

# ETUDE SUR LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

Réalisée sur 2 726 logements, du 1<sup>er</sup> mai au 31 août 2008

## Service diagnostic De Particulier à Particulier

Contact : Stéphane ECKERT - seckert@bcti.fr

### RAPPEL

La performance énergétique des logements est mesurée par le diagnostic de performance énergétique, qui a deux objectifs :

- ☞ **le premier : vous informer**, grâce à l'étiquette énergie, qui note la consommation de votre bien, en le classant de A (économe) à G (consommateur).  
*Comment ? Chaque logement consomme de l'énergie pour chauffer (ou rafraîchir) l'air ambiant et l'eau sanitaire. Cette consommation, exprimée en kilowatt (kWh), est calculée pour une année, et pour un mètre carré de logement. Elle est donc exprimée en kWh par an et par m<sup>2</sup>. Le diagnostic indique également le coût équivalent en euros.*
- ☞ **le second : vous inciter à diminuer votre facture** en consommant moins et mieux.  
*Comment ? Le diagnostic comporte des recommandations comme « isoler vos combles » ou « changer votre chaudière ». Y figurent également l'investissement en euros correspondant, et l'économie dont vous bénéficierez chaque année.*

### ECHANTILLON

Taille : il est composé de 2 726 logements ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique avec le service diagnostic De Particulier à Particulier entre le 01/05/08 et le 31/08/08.

Localisation : Ile de France.

Caractéristique : 44% des logements de l'échantillon ont été proposés à la location (56% à la vente).

Paramètres étudiés : département du bien, nombre de pièces du bien, type de transaction (vente ou location), statut juridique de la propriété (monopropriété ou copropriété).

## RESULTAT DE L'ETUDE

### Répartition par classe des biens en Ile-de-France

Etiquette Energie (en kWh/m <sup>2</sup> /an)	Ce que vous payez... (en €)	Répartition (en %)
≤ 50 <b>A</b>	... moins de 70€	-
51 à 90 <b>B</b>	... de 70 à 126€	-
91 à 150 <b>C</b>	... de 126 à 211€	8 %
151 à 230 <b>D</b>	... de 211 à 323€	25 %
231 à 330 <b>E</b>	... de 323 à 464€	34 %
331 à 450 <b>F</b>	... de 464 à 632€	20 %
> 450 <b>G</b>	... plus de 632€	12 %

*Rappel : la réglementation thermique en vigueur (RT 2005) fixe la consommation pour les constructions neuves entre 80 et 250kWh par m<sup>2</sup> et par an. La prochaine réglementation thermique, applicable en 2010, fixera probablement la limite maximum de consommation pour les constructions neuves à 50kWh par m<sup>2</sup> et par an, soit une étiquette A, respectant ainsi le label européen «constructions passives».*

### Equivalence de l'étiquette énergie en Euros

Etiquette Energie (en kWh/m <sup>2</sup> /an)	Ce que vous payez... (en €)	Répartition (en %)
≤ 50 <b>A</b>	... moins de 35€	-
51 à 90 <b>B</b>	... de 35 à 63€	-
91 à 150 <b>C</b>	... de 63 à 106€	8 %
151 à 230 <b>D</b>	... de 106 à 162€	25 %
231 à 330 <b>E</b>	... de 162 à 232€	34 %
331 à 450 <b>F</b>	... de 232 à 316€	20 %
> 450 <b>G</b>	... plus de 316€	12 %

### **Première tendance : le parc immobilier se situe entre D et G.**

Les logements construits entre 1955 et 1974 composent la majeure partie de la classe G. Il faut dire qu'avant le choc pétrolier et l'envol du prix des énergies, les techniques de construction négligeaient les économies d'énergie. On peut donc conclure qu'en dehors de cette période de construction, le parc immobilier se classe entre D et F. Autre constat : si en moyenne en France, vous déboursez 169€\* par an et par pièce principale pour vous chauffer, il vous en coûtera 195€\* en Ile de France (soit 585€\* pour un 3 pièces).

### **Deuxième tendance : la grande ceinture est plus performante.**

Tous les départements d'Ile-de-France ne sont pas logés à la même enseigne.

Dans le département de l'Essonne, vous trouverez les logements les plus économes de la région : 241kWh/m<sup>2</sup>/an, soit une facture de 170€\* par an et par pièce principale.

En revanche, Paris, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne font grise mine : vous déboursez 45€\* de plus que dans l'Essonne par pièce principale, soit une facture de 215€\*.

Pour les autres départements – Seine-et-Marne, Yvelines, Hauts-de-Seine, Val d'Oise - la situation est intermédiaire avec 265kWh/m<sup>2</sup>/an, soit 186€\*.

### **Troisième tendance : les maisons individuelles sont mieux classées.**

Si vous avez les moyens de vous offrir une maison individuelle, votre facture sera allégée en moyenne de 20€ par pièce principale, en comparaison avec l'habitat collectif. Une fois de plus, on constate que les maisons individuelles sont mieux isolées. Les raisons ? Il est plus facile de dérouler de la laine de verre dans ses propres combles que de demander au syndic de le faire. Egalement responsable : le chauffage collectif. Les chaudières sont souvent surdimensionnées et ne bénéficient pas des nouvelles technologies. Enfin, l'occupant n'hésite pas à pousser un peu plus le chauffage, en se disant que la facture sera répartie sur l'ensemble des habitants de l'immeuble...

### **Quatrième tendance : le parc locatif est moins performant.**

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, annexer un diagnostic de performance énergétique à la signature d'un bail est obligatoire. On constate que les biens proposés à la location sont en moyenne 10% plus consommateurs que ceux proposés à la vente. Résultat : pour un trois pièces, un locataire va consommer en moyenne 630€\* par an pour se chauffer, alors qu'un propriétaire dépensera 573€\*.

Pour information, 48 % des bailleurs n'ont jamais réalisé de diagnostic de performance énergétique pour leur location (source : *Enquête bailleur PAP Edition 2008*).

\* Tarif TTC estimé pour la consommation dans un logement équipé d'un chauffage électrique et d'un ballon d'eau chaude à résistance électrique, hors abonnement.

---

#### **Contact presse**

##### **Stéphane Eckert**

Responsable du service diagnostic  
Tel : 01 40 02 95 00 - 06 99 43 40 40  
Mail : [seckert@bcti.fr](mailto:seckert@bcti.fr)

##### **William Legrand**

Chargé de communication  
Tel : 01 40 56 36 09 - 06 80 60 45 50  
Mail : [w.legrand@pap.fr](mailto:w.legrand@pap.fr)