SYNTHÈSE · ÉTUDE U.R.B.S. · OBSERVATOIRE NATIONAL DES BÂTIMENTS

État des lieux de l'isolation des logements en France

Étude exploratoire de 17 millions de diagnostics de performance énergétique

Jonathan Villot[1, 2] et **Marc Grossouvre**[1] · Version 1.1 · 7 novembre 2026

[1] U.R.B.S., Saint-Étienne · [2] Mines Saint-Étienne, Univ Lyon, CNRS, UMR 5600 EVS, Institut Henri Fayol · contact@urbs.fr

Depuis le 1er juillet 2021, chaque diagnostic de performance énergétique (DPE) décrit, paroi par paroi, l'enveloppe du logement. En analysant plus de 17 millions de ces diagnostics et en rapportant leurs résultats à l'ensemble du parc, cette étude dresse un état des lieux de l'isolation des logements français. Au moment où les aides à la rénovation sont réorientées vers l'électrification des usages, et à quelques mois de l'élection présidentielle, elle entend contribuer à construire un premier point de référence pour suivre la dynamique de rénovation.

L'essentiel

- **Une progression réelle mais inégale.** Dans le bâti d'avant 1948, qui compte 11,3 millions de logements, les fenêtres et les combles ont été largement rénovés ; les murs ne l'ont été qu'en partie, et les planchers bas presque pas.
- **Une rénovation par gestes successifs.** Le parc a été amélioré dans l'ordre de la facilité et du coût des interventions, plutôt que par des rénovations globales.
- **Le bâti de 1948-1974 et les grands immeubles concentrent le défi.** Les maisons de l'après-guerre ne sont pas mieux isolées que celles d'avant 1948, et les grands immeubles anciens présentent les enveloppes les plus déperditives du parc.
- **L'étiquette du DPE masque une partie du besoin d'isolation.** Compacité, double seuil et baisse du coefficient de l'électricité font que la plupart des immeubles anciens mal isolés sont classés C ou D, et non F ou G.
- **Passoires et enveloppes mal isolées ne coïncident pas sur le territoire.** D'une intercommunalité à l'autre, les deux indicateurs ne sont pratiquement pas corrélés ; le climat doux du Sud masque des enveloppes souvent médiocres.
- **Un suivi possible, à condition d'ouvrir les données.** Mesurer finement la dynamique de rénovation suppose d'accéder aux données des aides et de stabiliser la méthode du DPE.

	Maisons avant 1948	Appartements avant 1948	Maisons 1948-1974	Appartements 1948-1974
DPE analysés	1,6 M	2,5 M	1,1 M	3,7 M
Logements concernés	6,7 M (18 %)	4,6 M (13 %)	3,4 M (9 %)	4,8 M (13 %)
Vitrage isolant sur toutes les fenêtres	60 %	82 %	63 %	86 %
Aucun mur extérieur isolé	31 %	44 %	34 %	30 %
Aucun plancher bas isolé	77 %	32 %*	72 %	23 %*

*Chiffres clés. Parts du parc, redressées à partir des DPE réalisés depuis juillet 2021. * Pour les appartements, une large part n'a pas de plancher bas donnant sur l'extérieur ou un local non chauffé (52 % avant 1948, 31 % en 1948-1974).*

Pourquoi cette étude

Le parc existant constituant l'essentiel du parc de demain, c'est sur sa rénovation que reposent les objectifs climatiques : la troisième Stratégie nationale bas-carbone vise une baisse de 61 % des émissions directes du secteur du bâtiment en 2030 par rapport à 1990, et 700 000 rénovations par an, dont 250 000 rénovations d'ampleur. Or, si la connaissance du parc lui-même a beaucoup progressé, celle de sa **dynamique de rénovation** reste lacunaire : qui rénove, quoi, comment, où et à quel rythme. Les données qui permettraient de la suivre, celles de MaPrimeRénov' et des certificats d'économies d'énergie à l'échelle du logement, ne sont pas accessibles aux acteurs extérieurs à l'administration. Dans ce contexte, et alors que la décision de ne pas renouveler plusieurs programmes d'accompagnement financés par les certificats d'économies d'énergie et la baisse annoncée de la dotation de l'Anah réorientent les moyens publics, la base publique des DPE constitue la meilleure source disponible pour décrire l'état de l'enveloppe du parc.

La démarche

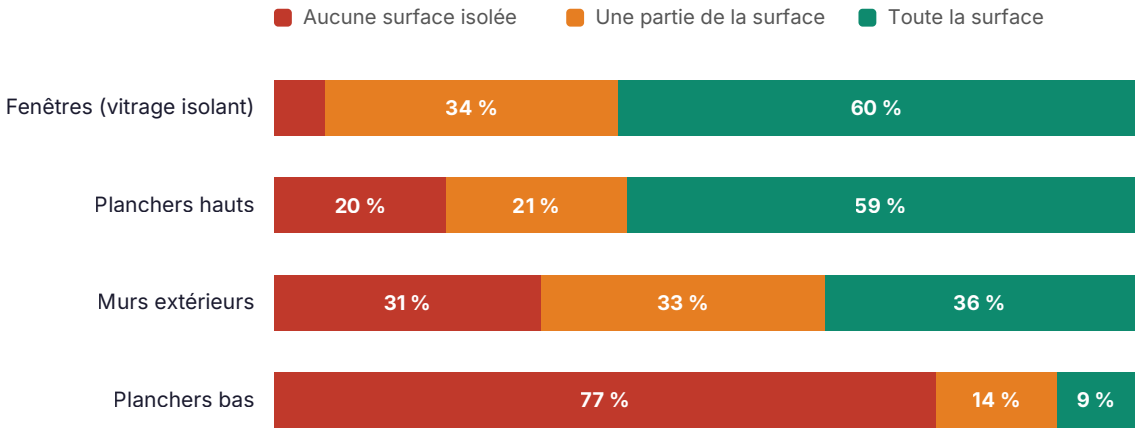
L'étude exploite les 17,1 millions de DPE de locaux à usage d'habitation établis depuis juillet 2021, appariés à la base IMOPE d'U.R.B.S. Elle s'appuie sur un indicateur du DPE souvent ignoré, le **coefficient Ubat**, qui mesure les déperditions moyennes de l'enveloppe et ne dépend ni de la compacité du logement, ni de son climat, ni de son mode de chauffage. Les logements sont répartis en 56 groupes selon leur type et leur période de construction ; la distribution du coefficient Ubat de chaque groupe est ajustée par un modèle statistique, qui fait apparaître dans le bâti ancien deux sous-populations, l'une bien isolée, l'autre non. Les résultats sont enfin **redressés sur le parc** de 36,5 millions de logements, pour corriger la surreprésentation de certains logements dans les diagnostics ; pour les territoires, la même méthode est appliquée avec une stratification simplifiée. Cette démarche prolonge des travaux européens menés en Irlande, en Autriche et en France, qui reconstituent l'état de rénovation du parc à partir des certificats énergétiques ; elle s'en distingue par l'exploitation du DPE réformé et par le redressement sur le parc.

Les principaux résultats

Une rénovation par gestes, inégale selon les parois

Dans le parc antérieur à 1948, 60 % des maisons et 82 % des appartements disposent d'un vitrage isolant sur toutes leurs fenêtres, et 59 % des maisons ont tous leurs planchers hauts isolés. Les murs sont à mi-chemin : 31 % des maisons et 44 % des appartements n'en ont aucun d'isolé, alors qu'un mur non isolé perd environ quatre fois plus de chaleur qu'un mur isolé. Les planchers bas sont la paroi la moins isolée : 77 % des maisons anciennes n'en ont aucun d'isolé. Cet ordre, qui suit la facilité et le coût des travaux, rejoint les constats néerlandais d'une rénovation conduite par interventions successives, et fait écho à des aides publiques qui ont longtemps soutenu les travaux geste par geste avant de privilégier, à partir de 2024, les rénovations d'ampleur.

Maisons construites avant 1948 : part de chaque paroi isolée



Maisons d'avant 1948 : 6,7 millions. Parts redressées à partir des DPE réalisés depuis 2021.

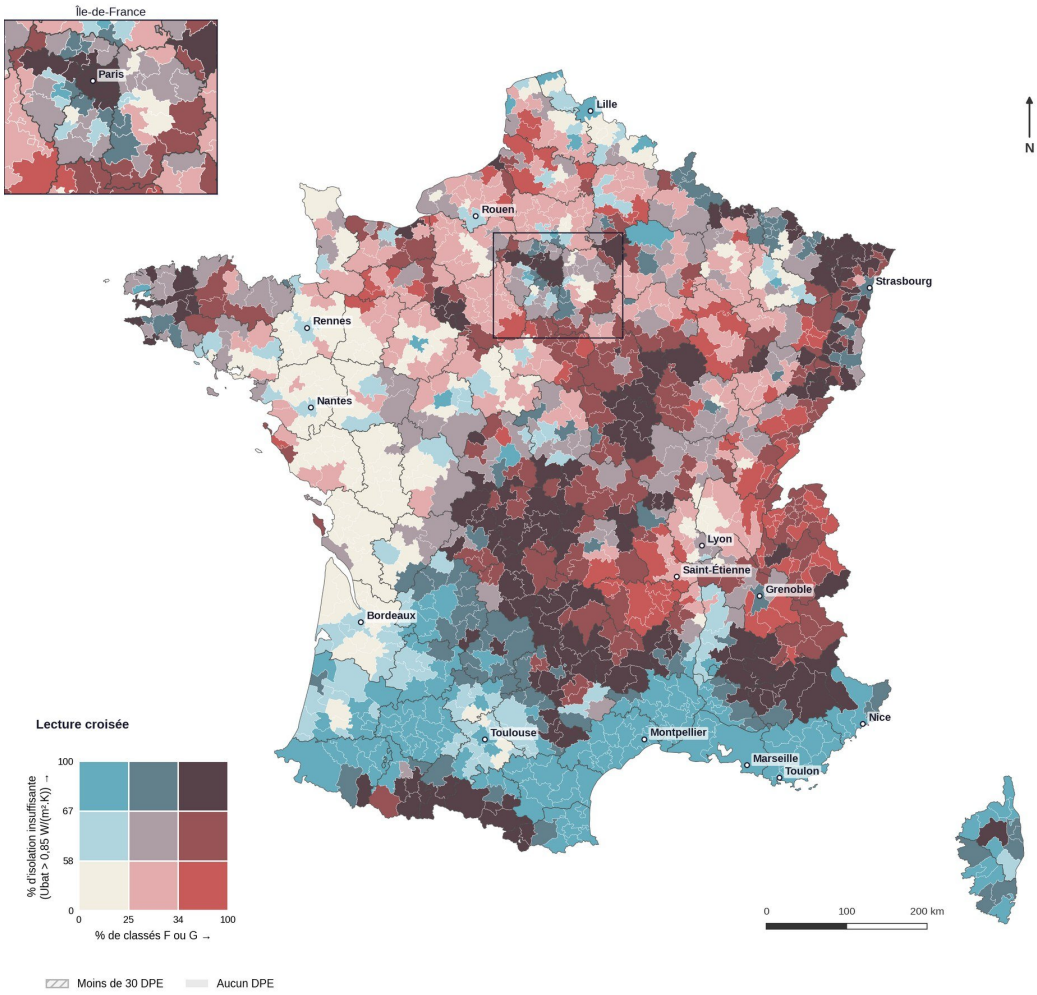
Deux groupes de logements, et un bâti d'après-guerre à isoler

Dans le bâti ancien, la distribution du coefficient Ubat sépare un groupe bien isolé, autour de 0,5 à 0,6 W/(m².K), et un groupe mal isolé, dans la zone d'isolation insuffisante. Pour les maisons, ce second groupe se situe autour de 1,2 W/(m².K) avant 1948 comme en 1948-1974 : les maisons de l'après-guerre ne sont pas mieux isolées que celles d'avant-guerre. Pour les grands immeubles collectifs anciens, il atteint près de 2 W/(m².K), soit des déperditions plus de deux fois supérieures au seuil d'isolation insuffisante. Après 1975, sous l'effet des réglementations thermiques, les deux groupes se rapprochent jusqu'à se confondre.

Une étiquette qui ne reflète pas toujours l'isolation

L'étiquette du DPE intègre la compacité du bâtiment, le climat, le mode de chauffage, la règle du double seuil, qui retient la moins bonne des classes énergie et climat, et des coefficients de conversion révisés à plusieurs reprises : celui de l'électricité est passé de 2,3 à 1,9 en 2026 et passera à 1,7 en 2027. Il en résulte un décalage marqué : parmi les grands immeubles de 1948-1974 dont l'enveloppe est clairement insuffisante, près d'un quart sont classés C, plus de la moitié D, et presque aucun F ou G. À l'échelle des intercommunalités, la part d'isolation insuffisante et la part de classes F-G ne sont pratiquement pas corrélées (coefficient de 0,02 pour les maisons anciennes). Une baisse du nombre de passoires peut donc traduire des rénovations autant que des changements réglementaires.

Maisons construites avant 1975 : isolation insuffisante et classes F-G, lecture croisée par EPCI



Source : U.R.B.S., d'après la base des DPE de l'ADEME (diagnostics établis depuis juillet 2021). Indicateurs calculés par strate (type de logement et période de construction). Classes en tertiles des EPCI d'au moins 30 DPE. Corrélation entre les deux parts : r = 0,02.

En bleu, une isolation souvent insuffisante mais peu de passoires (Sud et pourtour méditerranéen) ; en brun, les deux à la fois (centre et est) ; en clair, ni l'un ni l'autre (ouest). Indicateurs calculés par strate.

Deux géographies, et un effet de halo

L'isolation des maisons dessine une géographie régionale : l'ouest et le Bassin parisien se situent sous la médiane des intercommunalités, le quart sud-est, le Massif central, les Pyrénées et la Corse nettement au-dessus. Celle des appartements relève plutôt d'une logique d'immeuble et de gestionnaire : les grandes agglomérations, où ils se concentrent, présentent presque toutes une part d'isolation insuffisante élevée, à l'exception de Grenoble et de Saint-Étienne, où des politiques locales comme les campagnes Mur|Mur pourraient jouer un rôle. Dans un rayon d'une quarantaine de kilomètres autour des grandes métropoles, enfin, les maisons anciennes sont environ un quart plus souvent très bien isolées qu'ailleurs ; cet effet de halo est particulièrement visible autour de Lyon à l'échelle communale.

Le confort d'été, angle mort de la rénovation

Selon la règle de calcul du DPE, 48 % des logements présentent un confort d'été insuffisant, et près de 69 % de ceux construits avant 1948. La construction récente a réglé l'isolation des toitures, mais sans généraliser les protections solaires : la part de maisons bien protégées de la chaleur n'y est pas plus élevée que dans le bâti ancien.

Le chauffage, une autre temporalité

Les chaudières se renouvellent naturellement tous les quinze à vingt ans, avec ou sans aide ; une paroi non isolée, elle, reste dans son état d'origine sans intervention. Cette asymétrie mérite d'être gardée à l'esprit au moment de répartir des moyens publics limités entre l'équipement et l'enveloppe.

Portée de l'étude

Cette étude décrit l'état du parc tel que le documentent les DPE. Elle n'évalue pas l'efficacité des politiques publiques, ni l'arbitrage entre isolation des bâtiments et remplacement des équipements de chauffage, et ne mesure pas un rythme annuel de rénovation.

Limites et perspectives

Les résultats doivent être lus avec plusieurs précautions. Les logements diagnostiqués, souvent vendus ou loués, ne sont pas représentatifs du parc : le redressement par strate repose sur l'hypothèse qu'ils le sont à l'intérieur de chaque strate. Pour les territoires, la stratification est simplifiée, du fait d'effectifs plus réduits. Les révisions successives de la méthode rendent fragiles les comparaisons dans le temps, et la composition exacte des deux groupes du coefficient Ubat reste à préciser. Le DPE repose enfin sur un calcul et non sur une mesure, et certaines valeurs sont attribuées de façon forfaitaire lorsque le diagnostiqueur ignore la composition d'une paroi.

Plusieurs prolongements sont envisagés : préciser la composition des deux groupes à partir des périodes d'isolation déclarées dans les DPE ; suivre les diagnostics successifs d'un même logement, sous réserve d'une stabilité du moteur de calcul ; et rapprocher l'état du parc des aides versées, ce qui suppose l'ouverture des données de MaPrimeRénov' et des certificats d'économies d'énergie.

Données ouvertes

Les indicateurs par commune et par EPCI sont disponibles sur data.gouv.fr, sous Licence Ouverte 2.0 : data.gouv.fr/datasets/indicateurs-disolation-des-logements-dpe-u-r-b-s

Rapport complet

Méthode détaillée, état de l'art, 21 figures et cartes, références : www.urbs.fr/wp-content/uploads/2026/11/etat_des_lieux_isolation_logements.pdf

Comment citer cette synthèse. Villot, J., & Grossouvre, M. (2026). *État des lieux de l'isolation des logements en France : étude exploratoire de 17 millions de diagnostics de performance énergétique. Synthèse* (version 1.1, 7 novembre 2026). U.R.B.S.

Statut et liens d'intérêts. Étude exploratoire, non relue par les pairs. Les auteurs interviennent au sein d'U.R.B.S., qui développe la base IMOPE et l'Observatoire National des Bâtiments ; étude réalisée sur fonds propres. **Usage de l'IA.** Rédaction réalisée avec l'assistance de l'outil d'IA générative Claude (Anthropic), sous la supervision et la responsabilité des auteurs. **Licence.** CC BY 4.0, hors logos. Les sources sont détaillées dans le rapport complet.