



Analyse des DPE du parc français de logements en location :
Quel impact pour les menuisiers ?

Réseaux : quels sont les territoires à fort potentiel en France ?

Les acteurs de la menuiserie que nous accompagnons depuis de nombreuses années ont constitué un maillage du territoire cohérent avec leurs principales cibles de marché : essentiellement des propriétaires menant des projets de rénovation.

Pour cet article, publié en partenariat avec Prospérences, ce qui nous intéresse dans l'analyse des DPE de ces dernières années, c'est ce nouveau segment de marché qui va être brutalement accéléré par la loi climat et résilience.

Les logements en location qualifiés de passoires énergétiques de part leur faible diagnostic de performance énergétique (DPE) vont déclencher une vague de rénovation tout à fait inhabituelle. On s'interroge notamment sur sa répartition géographiquement peut-être très différente du marché "historique".

Pour trouver des éléments de réponse, nous avons mesuré les densités de logements en location à étiquette énergétique faible à travers le territoire, considérant que la grande majorité d'entre eux seront concernés par des changements de menuiseries. La répartition de ce marché nouveau de la rénovation énergétique a été comparée au marché historique pour évaluer les implications en matière de maillage du territoire et d'allocation de res-

sources. **Concrètement, les installateurs historiques de menuiseries sont-ils en position de répondre efficacement à l'enjeu ?** Les spécificités territoriales du marché des passoires thermiques en location vont-elles redistribuer les forces en présence entre les grands réseaux et la GSB ?

Les constats clés

L'équivalent d'au moins une année de travail supplémentaire pour la filière

Si on regarde les logements en location avec un DPE très faible (étiquette F ou G), on estime que le volume de menuiseries associées à changer est proche de l'ordre de grandeur du volume annuel de menuiseries en rénovation courante. Ce chiffre est sans doute largement sous-évalué par un biais de sélection : les logements "performants" sont probablement surreprésentés dans les DPE disponibles jusqu'ici. Autre précision importante en ce sens, les données utilisées portent sur des DPE réalisées jusqu'en 2021 (9 millions en tout), principalement sur l'ancienne méthode de diagnostic. Or, la nouvelle méthode a tendance à faire augmenter la proportion de passoires thermiques. À titre informatif, nous comptabilisons environ 0,17 million de DPE F ou G pour

Éléments de méthodologie

La base DPE : elle provient de l'Ademe et contient environ 9 millions de DPE résidentiels exploitables réalisés entre 2009 et 2021. Près de 2 millions de ces lignes concernaient des biens mis en location.

Le marché historique : il a été mesuré par des modèles de Prospérences à partir d'une ventilation des logements cibles de la rénovation résidentielle. Comme évoqué, ce marché est principalement porté par la rénovation résidentielle de biens occupés par des propriétaires.

Le marché des passoires en location : il a été estimé à partir d'une mesure du taux de passoires thermiques des biens en location de chaque commune. Un algorithme a été développé pour réaffecter un taux sur les communes pour lesquelles les échantillons de DPE étaient trop faibles (élargissement à l'ensemble du parc de la commune, puis à des grains géographiques supérieurs).



environ 1,8 million de DPE concernant des biens résidentiels mis à la location.

Des bouleversements à prévoir en Île-de-France

La région Île-de-France représenterait environ 25 % de ce marché spécifique, presque 10 points de plus que le marché historique qui guide l'organisation de la filière. Inversement, des territoires comme la Bretagne, la Nouvelle-Aquitaine, les Pays de la Loire, la région PACA et l'Occitanie sont relativement sous-représentés sur ce segment des passoires en location. La répartition régionale semble largement influencée par des facteurs climatiques.

Des signaux faibles sur des facteurs inattendus

Au-delà du facteur climatique qui semble orienter fortement la densité des passoires thermiques des biens en location, on observe une influence du prix de l'immobilier : plus le prix au m² est

élevé, plus la proportion de passoires est élevée. Nous y voyons un effet comportemental des propriétaires peu incités à rénover dans des territoires où il y a une forte demande pour des biens en location par rapport à l'offre.

Un marché très urbain mais de fortes inégalités d'une agglomération à l'autre

Les logements en location étant globalement localisés en grande agglomération, ce marché se décale vers les milieux urbains. Pourtant, les écarts sont très significatifs d'une grande ville à l'autre. Des communes comme Marseille, Nantes, Toulon, Bordeaux, Rennes ou Nice ne voient pas leur marché bouleversé : elles représentent approximativement le même poids du marché historique que du segment étudié. Inversement, au-delà de Paris déjà mentionnée, Lyon, Toulouse, Strasbourg, Lille, Reims... vont être particulièrement impactées par cette vague de rénovation. >>>

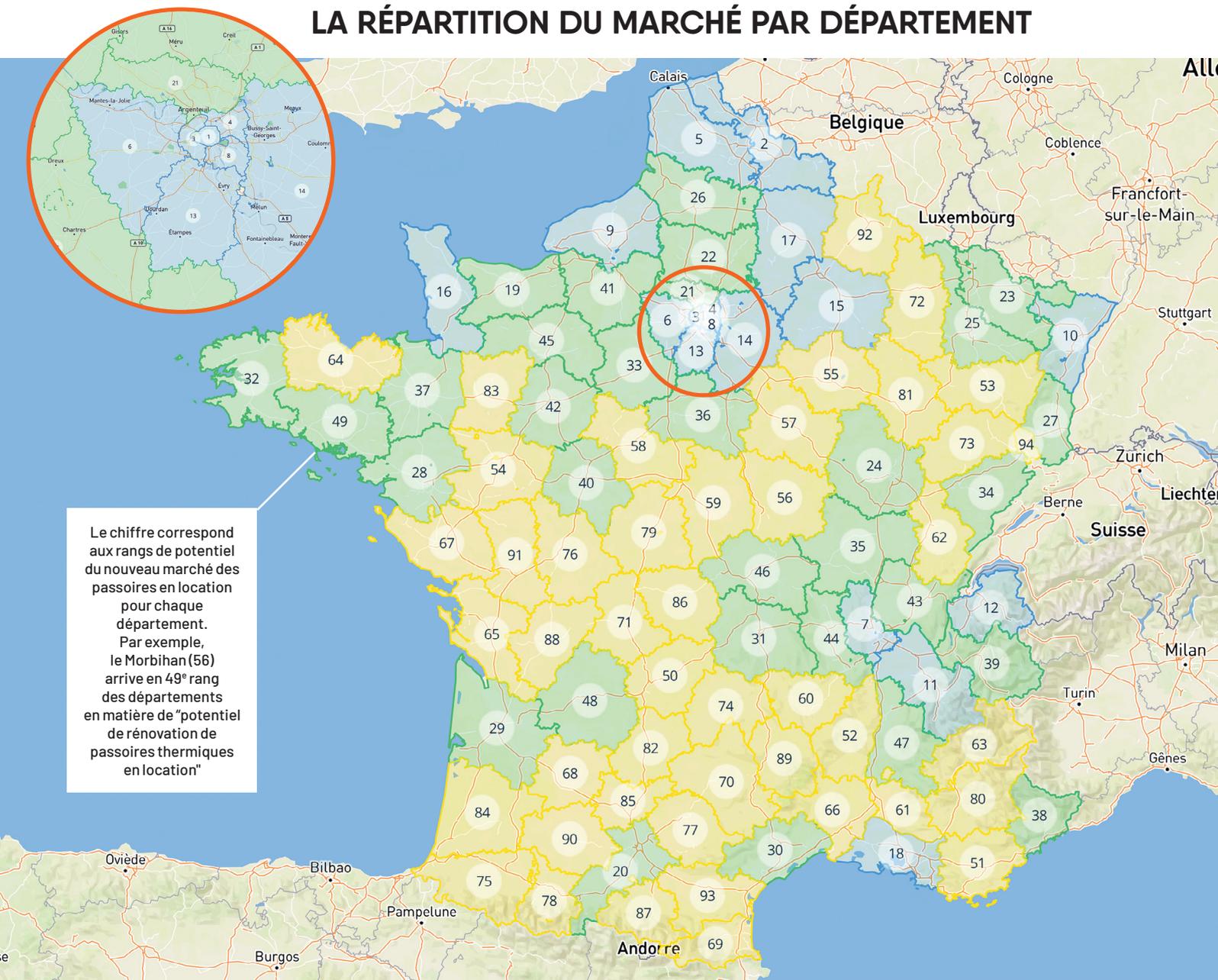


PROSPERENCES

Créée en 2003, Prosperences est spécialisée dans la collecte et l'exploitation de données sur les secteurs de l'habitat et de la construction. A partir des données, nous développons pour nos clients des outils d'aide à la décision qui permettent de mesurer leurs marchés avec précision et de bénéficier d'un avantage concurrentiel majeur dans leur stratégie territoriale.

www.prospereances.fr

LA RÉPARTITION DU MARCHÉ PAR DÉPARTEMENT



© Prospérences - tous droits réservés

Dans la deuxième colonne du tableau page suivante, on trouve la proportion du marché de la rénovation des passoires en location département par département.

Dans la troisième, on trouve la différence (en points de pourcentage) avec le marché historique, mesuré par les équipes de Prospérences.

Sur le marché historique, la densité de menuisiers est extrêmement linéaire avec le potentiel. Sur ce nouveau marché de la rénovation énergétique des biens en location, les divergences géographiques avec le marché historique risquent de créer des tensions sur la capacité des acteurs de la filière à faire face à la demande (notamment la pose).

Rang	DEP	Marché "de la rénovation des passoires en location"	Marché "historique de la rénovation résidentielle"	Différence avec le marché "historique de la rénovation résidentielle"
1	75	9,2%	1,8%	7,41 pts
2	59	4,5%	4,2%	0,3 pts
3	92	3,3%	1,5%	1,76 pts
4	93	3,1%	1,3%	1,86 pts
5	62	3,0%	2,4%	0,57 pts
6	78	2,5%	2,1%	0,41 pts
7	69	2,5%	2,2%	0,27 pts
8	94	2,4%	1,4%	0,96 pts
9	76	2,2%	1,9%	0,34 pts
10	67	2,1%	1,7%	0,41 pts
11	38	1,9%	1,9%	-0,04 pts
12	74	1,9%	1,2%	0,69 pts
13	91	1,8%	1,8%	0,04 pts
14	77	1,8%	2,1%	-0,22 pts
15	51	1,7%	0,9%	0,8 pts
16	50	1,7%	0,9%	0,75 pts
17	02	1,6%	1,0%	0,59 pts
18	13	1,5%	2,5%	-0,96 pts
19	14	1,5%	1,1%	0,41 pts
20	31	1,4%	1,9%	-0,42 pts
21	95	1,4%	1,6%	-0,18 pts
22	60	1,3%	1,3%	0,01 pts
23	57	1,3%	1,8%	-0,48 pts
24	21	1,2%	0,9%	0,27 pts
25	54	1,1%	1,2%	-0,13 pts
26	80	1,1%	1,0%	0,1 pts
27	68	1,1%	1,2%	-0,13 pts
28	44	1,1%	2,2%	-1,17 pts
29	33	1,0%	2,4%	-1,37 pts
30	34	1,0%	1,6%	-0,61 pts
31	63	1,0%	1,2%	-0,19 pts
32	29	1,0%	2,0%	-1,01 pts
33	28	1,0%	0,8%	0,17 pts
34	25	0,9%	0,9%	0,06 pts
35	71	0,9%	1,0%	-0,11 pts
36	45	0,9%	1,2%	-0,22 pts
37	35	0,9%	1,6%	-0,69 pts
38	06	0,9%	1,4%	-0,52 pts
39	73	0,9%	0,7%	0,19 pts
40	37	0,8%	1,0%	-0,17 pts
41	27	0,8%	1,0%	-0,17 pts
42	72	0,8%	1,0%	-0,19 pts
43	01	0,8%	0,9%	-0,04 pts
44	42	0,8%	1,2%	-0,4 pts
45	61	0,8%	0,5%	0,24 pts
46	03	0,8%	0,7%	0,08 pts
47	26	0,7%	0,8%	-0,09 pts
48	24	0,7%	0,8%	-0,13 pts
49	56	0,7%	1,5%	-0,75 pts
50	19	0,7%	0,5%	0,19 pts
51	83	0,7%	1,6%	-0,94 pts
52	07	0,7%	0,6%	0,08 pts
53	88	0,7%	0,7%	-0,05 pts
54	49	0,7%	1,3%	-0,62 pts
55	10	0,7%	0,5%	0,16 pts
56	58	0,7%	0,5%	0,19 pts
57	89	0,7%	0,7%	-0,03 pts
58	41	0,6%	0,6%	-0,03 pts
59	18	0,6%	0,6%	-0,01 pts
60	43	0,6%	0,5%	0,14 pts
61	84	0,6%	0,8%	-0,25 pts
62	39	0,6%	0,5%	0,07 pts
63	05	0,6%	0,3%	0,32 pts
64	22	0,6%	1,3%	-0,7 pts
65	17	0,5%	1,3%	-0,7 pts
66	30	0,5%	1,1%	-0,61 pts
67	85	0,5%	1,2%	-0,73 pts
68	47	0,5%	0,6%	-0,14 pts
69	66	0,5%	0,8%	-0,34 pts
70	12	0,5%	0,6%	-0,14 pts
71	87	0,5%	0,7%	-0,25 pts
72	55	0,4%	0,4%	0,06 pts
73	70	0,4%	0,5%	-0,06 pts
74	15	0,4%	0,3%	0,08 pts
75	64	0,4%	1,1%	-0,75 pts
76	86	0,4%	0,8%	-0,39 pts
77	81	0,4%	0,7%	-0,35 pts
78	65	0,4%	0,5%	-0,08 pts
79	36	0,4%	0,5%	-0,11 pts
80	04	0,4%	0,3%	0,06 pts
81	52	0,3%	0,4%	-0,02 pts
82	46	0,3%	0,4%	-0,03 pts
83	53	0,3%	0,5%	-0,23 pts
84	40	0,3%	0,7%	-0,43 pts
85	82	0,3%	0,4%	-0,13 pts
86	23	0,3%	0,3%	0 pts
87	09	0,3%	0,3%	-0,03 pts
88	16	0,3%	0,7%	-0,39 pts
89	48	0,3%	0,2%	0,13 pts
90	32	0,3%	0,4%	-0,1 pts
91	79	0,3%	0,7%	-0,43 pts
92	08	0,3%	0,5%	-0,23 pts
93	11	0,2%	0,7%	-0,47 pts
94	90	0,2%	0,2%	-0,04 pts