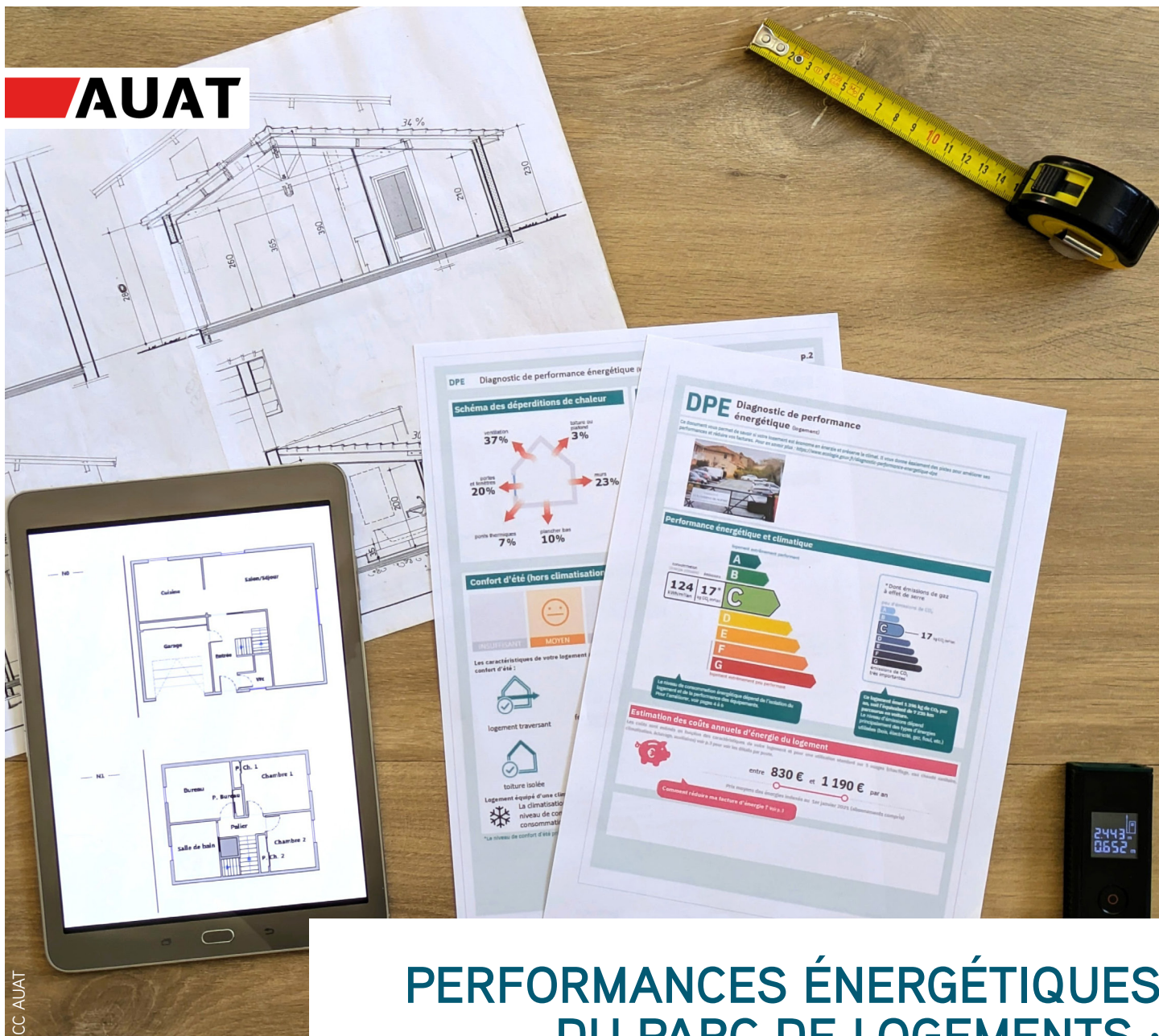




PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS : état des lieux dans les intercommunalités membres de l'AUAT

Observatoire partenarial
de l'habitat
mars 2026

Cette publication s'appuie sur les diagnostics de performance énergétique (DPE) de logements des intercommunalités membres de l'AUAT, pour dresser un panorama de la situation. Si tous les logements n'ont pas fait l'objet d'un DPE, le volume analysé reste globalement représentatif du parc dans son ensemble, tout en révélant de fortes disparités de performances selon les territoires et les types d'habitat. La rénovation des logements les plus énergivores reste un enjeu majeur, notamment face aux évolutions climatiques et réglementaires. L'étude souligne aussi un autre défi : améliorer la connaissance du confort d'été des logements et réduire l'impact des fortes chaleurs sur ses occupants.

SOMMAIRE

Introduction	4
Performance énergétique des logements : cadre réglementaire et outils de connaissance	6
Évolution et rôle des réglementations thermiques dans le parc de logements	6
Le DPE, outil de référence pour l'évaluation de la performance énergétique des logements	8
La loi Climat et résilience : vers la fin progressive de la location des logements énergivores	10
Un enjeu croissant de connaissance et de rénovation des bouilloires thermiques	11
Des logements diagnostiqués globalement représentatifs de l'ensemble du parc résidentiel	13
Un tiers du parc de logements diagnostiqué	14
Un taux de réalisation de DPE plus important pour les appartements	15
Des logements diagnostiqués aux caractéristiques globalement proches du parc résidentiel	16
Un parc classé A à D aux caractéristiques hétérogènes selon les territoires	19
En moyenne, les trois quarts des logements diagnostiqués sont classés entre A et D	19
Un parc d'appartements caractérisé par des meilleures performances énergétiques	21
Un faible poids des passoires énergétiques dans le parc diagnostiqué	22
Moins d'un logement diagnostiqué sur dix classé F ou G avec de fortes variations selon les inter-communalités	22
Un parc énergivore majoritairement composé de maisons	23
Un parc de passoires énergétiques composé principalement de logements anciens, de petite et grande taille, chauffés à l'électricité	23
Les logements classés « E » : des passoires énergétiques en devenir	26
Réforme 2026 du calcul des DPE : quel impact sur le parc des passoires énergétiques ?	27
Valeur verte ou décote brune, l'effet de l'étiquette énergétique sur les prix	28
Valeur verte et décote brune, définition des phénomènes	28
Un impact avéré de l'étiquette énergétique sur les transactions et les locations, excepté sur certains biens rares ou en marché tendu	28
A retenir	31
Fiches de synthèse par intercommunalité	33

Introduction

Le secteur résidentiel français constitue le deuxième contributeur à la consommation d'énergie (30% de la consommation totale, derrière le secteur des transports) et représente 16% des émissions nationales de gaz à effet de serre (GES) en 2023¹. Compte tenu de son rôle central dans la lutte contre le changement climatique, les politiques nationales et européennes visent une réduction de la consommation énergétique et des émissions de GES du secteur résidentiel, avec un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Les factures énergétiques liées au logement constituent par ailleurs l'un des principaux postes de dépenses des ménages, avec un coût d'environ 1 744€ par an en moyenne en 2022² (en baisse de 1,1% par rapport à 2021). Cette facture énergétique pèse significativement sur le budget des ménages, en particulier ceux aux revenus modestes. Ainsi, près de 11% des ménages français sont en situation de précarité énergétique, disposant à la fois de faibles ressources (parmi les 30% des ménages aux revenus les plus faibles), et dépensant plus de 8% de leurs revenus en factures énergétiques pour leur logement³.

La qualité du logement joue également un rôle central sur la santé et les conditions de vie de ses occupants. L'accentuation récente des épisodes caniculaires et des vagues de froid fait de l'amélioration du confort thermique et de la rénovation du parc un enjeu majeur des politiques de l'habitat, tant à l'échelle nationale que locale.

Ainsi, l'amélioration de la performance énergétique des logements s'impose comme un levier essentiel pour répondre à des enjeux sociétaux multiples : l'atténuation des effets du changement climatique, l'augmentation du pouvoir d'achat des ménages et l'élévation durable du niveau de confort dans l'habitat et de la qualité de vie des habitants.

À l'échelle nationale, de nombreuses lois ont visé à améliorer la qualité du parc résidentiel, la plus récente étant la loi Climat et résilience de 2021. Elle fixe un calendrier progressif d'interdiction de mise en location des logements les plus énergivores. À cette fin, le diagnostic de performance énergétique (DPE), matérialisé par une étiquette énergétique allant du logement le plus performant (A) au plus énergivore (G), constitue l'outil de référence pour mesurer la performance des logements et identifier les plus énergivores classés F ou G (également appelés « passoires énergétiques⁴ »).

Cette étude exploratoire vise ainsi à dresser un état de lieux des performances énergétiques du parc de logements, avec une attention particulière accordée aux passoires énergétiques. Elle porte sur les intercommunalités membres de l'Auat, accompagnées dans leurs réflexions stratégiques sur la politique de l'habitat -y compris la rénovation du parc de logements-, ainsi que pour le montage et le suivi des observatoires de l'habitat et du foncier (OHF).

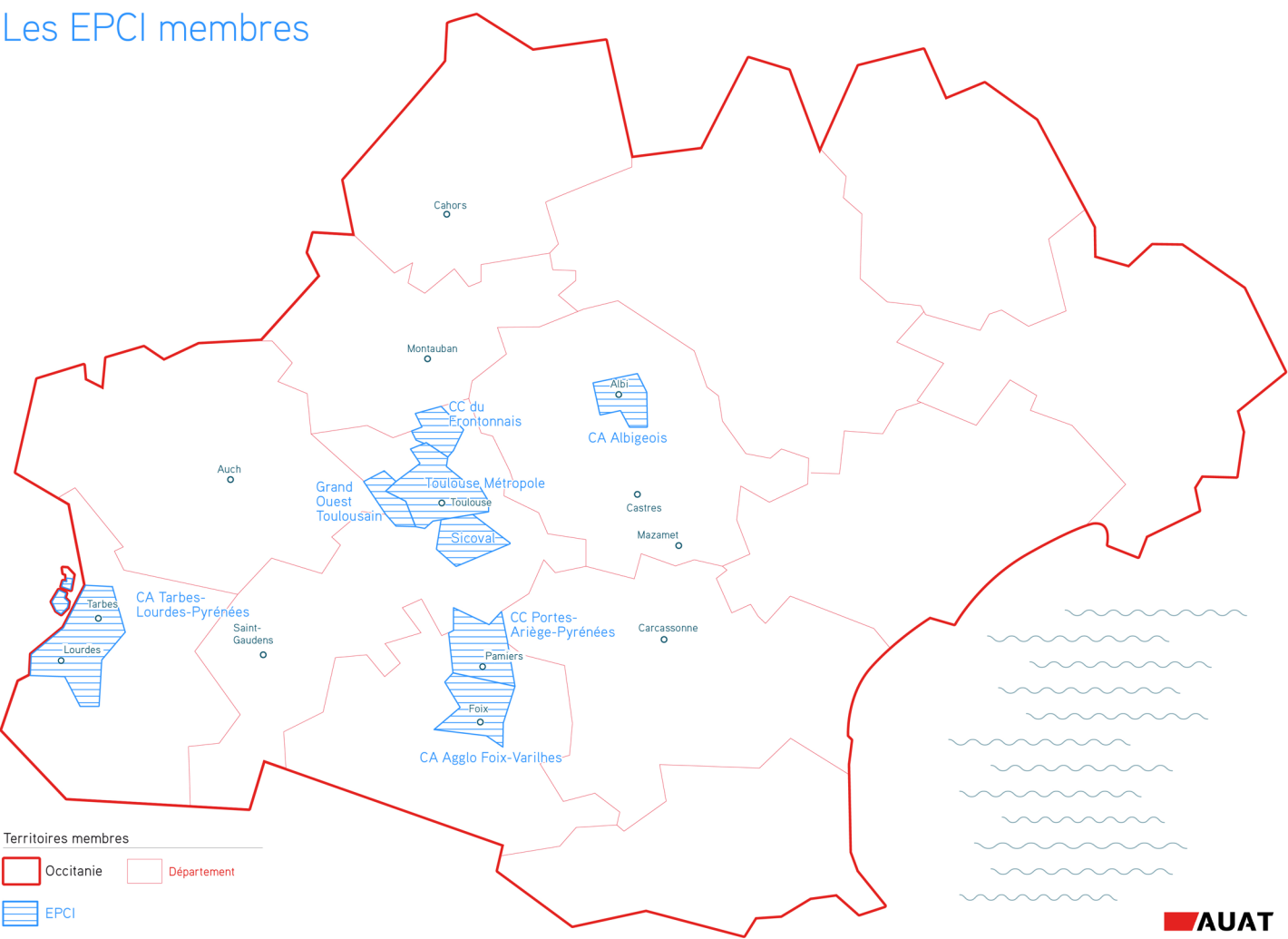
¹ Source : Chiffres clés du climat et Chiffres clés de l'énergie, SDES, 2023.

² Source : Chiffres clés de l'énergie, SDES, 2023.

³ Il s'agit du taux d'effort énergétique (TEE) correspondant au ratio des dépenses d'énergie dans le logement sur le revenu du ménage, estimé annuellement par le Commissariat général au développement durable. Source : tableau de bord de la précarité énergétique, Edition décembre 2024, Observatoire National de la Précarité Énergétique. Ici l'estimation est limitée aux ménages des trois premiers déciles de revenu disponible par unité de consommation (méthode TEE_3D). Un ménage est considéré en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques représentent plus de 8 % de ses revenus et qu'il appartient aux 30% des ménages aux revenus les plus faibles.

⁴ Une passoire énergétique est un logement très énergivore, noté F ou G au DPE, caractérisé par une mauvaise isolation (ou son absence) et des équipements de chauffage ou de ventilation absents ou énergivores. Il s'agit d'un logement qui doit consommer beaucoup d'énergie pour atteindre un niveau de chauffage standard et qui, par conséquent, est particulièrement émetteur de gaz à effet de serre. Une passoire énergétique entraîne généralement des conditions de logement détériorées, en particulier lorsque le ménage qui l'occupe dispose de faibles revenus ou doit supporter un taux d'effort énergétique pour le logement particulièrement élevé. Les réglementations appliquées aux passoires et leurs caractéristiques sont détaillées dans la présente étude.

Les EPCI membres



Performance énergétique des logements : cadre réglementaire et outils de connaissance

La maîtrise de la consommation énergétique du parc résidentiel s'est progressivement imposée comme un levier majeur de la transition énergétique, à travers l'évolution des réglementations thermiques, la généralisation du DPE et la lutte contre les passoires énergétiques. Ces dispositifs poursuivent des objectifs à la fois environnementaux, économiques et sociaux, tout en devant désormais répondre à l'enjeu croissant du confort d'été.

Évolution et rôle des réglementations thermiques dans le parc de logements

Le choc pétrolier de 1973 a révélé la dépendance énergétique des pays industrialisés, dont la France, aux énergies fossiles importées. Face à cette situation, le gouvernement français a pris conscience de la nécessité de réduire la vulnérabilité énergétique du pays. Le secteur du bâtiment, et en particulier le parc résidentiel, représentait alors une part importante de la consommation énergétique nationale, notamment en raison de l'absence de normes en matière d'isolation thermique et de performance énergétique. Les logements construits jusque-là étaient généralement peu efficaces sur le plan énergétique, engendrant des consommations élevées, notamment pour le chauffage. La première réglementation thermique (RT 1974) a ainsi été élaborée dans une logique de maîtrise de l'énergie, en encadrant les pratiques de construction et en imposant des exigences minimales en matière d'isolation thermique des bâtiments neufs. L'objectif était double : d'une part, réduire la consommation d'énergie du secteur résidentiel et d'autre part, limiter les impacts économiques de la crise énergétique sur les ménages. La RT 1974 marque le point de départ de réglementations de plus en plus ambitieuses visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Les normes ont ensuite continuellement évolué pour s'adapter aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

D'un point de vue environnemental, les réglementations thermiques participent à l'atténuation des effets du changement climatique et à l'adaptation à ses effets. Elles imposent aux maîtres d'ouvrage, architectes, promoteurs et constructeurs des exigences croissantes en matière d'isolation, de ventilation, d'orientation, d'efficacité des systèmes de chauffage et de recours aux énergies renouvelables. Au-delà de l'exigence de performances thermiques, la dernière réglementation en vigueur (Réglementation Environnementale 2020 ou RE 2020) introduit désormais l'analyse du cycle de vie des bâtiments (de la production des matériaux au recyclage et au traitement de fin de cycle du bâtiment) et leur empreinte carbone.

Sur le plan économique, ces normes permettent également de réduire la facture énergétique des ménages. En diminuant les besoins en chauffage, en climatisation et plus globalement en électricité, elles contribuent à réduire les dépenses liées aux logements, ce qui est particulièrement significatif dans un contexte de hausse des prix de l'énergie ces dernières années. De plus, elles participent à la valorisation du patrimoine immobilier. Un logement énergétiquement performant est plus attractif, en particulier depuis la mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique (DPE), devenu un critère décisif dans les transactions immobilières et sur le marché locatif.



Enfin, ces réglementations visent à améliorer le confort thermique, en garantissant une bonne ventilation du logement et en réduisant les phénomènes de déperdition de chaleur ou à l'inverse, de surchauffe dans le logement. Elles contribuent ainsi à une meilleure qualité de vie des ménages dans leur logement.

Les réglementations thermiques dans le parc résidentiel poursuivent donc des objectifs multiples : préservation de l'environnement, maîtrise de l'énergie, protection du pouvoir d'achat des ménages, amélioration de leur confort et adaptation du secteur du bâtiment aux enjeux climatiques actuels et futurs. Elles constituent un levier stratégique de la politique énergétique et environnementale de la France.

Les réglementations thermiques dans la construction neuve en France

Source : AUAT, octobre 2025

	Champ d'application	Contexte et principales exigences
RT 1974	Bâtiments neufs d'habitation	Première réglementation thermique, elle introduit la réduction de la consommation de chauffage de 25 % par rapport aux bâtiments des années 1950-1970, en particulier en ciblant les déperditions thermiques par l'isolation des toitures et des murs.
RT 1982	Bâtiments neufs d'habitation	Instaurée après le deuxième choc pétrolier (en 1979), la RT 1982 vise un objectif de réduction de la consommation énergétique renforcé (- 20 % par rapport à la RT 1974). Elle introduit l'aération permanente et générale des logements neufs (hors aération par les ouvertures) et les apports énergétiques internes et externes (notamment l'apport solaire) pour les besoins de chauffage.
RT 1988	Bâtiments neufs d'habitation et tertiaire	La RT 1988 introduit la prise en compte de la consommation pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire à travers des critères de performance globale du bâti et de rendement des équipements.
RT 2000	Bâtiments neufs d'habitations et tertiaire	La RT 2000 vient après la signature du protocole de Kyoto en 1997 visant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Elle fixe une réduction de consommation de 20% par rapport à la RT 1988 pour le résidentiel (- 40% pour le tertiaire) et développe la notion de confort d'été pour limiter les surchauffes.
RT 2005	Bâtiments neufs d'habitations dont parties nouvelles dans l'existant (extensions) et tertiaire	La RT 2005 vise la limitation des émissions de gaz à effet de serre en réduisant la consommation énergétique des bâtiments neufs d'au moins 15 % par rapport à la RT 2000. Elle introduit également une limite supérieure de consommation pour les logements. Le confort d'été impose une température intérieure des logements inférieure à une température de référence.
RT 2012	Bâtiments neufs d'habitation, tertiaire, enseignement...	Basée sur les principes des Grenelles 1 et 2, la RT 2012 renforce les exigences en matière de performance énergétique par rapport à la RT 2005. La norme dans la construction neuve est désormais celle du BBC (bâtiment basse consommation), basée sur les principes du bio-climatisme. Elle introduit le respect d'un seuil maximum de la température la plus chaude sur une période de 5 jours très chauds.
RE 2020	Bâtiments neufs d'habitation	La RE 2020 renforce la performance énergétique des bâtiments avec une baisse de ses besoins de 30% par rapport à la RT 2012, le recours aux énergies renouvelables et la prise en compte du confort d'été dans la construction des logements pour faire face au changement climatique actuel et à venir. Elle introduit la performance environnementale dans la construction neuve à travers l'analyse du cycle de vie du bâtiment, outil qui évalue les impacts environnementaux du bâtiment de la production des matériaux nécessaires à sa construction jusqu'à sa fin de vie (émissions de gaz à effet de serre, utilisation de matériaux à faible empreinte carbone, traitements et recyclage des déchets liés à la construction...).

Le DPE, outil de référence pour l'évaluation de la performance énergétique des logements

Mis en place en 2006, le diagnostic de performance énergétique (DPE) évalue la performance énergétique des logements et des bâtiments afin d'informer les consommateurs, locataires ou acquéreurs d'un logement. D'abord informatif puis annexé à toute promesse ou acte de vente, son caractère obligatoire est progressivement étendu pour les locations, permettant ainsi aux candidats locataires de prendre connaissance de ce diagnostic.

La loi du 12 juillet 2010 portant sur l'engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) l'impose ensuite dans les annonces immobilières et pour certains bâtiments collectifs. Enfin, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) lui confère une valeur juridique en devenant un document opposable aux vendeurs et aux propriétaires bailleurs depuis le 1er juillet 2021. Enfin, parmi les lois renforçant le rôle du DPE et son déploiement, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) l'a rendu obligatoire pour tous les bâtiments d'habitation collective, selon un calendrier échelonné :

- le 1er janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots,
- le 1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

Le DPE remplit donc plusieurs fonctions : informer et sensibiliser les propriétaires (dont de futurs acquéreurs) ou locataires et proposer des pistes d'amélioration, incluant des recommandations de travaux, d'entretien ou d'usage et identifier les logements énergivores. Il peut également conditionner l'octroi d'aides aux travaux énergétiques (portées par l'Agence Nationale de l'Habitat).

Réalisé par un diagnostiqueur agréé, le DPE est transmis et enregistré auprès de l'ADEME, avec une validité de 10 ans, renouvelable après travaux. Il prend en compte les cinq usages principaux de l'énergie dans le logement - chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires - et intègre un indicateur de performance de l'enveloppe et du confort d'été passif. Les systèmes de refroidissement actifs ne sont pas considérés. Le diagnostic attribue à chaque logement une étiquette énergétique allant de A à G, reflétant à la fois sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre. Ces évaluations sont établies à partir des caractéristiques techniques du bâtiment et d'hypothèses standards d'usage.

Les données collectées alimentent un observatoire national en open data, permettant de mieux connaître le parc résidentiel français, d'orienter les politiques publiques pour accompagner sa rénovation énergétique. Il constitue aujourd'hui un outil central dans la politique de rénovation énergétique.



Malgré son utilité, le DPE présente toutefois certaines limites. En effet, les consommations théoriques calculées, peuvent différer de la consommation réelle des logements. Cette dernière étant largement influencée par les pratiques de consommation des occupants (température de chauffage ou de climatisation choisie, présence d'équipements performants ou énergivores...), leur situation financière et leur niveau d'appropriation des technologies. De même, l'amélioration de la performance et la baisse de la dépense énergétique peuvent conduire à un accroissement de l'usage (par exemple, chauffer davantage un logement bien isolé), réduisant ainsi le gain attendu (effet rebond). Un effet sociotechnique est aussi observé pour évoquer les pratiques des ménages face aux équipements performants et « intelligents » souvent autonomes, comme pour réguler le chauffage, ce qui peut conduire à déresponsabiliser l'utilisateur. Ces équipements technologiques peuvent également être difficile à appréhender par certains ménages, dans l'utilisation des réglages et le suivi de la consommation par exemple. L'analyse de la consommation énergétique domestique nécessite donc une approche systémique, intégrant à la fois les aspects techniques et comportementaux (information, sensibilisation et accompagnement au changement de pratiques et au bon usage des équipements). L'étude « Performance énergétique du logement et consommation d'énergie : les enseignements des données bancaires » publiée en janvier 2024 par le Conseil d'analyse économique⁵ montre, en effet, que les ménages vivant dans des logements énergétiquement peu performants auront tendance à limiter davantage leur consommation par rapport à la consommation

théorique calculée. Inversement, dans des logements performants, les ménages consommeront davantage que la consommation théorique.

En outre, dans son rapport paru en juin 2025⁶ sur la mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique, la Cour des Comptes souligne des disparités de résultats liées à un manque de fiabilité des évaluations, émanant de certaines conditions de réalisation ou d'observation défavorables « temps limité, pressions éventuellement exercées par les propriétaires, défaut de documents justificatifs et formation insuffisante des diagnostiqueurs constituent autant de potentielles sources d'erreurs fragilisant l'homogénéité des diagnostics réalisés ».

En dépit de ces limites, le DPE demeure un outil clé pour sensibiliser les occupants ou futurs locataires ou propriétaires, identifier les « passoires énergétiques » et orienter les stratégies de rénovation, indispensables pour atteindre les objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050. L'impact exact des dérogations ou de politiques associées reste difficile à évaluer⁷.

⁵ Performance énergétique du logement et consommation d'énergie : les enseignements des données bancaires, Focus n°103, Conseil d'analyse économique, janvier 2024.

⁶ La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique, exercices 2021-2024, rapport public thématique, la Cour des Comptes, Juin 2025.

⁷ L'Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL) observe une progression, au niveau national, des consultations juridiques de l'Agence sur le sujet de la réglementation visant les passoires énergétiques (notamment une hausse des congés pour vente). Cette tendance n'est pas constatée en Haute-Garonne. Source : échanges entre l'Auat, l'ANIL et l'ADIL 31, décembre 2025.

La loi Climat et résilience : vers la fin progressive de la location des logements énergivores

La lutte contre les logements les plus énergivores (classes F ou G du DPE) est désormais au cœur des politiques publiques de rénovation du parc. Cette orientation vise un double objectif, à la fois environnemental (réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre), et social (réduction de la précarité énergétique des ménages).

Désormais, la décence d'un logement est également appréciée au regard de sa performance énergétique, avec un niveau minimum requis pour être mis en location.

Dans la perspective de lutte contre les passoires énergétiques, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 fixe un calendrier progressif d'interdiction de mise en location des logements les moins performants incluant :

- le gel des loyers pour les logements étiquetés F ou G depuis 2022,
- l'interdiction progressive de location des logements énergivores : G+ depuis 2023, G en 2025, F en 2028 et E en 2034. Toutefois, des dérogations existent pour les bâtiments présentant des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales.

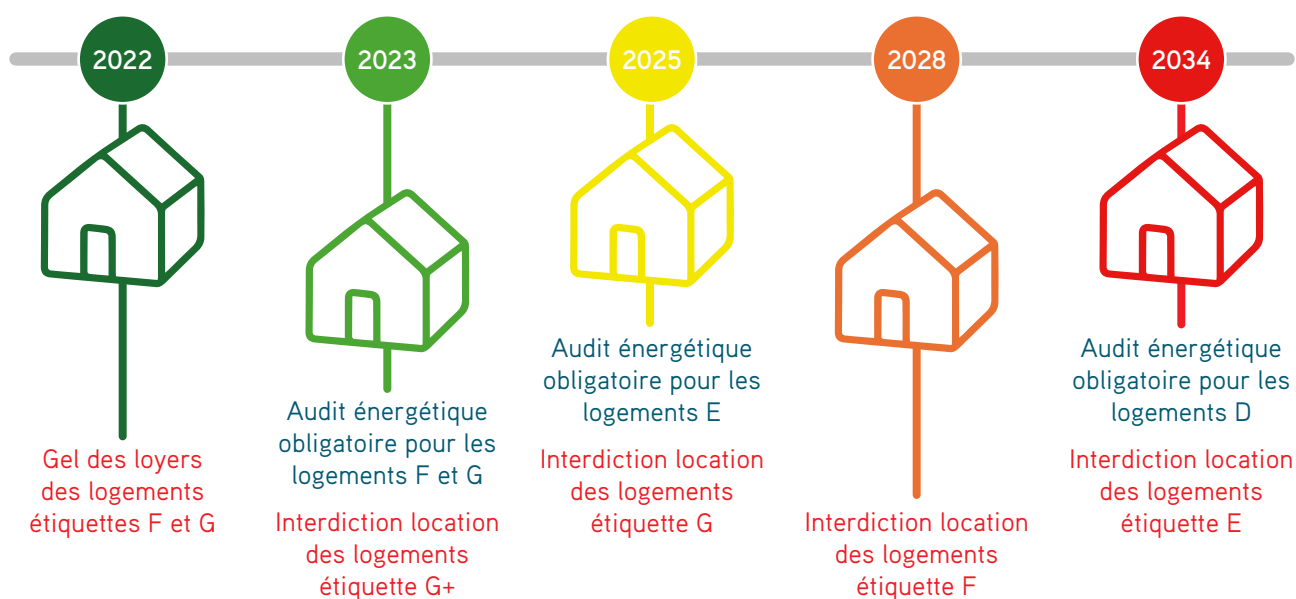
La vente d'un logement très énergivore en monopropriété n'est pas exempte d'obligation, puisqu'un audit énergétique réglementaire devient obligatoire dans le dossier de vente, en complément du DPE :

- dès le 1er avril 2023 pour les logements classés F ou G,
- dès le 1er janvier 2025 pour les logements classés E,
- dès le 1er janvier 2034 pour les logements classés D.

Cet audit obligatoire réglementaire détaille la performance énergétique et environnementale du logement, propose un plan d'actions précis des travaux à entreprendre pour améliorer cette performance et informe sur le budget à prévoir pour ces travaux, ainsi que sur les subventions mobilisables.

Calendrier des principales réglementations visant les passoires énergétiques

CC AUAT 2026



Un enjeu croissant de connaissance et de rénovation des bouilloires thermiques

Alors que les passoires énergétiques et la précarité énergétique abordent le mal-logement à travers une approche liée au froid et à la consommation énergétique pour se chauffer, la précarité d'été était peu considérée jusqu'à très récemment par les politiques publiques, notamment dans le cadre de la rénovation énergétique (travaux et aides financières). Pourtant, 49% des ménages français ont déclaré avoir souffert d'un excès de chaleur dans leur logement pendant au moins 24 heures au cours de l'été 2025, une part en hausse de 7 points par rapport à 2024⁸.

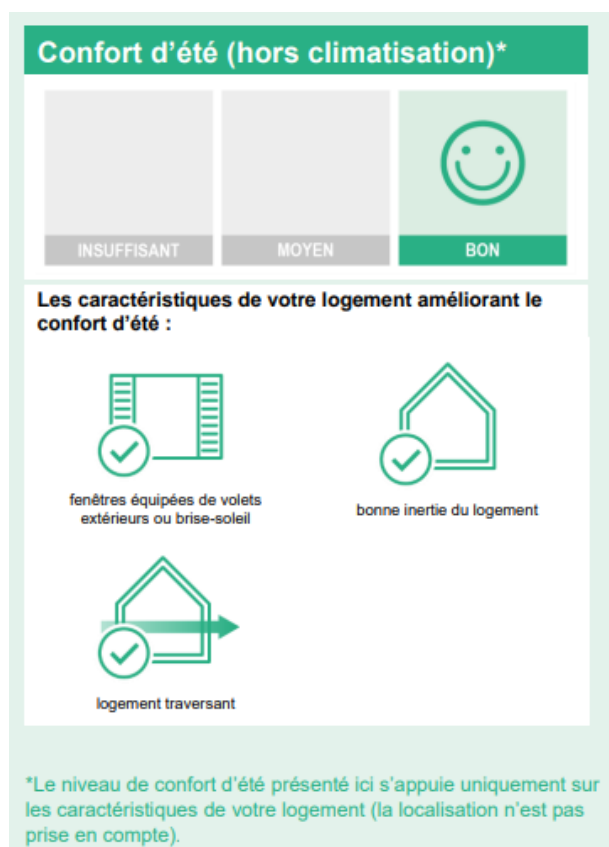
Un logement « bouilloire thermique » accumule fortement la chaleur en été, rendant la température intérieure excessive et difficilement supportable par les occupants. Une isolation mauvaise ou absente, une (mono)orientation du logement au sud et à l'ouest, l'absence partielle ou totale de protections solaires

extérieures des parois vitrées (volets, brise-soleil...), un logement non traversant qui permet peu de ventilation naturelle... concourent à rendre un logement particulièrement exposé à la chaleur.

L'indicateur de « confort d'été » a été introduit dans le DPE lors de la réforme du 1er juillet 2021. Il vise à informer sur le confort thermique passif d'un logement en période estivale sans prendre en compte la climatisation, en évaluant plusieurs paramètres comme l'isolation, la présence de protections solaires, l'inertie du bâtiment ou le caractère traversant du logement.

Cet indicateur, noté « bon », « moyen » ou « insuffisant », apparaît séparément des étiquettes classées de A à G de performance énergétique et climatique du logement.

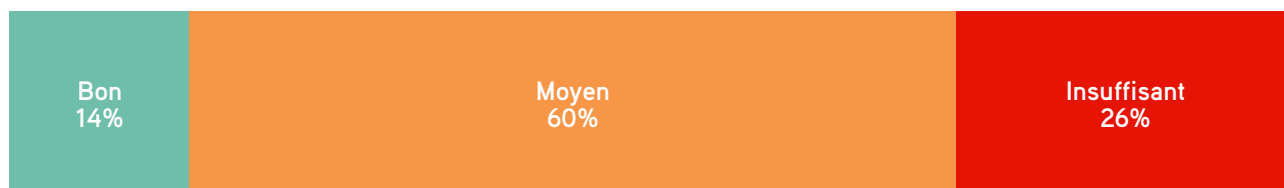
Exemple de l'information sur le confort d'été contenue dans un DPE (indicateur et recommandations)



8 Source : Tableau de bord de la précarité énergétique 2025, Observatoire National de la Précarité Énergétique, édition novembre 2025.

Répartition des logements existants diagnostiqués selon l'indicateur du confort d'été pour l'ensemble des intercommunalités étudiées

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Les logements existants diagnostiqués des intercommunalités du panel présentent en majorité un indicateur de confort d'été moyen (60% des DPE dont l'information est renseignée)⁹. 26% présentent un confort d'été insuffisant et 14% bon.

Indicateur instauré pour informer et sensibiliser les occupants (locataires ou acquéreurs), il paraît cependant insuffisant pour décrire le confort d'été réel puisqu'il ne tient pas compte des usages des occupants (aération nocturne, fermetures des volets le jour...) ni des températures intérieures réelles ni des heures d'inconfort. Sans conséquences réglementaires (interdiction de mise en location ou d'obligation de réaliser des travaux par exemple) contrairement aux passoires énergétiques, il apparaît peu efficace pour encourager véritablement des travaux de rénovation.

Parmi les autres limites observées, l'indicateur du confort d'été se révèle être peu discriminant. Deux logements très différents, en matière d'isolation, d'équipements et de localisation, peuvent obtenir la même appréciation. Et inversement un logement très bien isolé et présentant une bonne étiquette de performance énergétique peut être pénalisé s'il manque de protections solaires par exemple. Ainsi, dans cette approche du confort d'été, un logement neuf ou ayant fait l'objet d'une rénovation d'ampleur peut être considéré comme inconfortable l'été.

L'analyse de la base des DPE de l'ADEME parmi les intercommunalités étudiées indique en effet que 25% des logements classés A présentent un confort d'été insuffisant, ce qui peut s'expliquer par une orientation particulièrement exposée au rayonnement solaire et par l'absence de protections solaires extérieures sur toutes les ouvertures. 10% seulement présentent un indicateur de confort d'été qualifié de « bon ».

En outre, cette analyse confirme qu'une passoire énergétique l'hiver peut devenir une bouilloire l'été : 54% de logements classés F ou G du panel sont à la fois des passoires et des bouilloires thermiques au regard de leur étiquette de performance énergétique et de leur indicateur de confort d'été.

Pour faire face à l'augmentation des périodes de fortes chaleurs et de canicule, l'un des enjeux majeurs reposera sur une mesure fine du confort d'été et plus largement sur l'amélioration de l'habitabilité estivale des logements.

⁹ Pour cette analyse, seuls les DPE qui présentent une information dûment renseignée sur le confort d'été ont été analysés. Les taux indiqués ne concernent donc que les DPE des logements existants diagnostiqués (l'objet principal de la présente étude) pleinement renseignés sur cette variable, soit 66 % des DPE collectés pour les intercommunalités du panel (représentant plus de 170 000 DPE).

Des logements diagnostiqués globalement représentatifs de l'ensemble du parc résidentiel

Entre 2021 et 2025, un logement sur trois a été diagnostiqué dans les intercommunalités étudiées, sous l'effet des obligations réglementaires, avec de fortes disparités territoriales selon le dynamisme de la construction et de la rénovation. Malgré une bonne représentativité globale des logements diagnostiqués par rapport au parc résidentiel, la couverture en DPE est nettement plus élevée dans l'habitat collectif et locatif, tandis que l'habitat individuel reste en retrait.



Préambule méthodologique

Cette étude s'appuie sur une extraction de la base de données DPE de l'ADEME portant sur les logements existants diagnostiqués entre juillet 2021 et juin 2025 (soit avant la réforme du calcul du DPE du 1er janvier 2026), à l'échelle des intercommunalités membres de l'Auat. Cette base de données permet de conduire une analyse détaillée du parc de logements diagnostiqués, selon la période de construction, la surface des biens et le type d'énergie principale.

La base distingue les appartements, les maisons et les immeubles. Les données portant sur les immeubles, ainsi que la base ADEME sur les logements neufs¹⁰, n'ont pas été mobilisées pour la présente étude, en raison notamment de leur faible volume et taux de représentativité.

Afin de qualifier le parc de logements des intercommunalités étudiées, le fichier logement détaillé de l'Insee a été utilisé (millésime 2021, dernière version disponible au moment de la rédaction). Il convient de souligner un écart temporel entre les données de l'ADEME, et celles de l'INSEE. Cet écart peut induire des différences dans l'interprétation des résultats par rapport aux données plus récentes.

L'ADEME précise que les résultats obtenus à partir de la base de logements diagnostiqués ne peuvent être directement extrapolés à l'ensemble du parc résidentiel. Néanmoins, ces résultats fournissent des repères fiables pour l'analyse des tendances et pour orienter les politiques de rénovation de l'habitat, bien que les valeurs absolues doivent être considérées avec précaution.

¹⁰ Il convient de noter que données DPE de l'ADEME portant sur les immeubles et les logements neufs, s'appuient sur deux méthodes de calcul spécifiques, différentes de celle utilisée pour estimer les étiquettes énergétiques des logements du parc existant. En effet, les données relatives aux immeubles s'appuient sur une adaptation de la méthode de calcul 3CL 2021 (Calcul des Consommations Conventiennelles des Logements) appliquée aux bâtiments collectifs. Les données de la base DPE sur les logements neufs sont issues des calculs réalisés à partir des données d'entrée de l'étude environnementale RE2020, établie lors de la construction du bâtiment.

Un tiers du parc de logements diagnostiqué

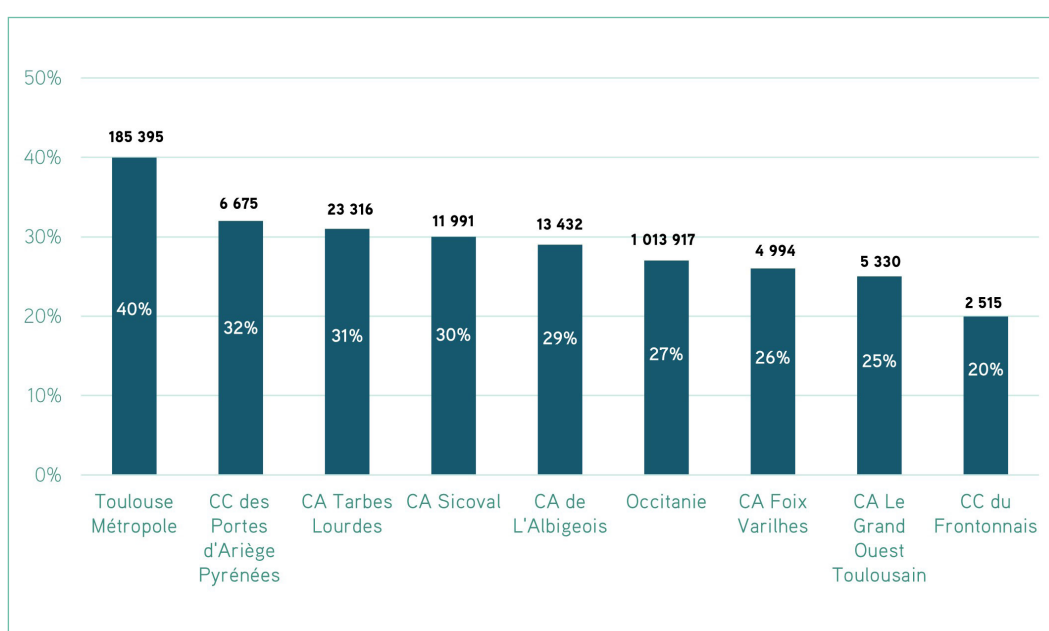
Entre juillet 2021 et juin 2025, 254 000 logements ont fait l'objet d'un DPE dans les intercommunalités étudiées, soit un logement sur trois du parc de logements en moyenne (33%). Ce niveau est supérieur à la moyenne régionale (27%), toutefois les taux de réalisation de DPE varient sensiblement entre territoires.

Depuis 2021 le nombre de DPE réalisés affiche une nette tendance à la hausse, sous l'effet de la mise en œuvre de l'obligation de diagnostic pour les bâti-

ments d'habitation collective, ainsi que de l'interdiction de la location des logements énergivores (selon le calendrier établi par la loi Climat et résilience). Sur l'ensemble des intercommunalités du panel, cette dynamique s'est traduite par un rythme de croissance exponentiel entre 2021 et 2024 : +136% en moyenne par an (soit en moyenne 52 000 logements diagnostiqués supplémentaires par an sur l'ensemble des intercommunalités du panel étudié).

Répartition (en part et en nombre) des logements existants diagnostiqués dans le parc total

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025 ; INSEE, 2021. CC AUAT 2026



La métropole de Toulouse se distingue, avec plus de 185 000 DPE réalisés, soit 40% de son parc de logements, ce qui la place nettement au-dessus de la moyenne du panel étudié. Ce taux élevé peut s'expliquer par plusieurs facteurs : principalement le poids du parc locatif collectif (privé comme social, avec une rotation relativement importante des occupants), la réalisation des DPE dans les copropriétés de plus de 50 lots - pour lesquelles le diagnostic est rendu progressivement obligatoire en application de la loi Climat et résilience - ainsi que le dynamisme du marché immobilier de la métropole toulousaine.

D'autres territoires, comme la CC Portes d'Ariège Pyrénées (32%), la CA Tarbes Lourdes Pyrénées (31%), affichent des taux proches de la moyenne du panel. Ces résultats s'expliquent notamment par la présence d'un parc de logements anciens et en collectif, souvent locatifs, où les démarches de rénovation et de mise en location favorisent la réalisation de DPE.

Les territoires de la CA du Sicoval (30%) et de la CA Albigeois (29%) présentent un taux de réalisation des DPE légèrement en dessous de la moyenne. Néanmoins, la présence d'un marché locatif assez dynamique, notamment porté par la présence d'un public étudiant, favorise la réalisation progressive des diagnostics.

En revanche, dans les territoires de la CA Foix-Varilhes -à dominante plus rurale- et de la CA du Grand Ouest Toulousain et de la CC du Frontonnais —caractérisés par un parc de logements individuels récents en première et deuxième couronne toulousaine —, les taux de réalisation des DPE restent plus faibles. Ce constat s'explique principalement par une plus faible proportion de logements collectifs et locatifs.

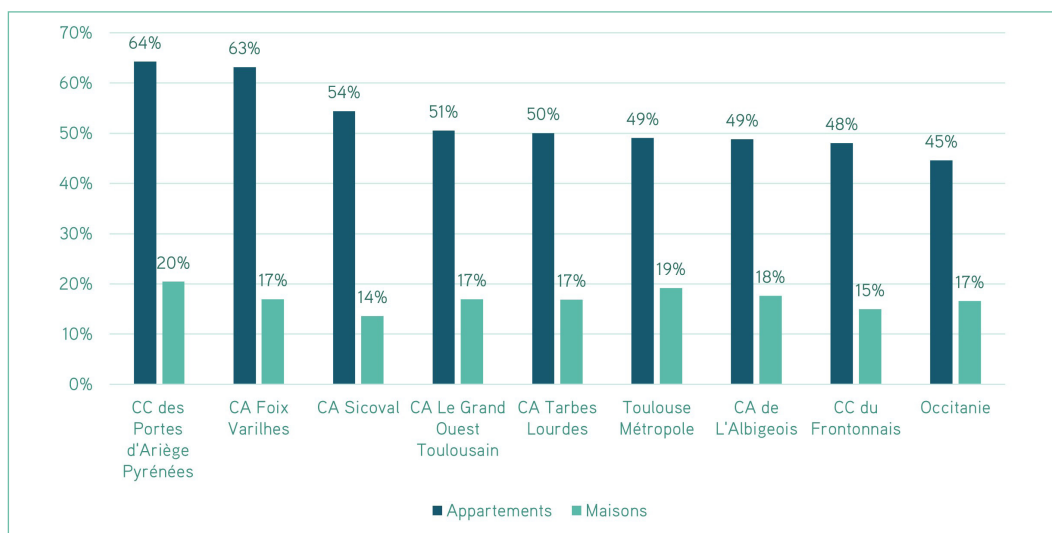
Un taux de réalisation de DPE plus important pour les appartements

L'habitat collectif se distingue par une meilleure couverture en DPE que l'habitat individuel au sein des intercommunalités du panel : 54% du parc d'appartements a été diagnostiqué en moyenne, contre seule-

ment 17% pour les maisons. Ce taux moyen d'appartements diagnostiqués dépasse la moyenne régionale qui s'élève à 45%, mais il varie sensiblement selon les territoires.

Répartition des logements existants diagnostiqués selon le type d'habitat

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025 ; INSEE, 2021. CC AUAT 2026



Clé de lecture : Dans la CA du Sicoval 54% de l'ensemble des appartements du territoire ont fait l'objet d'un DPE.

Ainsi, pour la CC Portes d'Ariège Pyrénées et la CA Foix Varilhes, un peu plus de six appartements sur dix ont fait l'objet d'un DPE. Il s'agit principalement de logements collectifs, souvent en location, situés dans les centres anciens des principales communes (Pamiers, Foix, Saverdun, Mazères, Varilhes), avec des propriétaires bailleurs qui effectuent des DPE notamment pour bénéficier d'aides financières dans le cadre des politiques d'amélioration de l'habitat à l'échelle locale (par l'exemple, l'OPAH-RU à Foix et Pamiers, ainsi que le permis de louer dans cette dernière commune) et nationale (notamment MaPrimeRenov').

Dans la CA du Sicoval et la CA du Grand Ouest Toulousain, les taux de DPE réalisés sur le segment des appartements sont également relativement élevés, atteignant respectivement 54% et 51% du parc. Leur proximité avec les bassins d'emploi, et pour le Sicoval à de nombreux établissements d'enseignement, fait de ce parc locatif un maillon clé des parcours résidentiels des ménages qui s'y installent. Relativement récent et développé, en grande partie dans le cadre de dispositifs fiscaux d'investissement locatif, ce parc fait progressivement l'objet de diagnostics, dans un contexte de hausse des prix de l'énergie où les locataires deviennent de plus en plus attentifs aux performances énergétiques des logements.

Dans les autres intercommunalités du panel, environ la moitié du parc d'appartements a fait l'objet d'un DPE. Si ce taux apparaît relativement homogène à l'échelle de ces territoires, il peut toutefois masquer des dynamiques contrastées. À Toulouse Métropole, le dynamisme du marché et la prépondérance du parc locatif toulousain en collectif (90% du parc locatif total) expliquent la proportion importante de DPE réalisés sur ce segment. Bien que le poids des appartements dans le parc locatif de la CA Tarbes Lourdes Pyrénées et la CA de l'Albigeois (respectivement 72% et 80%) demeure plus restreint par rapport à la métropole toulousaine, les taux d'appartements diagnostiqués sont équivalents, pouvant être expliqués par les démarches de mise en location des logements ou des projets de rénovation d'ampleur.

Le taux de maisons diagnostiquées reste globalement faible dans l'ensemble du panel, oscillant entre 14% et 20% du parc de logements individuels selon les territoires. La faible réalisation des DPE sur l'habitat individuel met en évidence l'enjeu de poursuivre le déploiement des diagnostics sur ce segment résidentiel (majoritairement occupé par des propriétaires) afin de mieux connaître ses performances énergétiques et d'accélérer la mise en œuvre de projets de rénovation ciblant l'habitat ancien et/ou énérgivore.

Des logements diagnostiqués aux caractéristiques globalement proches du parc résidentiel

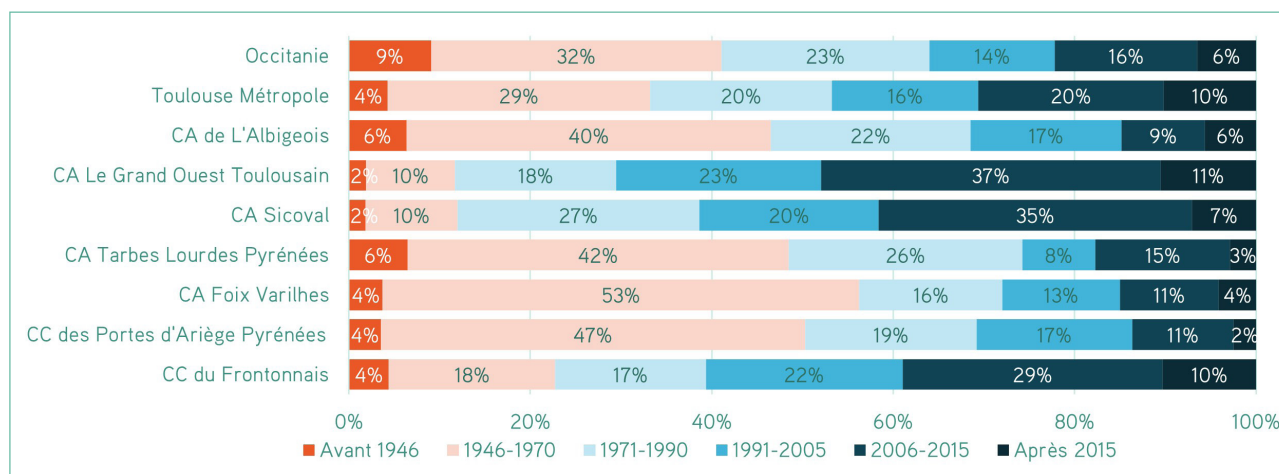
Compte tenu de l'impossibilité d'extrapoler les résultats des analyses de la base de données sur les DPE de l'ADEME à l'ensemble du parc de logements, des tests de cohérence entre les caractéristiques des logements diagnostiqués et celles du parc résidentiel ont été réalisés. Dans cette optique, les données concernant la période de construction des logements, leur surface et le type d'énergie principale (chauffage) ont été comparées.

La répartition des caractéristiques des logements dans la base de données DPE (ADEME) et du parc résidentiel INSEE (2021) montre une cohérence globale entre les deux sources d'information. Certaines différences sont néanmoins constatées.

Les logements construits après-guerre (1946-1970) sont ainsi proportionnellement plus nombreux dans la base DPE de l'ADEME. Dans la métropole de Toulouse, la CA de l'Albigeois, la CA Foix-Varilhes, la CC Portes d'Ariège Pyrénées et la CA Tarbes Lourdes Pyrénées, cette surreprésentation s'explique par la dynamique de réalisation de DPE au sein du parc collectif, notamment social, en particulier dans les secteurs où des opérations de rénovation urbaine ont été mises en œuvre. A l'inverse, les logements récents, construits entre 2006 et 2015, sont fortement représentés dans le parc de logement et parmi les logements diagnostiqués des EPCI limitrophes de Toulouse Métropole (Sicoval et Grand Ouest Toulousain), reflétant la forte présence de programmes récents issus de dispositifs fiscaux (Scellier, Pinel) et leur mobilisation sur le marché locatif ou lors de transactions récentes.

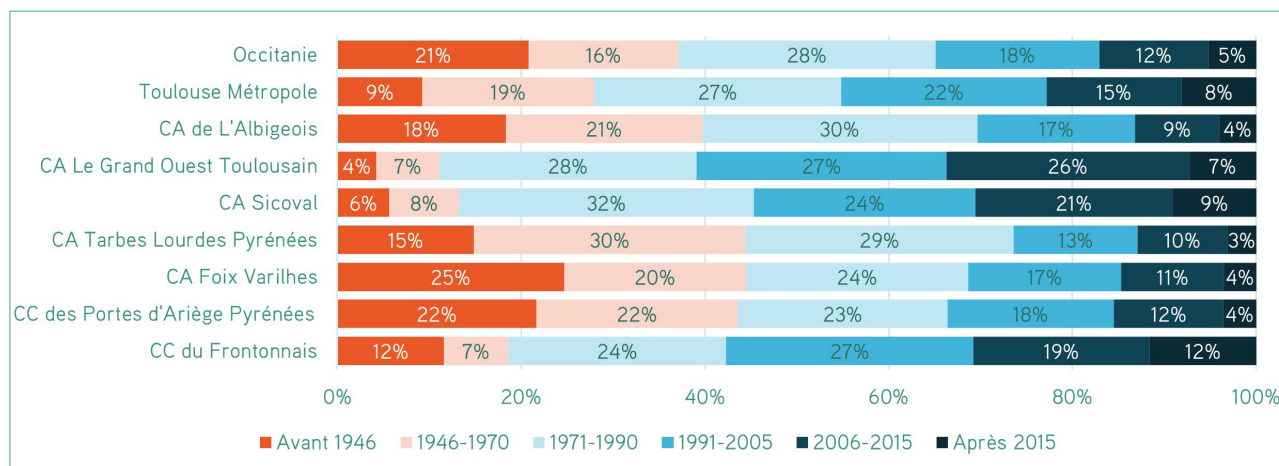
Répartition du parc de logements existants diagnostiqués par période de construction

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Répartition du parc total de logements par période de construction

Source : INSEE, 2021. CC AUAT 2026

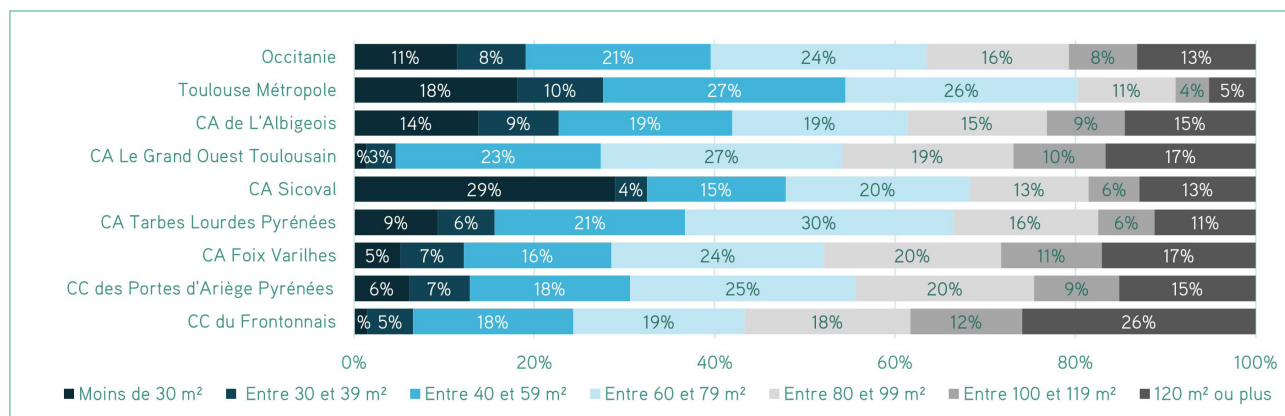


Les logements de petite surface (<30 m²) apparaissent surreprésentés parmi les logements diagnostiqués dans les territoires concentrant une forte proportion de logements locatifs destinés aux étudiants et jeunes actifs, tels que Toulouse Métropole, le Sicoval et l'Albigeois (respectivement concentrés dans les communes de Toulouse, Labège, Auzeville-Tolosane,

Ramonville-Saint-Agne et Albi). Les logements de taille intermédiaire (40 à 79 m², T2 et T3) sont également bien représentés dans l'ensemble des EPCI, en particulier dans la CA du Sicoval, la CA du Grand Ouest Toulousain, la CA Tarbes Lourdes Pyrénées et la CA de l'Albigeois, reflétant la dynamique de rotation et la mobilisation de ce parc sur le marché résidentiel.

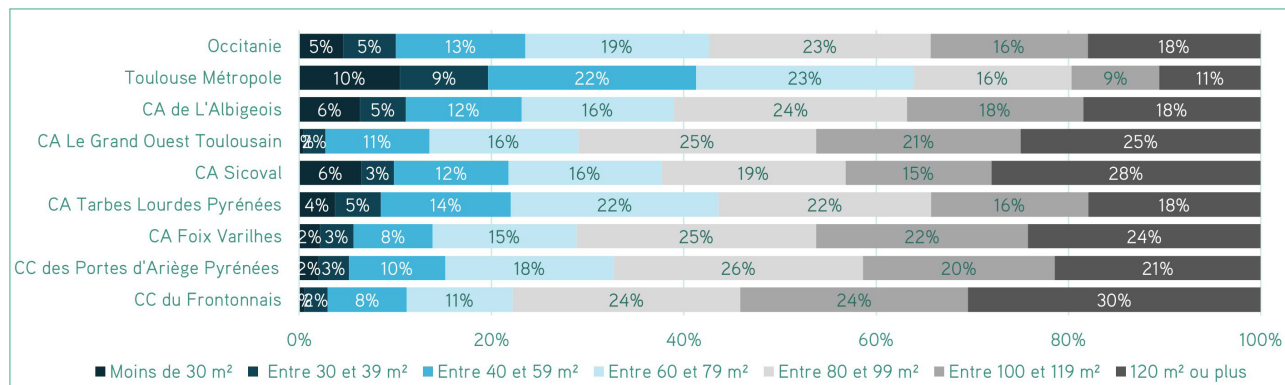
Répartition du parc de logements existants diagnostiqués par surface

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Répartition du parc de logements (résidences principales) par surface

Source : INSEE, 2021. CC AUAT 2026

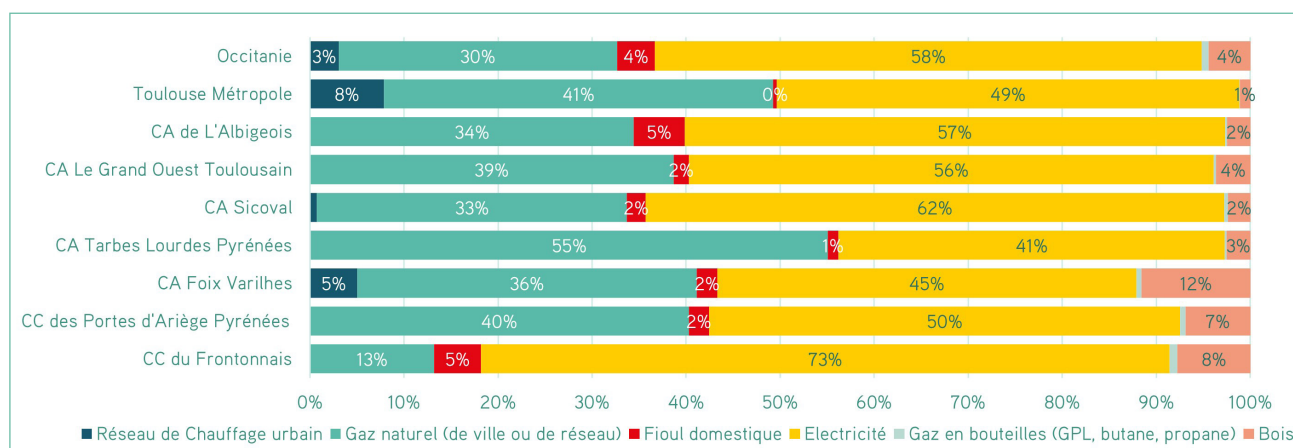


Enfin, les logements chauffés à l'électricité sont prépondérants parmi les logements diagnostiqués, en cohérence avec les caractéristiques des systèmes de chauffage de l'ensemble du parc de logements de nombreuses intercommunalités et à l'échelle régionale (48% des logements sont chauffés à l'électricité en

Occitanie). Seules les intercommunalités de Toulouse Métropole et la CA Tarbes-Lourdes Pyrénées se distinguent avec une forte représentation de logements chauffés au gaz de ville, une proportion importante qui se reflète également dans le parc diagnostiqué par rapport aux autres territoires.

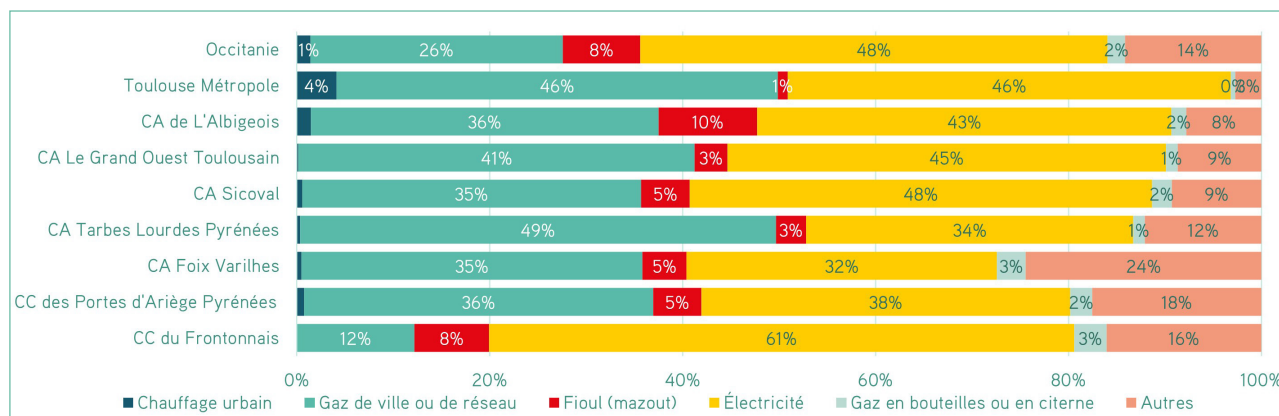
Répartition du parc de logements existants diagnostiqués par type d'énergie principale de chauffage

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Répartition du parc de logements (résidences principales) par combustible principal du logement¹¹

Source : INSEE, 2021. CC AUAT 2026



Dans l'ensemble, ces écarts, logiques et explicables, ne remettent pas en cause la fiabilité des analyses produites à partir des données de la base DPE de l'ADEME et confirment leur cohérence globale avec

la structure du parc résidentiel. Cette analyse comparée met notamment en évidence le poids prépondérant du parc collectif en location parmi les logements diagnostiqués.

¹¹ D'après l'INSEE (2025), le combustible principal d'un logement désigne la source d'énergie principale utilisée pour le chauffage.

Un parc classé A à D aux caractéristiques hétérogènes selon les territoires

L'exploitation des données issues du DPE révèle un parc de logements diagnostiqués majoritairement classé entre A et D avec une surreprésentation de logements étiquetés C et D traduisant des performances énergétiques globalement satisfaisantes et d'une bonne représentativité du parc résidentiel des territoires étudiés. Derrière ce constat d'ensemble se dessinent toutefois des situations contrastées selon les territoires, reflètes des spécificités locales du parc résidentiel (types d'habitat, périodes de construction...), des dynamiques de construction et des efforts de rénovation engagés par les territoires.

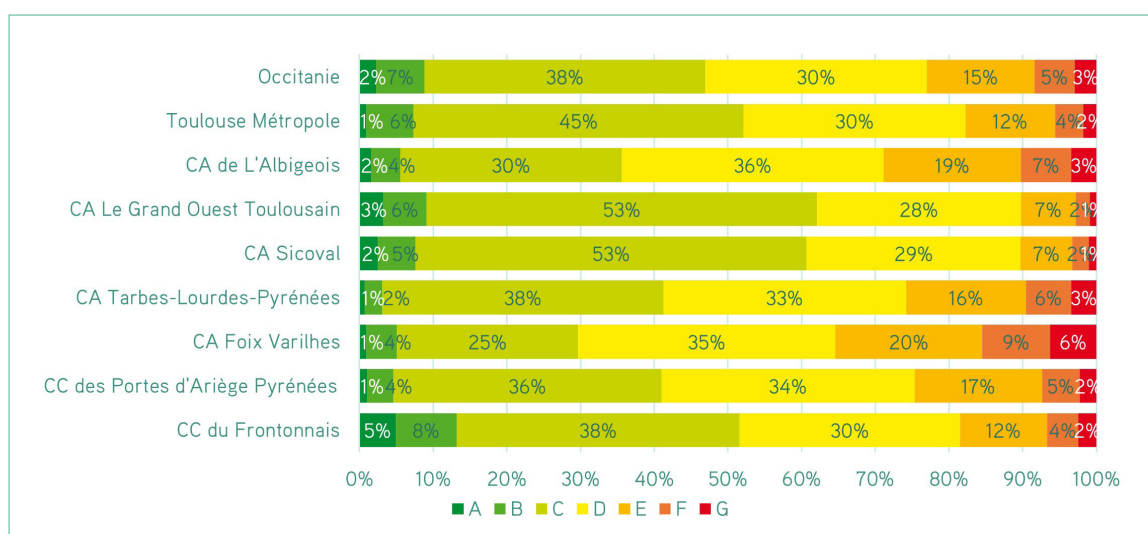
En moyenne, les trois quarts des logements diagnostiqués sont classés entre A et D

Dans l'ensemble des EPCI étudiés, en moyenne, un peu plus des trois quarts des logements diagnostiqués (79%) se situent entre les étiquettes A et D, une proportion légèrement supérieure à celle observée à l'échelle régionale (77%) et nationale (68%). Ce constat reflète une performance énergétique globalement correcte du parc, malgré le poids non négligeable des logements aux performances intermé-

diaires (classés D) dans les territoires d'étude. Les performances énergétiques du parc de logements varient toutefois d'un territoire à l'autre, en fonction de multiples facteurs : la qualité intrinsèque du bâti, les périodes de construction, le type de système de chauffage utilisé, ainsi que la réalisation — ou non — de travaux de rénovation énergétique.

Répartition des logements existants par classe DPE (maisons et appartements)

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Dans les intercommunalités situées dans le périurbain toulousain (CA du Sicoval, CA du Grand Ouest Toulousain et la CC du Frontonnais), le parc résidentiel diagnostiqué apparaît particulièrement performant avec une très large majorité de logements classés entre A et D. Ce résultat s'explique principalement par la proportion importante de logements récents sur ces territoires, notamment en collectif (parc globalement plus performant que l'individuel).

Dans ces territoires, en moyenne deux tiers des logements classés entre A et D ont été construits après

1991 et sont chauffés pour la plupart à l'électricité. De plus, les trois quarts des logements étiquetés entre A et D présentent une surface supérieure à 60 m² (appartements T3 et plus et maisons), tandis que les logements de taille intermédiaire (30 à 59 m²) représentent un quart du parc diagnostiqué (en lien avec la structure du parc de logements). La CA du Sicoval se distingue toutefois par une proportion élevée (environ un tiers) de logements de moins de 30 m² étiquetés A-D, correspondant à des studios et des T1, reflétant le poids de l'offre à destination des étudiants sur le territoire.

Dans la métropole toulousaine, la répartition du parc diagnostiqué est également largement favorable aux étiquettes A à D (82% des logements ayant fait l'objet d'un DPE), une proportion supérieure à la moyenne régionale (77%). Cette performance s'explique en partie par la présence importante d'un parc de logements récents - ou rénovés - composé notamment d'appartements (82% de ces derniers sont classés A-D, contre 74% pour les maisons).

Les logements classés entre A et D de Toulouse Métropole se répartissent de manière équilibrée selon les périodes de construction : 23% datent de l'après-guerre (1946-1970), souvent rénovés ; 20% relèvent de la période 1971-1990, correspondant aux premières réglementations thermiques ; enfin, 24 % ont été construits entre 2006 et 2015. La majorité (55%) de ces logements ont une surface comprise entre 40 et 80 m² (T2-T4), tandis que les petites surfaces (< 30 m²) demeurent moins représentées (11%). La grande majorité (89%) des logements étiquetés A-D sont chauffés à l'électricité (48%) et au gaz naturel (41%), avec une part non négligeable de logements alimentés par le réseau de chauffage urbain (10%).

La CA de l'Albigeois et la CA Tarbes-Lourdes présentent également une majorité de logements classés A-D, avec toutefois une proportion prédominante d'étiquettes D, traduisant une performance énergétique plus modérée. Les logements A-D ont principa-

lement été construits après 1971, avec un chauffage réparti à parts égales entre électricité et gaz. Les logements de ces catégories ont pour la plupart une surface comprise entre 60 et 120 m², correspondant à des appartements T3/T4 ou des maisons.

La CA de l'Albigeois se distingue par une proportion plus importante (15%) de petites surfaces (< 30 m²) parmi les logements étiquetés entre A et D que la CA de Tarbes-Lourdes Pyrénées (7%). Cette différence s'explique par une part importante de petits appartements locatifs (T1-T2) dans la CA de l'Albigeois (42% contre 30% dans la CA de Tarbes-Lourdes Pyrénées), ainsi que par un marché dynamique sur ce segment¹².

Dans les territoires plus ruraux, comme la CA de Foix-Varilhes et la CA Portes d'Ariège Pyrénées, les logements classés de A à D restent majoritaires, mais leur proportion y est plus faible, notamment dans la CA de Foix-Varilhes, où ils représentent 65% des bien diagnostiqués, contre 77 % au niveau régional. En lien avec la structure globale du parc de logements, les logements classés entre A et D dans ces territoires y sont majoritairement de taille moyenne à grande (60-120 m²), construits après 1971 et chauffés à l'électricité. Toutefois, environ un tiers du parc performant (de A à D) reste composé de logements anciens (1946-1970), ayant probablement fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration.

12 Le diagnostic du PLH 2020-2025 de la CA de l'Albigeois indique que l'inscription d'Albi dans la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 2010, ainsi que l'augmentation des effectifs étudiants au cours des dix dernières années, ont contribué à l'attractivité du marché immobilier. Ce phénomène concerne principalement les petites typologies, segment recherché par les investisseurs qui y réalisent souvent des travaux de rénovation avant leur mise en location.

Un parc d'appartements caractérisé par des meilleures performances énergétiques

Dans les territoires d'étude, les appartements présentent globalement de meilleures performances énergétiques que les maisons. Cela s'explique par plusieurs facteurs : ils sont souvent situés dans des bâtiments bénéficiant d'une meilleure isolation thermique et d'équipements de chauffage et de ventilation plus performants. De plus, la mutualisation des murs et planchers dans ces immeubles collectifs réduit les déperditions d'énergie par rapport aux logements individuels. Enfin, la pression réglementaire (en par-

ticulier l'interdiction des passoires énergétiques...) et la sensibilisation progressive des ménages face à la hausse des coûts de l'énergie et au confort thermique des biens locatifs en collectif, ont pu favoriser la réalisation de travaux par les propriétaires bailleurs. Une dernière explication peut également être liée aux bonnes performances énergétiques du parc de logements sociaux, majoritairement constitués d'appartements, récemment construits ou rénovés.

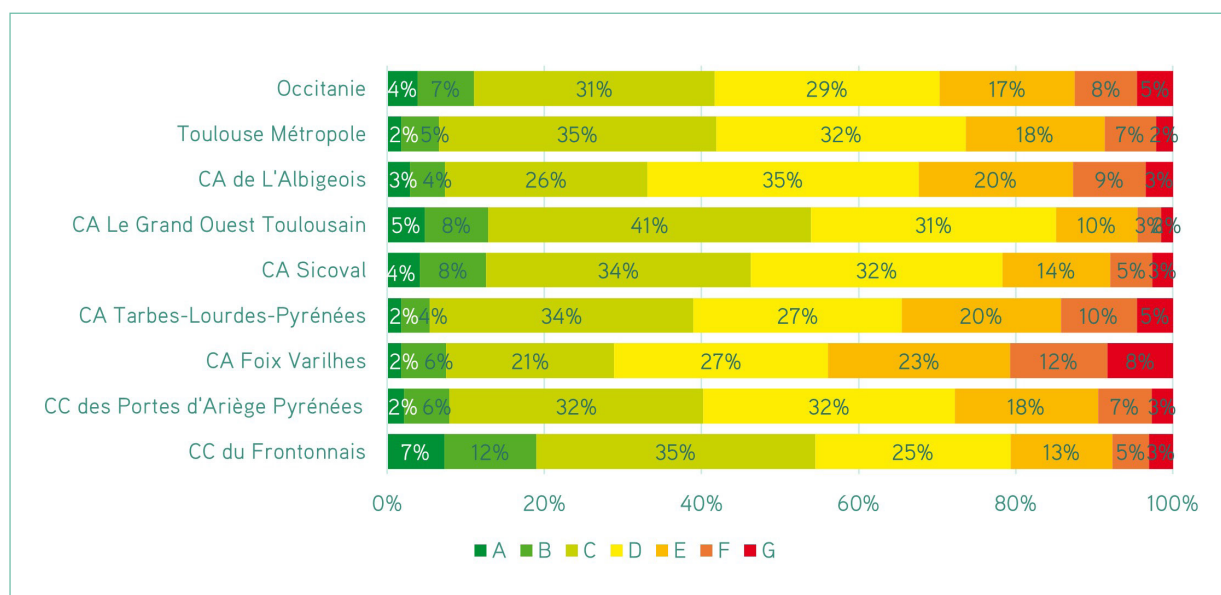
Répartition des logements existants par classe DPE (appartements)

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Répartition des logements existants par classe DPE (maisons)

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT



Un faible poids des passoires énergétiques dans le parc diagnostiqué

Bien que les logements classés F ou G ne représentent qu'une part limitée du parc diagnostiqué, leur répartition révèle des contrastes territoriaux marqués et des caractéristiques spécifiques. Concentrés dans l'habitat ancien, ils sont majoritairement en collectif et d'une surface de moins de 40 m² dans les centres urbains anciens, tandis qu'ils correspondent principalement à des maisons de plus de 80 m² dans les secteurs périurbains autour de Toulouse ou ruraux. Sur l'ensemble des territoires de l'étude, les passoires énergétiques diagnostiquées sont majoritairement chauffées à l'électricité, même si celles équipées de systèmes au fioul restent surreprésentées par rapport à l'ensemble du parc diagnostiqué. La rénovation de ces passoires énergétiques constitue un enjeu central des politiques de rénovation, d'autant plus dans un contexte de durcissement réglementaire les ciblant.

Moins d'un logement diagnostiqué sur dix classé F ou G avec de fortes variations selon les intercommunalités

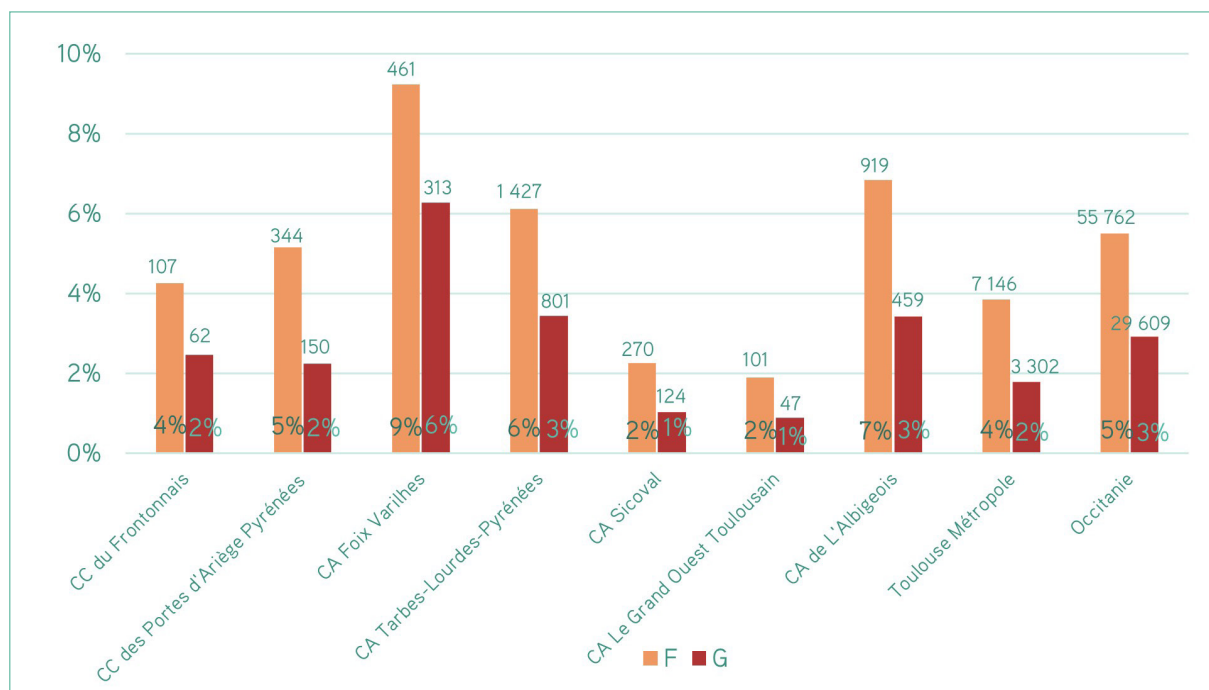
Un peu plus de 16 000 logements ont été classés F ou G dans les intercommunalités d'étude (selon une extraction de la base ADEME en juin 2025), soit en moyenne 8% des biens diagnostiqués, un taux équivalent à celui de l'Occitanie et légèrement inférieur à la moyenne nationale (13%). Toutefois, la proportion de passoires énergétiques varie considérablement entre EPCI, allant de 3% dans la CA du Sicoval et la CA du Grand Ouest Toulousain, jusqu'à atteindre 15% dans la CA Foix-Varilhes. Des écarts importants et attendus sont également observés sur le nombre de passoires énergétiques en valeur absolue, en raison des différences concernant le nombre de DPE réalisés et la

taille des parcs résidentiels des territoires étudiés. Les logements classés F ou G englobent ainsi près de 10 500 logements à Toulouse métropole, contre 150 logements dans la CA du Grand Ouest Toulousain.

Pour rappel, les logements étiquetés G ne sont plus considérés comme décents depuis le 1er janvier 2025 et sont, par conséquent, interdits de mise en location (pour les baux signés, renouvelés ou reconduits à compter du 1er janvier 2025). Ce sera également le cas pour les biens classés F à compter du 1er janvier 2028.

Répartition des logements existants diagnostiqués classés F ou G (maisons et appartements)

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Clé de lecture : Dans la CA de l'Albigeois, 10% du parc diagnostiqué relève de la catégorie des « passoires énergétiques » : 7 % est classé F et 3% est étiqueté G.

Un parc énergivore majoritairement composé de maisons

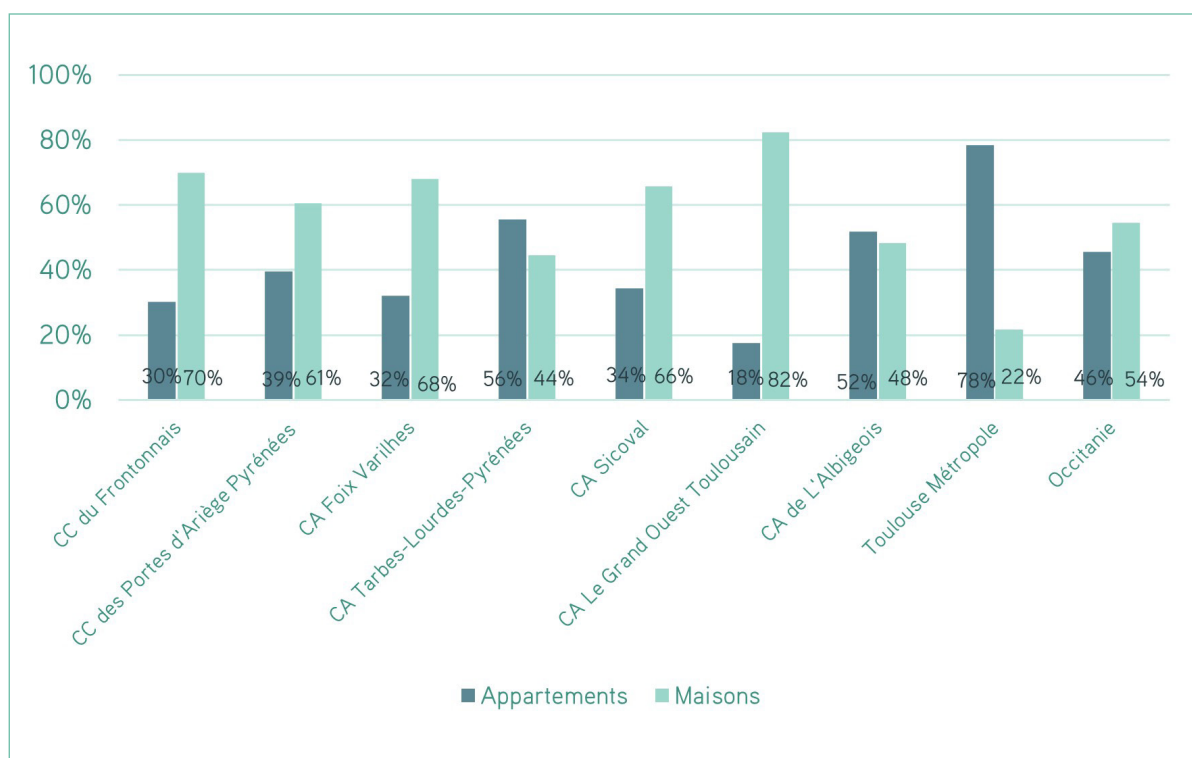
Le parc de logements classés F ou G est principalement constitué de maisons dans la majorité des intercommunalités étudiées. Ce constat s'explique notamment par la surreprésentation de maisons anciennes, souvent mal isolées, parmi celles ayant fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) dans ces territoires.

Cependant, certaines exceptions sont observées. Dans la CA de l'Albigeois et la CA Tarbes Lourdes Pyrénées, la répartition des passoires énergétiques est plus

équilibrée entre les maisons et les appartements, avec une légère prédominance de ces derniers. Cette situation s'explique par l'existence d'un parc collectif ancien et en partie vétuste, construit avant la mise en œuvre des réglementations thermiques et souvent situé en centre ancien, qui a pu récemment faire l'objet de DPE dans le cadre de rénovations. À Toulouse Métropole, ce sont principalement des appartements qui figurent parmi les passoires énergétiques, en raison de la structure globale du parc résidentiel, où les appartements demeurent majoritaires.

Répartition des logements existants diagnostiqués classés F ou G par type d'habitat

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Un parc de passoires énergétiques composé principalement de logements anciens, de petite et grande taille, chauffés à l'électricité

La très grande majorité des « passoires énergétiques » recensées dans les territoires étudiés sont des logements anciens : en moyenne plus de 8 sur 10 ont été construits avant 1970, alors que cette période ne concerne qu'environ un tiers des logements diagnostiqués.

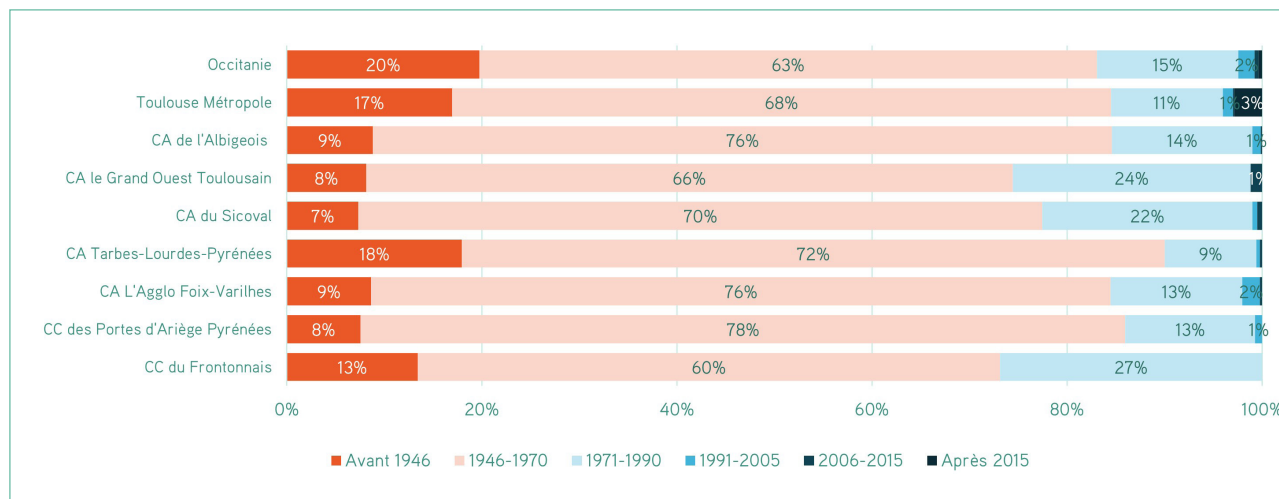
Plus des deux tiers des « passoires énergétiques » datent de 1946 à 1970, une période qui précède la mise en place de la première réglementation thermique et qui est caractérisée par une production de logements rapide et massive, souvent associée à une qualité architecturale limitée et à l'utilisation de matériaux peu performants sur le plan thermique.

Par ailleurs, une part non négligeable de logements classés F ou G construits avant-guerre est observée dans la CA Tarbes Lourdes Pyrénées (18%), Toulouse Métropole (17%), et dans une moindre mesure dans le Frontonnais (13%). Il s'agit principalement de logements situés en centre ancien, souvent vétustes, présentant des caractéristiques constructives peu compatibles avec les exigences actuelles en matière de performance énergétique (absences ou ancienneté de

l'isolation des murs et toitures, menuiseries vétustes, équipements obsolètes...)¹³. Ces biens peuvent être soumis à des contraintes spécifiques liées à leur intégration dans des secteurs d'urbanisme protégés en raison de leur caractère patrimonial, contraignant les possibilités de rénovation lourde (difficultés techniques, problèmes d'accessibilité par rapport à la voirie, surcoûts des travaux...).

Répartition des logements existants diagnostiqués classés F ou G par type d'habitat

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Concernant les surfaces des biens classés F ou G, une surreprésentation des logements de moins de 40 m² est observée : ils concentrent près d'un quart des passoires énergétiques, alors qu'ils ne représentent qu'environ 17% de l'ensemble des logements diagnostiqués. Ce constat est, de manière logique, particulièrement marqué dans les territoires urbains, en lien avec la structure du parc résidentiel et la présence de logements collectifs.

À Toulouse Métropole, les logements de moins de 40 m² représentent ainsi près de la moitié (47%) des passoires énergétiques, malgré la mise à jour des seuils de calcul du DPE en juillet 2024, désormais plus favorables aux petites surfaces. Il s'agit essentiellement de petits logements locatifs (studios, T1), situés souvent en centre ancien et dans des immeubles collectifs construits dans l'après-guerre, dont la performance énergétique est faible. Cette observation est également valable, bien que dans une moindre mesure, pour la CA de l'Albigeois (30%) et la CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées (25%), où les petites surfaces (<40m²) constituent une part significative des passoires énergétiques.

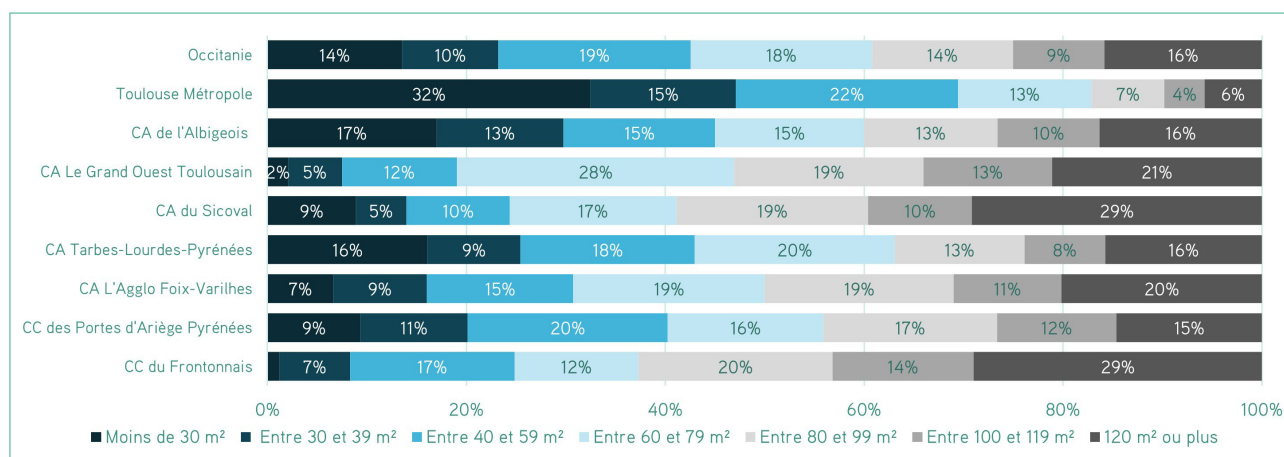
À l'inverse, dans les territoires périurbains autour de Toulouse (CA du Grand Ouest Toulousain, CA du Sicoval, CC du Frontonnais), les biens classés F ou G sont majoritairement des logements de plus de 80 m², principalement des maisons, en cohérence avec la typologie de leur parc.

Pour la CA Foix-Varilhes ou la CC des Portes d'Ariège Pyrénées, les grands logements représentent également une part importante des passoires (respectivement 50% et 44%), mais la répartition selon la surface y est plus équilibrée. Ces territoires sont en effet caractérisés par une plus forte diversité de typologies de logements, avec une présence significative de biens de taille moyenne et grande.

13 Cette analyse, réalisée sur le parc de logements diagnostiqués, peut ne pas refléter la diversité des caractéristiques des logements dits « passoires énergétiques » sur les territoires d'étude. Par exemple, dans les territoires où le marché est détendu, le recours au DPE est souvent moins répandu. Toutefois, ces derniers se caractérisent par la présence de logements individuels anciens, probablement peu performants et cumulant différentes problématiques (vacance structurelle, localisation isolée...).

Répartition des logements existants diagnostiqués classés F ou G par surface

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Parmi les logements classés F ou G ceux chauffés à l'électricité restent majoritaires, représentant en moyenne 56% des passoires énergétiques dans les territoires étudiés, contre 50% des logements diagnostiqués. Cette légère surreprésentation s'explique principalement par la faible performance des anciens systèmes de chauffage électrique (convecteurs « grille-pain ») et la forte diffusion de ce mode de chauffage notamment dans les logements de petite et moyenne surface construits sous les premières réglementations thermiques.

Les logements chauffés au fioul apparaissent comme les plus nettement surreprésentés parmi les passoires énergétiques par rapport à leur proportion dans le parc de logements diagnostiqués. Bien qu'ils ne représentent qu'environ 1% de l'ensemble des biens diagnostiqués, ils concentrent en moyenne 15% des logements classés F ou G. Cette surreprésentation est particulièrement marquée dans la CA de l'Albigeois, la CA du Sicoval et le Frontonnais, où les logements chauffés au fioul constituent environ un quart des passoires (24%), suivis par la CA du Grand Ouest Toulousain (20%). Cette situation s'explique par la

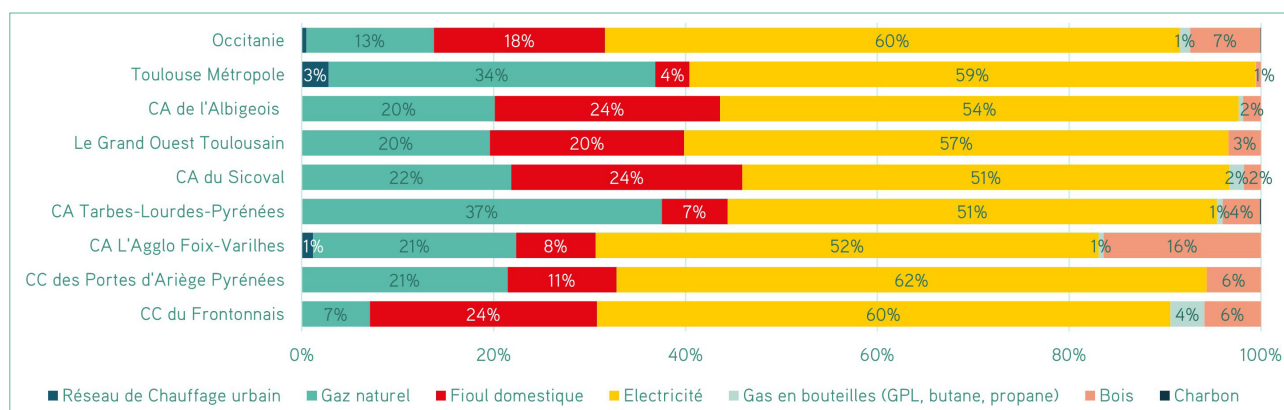
typologie des logements concernés : il s'agit principalement de maisons anciennes, situées en zones peu denses et non raccordées au gaz de ville, où le fioul reste encore utilisé malgré son coût élevé.

Dans l'ensemble des intercommunalités du panel, comme à l'échelle régionale et nationale, ce profil est récurrent, faisant des « passoires » chauffées au fioul, l'une des cibles prioritaires des politiques de rénovation de l'habitat et de lutte contre la précarité énergétique.

Enfin, la CA Foix-Varilhes se distingue par une part non négligeable (16%) de « passoires énergétiques » chauffées au bois. Ce constat résulte des caractéristiques spécifiques d'une part de l'habitat énergivore dans ce territoire : un habitat ancien, majoritairement individuel et situé en milieu rural, où les systèmes de chauffage au bois (inserts, poêles, cheminées) restent répandus. Ces équipements présentent une efficacité thermique variable et peuvent contribuer à une faible performance énergétique des logements concernés.

Répartition des logements existants diagnostiqués classés F ou G par type de chauffage

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



Les logements classés « E » : des passoires énergétiques en devenir

La mise en œuvre progressive des dispositions de la loi Climat et résilience prévoit que les logements classés « E » seront considérés comme passoires énergétiques à partir du 1er janvier 2034, ce qui entraînera leur interdiction à la location à cette date. Leur part est particulièrement élevée dans plusieurs intercommunalités du panel, notamment dans la CA Foix-Varilhes (20%), la CA de l'Albigeois (19%), la CC des Portes d'Ariège Pyrénées (17%), et la CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées (16%), niveaux supérieurs à la moyenne régionale (15% en Occitanie).

Si cette mesure vise à améliorer la performance énergétique du parc résidentiel, elle pourrait également entraîner des conséquences socio-économiques : dépréciation des biens immobiliers concernés, réduction de l'offre locative disponible, rachat du parc éner-

gore par des ménages aux revenus modestes qui devront assumer financièrement des charges énergétiques conséquentes (de chauffage en particulier) ou des coûts de travaux élevés (et ce, même en ayant pris connaissance du DPE du logement avant l'achat) voire dans une moindre mesure, des acquisitions par des marchands peu scrupuleux pour une mise en location auprès de ménages en situation de grande précarité¹⁴.

Dans ce contexte, il apparaît essentiel d'anticiper voire d'intensifier les actions d'accompagnement à la rénovation de ces logements auprès des propriétaires occupants et bailleurs, afin de pallier ces potentiels impacts socio-économiques et contribuer efficacement à l'amélioration des performances énergétiques et à la diminution des émissions de gaz à effet de serre du parc résidentiel.

Répartition des logements existants diagnostiqués classés E, F ou G (maisons et appartements)

Source : Base de données DPE ADEME, juin 2025. CC AUAT 2026



14 En marché tendu où les prix de l'immobilier sont élevés, en particulier dans la périphérie toulousaine, l'ADIL de la Haute-Garonne observe que des propriétaires occupants aux revenus modestes mais aussi aux revenus moyens achètent des logements individuels, de type pavillonnaire, avec de mauvaises étiquettes énergétiques en envisageant une rénovation étalée dans le temps, qu'il est parfois difficile à financer en plus du remboursement de leur prêt immobilier. Une situation de précarité énergétique peut alors être vécue. Ils mobilisent parfois les aides de l'ANAH. Source : entretien AUAT/ADIL 31, décembre 2025.

Réforme 2026 du calcul des DPE : quel impact sur le parc des passoires énergétiques ?

Le DPE a connu une refonte générale en 2021, le rendant plus fiable et plus lisible, notamment grâce à deux évolutions majeures. La méthode de calcul basée sur les factures a été remplacée par une méthode conventionnelle fondée sur les caractéristiques physiques du logement.

En 2024, une réforme du mode de calcul a été intégrée pour mieux refléter les particularités des petites surfaces (moins de 40 m²), leur performance énergétique pouvant parfois être influencée de manière disproportionnée par des facteurs comme l'usage, l'occupation ou la disposition de l'espace, avec en corollaire une plus forte représentation des petits logements parmi les passoires énergétiques.

Le 1er janvier 2026, le mode de calcul des DPE a connu une nouvelle évolution notable, impactant la structure du parc de logements par étiquette énergétique. L'arrêté du 13 août 2025 modifiant le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire de l'électricité relatif au diagnostic de performance énergétique, abaisse le coefficient de conversion de l'électricité (coefficient énergie primaire) de 2,3 à 1,9 dans le calcul du DPE pour s'aligner avec la valeur européenne actualisée.

Cette modification du mode de calcul du DPE a pour objectif de mieux refléter l'impact réel des différentes sources d'énergie sur les émissions de gaz à effet de serre et de concentrer l'effort sur les logements les plus polluants, en s'inscrivant dans les engagements climatiques de la France.

Concrètement, la réforme vise à corriger une évaluation jugée défavorable des logements chauffés à

l'électricité – comparativement aux énergies fossiles – pourtant produite majoritairement en France (recours au nucléaire et aux énergies renouvelables) et peu émettrice de carbone. Cette évolution permettra ainsi à certains logements chauffés à l'électricité d'obtenir une meilleure étiquette DPE, sans que cela ne dégrade celle des autres logements.

Tous les DPE ou audits énergétiques édités à partir du 1er janvier 2026 tiendront compte du nouveau coefficient dans le calcul de l'étiquette énergétique. Les DPE réalisés avant l'application de la réforme pourront être mis à jour pour intégrer ce nouveau coefficient.

Par conséquent, environ 850 000 logements devraient sortir des classes F ou G du DPE, sans pour autant réaliser de travaux, parmi les 4,8 millions de passoires énergétiques du parc de résidences principales estimées en France¹⁵.

Pour les territoires de notre panel, l'analyse comparée de la répartition des logements existants par étiquette énergétique, avant et après la réforme du DPE du 1er janvier 2026, met en évidence des effets notables sur l'ensemble des étiquettes. Sous l'effet de report d'une classe à une autre, les parts des logements les plus énergivores diminuent tandis que celles des logements les plus performants augmentent, avec en particulier une diminution de la part des logements classés D et une augmentation de celle classée C. L'hypothèse d'un impact important de cette réforme sur la sortie de passoires énergétiques chauffées à l'électricité semble donc se confirmer. Une analyse plus approfondie pourrait être réalisée lors d'une actualisation de ce travail par l'AUAT.

¹⁵ Source : RT-RE-batiment.developpement-durable.gouv.fr, estimation réalisée sur la base de données au 1er janvier 2023.

Valeur verte ou décote brune, l'effet de l'étiquette énergétique sur les prix

La performance énergétique s'impose désormais comme un déterminant structurant de la valeur immobilière, influençant à la fois les prix de vente, les loyers – entre valorisation des prix pour les biens les plus performants et décote pour les plus énergivores – et les trajectoires patrimoniales des ménages relevant de choix contraints ou stratégiques.

Valeur verte et décote brune, définition des phénomènes

La valeur verte et la décote brune sont deux notions qui traduisent l'impact de la performance énergétique d'un logement sur sa valeur de marché.

La valeur verte correspond à la plus-value dont bénéficie un bien immobilier grâce à sa bonne performance énergétique et environnementale. Un logement bien classé sur le DPE (A ou B) est bien isolé ou dispose d'équipements performants, il consomme moins d'énergie, offre un meilleur confort thermique et véhicule une image écologique positive. Ces atouts séduisent davantage d'acheteurs et de locataires, ce qui peut se traduire par une vente plus rapide ou un prix de transaction plus élevé.

À l'inverse, la décote brune désigne la perte de valeur subie par les logements énergivores classés F ou G (passoires énergétiques). Ces biens sont plus coûteux à chauffer, moins confortables et sont visés par les réglementations successives encadrant ou restrei-

gnant leur mise en location. Les acheteurs anticipent également les coûts de rénovation nécessaires pour les remettre aux normes, ce qui peut entraîner une négociation à la baisse.

Ces deux phénomènes traduisent la montée en puissance des critères environnementaux dans la valorisation immobilière.

La mesure de l'effet « propre » au DPE sur les valeurs immobilières reste complexe car elle suggère d'une part d'utiliser des modèles économétriques pour analyser un ensemble de caractéristiques pouvant jouer sur le prix (surface, année de construction, état et confort, localisation-quartier...), d'autre part de tenir compte des prix conclus (et non de ceux qui sont annoncés pour les ventes) et enfin d'intégrer le prix des charges pour les locations (les dépenses énergétiques étant souvent comprises dans les charges).

Un impact avéré de l'étiquette énergétique sur les transactions et les locations, excepté sur certains biens rares ou en marché tendu

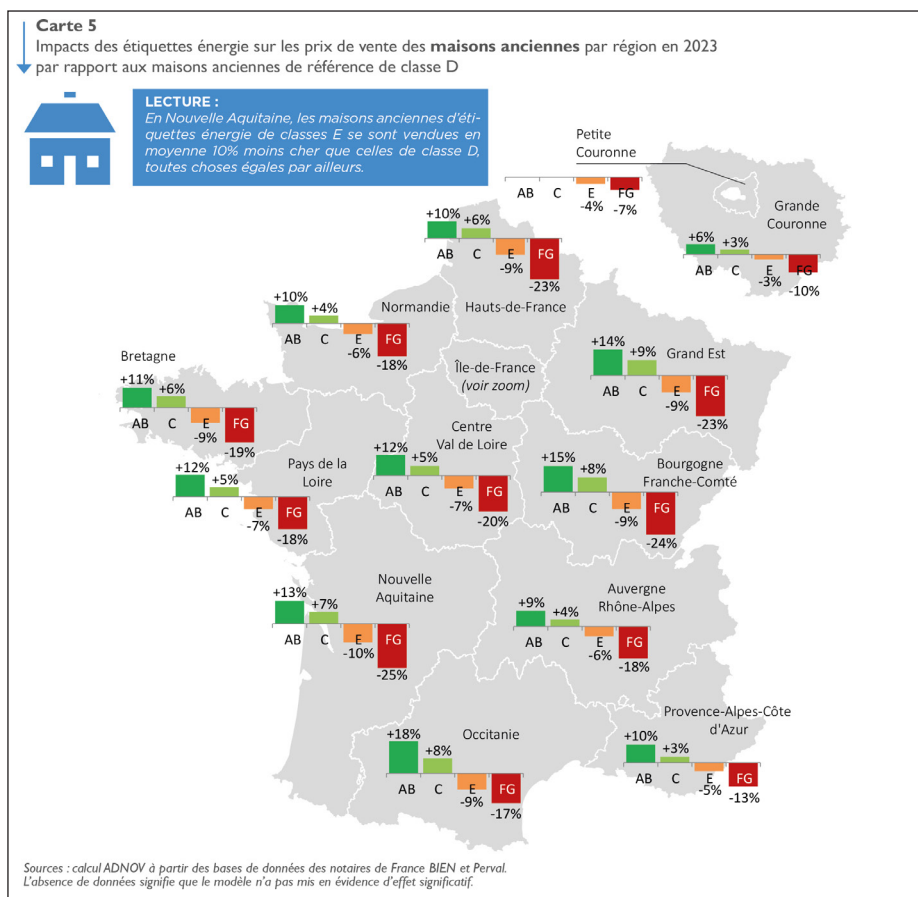
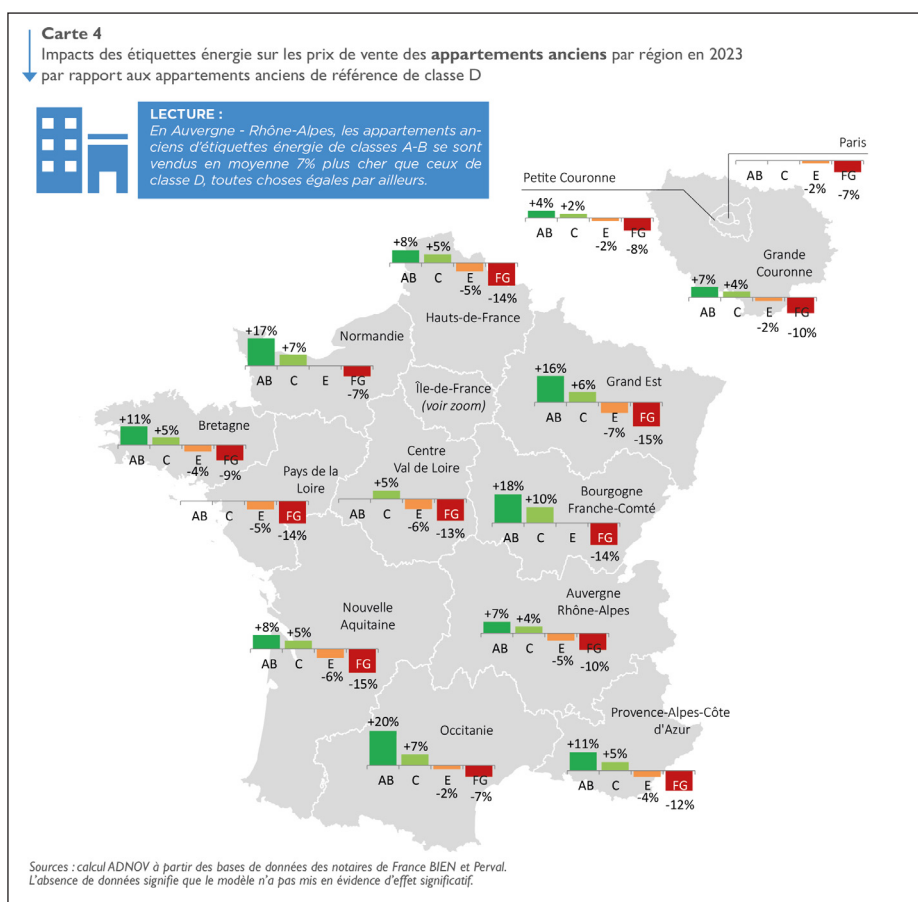
La note de conjoncture 2024 des notaires de France, analyse des transactions réalisées en 2023, apporte un éclairage sur l'impact de l'étiquette du DPE sur les prix dans le marché de l'ancien¹⁶. Le premier constat confirme la côte de la valeur verte avec des prix médians qui augmentent en fonction de la bonne performance énergétique du logement. Ainsi, en Occitanie, une maison classée A ou B se vendra 18% plus chère en moyenne qu'une maison aux caractéristiques comparables classée D. L'effet de

la plus-value d'une bonne performance énergétique semble se renforcer pour les appartements anciens étiquetés A et B par rapport à ceux classés D (+20%). À l'inverse, une maison classée F ou G se vendra 17% moins chère en moyenne que celles de classe D. En outre, l'impact de l'étiquette du DPE sur les prix des logements anciens tend à s'accroître en 2023 par rapport aux années précédentes, avec un effet renforcé de la valeur verte ou de la décote brune.

¹⁶ Les données ci-après ont été calculées par ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval. La comparaison des prix de ventes des logements anciens par rapport aux logements anciens de référence étiquetés D dans le DPE (toutes choses égales par ailleurs) est réalisée à partir d'un modèle économétrique considérant que le prix d'un bien est le reflet des prix de ses caractéristiques. Un modèle par région administrative, puis un croisement entre un zonage géographique plus fin et la taille des logements au sein des régions, permet de prendre en compte l'effet de la localisation.

Impacts des étiquettes énergétiques du DPE sur les prix de vente dans l'ancien en 2023 (maisons et appartements)

Source : La valeur verte des logements en 2023, Notaire de France, novembre 2024



Le deuxième constat de l'analyse des transactions dans l'ancien par les notaires de France montre que les prix des logements performants augmentent alors que les prix dans l'ancien diminuent globalement en 2023 : sur un an, les prix ont augmenté de 1% pour les appartements classés A ou B contre une baisse de 2% toutes classes du DPE confondues et une évolution de +2% pour les maisons performantes contre -4% toutes classes du DPE confondues.

Parallèlement, la décote des appartements les moins performants (F ou G) demeure plus importante que pour l'ensemble des appartements anciens, avec un prix en baisse de 6% en 2023 par rapport à 2022 (-2% toutes classes du DPE confondues).

Enfin, l'hypothèse d'un effet des réglementations interdisant progressivement la location des passoires énergétiques peut-être formulée, avec en 2023 un niveau de ventes des logements classés F ou G parmi les plus élevés des 10 dernières années en France métropolitaine (17% des ventes dans l'ancien).

L'étiquette énergétique du DPE est ainsi devenue un critère de négociation important dans l'achat immobilier. L'effet de décote ressort en effet de façon nette, avec des logements peu performants (F ou G) qui se vendent moins cher que les logements équivalents avec de bonnes étiquettes. Toutefois, ce constat est à nuancer pour les territoires dont le marché de l'immobilier est tendu et sur des biens très recherchés pour lesquels les acquéreurs disposent de peu ou pas de marge de négociation. L'impact de l'étiquette énergétique du DPE est alors plus faible sur le prix.

L'effet sur le loyer des étiquettes du DPE demeure plus difficile à appréhender, faute d'analyses disponibles. Cependant, il est observé que les répercussions sont plus modérées que pour les transactions. Ainsi, la DGALN¹⁷ a publié l'étude « La valeur verte des logements. Analyse de l'effet de l'étiquette énergétique sur les prix et les loyers » en décembre 2021, dans laquelle il ressort que les logements très performants se louent plus cher : avec un niveau de loyers supérieur de 4 à 5% pour les logements classés A ou B par rapport à ceux étiquetés D¹⁸.



17 Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

18 Les loyers analysés sont hors charges et proviennent de la collecte des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) entre 2016 et 2019 dans 53 agglomérations de France Métropolitaine, hors région parisienne. Les factures énergétiques pouvant être comptées dans les charges, la prise en compte des loyers hors charge pourrait constituer une limite à l'analyse. La relative ancienneté de l'analyse, antérieure aux réglementations sur l'interdiction des passoires énergétiques, conduit aussi à interpréter ces résultats avec une certaine prudence.



À RETENIR

- Complémentaire aux réglementations thermiques et environnementales de construction, **le DPE est devenu l'outil central de la politique de rénovation énergétique** : obligatoire pour l'ensemble des logements, y compris les copropriétés, il conditionne désormais l'octroi d'aides publiques à la rénovation, l'interdiction de mise en location des logements les plus énergivores et est pris en compte dans la qualification de la décence d'un logement. S'il permet d'identifier les passoires énergétiques et d'orienter les travaux, il présente toutefois des limites (comme l'absence de prise en compte des usages réels) et des fragilités de fiabilité persistent.
- L'inconfort d'été révèle **un enjeu croissant sur la connaissance et la rénovation des bouilloires thermiques**. En 2025, 49% des ménages français ont souffert d'un excès de chaleur dans leur logement (+7 points en un an), tandis que 86% des logements, au sein des intercommunalités du panel étudié, présentent un confort d'été moyen ou insuffisant.
- **Un tiers du parc de logements est diagnostiqué dans les intercommunalités étudiées**, soit un niveau supérieur à la moyenne en Occitanie (27%). Depuis 2021, le nombre de DPE réalisés affiche une nette tendance à la hausse, porté par l'obligation de diagnostic pour les bâtiments collectifs et l'interdiction progressive de location des passoires énergétiques.
- **Les appartements sont plus diagnostiqués que les maisons**. 54% des appartements ont été diagnostiqués en moyenne, contre seulement 17% des maisons, ce qui s'explique principalement par leurs dynamiques de marché (plus forte rotation dans le parc locatif en collectif).
- **Les caractéristiques des logements diagnostiqués sont globalement cohérentes avec celles du parc résidentiel dans son ensemble**, malgré une surreprésentation des logements construits dans la période d'après-guerre et des petites surfaces, notamment dans les zones où le parc locatif est important.
- **Une majorité de logements diagnostiqués affiche des performances énergétiques satisfaisantes (classés A à C) ou intermédiaires (classés D)** : 79% des logements diagnostiqués dans le panel d'étude sont classés entre A et D, un taux légèrement supérieur à la moyenne régionale (77% en Occitanie). Ce constat varie toutefois selon les territoires.
- **Le parc collectif est caractérisé par de meilleures performances que les maisons**, ce qui s'explique notamment par les performances globalement bonnes du parc de logements sociaux et par la dynamique d'amélioration du parc privé par les propriétaires bailleurs et occupants, dans un contexte où la réglementation devient contraignante et les prix de l'énergie s'accroissent.
- **Le parc de passoires énergétiques est relativement réduit** (8% dans l'ensemble des intercommunalités d'étude), avec toutefois des **réalités contrastées selon les territoires** : seulement 3% dans certains EPCI périurbains (Sicoval, Grand Ouest Toulousain), et jusqu'à 15% dans des territoires plus ruraux comme la CA Foix-Varilhes.
- Dans la majorité des intercommunalités du panel, le parc de **passoires énergétiques diagnostiquées est principalement composé de maisons anciennes**, construites avant 1970 et souvent mal isolées. Par ailleurs, les logements (individuels ou collectifs) de petite (<40m²) ou grande taille (>80m²) y apparaissent également surreprésentés par rapport à l'ensemble des logements diagnostiqués. En outre, ces logements énergivores demeurent majoritairement (56%) chauffés à l'électricité, tandis qu'une part non négligeable est équipée de systèmes de chauffage au fioul (15%), en particulier dans les zones rurales et périurbaines.
- **Un enjeu d'accompagnement apparaît pour rénover les logements classés « E »**. À partir de 2034, ces logements seront considérés comme des passoires énergétiques et interdits à la location. Ils représentent entre 7% et 20% du parc, selon les territoires. Ces proportions relativement importantes de logements étiquetés E soulignent la nécessité d'un accompagnement aux rénovations afin d'améliorer les performances du parc résidentiel et également de préserver le stock de biens mis en location.
- **La performance énergétique s'impose comme l'un des déterminants structurants de la valeur immobilière d'un logement**. En Occitanie, les logements classés A ou B se vendent jusqu'à 18% à 20% plus chers que ceux classés D, tandis que les passoires énergétiques subissent une décote moyenne de l'ordre de 7% à 17% (selon le type d'habitat, maison ou appartement), illustrant l'impact du DPE sur les marchés immobiliers.

Fiches de synthèse par intercommunalité

Données de cadrage population et parc de logements
(Insee RP 2021)

84 183 hab.



46 610 log.



63 %

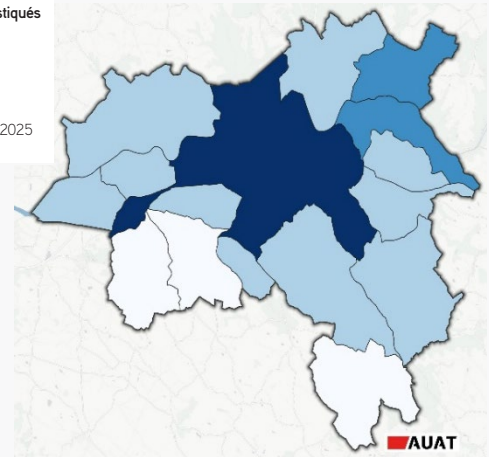


36 %

- 56 % de propriétaires occupants
- 40 % de logements construits avant 1970 dont 18 % avant 1946
- 6 % moins de 30 m² et 61 % plus de 80 m²

Part de logements diagnostiqués

- Inférieur à 10%
- De 10% à 20%
- De 20% à 30%
- De 30% à 40%

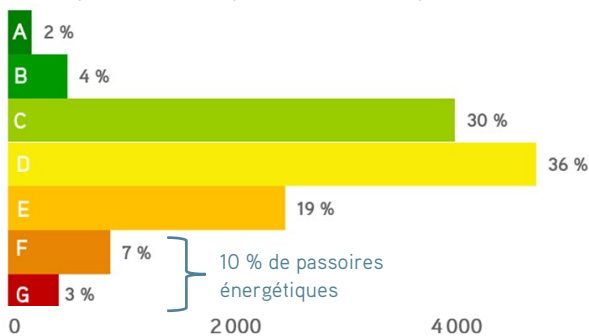
Source : BD DPE ADEME 2025
CC AUAT 2026

Les logements existants diagnostiqués (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

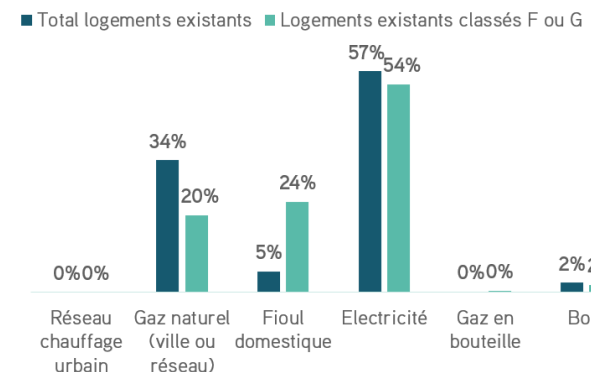
	Nombre de logements	Part de logements sur le parc total *	Part de logements construits avant 1970	Dont part de logements construits avant 1946	Part d'appartements	Part de logements de moins de 30 m ²	Part de logements de plus de 80 m ²
Ensemble	13 432	29%	46%	6%	61%	14%	39%
F - G	1 378	3%	85%	9%	52%	17%	40%

* Rapport entre le nombre de logements existants diagnostiqués (DPE ADEME 06/2025) et le parc total de logements (Insee RP 2021)
A noter : 1 896 logements neufs ont également fait l'objet d'un DPE. Au total, 15 328 logements (neufs et existants) ont été diagnostiqués, soit 33 % du parc de logements de l'intercommunalité.

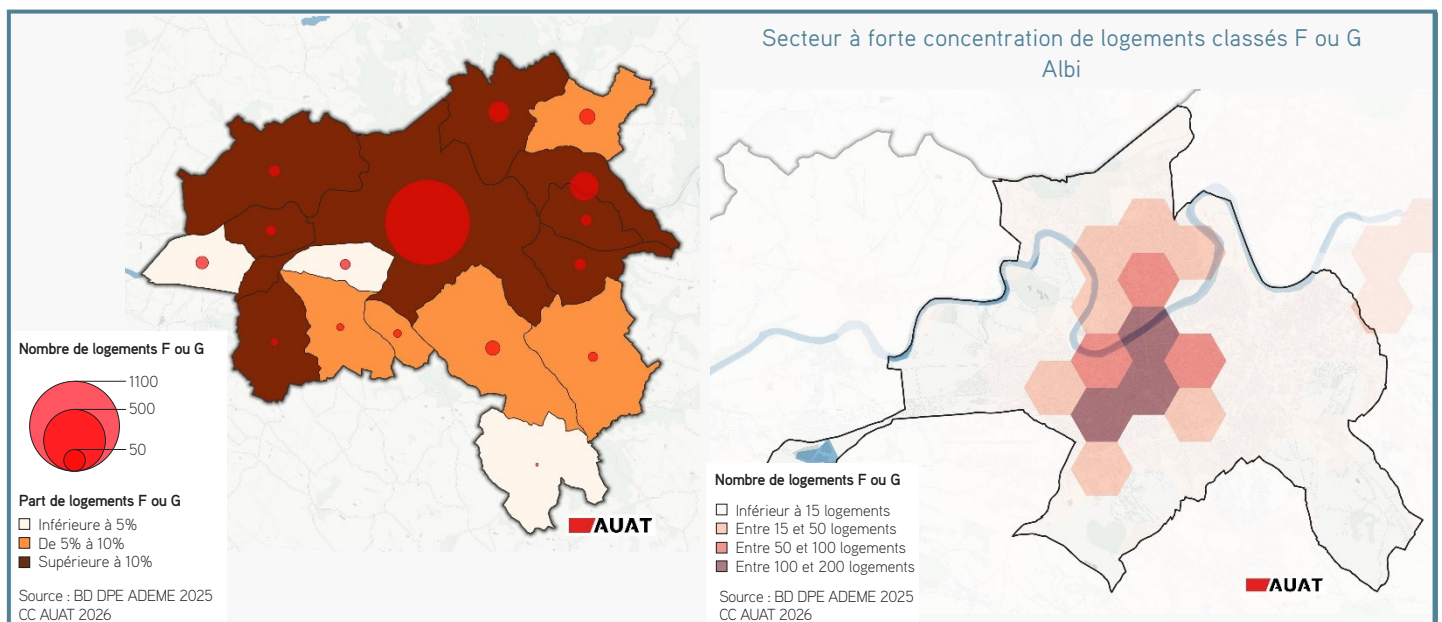
Par étiquette énergétique (en nombre et part)



Par combustible de chauffage (en part)



Les logements classés F ou G par commune (extraction des données DPE ADEME juin 2025)



Données de cadrage population et parc de logements
(Insee RP 2021)

32 542 hab.



19 102 log.



78 %

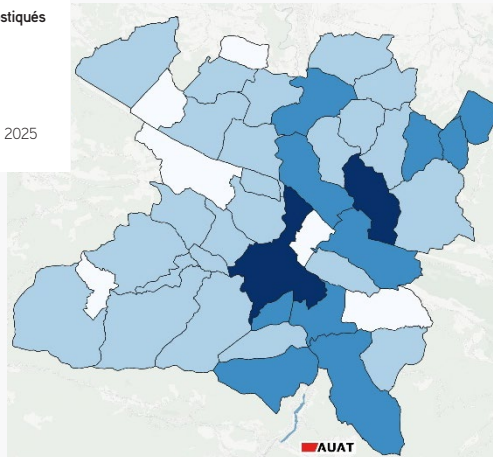


20 %

- 67 % de propriétaires occupants
- 44 % de logements construits avant 1970
dont 25 % avant 1946
- 2 % moins de 30 m² et 71 % plus de 80 m²

Part de logements diagnostiqués

- Inférieur à 10%
- De 10% à 20%
- De 20% à 30%
- De 30% à 40%

Source : BD DPE ADEME 2025
CC AUAT 2026

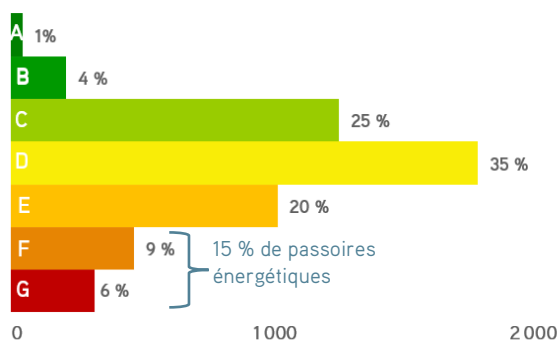
Les logements existants diagnostiqués (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

Ensemble
F - G

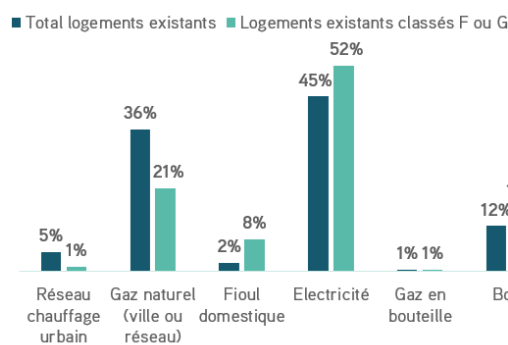
Nombre de logements	Part de logements sur le parc total *	Part de logements construits avant 1970	Dont part de logements construits avant 1946	Part d'appartements	Part de logements de moins de 30 m ²	Part de logements de plus de 80 m ²
4 994	26%	56%	4%	49%	5%	48%
774	4%	84%	9%	32%	7%	50%

* Rapport entre le nombre de logements existants diagnostiqués (DPE ADEME 06/2025) et le parc total de logements (Insee RP 2021)
A noter : 71 logements neufs ont également fait l'objet d'un DPE. Au total, 5 065 logements (neufs et existants) ont été diagnostiqués, soit 27 % du parc de logements de l'intercommunalité.

Par étiquette énergétique (en nombre et part)

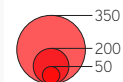


Par combustible de chauffage (en part)



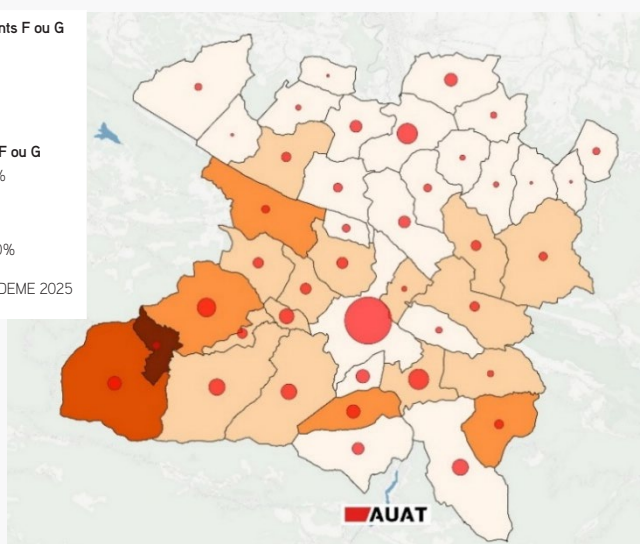
Les logements classés F ou G par commune (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

Nombre de logements F ou G



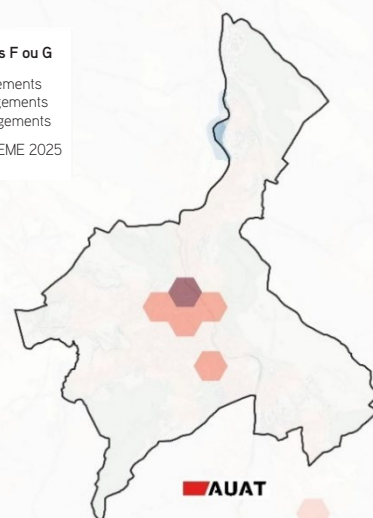
Part de logements F ou G

- Inférieure à 20%
- De 20% à 40%
- De 40% à 60%
- De 60% à 80%
- Supérieure à 80%

Source : BD DPE ADEME 2025
CC AUAT 2026Secteur à forte concentration de logements classés F ou G
Foix

Nombre de logements F ou G

- Inférieur à 15 logements
- Entre 15 et 50 logements
- Entre 50 et 90 logements

Source : BD DPE ADEME 2025
CC AUAT 2026

Données de cadrage population et parc de logements
(Insee RP 2021)

28 757 hab.



12 315 log.



17 %

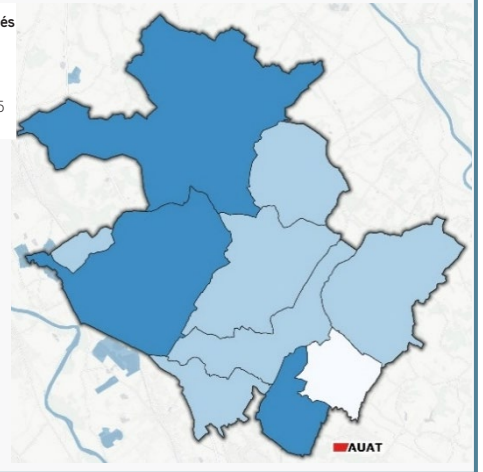


83 %

- 73 % de propriétaires occupants
- 19 % de logements construits avant 1970
dont 12 % avant 1946
- 1 % moins de 30 m² et 78 % plus de 80 m²

Part de logements diagnostiqués

- Inférieur à 10%
 - De 10% à 20%
 - De 20% à 30%
- Source : BD DPE ADEME 2025
CC AUAT 2026

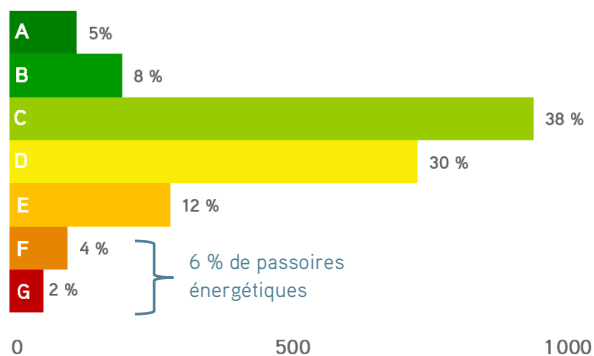


Les logements existants diagnostiqués (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

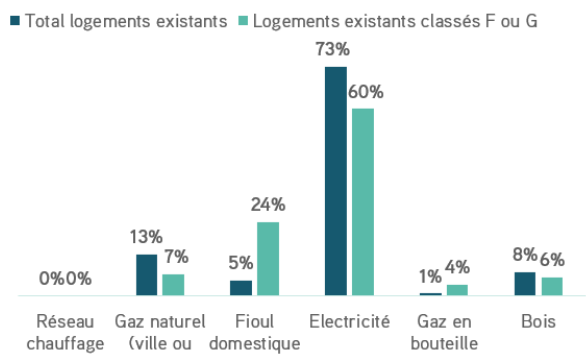
	Nombre de logements	Part de logements sur le parc total*	Part de logements construits avant 1970	Dont part de logements construits avant 1946	Part d'appartements	Part de logements de moins de 30 m ²	Part de logements de plus de 80 m ²
Ensemble	2 515	20%	23%	4%	39%	1%	57%
F - G	169	1%	73%	13%	30%	1%	63%

* Rapport entre le nombre de logements existants diagnostiqués (DPE ADEME 06/2025) et le parc total de logements (Insee RP 2021)
A noter : 644 logements neufs ont également fait l'objet d'un DPE. Au total, 3 159 logements (neufs et existants) ont été diagnostiqués, soit 26 % du parc de logements de l'intercommunalité.

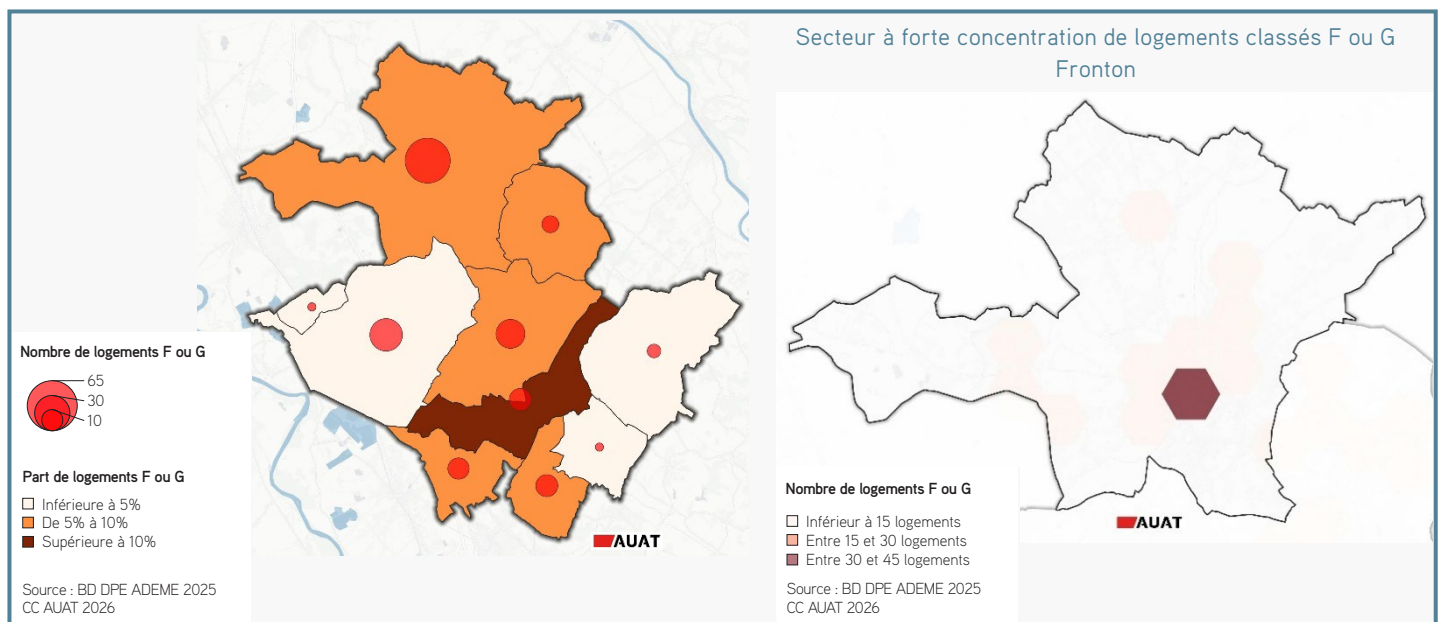
Par étiquette énergétique (en nombre et part)



Par combustible de chauffage (en part)



Les logements classés F ou G par commune (extraction des données DPE ADEME juin 2025)



CA LE GRAND OUEST TOULOUSAIN (dép.31)

Données de cadrage population et parc de logements (Insee RP 2021)



49 059 hab.



21 252 log.

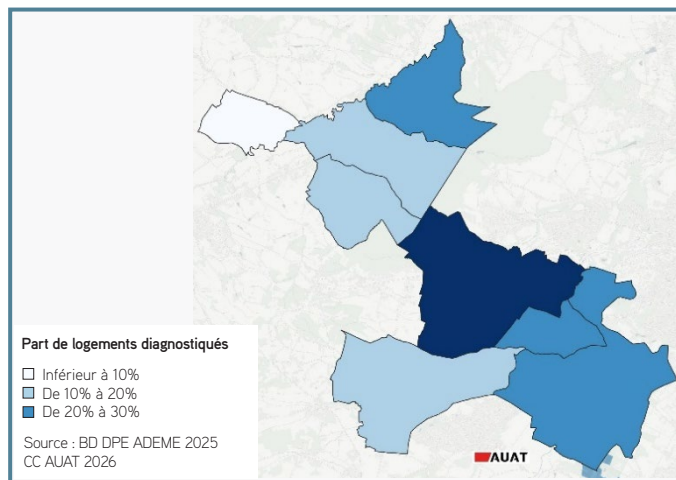


76 %



24 %

- 68 % de propriétaires occupants
- 11 % de logements construits avant 1970 dont 4 % avant 1946
- 0 % moins de 30 m² et 71 % plus de 80 m²

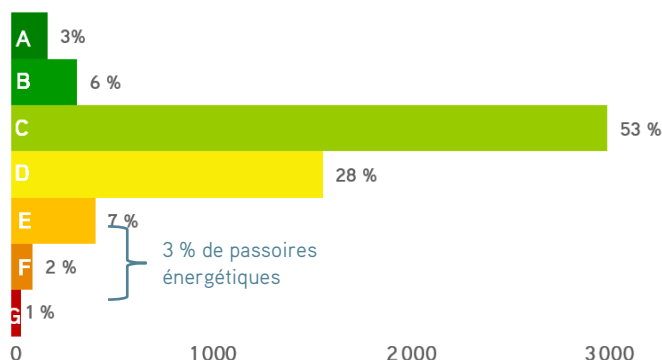


Les logements existants diagnostiqués (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

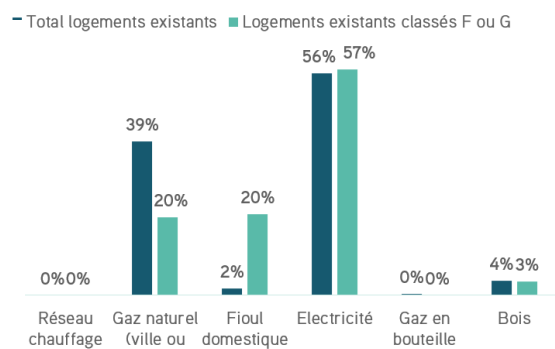
	Nombre de logements	Part de logements sur le parc total*	Part de logements construits avant 1970	Dont part de logements construits avant 1946	Part d'appartements	Part de logements de moins de 30 m ²	Part de logements de plus de 80 m ²
Ensemble	5 330	25%	12%	2%	49%	1%	46%
F - G	148	1%	74%	8%	18%	2%	53%

* Rapport entre le nombre de logements existants diagnostiqués (DPE ADEME 06/2025) et le parc total de logements (Insee RP 2021)
A noter : 941 logements neufs ont également fait l'objet d'un DPE. Au total, 6 271 logements (neufs et existants) ont été diagnostiqués, soit 30 % du parc de logements de l'intercommunalité.

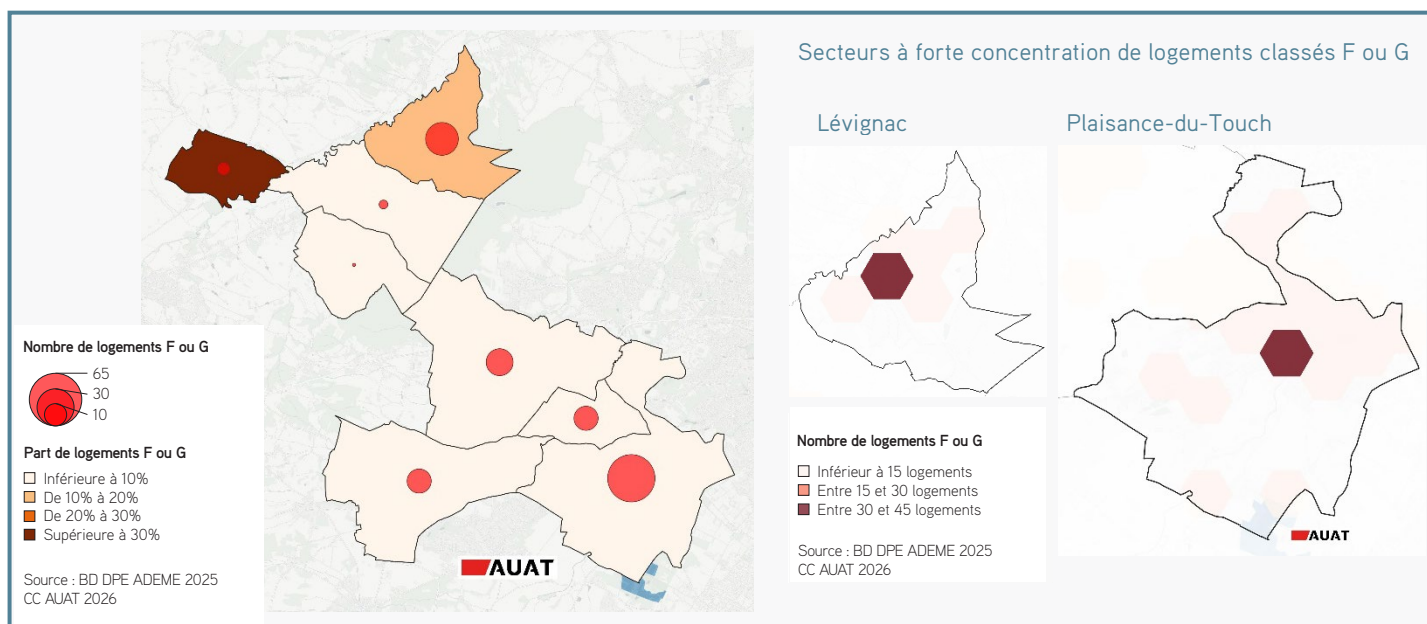
Par étiquette énergétique (en nombre et part)



Par combustible de chauffage (en part)



Les logements classés F ou G par commune (extraction des données DPE ADEME juin 2025)



Données de cadrage population et parc de logements
(Insee RP 2021)

40 642 hab.



20 967 log.



73 %

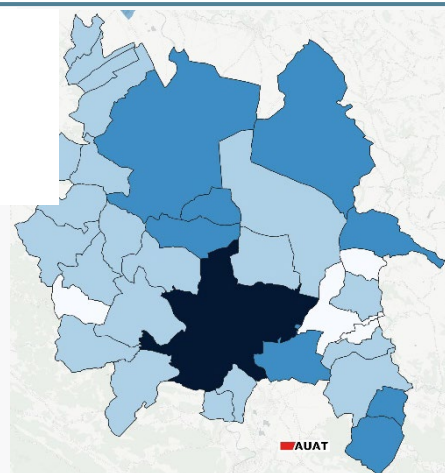


26 %

- 59 % de propriétaires occupants
- 44 % de logements construits avant 1970
dont 22 % avant 1946
- 2 % moins de 30 m² et 67 % plus de 80 m²

Part de logements diagnostiqués

- Inférieur à 10%
- De 10% à 20%
- De 20% à 30%
- De 30% à 40%
- Supérieure à 40%

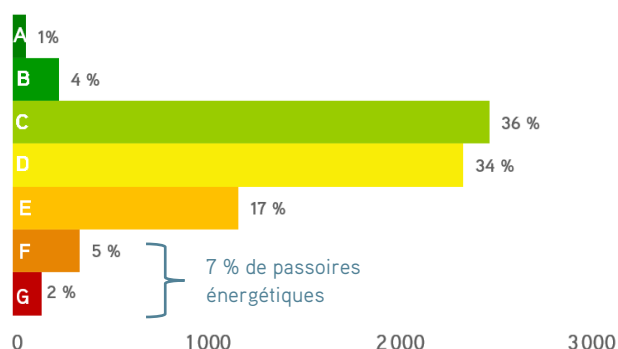
Source : BD DPE ADEME 2025
CC AUAT 2026

Les logements existants diagnostiqués (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

	Nombre de logements	Part de logements sur le parc total*	Part de logements construits avant 1970	Dont part de logements construits avant 1946	Part d'appartements	Part de logements de moins de 30 m ²	Part de logements de plus de 80 m ²
Ensemble	6 675	32%	50%	4%	53%	6%	44%
F - G	494	2%	86%	8%	39%	9%	44%

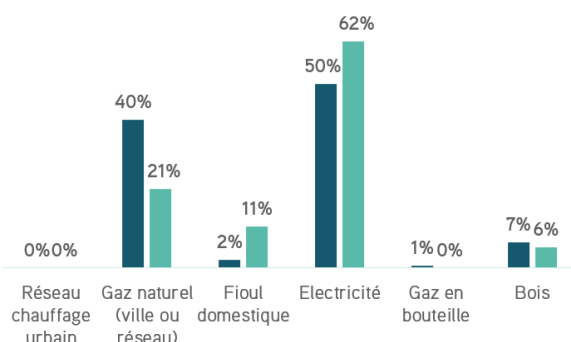
* Rapport entre le nombre de logements existants diagnostiqués (DPE ADEME 06/2025) et le parc total de logements (Insee RP 2021)
A noter : 190 logements neufs ont également fait l'objet d'un DPE. Au total, 6 865 logements (neufs et existants) ont été diagnostiqués, soit 33 % du parc de logements de l'intercommunalité.

Par étiquette énergétique (en nombre et part)

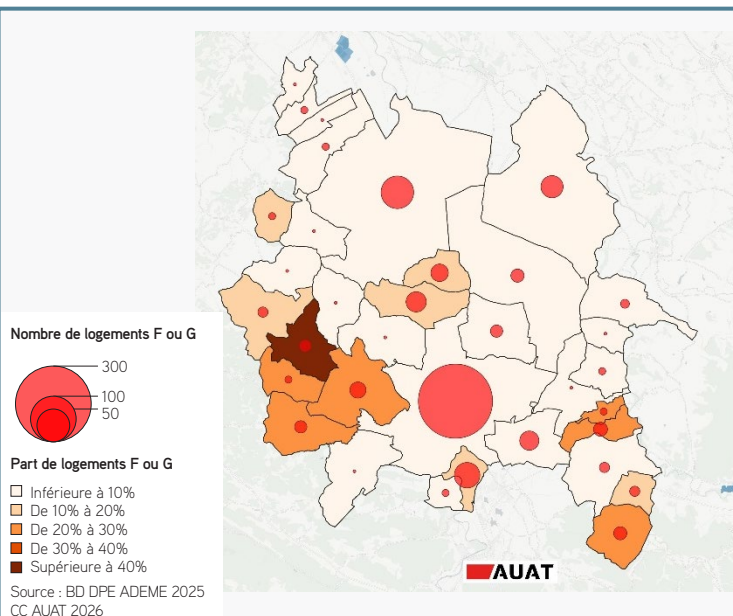
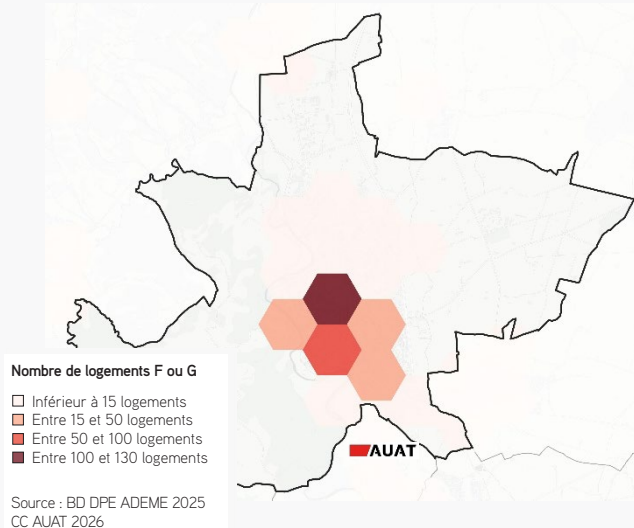


Par combustible de chauffage (en part)

■ Total logements existants ■ Logements existants classés F ou G



Les logements classés F ou G par commune (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

Secteur à forte concentration de logements classés F ou G
Pamiers

Données de cadrage population et parc de logements
(Insee RP 2021)

83 758 hab.



40 207 log.

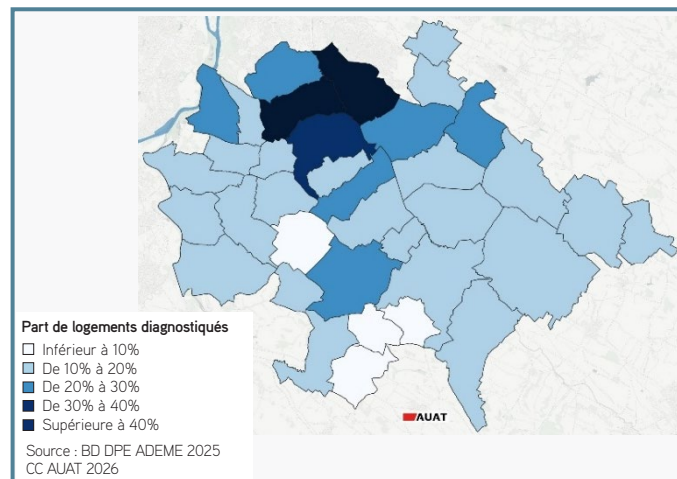


59 %



40 %

- 60 % de propriétaires occupants
- 13 % de logements construits avant 1970
- dont 6 % avant 1946
- 6 % moins de 30 m² et 62 % plus de 80 m²

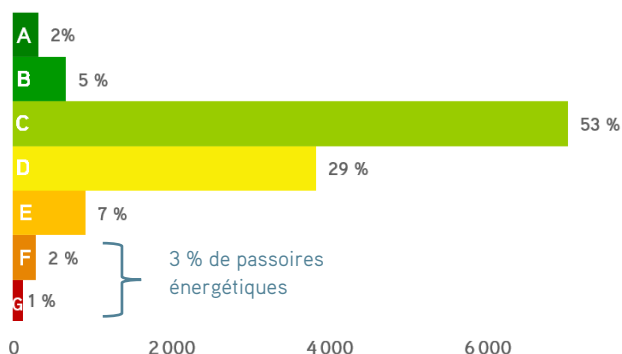


Les logements existants diagnostiqués (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

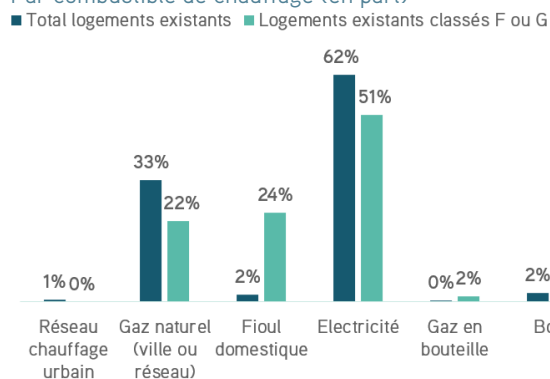
	Nombre de logements	Part de logements sur le parc total *	Part de logements construits avant 1970	Dont part de logements construits avant 1946	Part d'appartements	Part de logements de moins de 30 m ²	Part de logements de plus de 80 m ²
Ensemble	11 991	30%	12%	2%	73%	29%	32%
F - G	394	1%	77%	7%	34%	9%	59%

* Rapport entre le nombre de logements existants diagnostiqués (DPE ADEME 06/2025) et le parc total de logements (Insee RP 2021)
A noter : 2 719 logements neufs ont également fait l'objet d'un DPE. Au total, 14 710 logements (neufs et existants) ont été diagnostiqués, soit 37 % du parc de logements de l'intercommunalité.

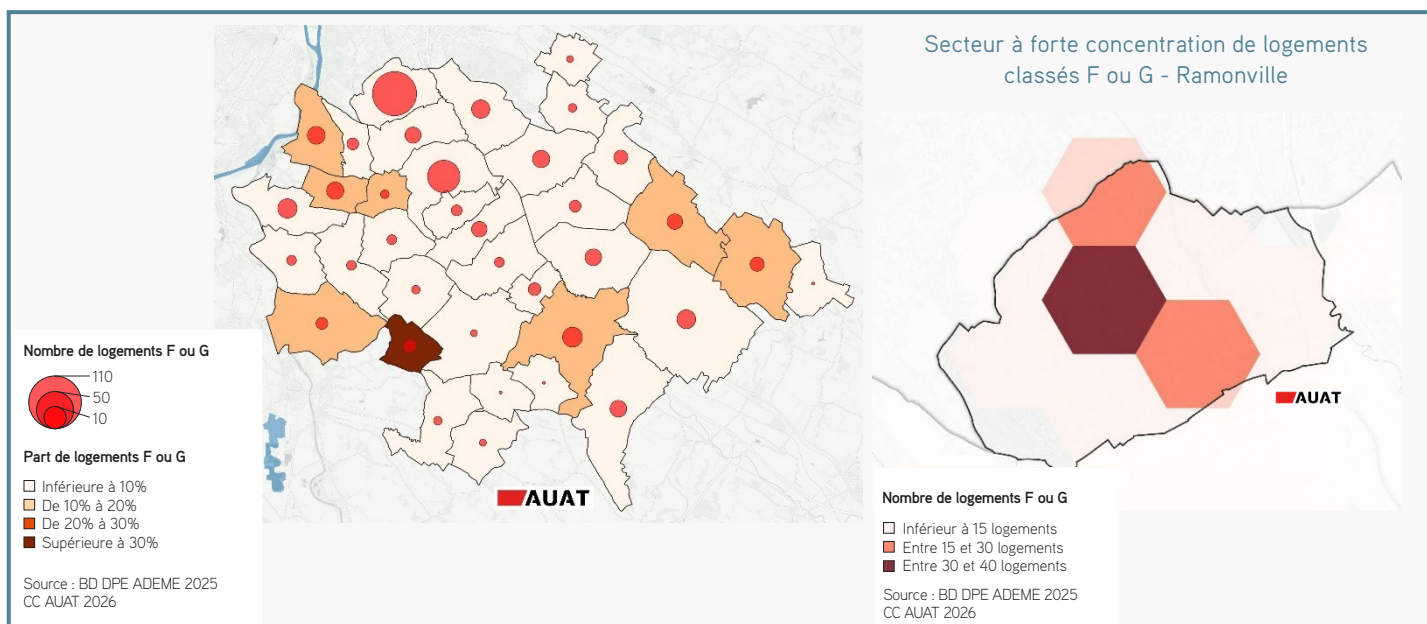
Par étiquette énergétique (en nombre et part)



Par combustible de chauffage (en part)



Les logements classés F ou G par commune (extraction des données DPE ADEME juin 2025)



CA TARBES LOURDES PYRENEES (dép.65)

Données de cadrage population et parc de logements (Insee RP 2021)



127 612 hab.



74 408 log.



55 %



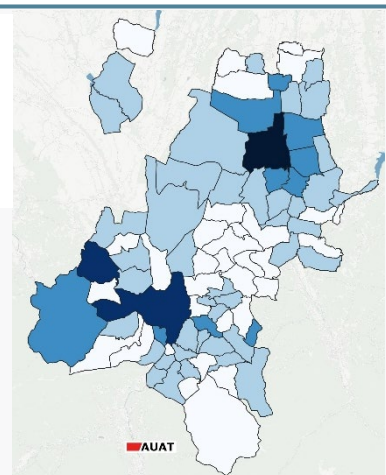
44 %

- 57 % de propriétaires occupants
- 44 % de logements construits avant 1970 dont 15 % avant 1946
- 4 % moins de 30 m² et 56 % plus de 80 m²

Part de logements diagnostiqués

- Inférieur à 10%
- De 10% à 20%
- De 20% à 30%
- De 30% à 40%
- Supérieure à 40%

Source : BD DPE ADEME 2025
CC AUAT 2026

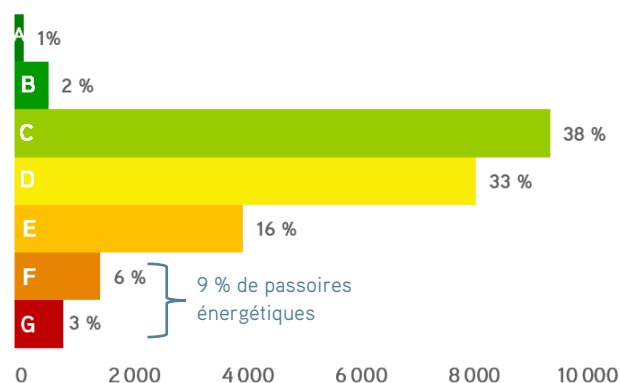


Les logements existants diagnostiqués (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

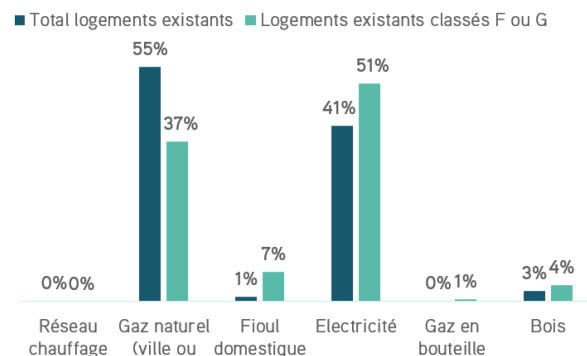
	Nombre de logements	Part de logements sur le parc total *	Part de logements construits avant 1970	Dont part de logements construits avant 1946	Part d'appartements	Part de logements de moins de 30 m ²	Part de logements de plus de 80 m ²
Ensemble	23 316	31%	48%	6%	70%	9%	34%
F - G	2 228	3%	90%	18%	56%	16%	37%

* Rapport entre le nombre de logements existants diagnostiqués (DPE ADEME 06/2025) et le parc total de logements (Insee RP 2021)
A noter : 827 logements neufs ont également fait l'objet d'un DPE. Au total, 24 143 logements (neufs et existants) ont été diagnostiqués, soit 32 % du parc de logements de l'intercommunalité.

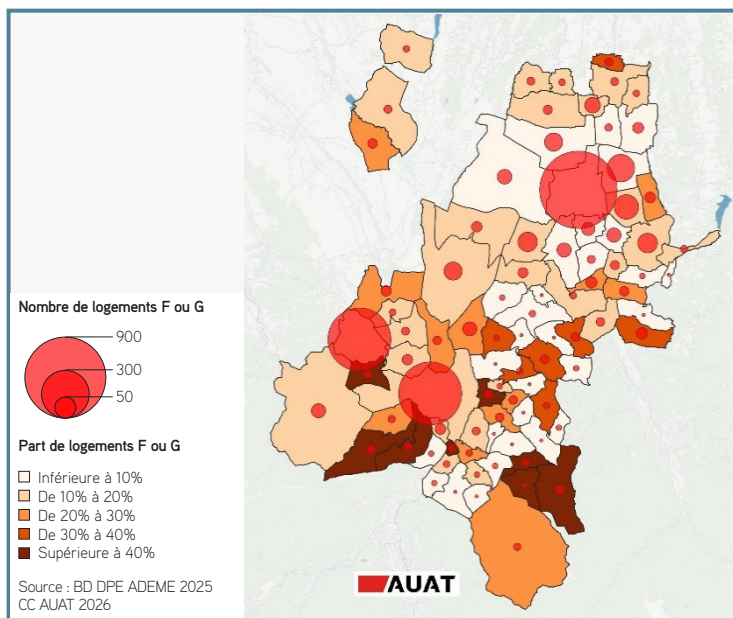
Par étiquette énergétique (en nombre et part)



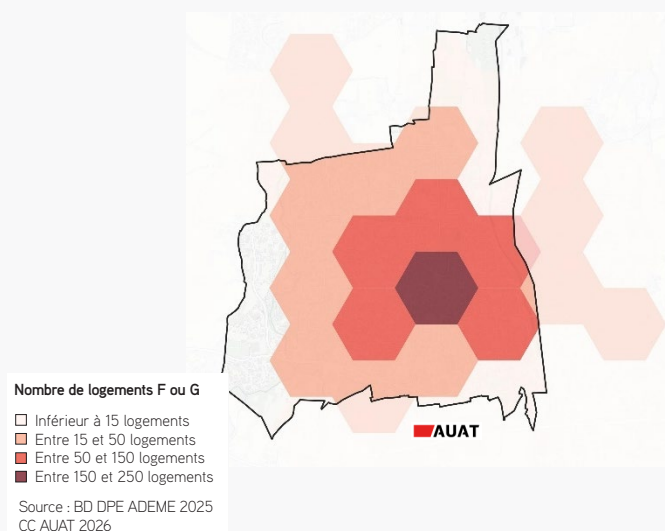
Par combustible de chauffage (en part)



Les logements classés F ou G par commune (extraction des données DPE ADEME juin 2025)



Secteur à forte concentration de logements classés F ou G Tarbes



TOULOUSE METROPOLE (dép.31)

Données de cadrage population et parc de logements (Insee RP 2021)



832 348 hab.



464 503 log.

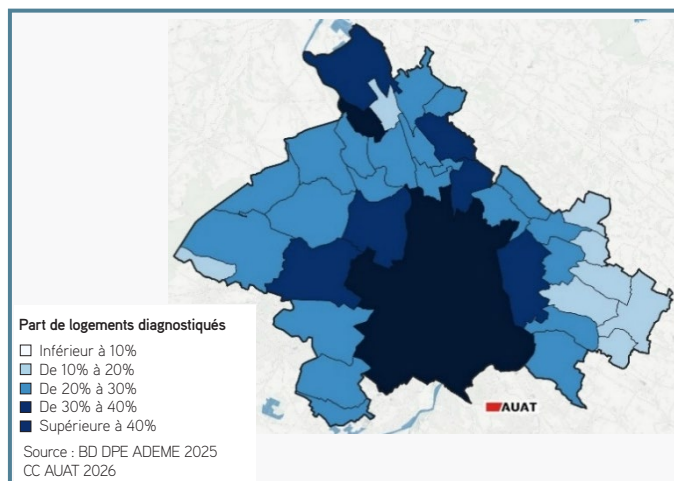


29 %



70 %

- 41 % de propriétaires occupants
- 28 % de logements construits avant 1970
dont 9 % avant 1946
- 10 % moins de 30 m² et 36 % plus de 80 m²

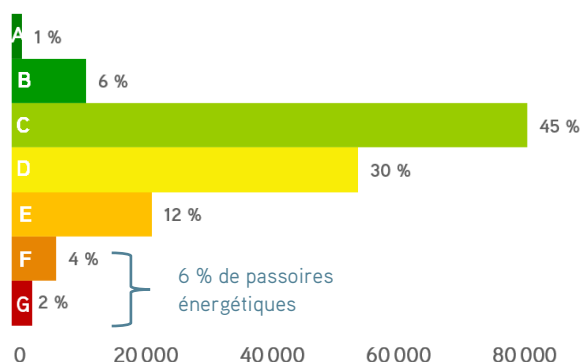


Les logements existants diagnostiqués (extraction des données DPE ADEME juin 2025)

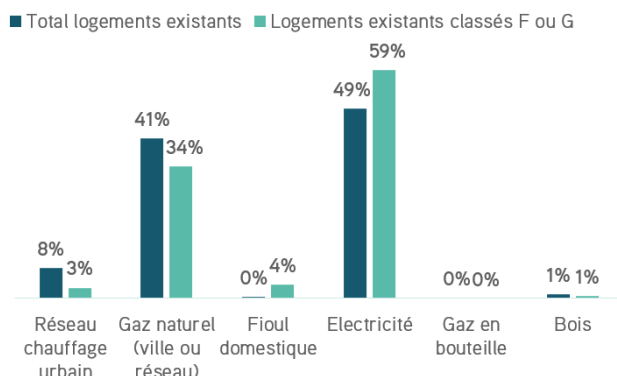
	Nombre de logements	Part de logements sur le parc total *	Part de logements construits avant 1970	Dont part de logements construits avant 1946	Part d'appartements	Part de logements de moins de 30 m ²	Part de logements de plus de 80 m ²
Ensemble	185 395	40%	33%	4%	86%	18%	20%
F - G	10 448	2%	85%	17%	78%	32%	17%

* Rapport entre le nombre de logements existants diagnostiqués (DPE ADEME 06/2025) et le parc total de logements (Insee RP 2021)
A noter : 29 761 logements neufs ont également fait l'objet d'un DPE. Au total, 215 156 logements (neufs et existants) ont été diagnostiqués, soit 46 % du parc de logements de l'intercommunalité.

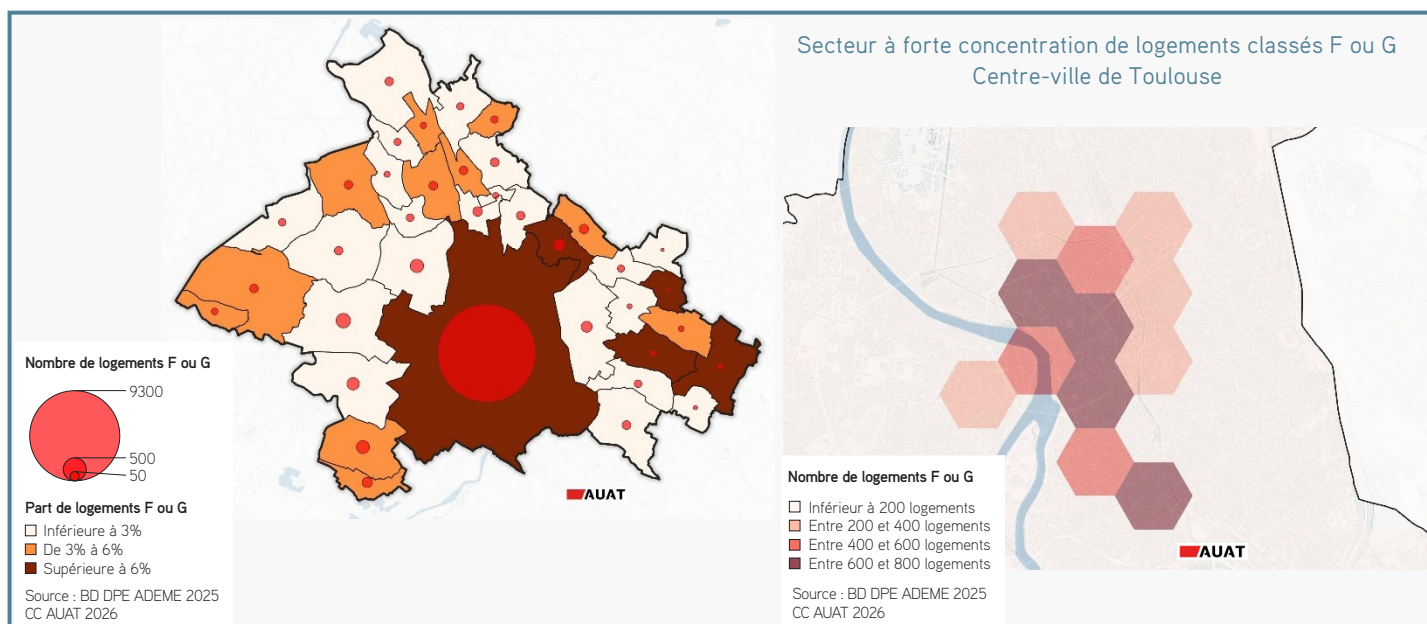
Par étiquette énergétique (en nombre et part)



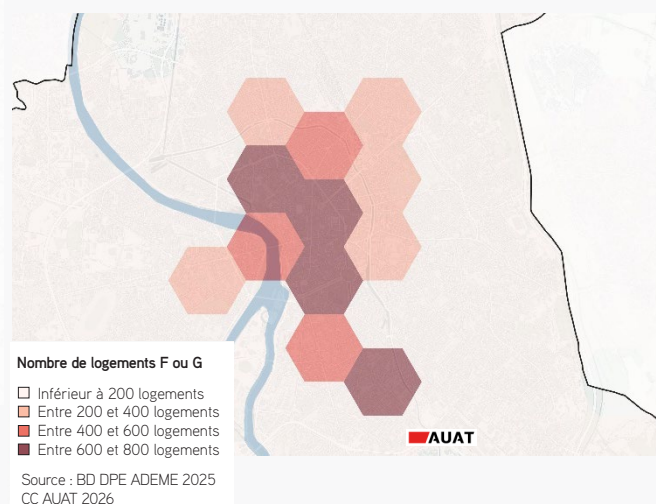
Par combustible de chauffage (en part)



Les logements classés F ou G par commune (extraction des données DPE ADEME juin 2025)



Secteur à forte concentration de logements classés F ou G Centre-ville de Toulouse



La réalisation de cette publication a été permise par la mutualisation des moyens engagés par les membres de l'Auat.
CC AUAT BY-NC-SA 4.0, sauf mention contraire.



Agence d'urbanisme de l'aire toulousaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org