



Les logements dans les périmètres de protection patrimoniale

FÉVRIER 2024

En France métropolitaine, près d'un tiers des logements sont localisés dans des périmètres de protection patrimoniale. C'est le cas de 44 % des logements du parc locatif privé et d'un peu plus de la moitié des logements les plus énergivores, dits « passoires énergétiques », de ce parc. À caractéristiques équivalentes, les logements qui composent ces périmètres sont de qualité comparable au reste du parc.

Le parc de logements représente un patrimoine à double titre. Au-delà de sa fonction première d'habitat des ménages, ce parc constitue en certains lieux, un patrimoine historique, culturel ou paysager qui nécessite d'être préservé. À cette fin, ont été mis en place différents dispositifs de protection patrimoniale : abords de monuments historiques – périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques (MH) et périmètres délimités des abords (PDA) – et sites patrimoniaux remarquables (SPR). Au sein de ces sites protégés, les travaux projetés, dont les démarches de rénovation du bâti et de construction neuve, font l'objet de dispositions spécifiques, faisant en particulier intervenir l'expertise des architectes des bâtiments de France (voir encadré).

Dans un contexte où la loi climat et résilience du 22 août 2021 fixe des objectifs ambitieux en matière de décarbonation énergétique des logements, une bonne articulation entre la politique de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti et celle de rénovation des logements représente un enjeu important. Pour éclairer cet enjeu, cette publication présente un état du parc de logements dans les périmètres de protection patrimoniale.

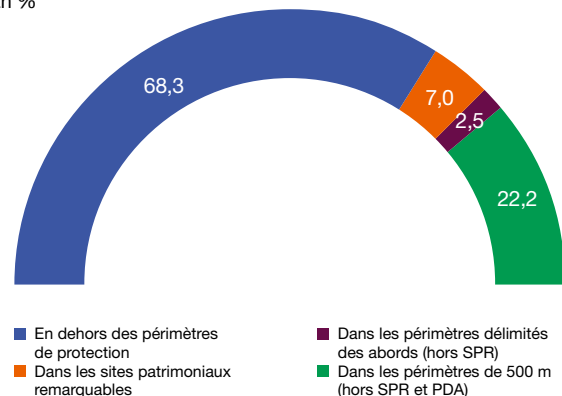
PRÈS D'UN TIERS DES LOGEMENTS DANS UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION PATRIMONIALE

En France métropolitaine, près d'un tiers du parc de logements est localisé dans des périmètres de protection patrimoniale, tels que définis début 2023¹ : 7 % dans un

SPR, près de 3 % dans un PDA (hors SPR), et 22 % dans les périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques (hors SPR et PDA). Cela représente, au total, 11,6 millions de logements. On peut, par ailleurs, estimer à environ 80 000 (soit 0,2 % du parc) le nombre de logements du parc localisés au sein même de bâtiments historiques (inscrits ou classés)².

Graphique 1 : localisation des logements par rapport aux périmètres de protection patrimoniale

En %



Lecture : 2,5 % des logements de France métropolitaine sont localisés dans un périmètre délimité des abords (hors SPR).

Champ : France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2020 ; Atlas des patrimoines

UNE PROTECTION PATRIMONIALE LIÉE À L'HISTOIRE DES VILLES

Les périmètres de protection patrimoniale ciblant les cœurs historiques des villes, c'est en leur sein que la part de logements concernés est la plus élevée. Ainsi, près de la moitié (48 %) des logements des villes-centres sont localisés dans un périmètre (graphique 2), dont 13 % dans

1. On considère dans cette publication les périmètres de protection patrimoniale recensés début 2023. Le parc de logements correspondant et ses caractéristiques sont observés au 1^{er} janvier 2020 (voir sources).

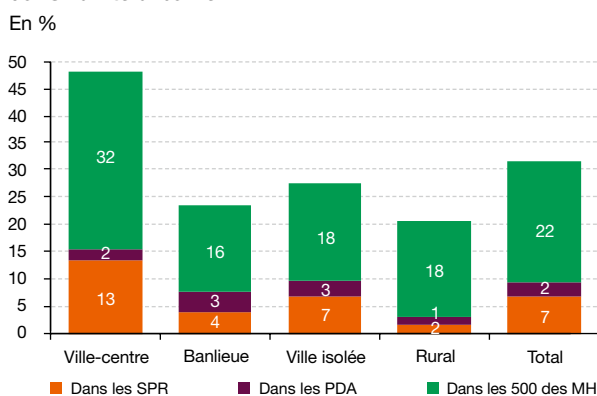
2. Pour moins de 10 % de ces bâtiments, le nombre de logements n'est pas précisément mesuré, compte tenu du fait que seule une partie de l'immeuble (façade, porte, escalier...) est inscrite ou classée.

Les logements dans les périmètres de protection patrimoniale

un SPR. La politique de protection patrimoniale ne se limitant pas à ces centres anciens, une part non négligeable des logements des communes de banlieue et des communes rurales sont également concernés (24 % et 21 % respectivement). Bien que le niveau de protection varie selon les territoires, la part de logements dans les périmètres augmente globalement avec la taille de l'unité urbaine : de 35 % pour celles de 2 000 à 10 000 habitants à 47 % dans les plus grandes hors Paris.

Plusieurs villes-centres de grandes agglomérations se caractérisent par une concentration particulièrement forte de logements appartenant à une aire protégée, notamment Paris (94 %), Nancy (89 %) et Rouen (83 %), à l'inverse de certaines villes dont la construction ou la reconstruction est plus récente (par exemple, Toulon avec 17 %).

Graphique 2 : part des logements dans les périmètres de protection patrimoniale selon le statut de la commune dans l'unité urbaine



Lecture : 4 % des logements des communes de banlieue sont localisés dans un SPR, contre 7 % pour l'ensemble du parc.
Champ : France métropolitaine.

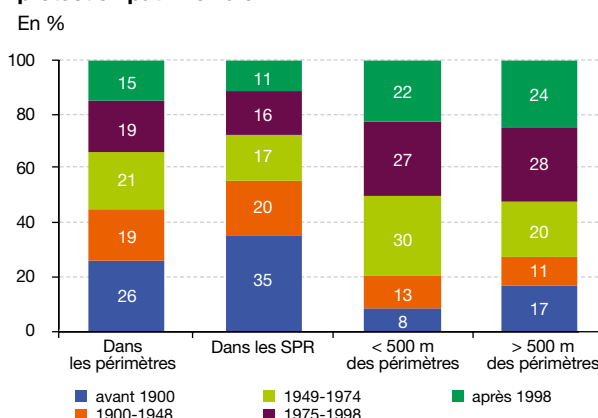
Sources : Fidéli 2020 ; Atlas des patrimoines

DAVANTAGE DE LOGEMENTS ANCIENS ET PETITS

Une grande partie du parc localisé en périmètre de protection patrimoniale est ancien, voire très ancien. La part des logements construits avant 1949 y est de 45 % (26 % avant 1900), voire de 55 % dans les SPR (35 % avant 1900) - (graphique 3). En comparaison, cette part n'est que de 25 % hors périmètres (14 % avant 1900).

Il existe toutefois dans les périmètres de protection une part substantielle de logements récents, avec 15 % de constructions postérieures à 1998, et 7 % postérieures à 2010 (ces proportions étant de 11 % et 5 % respectivement au sein des SPR). L'activité de construction existe donc dans les périmètres de protection, quoique plus modérément qu'ailleurs.

Graphique 3 : répartition des logements par période de construction dans et en dehors des périmètres de protection patrimoniale



Lecture : dans les périmètres de protection patrimoniale, 26 % des logements ont été construits avant 1900. Cette part s'élève à 35 % au sein des SPR.
Champ : France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2020 ; Atlas des patrimoines

ENCADRÉ

Dispositifs de protection patrimoniale

Deux dispositifs faisant intervenir l'avis de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) sont considérés dans cette publication.

• Les abords des monuments historiques

- Le périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques (MH) : la loi du 25 février 1943 a instauré un régime d'autorisation préalable pour les travaux situés dans un rayon de 500 mètres autour du monument, afin de protéger l'environnement des monuments historiques. Lorsque le projet se situe en « co-visibilité » avec le monument, l'autorisation nécessite l'avis conforme de l'ABF. Dans le cas contraire, le dossier n'est pas soumis à avis conforme, mais l'ABF peut formuler des recommandations. On dénombre environ 40 500 périmètres de ce type début 2023 en France métropolitaine.

- Le périmètre délimité des abords (PDA) : la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000 permet de transformer les périmètres de 500 mètres en un périmètre tenant compte des enjeux urbains ou paysagers autour du monument, appelé « périmètre délimité des abords ». Proposé par l'ABF ou l'autorité compétente en matière d'urbanisme, il nécessite une enquête publique avant d'être opposable. Le critère de « co-visibilité » n'intervient plus et toutes les autorisations de travaux dépendent de l'avis conforme de l'ABF. Les PDA peuvent être communs à plusieurs monuments historiques. On dénombre environ 3 000 PDA début 2023.

• Les sites patrimoniaux remarquables (SPR)

Créés par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), ils correspondent aux « villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public ». Le classement résulte d'une décision du ministre de la culture, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, enquête publique et consultation des communes concernées. Les demandes d'autorisations de travaux situés dans les SPR sont subordonnées à l'avis conforme de l'ABF. Début 2023, on comptabilise un peu moins de 1 000 SPR.

Les logements dans les périmètres de protection patrimoniale

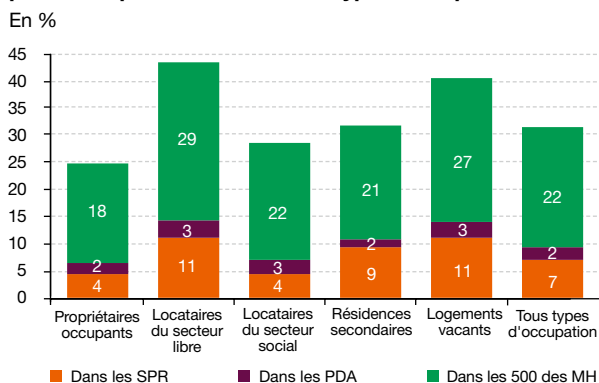
En lien avec l'ancienneté du parc, les logements localisés dans les périmètres sont plus petits. La part des logements de 75 m² et moins y est de 61 %, contre 43 % en dehors des périmètres. La part des 35 m² et moins y est particulièrement élevée : 18 % en leur sein et 21 % dans les SPR, contre 8 % dans les zones non protégées.

Les appartements y sont également nettement surreprésentés, composant 66 % du parc au sein des périmètres (73 % dans les SPR), contre 38 % des logements localisés en dehors.

PLUS DE 40 % DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ DANS CES PÉRIMÈTRES...

Suivant la répartition spatiale des statuts d'occupation, le parc locatif privé, surreprésenté dans les centres-villes, est plus fortement concerné par les périmètres de protection. Ainsi 44 % de ces logements se trouvent dans une zone protégée (dont 11 % dans un SPR) - (graphique 4). Parmi les petites surfaces (35 m² et moins) mises en location dans le secteur libre, la part couverte par les périmètres de protection atteint même 61 %. À titre de comparaison, seuls 29 % des logements du parc social et 25 % de ceux occupés par leur propriétaire sont localisés dans un périmètre de protection (dont 4 % au sein d'un SPR dans les deux cas).

Graphique 4 : part des logements dans les périmètres de protection patrimoniale selon le type d'occupation



Lecture : 4 % des logements occupés par leur propriétaire sont localisés dans un SPR, contre 7 % de l'ensemble du parc.
Champ : France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2020 ; Atlas des patrimoines

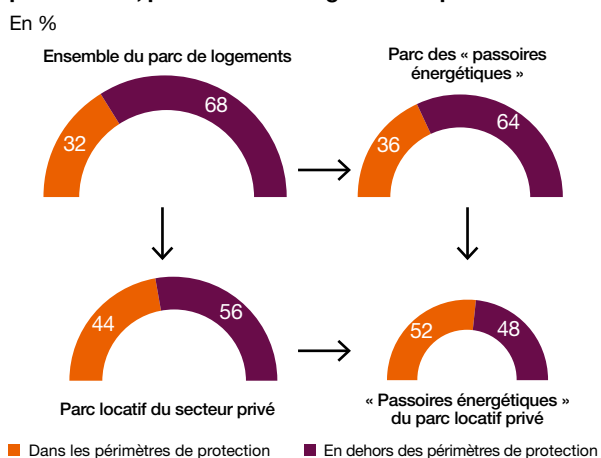
... ET ENVIRON LA MOITIÉ DES « PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES » DU PARC LOCATIF PRIVÉ

Le parc de logements des périmètres de protection patrimoniale, nettement plus ancien, présente des performances énergétiques moins favorables. La part de « logement énergivores » (classes E, F ou G)³ s'y élève à 47 % au 1^{er} janvier 2022, contre 40 % hors périmètres⁴. La part de « passoires énergétiques » (classes F ou G) y est de 23 %, contre 18 % en dehors. Sur l'ensemble du parc de « passoires énergétiques » au 1^{er} janvier 2022, les

périmètres de protection patrimoniale regroupent plus d'un tiers (36 %) - (graphique 5).

La concentration des « passoires énergétiques » au sein des périmètres de protection patrimoniale est plus élevée pour celles situées dans le parc locatif privé. Au total, 52 % des « passoires énergétiques » du secteur locatif libre, environ 800 000 logements, sont localisées dans une zone de protection patrimoniale (et 49 % des « logements énergivores » du parc locatif privé).

Graphique 5 : part des logements en zone de protection patrimoniale, pour différents segments du parc



Lecture : 32 % des logements et 52 % des « passoires énergétiques » du parc locatif privé se trouvent dans un périmètre de protection.

Champ : France métropolitaine.

Sources : Fidéli 2020 ; Atlas des patrimoines ; Parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2022 (publication de juillet 2022). Calcul SDES

La part des « passoires énergétiques » du parc locatif privé concernées par la protection patrimoniale est particulièrement forte sur certains segments du parc. Elle atteint plus des deux tiers (67 %) dans les villes-centres des unités urbaines de 200 000 habitants et plus (hors cas particulier de Paris). Elle concerne 72 % des logements pour les appartements de petite taille (35 m² et moins) du parc locatif privé, soit plus de 300 000 logements.

UNE MOINDRE QUALITÉ DES LOGEMENTS LARGEMENT DUE À LEURS CARACTÉRISTIQUES

La moindre qualité, notamment énergétique, au sein des périmètres de protection patrimoniale, tient pour une majeure partie à la composition du parc qui y est localisé, plutôt qu'au statut particulier des périmètres. Ce résultat peut être mis en évidence en comparant les écarts de fréquence de certains défauts entre les logements des périmètres protégés et ceux situés à leur périphérie immédiate, et en neutralisant les effets de composition, notamment en termes d'ancienneté du parc de logements et de type d'occupation.

3. Ces trois étiquettes sont visées à horizon plus ou moins lointain par les critères de décence énergétique institués par la loi climat et résilience.

4. L'estimation porte sur l'ensemble du parc auquel est imputé un diagnostic de performance énergétique (DPE) en fonction des caractéristiques de chaque logement (voir sources).

Les écarts de fréquence des différents défauts sont compris entre 1 à 8 points (*tableau 1*). Pour la plupart de ceux relevant de l'isolation des logements (murs mal isolés, logement difficile ou coûteux à chauffer, fenêtres laissant passer l'air, humidité), les écarts ne demeurent pas significatifs à caractéristiques comparables de logement et d'occupation. La seule exception concerne le cas de fenêtres laissant passer l'air où la différence *in fine* d'un point est très marginale pour les périmètres à 500 mètres et les PDA. Pour les SPR, l'écart est même inverse concernant l'humidité des murs.

Tableau 1 : écarts d'occurrence des défauts des logements entre les périmètres de protection et leur pourtour

En points de %

Défauts	Dans les 500 m des MH et PDA		Dans les SPR	
	Non	Oui	Non	Oui
Murs moyennement ou mal isolés	3,2	***	0,1	-1,0
Logement difficile ou coûteux à chauffer	1,8	**	0,6	1,4
Fenêtres laissant passer l'air	3,3	***	1,3	* 1,4
Murs humides	3,4	***	0,4	-2,5
Vis-à-vis de moins de 10 m	5,6	***	3,5	*** 3,4
Logement sombre	3,0	***	1,1	** 1,3
Façade dans un état médiocre ou mauvais	-0,2		-1,4	*** 0,8

*** très significatif, ** moyennement significatif, * peu significatif.

Lecture : la part de logements difficiles ou coûteux à chauffer est 4,1 points plus élevée au sein des SPR que dans leur pourtour, tandis que le différentiel ne s'élève qu'à 1,4 point (statistiquement non significatif) lorsque sont neutralisés les effets liés à la période de construction et aux autres caractéristiques du logement (voir tableaux en annexe pour l'énumération des caractéristiques).

Champ : résidences principales en France métropolitaine.

Sources : ENL ; Fidéli 2020 ; Atlas des patrimoines. Calculs SDES

A contrario, les écarts de fréquence des défauts liés à la densité de l'habitat ne peuvent être entièrement expliqués par les différences de caractéristiques des logements. Par exemple, la situation dans une zone de protection patrimoniale accroît, toutes choses égales par ailleurs, de 3 points l'occurrence d'avoir un vis-à-vis de moins de 10 mètres, ce qui peut être associé, pour les

quartiers les plus anciens, à leur urbanisation historique ayant laissé peu d'espace aux voies de circulation et ayant favorisé une forte densification du bâti.

Par ailleurs, les façades de l'habitat des périmètres protégés apparaissent (à caractéristiques comparables des logements) en meilleur état qu'alentour, traduisant vraisemblablement le travail de conservation à l'œuvre.

SOURCES

L'Atlas des patrimoines du ministère de la culture recense, entre autres, les données réglementaires des sites patrimoniaux remarquables, des abords des monuments historiques, ainsi que des immeubles classés et inscrits au titre des monuments historiques.

Le Fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli) est produit par l'Insee sur la base d'informations d'origine fiscale. Il renseigne de manière exhaustive et géolocalisée sur les logements, leurs caractéristiques et leur occupation au 1^{er} janvier de chaque millésime (2020 dans cette publication).

Le parc de logements par classe de performance énergétique est estimé par le SDES dans le cadre de l'Observatoire national de la rénovation énergétique. L'estimation utilisée dans cette publication est celle au 1^{er} janvier 2022, qui extrapole à l'ensemble du parc les 310 000 DPE collectés par l'Ademe sur la période de décembre 2021 à mars 2022, à partir notamment des informations de Fidéli. Cette estimation a été légèrement révisée lors de la publication en novembre 2023 du parc de logements par classe de performance énergétique au 1^{er} janvier 2023. La part des « passoires énergétiques » en France métropolitaine au 1^{er} janvier 2022 est passée de 17,3 % à 17,1 % parmi l'ensemble des logements et de 19,8 % à 20,1 % au sein du parc locatif privé. Cette révision est sans impact sur les résultats présentés dans cette publication.

L'enquête logement (ENL) mesure, depuis 1955, les conditions de logement des ménages. Les données du millésime 2020 ont été produites par le SDES et ont été collectées entre novembre 2019 et avril 2021 en France métropolitaine. Elles renseignent, en particulier, sur les défauts des résidences principales.

Benoit MATHIEU, SDES

Dépôt légal : février 2024
ISSN : 2557-8510 (en ligne)

Directrice de publication : Béatrice Sédillot
Rédacteur en chef : Hugues Cahen
Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
Maquettage et réalisation : Agence Citizen Press

Commissariat général au développement durable

Service des données et études statistiques
Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr