRISTIQUES RÉELLES DU PARC RÉSIDENTIEL FRANCILIEN EST PRIMORDIAL, LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE NE POUVANT S'APPLIQUER DE MANIÈRE UNIFORME. C'EST DANS CE BUT QUE L'INSTITUT PARIS REGION A ÉTUDIÉ LES BESOINS D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC RÉSIDENTIEL, ASSOCIANT ANALYSE STATISTIQUE ET ENQUÊTE DE TERRAIN AUPRÈS DES ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS D'ACCOMPAGNEMENT DES TRAVAUX.

L'Île-de-France connaît une réelle dynamique de rénovation énergétique, qui s'est progressivement étendue à partir de 2020, avec la mise en place, au niveau national, de la marque France Rénov' et le renforcement des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour la rénovation des logements. De 2022 à 2025, environ 57 500 logements privés en Île-de-France ont bénéficié des aides MaPrimeRénov' de l'Anah pour une rénovation globale (copropriétés et maisons individuelles), tandis que 137 800 logements privés ont réalisé des rénovations partielles, dites par « gestes »². Sur la même période, près de 54 300 logements sociaux ont été rénovés grâce à l'éco-prêt logement social (éco-PLS). Dans le parc privé, l'année 2024 est marquée par une montée en puissance de la rénovation globale, avec 17 500 logements rénovés, contre moins de 14 500 rénovations globales subventionnées en 2023. Parallèlement, la rénovation par gestes recule, avec seulement 25 600 rénovations partielles aidées en 2024, contre 51 000 en 2023. Ces chiffres sont encourageants, indiquant une dynamique de plus en plus tournée vers la rénovation globale, plus impactante en termes de baisse des consommations. Ils sont cependant à mettre en perspective avec les 2,16 millions de logements classés en E, F et G, estimés pour l'Île-de-France en 2025 par les services statistiques de l'État. Le volume des logements énergivores illustre l'ampleur du défi à relever en Île-de-France.

Répartition des profils de bâti d'avant 1991 en Île-de-France

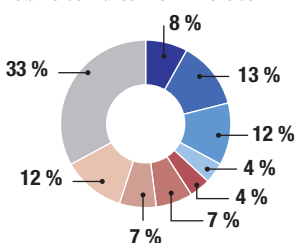
... en nombre de logements

Total Île-de-France : 5,1 millions de logements



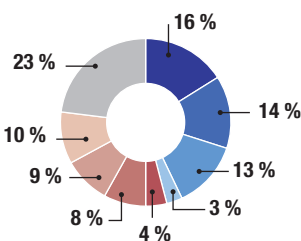
... en surfaces habitables cumulées

Total Île-de-France : 232 millions de m²



... en consommations énergétiques (tous usages)

Total Île-de-France : 73 000 GWh



Habitat collectif

- Collectif ancien
- Grands collectifs
- Petit collectif récent
- Moyen collectif récent

Habitat individuel

- Individuel ancien
- Pavillon et villa de banlieue
- Pavillon de la reconstruction
- Individuel récent
- Parc après 1990, non concerné par la typologie

Source : Enerter 2024, Energies demain.

DÉCRIRE LES PROFILS ARCHITECTURAUX DES LOGEMENTS FRANCILIENS

Le bâti francilien se caractérise par une forte diversité architecturale, allant du bâti rural de la Seine-et-Marne aux briques rouges des habitations à bon marché (HBM), ancêtres des HLM, de la première couronne parisienne, en passant par les grands ensembles, de La Courneuve à Grigny. En fonction des territoires, ces logements ne participent pas de manière égale à la consommation énergétique régionale. Afin d'analyser de manière différenciée les enjeux énergétiques du parc résidentiel, une typologie architecturale des logements franciliens a été réalisée grâce aux données de la base Enerter d'Énergies demain³ ; analyse enrichie par les données des tissus urbains franciliens (TUF). Elle se compose de quatre catégories d'habitat collectif (collectif ancien, grands collectifs, moyen collectif récent et petit collectif récent) et de quatre catégories d'habitat individuel (individuel ancien, villa et pavillon de banlieue, pavillon de la reconstruction et individuel récent).

Pour concentrer l'analyse sur le segment le plus énergivore du bâti résidentiel, n'ont été retenus que des logements construits avant 1991. À partir des années 1990, la construction a en effet été soumise à des normes plus contraignantes en termes de réglementation thermique, notamment l'exigence de performance minimale de l'enveloppe. Les huit catégories de la typologie architecturale établie concernent ainsi 70 % des logements et 77 % de la consommation énergétique du secteur résidentiel en Île-de-France.

En fonction de l'indicateur étudié, le poids de chacun de ces types de bâti varie. Ainsi, les maisons individuelles représentent généralement un nombre plus faible de logements, mais avec des surfaces plus grandes que l'habitat collectif, surtout en ce qui concerne les maisons construites après 1945. Ces surfaces, combinées à une faible performance de ce type de bâti, mènent à des consommations énergétiques élevées. Notons qu'en Île-de-France, les maisons individuelles ne représentent que 26 % du parc de logements, mais 50 % des consommations énergétiques du secteur résidentiel⁴. Exemple notable, les pavillons de la reconstruction, construits majoritairement entre 1945 et 1968, ne représentent que 5 % des logements franciliens, mais 9 % de la consommation énergétique du secteur résidentiel. Les caractéristiques architecturales des bâtiments sont un facteur essentiel déterminant la manière dont ceux-ci pourront être rénovés. Ainsi, il est moins complexe (et moins coûteux) d'isoler des murs sobres, en matériaux industriels, qu'une façade ouvragée, en moellons ou en pierre de taille. Le chantier se trouvera alors facilité pour des barres en plots isolés, plutôt que pour des bâtis groupés en zone dense. La mitoyenneté ou encore la présence d'un local technique ou d'une cour au sein du bâtiment peuvent déterminer la possibilité d'installation de certains systèmes de chauffage, comme les pompes à chaleur.

Enfin, le mode d'occupation des logements participe également à rendre plus ou moins facile sa

rénovation : le parc social se rénove plus aisément que le parc privé. N'étant pas soumis aux mêmes logiques d'intervention que les copropriétaires (prise de décision collective, dépendance aux aides), les bailleurs sociaux mènent plus facilement des rénovations ambitieuses. Dans le parc privé, les propriétaires bailleurs, non bénéficiaires des économies d'énergie, étaient traditionnellement moins volontaires que les propriétaires occupants pour investir dans des travaux importants. Le gel des loyers et les contraintes pour la mise en location des logements énergivores ont pu récemment modifier ces tendances dans certaines copropriétés.

UN BESOIN DE RÉNOVATION PARTICULIÈREMENT FORT POUR PLUSIEURS CATÉGORIES DE BÂTI

Tous les logements ne sont ainsi pas confrontés aux mêmes besoins d'intervention et aux mêmes freins en termes de rénovation énergétique. Les grands collectifs, le petit collectif récent (d'avant 1991) ainsi que le collectif ancien représentent ainsi des cibles de rénovation énergétique prioritaires en Île-de-France, compte tenu du nombre de logements concernés (2,4 millions) et de leur contribution à la consommation énergétique du secteur résidentiel (43 %). Les pavillons de la reconstruction et l'individuel récent constituent également des cibles importantes à l'échelle de la région, en raison de leur très mauvaise performance énergétique, pour les uns, et de la surface importante des logements, pour les autres. Il s'agit de deux types de bâti pour lesquels les freins techniques à la rénovation sont moindres. Cependant, l'habitat individuel présente la difficulté de devoir mobiliser chaque propriétaire individuellement, là où l'habitat collectif permet de raisonner à l'échelle de l'immeuble.

Au regard des dynamiques visibles en Île-de-France, il ressort que, parmi les cibles prioritaires à rénover, un seul type de bâti bénéficie actuellement d'un modèle technique et économique de rénovation énergétique arrivé pleinement à maturité : il s'agit des grands collectifs, ces immeubles emblématiques des Trente Glorieuses. Logements sociaux pour 42 % d'entre eux, ils réunissent des caractéristiques qui font consensus auprès des professionnels et acteurs de terrain afin de qualifier un bâtiment « simple » à rénover énergétiquement.

Les retours d'expérience disponibles⁵ sur les immeubles privés et sociaux ayant réalisé un projet de rénovation énergétique en Île-de-France montrent qu'ils possèdent à plus de 80 % un chauffage collectif. Il s'agit de l'un des principaux critères facilitant l'intervention sur ce poste, dans le cadre d'une rénovation énergétique globale en logement collectif. L'analyse des rénovations réalisées confirme aussi que près de 62 % des projets concernent des immeubles construits entre 1945 et 1975. Cela démontre que l'effort de rénovation énergétique s'est jusqu'à présent concentré sur le parc n'ayant bénéficié d'aucune réglementation thermique, la première norme thermique datant de 1974.

Pour autant, ce ne sont pas les passoires thermiques qui ont été rénovées en priorité. En effet, les

Quatre cibles prioritaires en Île-de-France, encore peu bénéficiaires de la rénovation énergétique



Axel Prevost / Institut Paris Region

Le collectif ancien

Cette catégorie de bâti regroupe 850 000 logements en Île-de-France, situés dans des immeubles d'habitation construits avant 1946 et, pour plus de la moitié, avant 1919. Ils ont été majoritairement bâtis avant la généralisation du béton, avec une diversité de matériaux dits « traditionnels », tels que la pierre, les briques ou encore les pans de bois. On y compte les immeubles haussmanniens et les habitations à bon marché (HBM), mais aussi des immeubles de petite taille, situés dans les centres historiques en dehors des cœurs d'agglomération. Ces logements sont majoritairement (75 %) classés dans les catégories énergivores (E, F ou G) du DPE et ont le plus souvent un système de chauffage individuel (72 %), alimenté à l'électricité ou au gaz. Détenus très souvent en copropriété, près de la moitié des logements sont occupés par des locataires privés. Les occupants de ce parc sont plus aisés que les autres ménages franciliens, 49 % appartenant aux trois derniers déciles de revenu.



Émilie Jarousseau / Inra

Le petit collectif récent

Ce parc représente un peu moins de 700 000 logements en Île-de-France, construits entre 1946 et 1990. Ils se situent dans les zones urbaines et, dans une moindre mesure, en zone périurbaine. Il s'agit généralement d'immeubles d'une hauteur de R+1 à R+5, avec moins de 20 logements par bâtiment. Construits majoritairement en matériaux industriels et/ou avec des procédés standardisés, ces bâtiments se prêtent généralement à une isolation par l'extérieur, mais celle-ci peut parfois se heurter à leur implantation urbaine très diverse. 63 % de ces logements sont classés dans les catégories énergivores (E, F ou G) du DPE. Ils sont majoritairement (60 %) en chauffage collectif au gaz ou rattachés au réseau de chaleur urbain. 37 % du parc est détenu par des bailleurs sociaux. Si les occupants ont des profils divers, on trouve parmi eux un certain nombre de ménages modestes, 34 % appartenant aux trois derniers déciles de revenu.



Christian Leboucq / Institut Paris Region

Les pavillons de la reconstruction

Les 240 000 pavillons de la reconstruction recensés ont été majoritairement édifiés entre 1945 et 1968, dans le contexte de l'après-guerre. Ils sont situés dans des zones urbaines et rurales, mais en dehors des centres anciens. Ils se composent d'éléments de construction simples, employant à la fois des matériaux industriels et réutilisant des matériaux originaux. La rénovation énergétique représente, pour les pavillons de la reconstruction, une opportunité de valorisation et de requalification architecturale. Pour ces maisons très énergivores (98 % classées en E, F ou G), il y a un fort enjeu de décarbonation du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire, alimentés aujourd'hui majoritairement par du gaz et du fioul (67 %). Elles sont surtout occupées par leurs propriétaires, seulement 9 % des maisons étant occupées par des locataires privés.



Reyhaneh Yeganeh / Institut Paris Region

L'individuel récent

La construction de l'habitat individuel récent démarre à la fin des années 1960, dans les zones rurales ou dans les périphéries de zones urbaines. On compte 350 000 logements dans cette catégorie. Les pavillons construits pendant cette période sont généralement un peu plus grands que ceux des périodes précédentes. Ces maisons sont édifiées le plus souvent dans des lotissements, avec des plans standardisés. On y trouve beaucoup de murs en parpaing, mais, globalement, une grande diversité de matériaux de construction. Du fait de leur surface importante, ces maisons récentes induisent souvent des factures énergétiques élevées pour les ménages, malgré une performance énergétique en moyenne supérieure aux autres catégories d'habitat individuel plus anciennes (45 % des logements classés en E, F ou G). Les propriétaires qui occupent l'individuel récent sont souvent aisés : 51 % appartiennent aux trois derniers déciles de revenu.

Quatre retours d'expérience pour renforcer la rénovation des cibles prioritaires



Arpentage à Sèvres entre experts de l'énergie et de l'architecture du territoire Grand Paris Seine Ouest

L'agence locale Grand Paris Seine Ouest Énergie (92), mobilisée pour la rénovation du bâti patrimonial

Le territoire de l'EPT Grand Paris Seine Ouest est fortement concerné par des espaces de protection patrimoniale. En 2022, l'Agence locale de l'énergie et du climat (Alec) du territoire a noué un partenariat avec l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap) des Hauts-de-Seine (les services de l'Architecte des Bâtiments de France) et le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du département. Ces trois structures conduisent ensemble des revues de projets afin de trouver des solutions permettant de concilier qualité architecturale et performance énergétique tout en maîtrisant les coûts des travaux. Cette collaboration a donné lieu à deux guides pratiques : le premier sur l'intégration architecturale des panneaux solaires et le second sur la déclaration préalable. L'objectif est d'amener les propriétaires vers des projets plus qualitatifs tout en accompagnant le processus d'autorisation préalable afin d'éviter des refus motivés par des dossiers incomplets, qui peuvent décourager les ménages et générer des comportements de contournement des règles.



Copropriété rénovée dans le cadre du programme d'intérêt général du Grand Anancy

À Anancy (74), un accompagnement spécifique des petites copropriétés

Les petites copropriétés rencontrent souvent des dysfonctionnements dans leur gestion, qu'il est nécessaire de traiter avant de les accompagner vers la rénovation énergétique. La Ville d'Anancy a mené dès 2015 un programme de réhabilitation de sa vieille ville, composée de nombreuses copropriétés anciennes souffrant de problèmes de gouvernance. Pour traiter ces difficultés, la collectivité a financé la mise en place de règlements de copropriété dans ces immeubles. Elle a aussi mobilisé les syndicats du territoire afin qu'ils prennent en gestion ces petites copropriétés, considérées comme peu rentables. En contrepartie, des agents de la Ville ont été présents en assemblée générale et dans les cabinets de syndic pour soutenir les gestionnaires. Depuis, un programme d'intérêt général a été mis en place à l'échelle de tout le Grand Anancy, orienté vers la rénovation énergétique des copropriétés et accompagné par l'opérateur Soliha. En moyenne, la collectivité est représentée dans 70 à 100 assemblées générales par an, soit via un agent, soit par Soliha. En 2024, 400 copropriétés du territoire étaient engagées dans un dispositif de rénovation énergétique, soit 13 % des 3000 copropriétés du Grand Anancy.

La rénovation groupée de zones pavillonnaires, expérimentée par Rennes Métropole (35)

De 2018 à 2021, Rennes Métropole a réalisé l'expérimentation « 1.2.3 BBC » dans trois quartiers pavillonnaires situés dans les communes de Betton et de Pacé. La Métropole a souhaité tester des méthodes de mobilisation collective, dans des zones pavillonnaires homogènes (typologie de maisons similaires, dynamique de voisinage...). Le projet a démarré par une phase de diagnostic afin de mener une enquête sociologique des ménages et d'appréhender les profils architecturaux des maisons. Ce travail préalable a permis de produire des outils de communication pour accompagner la conception des programmes de travaux en fonction des cinq types de maisons repérés. La collectivité a ensuite fait appel à une AMO technique qui avait pour mission de proposer, pour chaque maison-type, un diagnostic technique, différents scénarios de travaux visant la performance BBC, des suggestions d'amélioration architecturale et une estimation des travaux. Malgré l'apparente homogénéité des quartiers visés, l'expérience de Rennes Métropole a montré qu'une démarche collective doit proposer plusieurs parcours (par étapes ou avec une approche globale) aux ménages afin de tenir compte de la diversité des situations et des motivations.

Année : 1973
Surface hab. : 148 m²
« Maison orange »



Année : 1973
Surface hab. : 135 m²
« Maison bleue »



Année : 1973
Surface hab. : 89 m²
« Maison Rouge »



Elisa Jullien, Rennes Métropole

Dessins de trois des cinq types de maisons identifiés dans le lotissement accompagné par Rennes Métropole

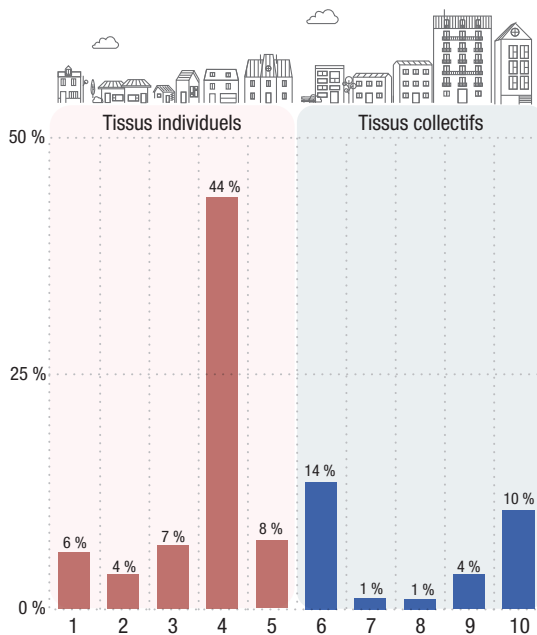


Chantier d'auto-rénovation à Montlhéry accompagné par l'Alec Ouest Essonne

L'auto-rénovation énergétique des maisons, accompagnée par l'Alec Ouest Essonne (91)

Dans l'auto-réhabilitation accompagnée, des habitants réalisent eux-mêmes des travaux de rénovation dans leur logement, tout en bénéficiant d'un accompagnement technique. Les règles de versement de MaPrimeRénov' ne leur permettent pas de toucher des aides pour ces travaux. Pour élargir son rôle de conseil auprès des habitants non éligibles aux subventions, l'Alec Ouest Essonne propose, depuis 2025, une offre pour l'auto-rénovation énergétique. Avec un conseiller spécialisé, l'Alec réalise un diagnostic initial de la maison et de l'auto-rénovateur, afin de comprendre ses compétences et ses envies. Le conseiller l'accompagne dans la définition d'un programme d'amélioration énergétique en identifiant les postes de travaux se prêtant à l'auto-rénovation et reste présent à toutes les étapes clés du projet. L'Alec a aussi noué un partenariat avec l'association Archipossible, qui fédère une communauté d'auto-réhabilitation, et organise la montée en compétences et l'échange de bonnes pratiques. Si l'auto-rénovation partielle peut réduire les coûts des projets, elle répond aussi à une envie de bricolage et de travaux manuels. Pour renforcer cet accompagnement, l'Alec travaille à l'identification d'artisans locaux prêts à former les particuliers sur chantier.

Part des différents tissus urbains situés dans des sites patrimoniaux remarquables (SPR) et périmètres des abords (PDA)



Tissus urbains franciliens (TUF) étudiés

1. Habitat villageois
2. Lotissements et opérations groupées continus
3. Lotissements et opérations groupées discontinus
4. Habitat individuel hétérogène
5. Grandes propriétés
6. Habitat collectif discontinu
7. Immeuble ancien type bourg
8. Immeuble ancien type centre-ville ou faubourg
9. Immeuble ancien type haussmannien
10. Immeuble hétérogène (fusion des postes 10 à 13 issus des TUF)

Note de lecture : 44 % des tissus urbains situés dans les SPR et PDA sont de l'habitat individuel hétérogène.

Les TUF sont un référentiel des formes bâties en Île-de-France (habitat, équipements, activités économiques...) produit par L'Institut Paris Region.

© L'INSTITUT PARIS REGION 2025
Source : L'Institut Paris Region



immeubles étiquetés F ou G ne représentent que 14 % des opérations de rénovation recensées. Ce sont plutôt des bâtiments avec une performance dite « intermédiaire » (DPE C, D ou E) qui ont le plus bénéficié de la rénovation énergétique globale. Il faut d'ailleurs signaler que, plus les copropriétés ont initialement une bonne performance, plus il est facile d'atteindre les meilleures étiquettes énergétiques après rénovation. Même rénovées, les passoires thermiques (F et G) analysées restent majoritairement dans les catégories énergivores (E, F et G) et n'atteignent que très rarement un niveau de performance A ou B.

LES ANGLES MORTS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Les 25 bâtiments analysés qui restent dans les classes E, F ou G malgré une rénovation énergétique se ressemblent dans leurs caractéristiques. Il s'agit d'immeubles anciens, de petite taille et en chauffage individuel. Ces bâtiments se prêtent ainsi *a priori* peu aux modes de rénovation les plus classiques (isolation thermique par l'extérieur - ITE, changement et décarbonation du système de chauffage, etc.). Ainsi, les petites copropriétés anciennes atteignent moins souvent un bon niveau de performance énergétique lorsqu'elles sont rénovées que des immeubles de taille plus importante.

Par ailleurs, dans le parc privé, les très petits immeubles (moins de 15 logements) sont généralement très peu représentés parmi les rénovations énergétiques réalisées, comptant pour moins de 10 % des projets recensés. Les acteurs interrogés expliquent qu'il y a aujourd'hui un déficit d'entreprises qui interviennent sur ce segment, pointant en premier lieu un enjeu financier. Le coût de rénovation par logement est souvent plus élevé en raison de certains coûts incompressibles des travaux (achat des équipements de chauffage, coût des échafaudages...), répartis sur un faible nombre de copropriétaires. Les acteurs franciliens témoignent également d'une « course » des bureaux d'études et des entreprises de travaux vers les segments les plus rentables à rénover, c'est-à-dire les grands immeubles, avec une probabilité forte de pouvoir toucher les subventions nationales. La montée en puissance des projets de rénovation énergétique a rendu plus sélectifs les professionnels, qui ont désormais le choix d'orienter leur activité vers les immeubles les plus rentables. Cela a entraîné, ces dernières années, une augmentation du seuil de nombre de logements à partir duquel une copropriété devient intéressante pour ces entreprises. Ce dernier serait passé de 30 à 60 lots aujourd'hui, excluant *de facto* une part importante du parc résidentiel francilien. Par conséquent, plusieurs catégories de bâti constituant, selon notre analyse, des cibles prioritaires pour la réduction de la consommation d'énergie en Île-de-France sont encore peu rénovées. Les logements du collectif ancien et du petit collectif récent représentent ensemble 28 % de la consommation énergétique du secteur résidentiel. Pour autant, un modèle économique viable pour leur rénovation et le

déploiement massif de solutions techniques adaptées à ces cibles semblent aujourd'hui manquer. Enfin, la rénovation énergétique globale de l'habitat individuel semble moins développée en Île-de-France⁶ que pour l'habitat collectif, et le suivi des rénovations effectuées est plus complexe. En effet, les Espaces Conseil France Renov⁷ suivent rarement les ménages tout au long de leur projet, et les déclarations préalables de travaux ne sont pas toujours réalisées.

AMBITION ÉNERGÉTIQUE ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE FRANCILIEN

Une part importante du bâti ancien francilien, construit avant 1946, se caractérise par sa valeur architecturale et patrimoniale. L'Île-de-France, région capitale d'un État resté très longtemps centralisé, bénéficie d'une concentration et d'un héritage exceptionnels de lieux et monuments historiques. Elle compte ainsi des servitudes patrimoniales particulièrement nombreuses et importantes, réparties sur l'ensemble du territoire, tant urbain que rural. Les logements situés dans ces servitudes sont dès lors soumis à des réglementations spécifiques visant à conserver leurs spécificités architecturales. Ces réglementations contraignent le plus souvent les solutions techniques possibles à mettre en œuvre pour améliorer leur performance énergétique. De ce fait, près de 2 620 000 logements s'inscrivent dans les abords d'un monument historique, soit 44 % des logements franciliens. Il s'agit de la protection qui a le plus fort impact sur les logements par son ampleur et par ses effets réglementaires, suivie des sites inscrits, qui concernent près d'un million de logements (certains sites couvrent de très grandes superficies, à l'instar du Parc naturel régional du Vexin français). Les sites patrimoniaux

remarquables, qui offrent une protection particulièrement forte, assurent, quant à eux, la protection de près de 240 000 logements. La région totalise ainsi près de trois millions de logements situés dans ces espaces, soit 51 % du parc résidentiel.

Dans la majorité des cas, ces bâtiments sont exemptés des obligations réglementaires de réaliser des travaux d'isolation lors de gros travaux de rénovation de la façade et, pour la plupart, les ITE sont proscrites dans ces espaces. Pour un certain nombre d'espaces protégés, les travaux sont soumis à l'autorisation préalable du maire, nécessitant l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'analyse de la typologie des logements situés dans ces espaces protégés montre que la majorité (69 %) des tissus urbains concernés sont des tissus d'habitat individuel. L'accompagnement de ces tissus diffus pose un défi particulier puisque leur rénovation se pratique rarement avec l'accompagnement d'un architecte, qui représente un coût important pour le propriétaire. Ainsi, le risque est plus élevé, pour ce segment du parc, d'une prise en compte insuffisante de l'articulation entre performance énergétique et protection patrimoniale dans la conception des projets de rénovation.

VERS UN ACCOMPAGNEMENT DIFFÉRENCIÉ DU PARC RÉSIDENTIEL

Dans le contexte d'une demande croissante de travaux et d'une filière de rénovation énergétique de plus en plus structurée, la dynamique actuelle se concentre majoritairement sur les bâtiments présentant des gains énergétiques élevés et avec un bon rapport coût/efficacité, c'est-à-dire le bâti des Trente Glorieuses. Par conséquent, il faut désormais aller chercher des gisements d'économies d'énergie plus difficiles à obtenir, nécessitant de mobiliser des segments du parc pour lesquels il n'existe pas encore de modèles économiques adaptés. En effet, nous observons que certains segments du parc de logements pourront, même rénovés, ne prétendre qu'à des gains plus faibles que le reste du parc de bâtiments en raison des contraintes patrimoniales ou financières auxquelles ils sont soumis. Il s'agit en partie de catégories de logements qui génèrent pourtant une part importante des consommations d'énergie du parc résidentiel francilien. Afin d'agir sur ces logements, les collectivités territoriales doivent s'emparer des outils existants et en inventer, en cohérence avec les caractéristiques propres à leurs territoires. Il existe déjà, dans les territoires franciliens, un certain nombre d'initiatives portées localement et allant dans ce sens. Enfin, les politiques d'efficacité énergétique devront obligatoirement s'articuler avec d'autres leviers sur les segments les plus difficiles à rénover, comme la sobriété énergétique ou encore une action priorisée sur la décarbonation du système de chauffage ; tout en s'inscrivant dans une approche qui dépasse la seule dimension énergétique pour amener les ménages vers des logements plus sains et agréables à habiter, qui protègent leurs occupants en hiver, mais aussi en été. ■

Franziska Barnhusen, chargée de projets Rénovation et transition énergétique,
département Énergie et climat AREC (Thomas Hemmerding, directeur)

Amélie Rousseau, chargée d'études Habitat,
département Habitat et société (Léo Fauconnet, directeur)

1. Les objectifs de rénovation énergétique des logements sont fixés par l'État dans la Stratégie nationale bas carbone, qui vise à atteindre un parc bâti en moyenne à basse consommation énergétique à l'horizon 2050. La déclinaison régionale de ces objectifs est faite via le Schéma régional climat-air-énergie. Les intercommunalités doivent définir des trajectoires locales de réduction de leurs consommations d'énergie dans le cadre des Plans climat-air-énergie territoriaux.
2. Driat, Drihl, « Les chiffres du bâtiment francilien », bilans trimestriels de 2022 à 2025.
3. Le modèle Enerter développé par Énergies demain réalise une description du parc de logements grâce aux données du Recensement général de la population publiées par l'Insee en 2020. Ces informations sont enrichies par une typologie architecturale des bâtiments en fonction des territoires ainsi que par une estimation des rénovations énergétiques déjà menées dans les logements. L'année de référence pour la description du parc est 2017. En se basant sur les caractéristiques architecturales des bâtiments, la consommation énergétique conventionnelle est calculée pour chaque logement.
4. Selon les modélisations de 2019 d'Airparif pour le Réseau d'observations statistique de l'énergie et des gaz à effet de serre en Île-de-France (ROSE).
5. Il s'agit d'un échantillon de 390 projets de rénovation énergétique recensés par la plateforme CoachCopro (animée par l'Agence parisienne du climat) et par l'observatoire BBC (animé par l'association Effinergie).
6. Sur le marché immobilier, les maisons énergivores sont pourtant pénalisées dans des proportions similaires aux appartements en Île-de-France (en 2024, en grande couronne, une maison classée en G est en moyenne vendue 16 % moins cher qu'une maison classée en D, et un appartement classé en G 17 % moins cher qu'un appartement classé en D, selon les Notaires de France ; en petite couronne, la différence est de -11 % pour les maisons et de -14 % pour les appartements).

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Nicolas Bauquet, DG
COORDINATION DES ÉTUDES
Sébastien Alavoine, DGA

RÉDACTION EN CHEF

Laurène Champalle

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Marie Pagezy-Boissier

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)6 07 05 92 20

L'Institut Paris Region

Campus Pleyad - Pleyad 4

66-68 rue Pleyel

93200 Saint-Denis

33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X

ISSN ressource en ligne

2725-6839



institutparisregion.fr



RESSOURCES

- Franziska Barnhusen, Amélie Rousseau, « Lever les freins de la rénovation énergétique en Île-de-France », L'Institut Paris Region, novembre 2025.



- Apur, APC, « Consommations réelles d'énergie des logements du parc privé parisien, volet 2 : parc privé et opérations de rénovation », 2025.
- Apur, « Consommations réelles d'énergie des logements parisiens, volet 1 : parc social et opérations plan climat », 2024.
- Grand Paris Seine Ouest, « Guide de la déclaration préalable : constituer le dossier idéal », 2025.
- Franziska Barnhusen, Gaëtan Briseperre, Anne-Claire Davy, « Le syndic de copropriété : un intermédiaire en devenir pour la rénovation énergétique », Note rapide n° 1 015, L'Institut Paris Region, septembre 2024.
- Damien Delaville, Aliénor Heil-Selimanovski, Anne-Claire Davy, Yann Watkin, Lucile Mettetal, « Agir sur les trajectoires du pavillonnaire », L'Institut Paris Region, 2024.
- Franziska Barnhusen, Lucile Mettetal, « Rénovation énergétique des logements : pourquoi ça patine ? », Note rapide n° 980, L'Institut Paris Region, avril 2023.

L'INSTITUT
PARIS
REGION