

OBSERVATOIRE DES COÛTS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS GRAND EST

Synthèse des résultats 2025

POURQUOI UN OBSERVATOIRE DES COÛTS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

Un observatoire destiné aux décideurs, aux professionnels et au grand public

L'observatoire des coûts de la rénovation énergétique des logements, initié en Grand Est en 2018 s'inscrit dans le cadre d'un partenariat entre la DREAL Grand Est et la CERC Grand Est.

La massification de la rénovation énergétique constitue une priorité nationale et régionale, rappelée dans le SRADDET. Dans ce contexte, le suivi des coûts est devenu un enjeu central pour l'ensemble de la filière construction. Les évolutions récentes des prix, qu'elles concernent les études, les matériaux, les équipements, la production ou la mise en œuvre, soulignent la nécessité de disposer de références fiables, objectives et régulièrement actualisées.

L'intérêt d'un observatoire des coûts ne cesse ainsi de se renforcer, tant à l'échelle régionale que départementale, auprès de l'ensemble des acteurs concernés : pouvoirs publics, collectivités, professionnels, maîtres d'ouvrage et particuliers. Véritable outil de référence, il éclaire la décision publique, accompagne le conseil aux particuliers grâce à des données technico-économiques objectives et fournit aux professionnels des repères neutres et actualisés sur les coûts observés et leur évolution.

2025 offre une vision consolidée de la rénovation énergétique en Grand Est.

Elle permet de caractériser le parc de logements selon leur performance énergétique, de suivre la dynamique des rénovations (nature des travaux réalisés, profils des ménages, niveaux d'aides mobilisées, etc.) et d'analyser les coûts des opérations ainsi que leur évolution dans le temps.

Cette édition porte sur les travaux achevés en 2024. Dans un contexte marqué par une forte inflation depuis 2022, les évolutions sont présentées à la fois en **euros courants (valeur)** et en **euros constants (volume)**, ce qui permet de distinguer les effets de l'évolution des prix de ceux liés à l'évolution réelle des coûts.

Les données relatives à 2023, publiées dans l'édition 2024 de l'Observatoire, ont été recalculées selon la méthodologie retenue pour l'édition 2025, de manière à garantir la comparabilité des résultats.

Par ailleurs, un traitement statistique des valeurs aberrantes a été appliqué pour limiter l'influence des observations atypiques et renforcer la robustesse des indicateurs présentés.

Note de réserve

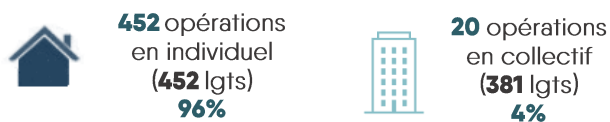
Il est important de lire ce document en gardant à l'esprit que ces informations et calculs ont été élaborés à partir de dossiers issus de dispositifs d'aide, ils ne sont donc pas transposables à toutes les situations de rénovation énergétique.

UN ECHANTILLON CONSTITUE DE :

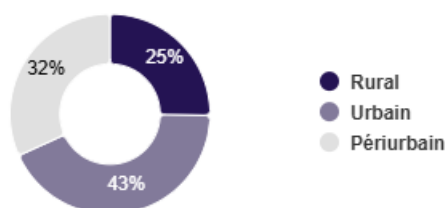
Après huit années d'analyse à l'échelle régionale et territoriale, l'édition



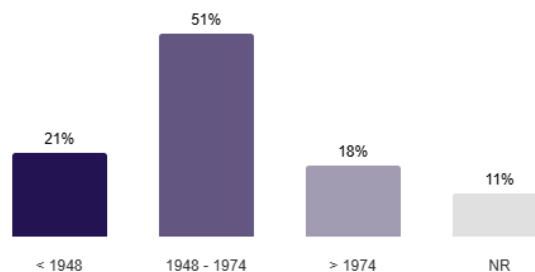
Dossiers par type de logements



Dossiers selon la géographie urbaine



Logements par période de construction






A RETENIR

- 4% de logements collectifs* et 96% de maisons individuelles* (*en nombre de dossiers)
- 341 logements collectifs HLM et 40 logements collectifs Hors HLM.
- 43% des rénovations en zone urbaine
- 51% de logements construits entre 1948 et 1974

PRINCIPAUX RESULTATS

DES COÛTS AU M² MOINS IMPORTANTS EN LOGEMENT COLLECTIF

	Coût moyen au m ²	Gain énergétique moyen	Coût moyen par kWh économisé	Coût moyen par opération	Coût moyen par logement
	301 € / m ²	53%	207 (kWh/m ² /an)	34 298 €	34 298 €
	217 € / m ²	50%	119 (kWh/m ² /an)	134 661 €	18 135 €
	294 € / m ²	56%	114 (kWh/m ² /an)	345 309 €	21 435 €

Les opérations de rénovation des logements individuels présentent un coût moyen par m² supérieur à celui des logements collectifs qu'il soit en privé ou collectif.











Toutefois, elles génèrent des performances énergétiques similaires, avec un gain moyen de **53 %** contre **55 %** pour les logements collectifs.

Coût d'une opération : coûts des travaux énergétiques et coûts de main d'œuvre associée.

Coût par kilowattheure économisé : ratio entre le coût de la rénovation et le gain énergétique attendu en kWh/m²/an. Plus ce ratio est faible, plus l'économie d'énergie est élevée pour un coût de travaux moindre.

DES RÉNOVATIONS QUI PORTENT MAJORITAIREMENT SUR UNE OU DEUX CATEGORIES DE TRAVAUX

Catégories de travaux concernées par les opérations recensées

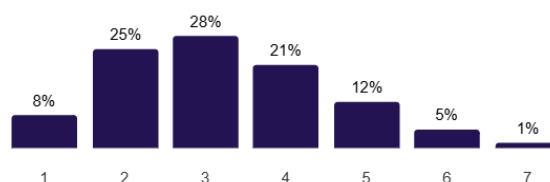
			
	67%	65%	
	63%	85%	
	50%	60%	
	49%	75%	
	35%	45%	
	32%	65%	
	21%	70%	

(grille de lecture : 67% des opérations en logement individuel font intervenir des travaux de changement de chauffage)

Les interventions les plus fréquentes dans les maisons individuelles concernent le système de chauffage et l'isolation des murs.

En revanche, dans les logements collectifs, les travaux portent principalement sur l'isolation des murs, des combles et des planchers.

Répartition des dossiers par bouquet de travaux









La part des opérations portant sur une ou deux catégories de travaux recule nettement, passant de **50 %** en 2024 à **33 %** en 2025, soit une baisse de **17 points**.

Par ailleurs, **8 %** des opérations ne concernent qu'une seule catégorie de travaux. À l'inverse, les rénovations couvrant l'ensemble des sept catégories de travaux demeurent très limitées, ne représentant que **1 %** des opérations.

DES COÛTS VARIABLES SELON LES CATEGORIES DE TRAVAUX RÉALISÉS

Coût moyen par logement des différentes catégories de travaux (réalisés seuls ou en bouquets de travaux)

* Part des opérations de travaux uniques ou en bouquet faisant intervenir chaque catégorie de travaux.

							
Travaux uniques*	3%	45%	500%	3%	-	-	-
	9 658 €	15 767 €	26 859 €	11 029 €	-	-	-
Bouquets*	55%	69%	66%	55%	38%	36%	25%
	11 560 €	14 878 €	18 769 €	7 535 €	3 550 €	2 222 €	4 106 €
	5 017 €	4 437 €	11 816 €	2 782 €	917 €	1 569 €	1 596 €
							

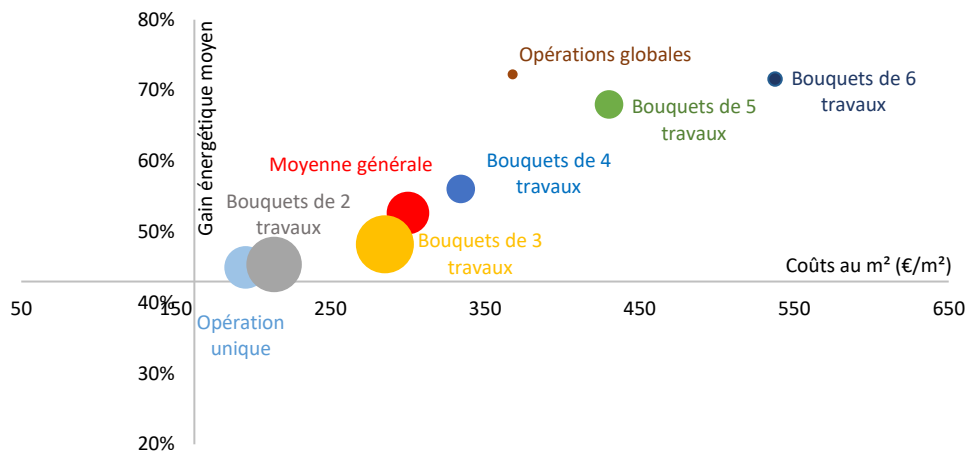
Les coûts moyens des travaux de rénovation varient selon plusieurs critères, notamment la nature des travaux réalisés, le type de logement concerné ainsi que les caractéristiques des matériaux et équipements mobilisés.

Dans les maisons individuelles, l'isolation des murs constitue le principal poste de dépense, avec un coût moyen de **18 769 €**, devant le remplacement du système de chauffage (**14 878 €**).

Dans les logements collectifs, l'isolation des murs représente également le poste le plus onéreux (**11 816 €**), suivie du remplacement des menuiseries, dont le coût moyen atteint **5 017 €**.

CORRELATION ENTRE COÛTS ET PERFORMANCES ÉNERGETIQUES

Coûts au m² en fonction du gain énergétique et du nombre de catégories de travaux

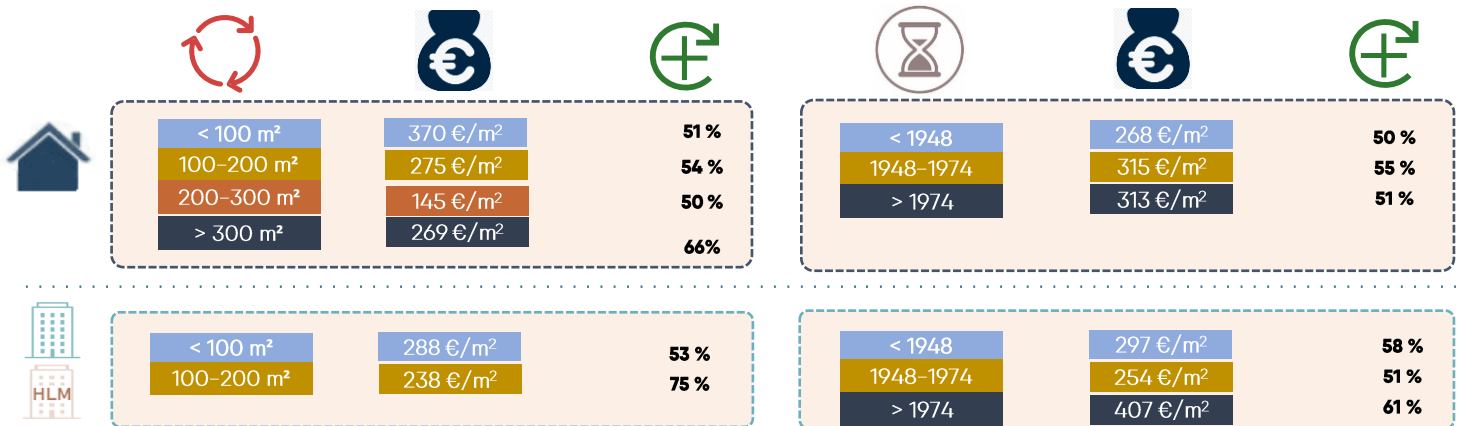


Le coût moyen des travaux par m², de même que le gain énergétique, progresse avec le nombre de catégories de travaux mises en œuvre.

En 2025, il atteint 300 €/m² en moyenne tous types de logements confondus, pour un gain énergétique estimé à 53 %. Ces indicateurs progressent légèrement par rapport à ceux observés en 2024, où le coût moyen était de 267 €/m² pour un gain énergétique de 49 %.

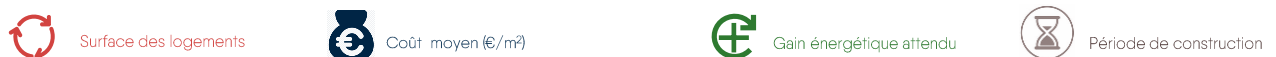
Par ailleurs, l'écart de coût moyen au m² entre une opération limitée à une seule catégorie de travaux et une opération globale est de 173 €/m², correspondant à un gain énergétique supplémentaire moyen de 27 %.

DE NOMBREUX FACTEURS INFLUENT LES COÛTS

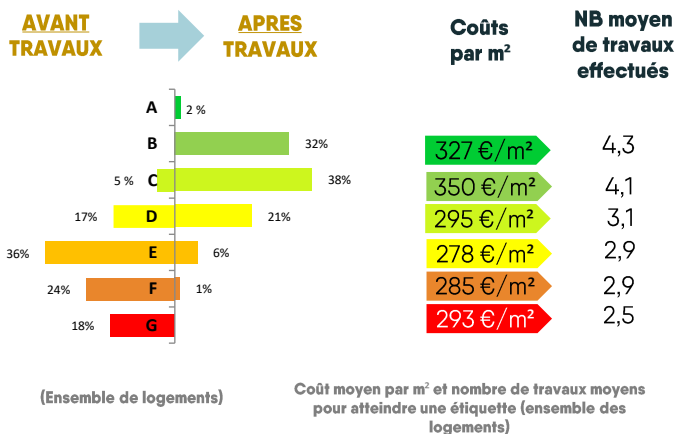


De façon générale, le coût moyen des travaux au m² tend à augmenter à mesure que la surface du logement diminue. Il est de 145 €/m² pour les maisons individuelles de 200 à 300 m², contre 370 €/m² pour celles de moins de 100 m².

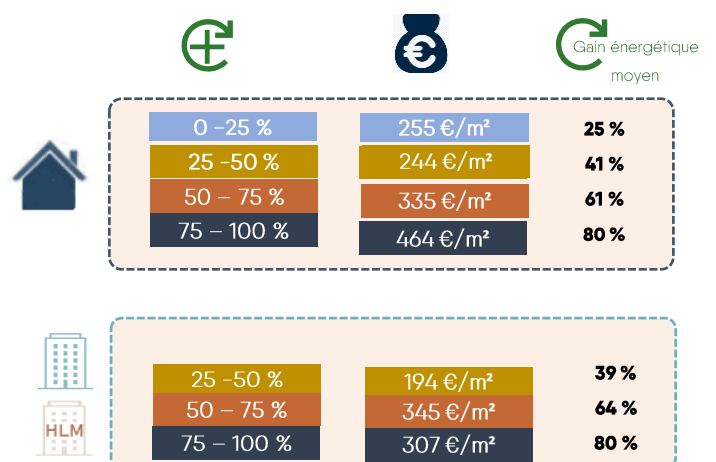
Les coûts moyens au m² les plus élevés sont observés dans les logements individuels construits entre 1948 et 1974 (315 €/m²). En revanche, dans le secteur collectif, ils concernent les bâtiments construits après 1974 (407 €/m²).



ÉVOLUTION ÉNERGÉTIQUE DU PARC ANALYSÉ



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE



Avant rénovation, 78 % des logements sont considérés comme énergivores (classes E, F et G). Après les travaux de rénovation énergétique, cette proportion chute fortement à 7 %. Par ailleurs, les logements très performants (classes A et B), inexistant avant rénovation, représentent 34 % du parc après travaux.

Le coût des rénovations augmente avec le niveau de performance énergétique visé. Pour un gain supérieur à 75 %, il atteint 464 €/m² en maison individuelle contre 307 €/m² en logement collectif. Les rénovations les plus ambitieuses permettent un gain énergétique élevé, autour de 80 %.

REVENUS DES MENAGES ET TRAVAUX

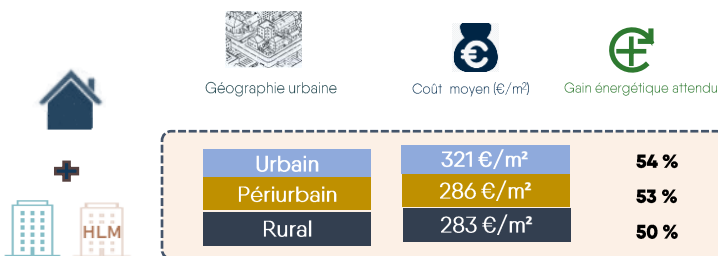
Niveau de revenu*	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Coût moyen au m ²	NB moyen de travaux effectués
Très faible (<13 000 €)	77	77	290 €/m ²	3,0
Faibles (de 13 000 € à 29 000 €)	250	273	294 €/m ²	3,1
Moyen (de 29 000 € à 49 000 €)	104	104	303 €/m ²	3,3
Aisé (de 49 000 € à 59 000 €)	9	9	338 €/m ²	4,2
Très aisé (> 59 000 €)	8	8	435 €/m ²	5,1

Les revenus des ménages sont renseignés pour 95 % des opérations, soit 448 cas, parmi lesquels 250 concernent des ménages à faibles revenus. Ces derniers présentent un coût moyen de 294 €/m².

À l'inverse, les ménages aisés et très aisés enregistrent des coûts moyens plus élevés, respectivement de 338 €/m² et 435 €/m², associés à un nombre moyen de travaux plus important, s'établissant à 4,2 pour les ménages aisés et à 5,1 pour les ménages très aisés.

* Les catégories de revenu fiscal de référence ont été segmentées au regard des catégories sociales établies par l'Observatoire des inégalités (INSEE).

AIRES GEOGRAPHIQUES



La localisation géographique des travaux a un effet limité sur les coûts. Ceux-ci sont légèrement plus élevés en milieu urbain et périurbain, mais les écarts restent faibles et peu significatifs.

ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE



En 2025, l'ensemble des opérations (100 %) a nécessité un audit énergétique, 24 % ont mobilisé une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) et 6 % une maîtrise d'œuvre (MOE). Par rapport à 2024, la part des audits et des AMO est en hausse, tandis que celle des MOE demeure stable.

AIDES FINANCIÈRES

	Nombre d'opérations	Nombre de logements	Coût moyen au m ²
ANAH Agence nationale de l'habitat	21	21	359 €/m ²
ANAH + Autres aides* * CEE - Collectivité - Caisse de retraite - ADEME - EDF - Action logement - FART	452	452	301 €/m ²
FEDER Fonds Européen de Développement Régional	4	217	260 €/m ²

Seules 5 % des opérations ont été financées exclusivement par les aides de l'Anah, tandis que 99 % d'entre elles ont été combinées avec d'autres dispositifs.

Concernant l'Anah, le montant moyen d'aide par logement s'élève à 22 996 €, pour un coût moyen des travaux de 359 €/m² en logement individuel, contre un niveau inférieur en logement collectif (89 €/m²).

Le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) a permis de soutenir la rénovation de 217 logements collectifs, avec une subvention moyenne de 7 125 € par logement et un coût moyen des travaux estimé à 260 €/m².

QUALIFICATIONS RGE

		Nombre d'opérations	Nombre de logements	Coût moyen au m ²
	RGE	449	449	301 €/m ²
	Non RGE	1	1	458 €/m ²
	RGE	20	381	283 €/m ²
	Non RGE	-	-	- €/m ²

Sur les 472 opérations recensées, 99 % ont été réalisées par des entreprises qualifiées RGE.

Le coût moyen au m² atteint 301 €/m² en logement individuel et 283 €/m² en logement collectif pour les rénovations menées par des entreprises RGE.

Il est à noter que le recours à une entreprise RGE constitue désormais un prérequis pour bénéficier des aides publiques de l'État.

RÉNOVATION BBC

		Nombre d'opérations	Nombre de logements	Coût moyen au m ²
	BBC	108	108	338 €/m ²
	Non BBC	344	344	289 €/m ²
	BBC	9	247	340 €/m ²
	Non BBC	11	134	236 €/m ²

Sur les 472 opérations recensées, 117 correspondent à des rénovations BBC (contre 49 en 2024), soit 25 % de l'ensemble.

En logement individuel, l'atteinte du niveau BBC se traduit par un coût moyen de 338 €/m², soit un surcoût de 49 €/m² par rapport à une rénovation non BBC.

En logement collectif, le coût moyen atteint 340 €/m², soit 104 €/m² de plus qu'une rénovation non BBC.

MATERIAUX BIOSOURCES

		Nombre d'opérations	Nombre de logements	Coût moyen au m ²		
	MBS	61	61	123 €/m ²	141 €/m ²	82 €/m ²
	Non MBS	391	391	71 €/m ²	146 €/m ²	62 €/m ²
	MBS	8	206	97 €/m ²	500 €/m ²	68 €/m ²
	Non MBS	12	175	73 €/m ²	152 €/m ²	104 €/m ²

Parmi les opérations recensées, 69 ont eu recours à des matériaux biosourcés pour la rénovation de 267 logements.

Le bois et l'ouate de cellulose sont les matériaux les plus fréquemment utilisés. Les travaux d'isolation représentent 62 % des rénovations intégrant des matériaux biosourcés.

Par rapport à une isolation réalisée avec des matériaux non biosourcés, le recours à des matériaux biosourcés engendre un surcoût moyen de :

- +50 €/m² pour l'isolation des combles
- +29 €/m² pour l'isolation des murs
- +10 €/m² pour l'isolation des planchers

COÛTS PAR CATÉGORIE DE TRAVAUX ET UNITÉ

Coût moyen par m² d'isolant des différentes catégories de travaux d'isolation



Plancher haut	54 € / m ²
Toiture	121 € / m ²

Le coût moyen de l'isolation du plancher haut des combles s'élève à 54 €/m², soit moins de la moitié de celui de l'isolation de la toiture, estimé à 121 €/m².



ITI	88 € / m ²
ITE	163 € / m ²

Le recours à une isolation thermique par l'extérieur (ITE) entraîne un coût moyen de 163 €/m², contre 88 €/m² pour une isolation par l'intérieur (ITI), soit un surcoût moyen de 76 €/m².

ITI : Isolation des murs par l'intérieure
ITE : Isolation des murs par l'extérieure



Plancher bas	67 € / m ²
Plancher haut	71 € / m ²

L'isolation des planchers hauts présente un coût moyen de 71 €/m², légèrement supérieur à celui de l'isolation des planchers bas, qui s'établit à 67 €/m².

Coût moyen par unité



PAC	16 751 €
Bois	8 518 €
GAZ	5 574 €
Electricité	947 €

Le coût moyen de remplacement d'un système de chauffage diffère sensiblement selon la technologie retenue.

Les pompes à chaleur affichent le coût moyen le plus élevé (16 751 €), devant les équipements au bois (8 518 €), les systèmes au gaz (5 574 €) et les installations électriques (947 €).



Aluminium	1 950 €
Bois	1 778 €
PVC	1 388 €

Le coût de remplacement des menuiseries varie principalement selon le type d'ouverture et le matériau retenu.

Pour les fenêtres, le coût moyen, pose comprise, s'établit à 1 388 € pour un modèle en PVC et à 1 950 € pour un modèle en aluminium.

Il convient de souligner que le coût de pose d'une fenêtre en rénovation est supérieur à celui d'une fenêtre installée en construction neuve, en raison des travaux de dépose des menuiseries existantes.



Simple flux	1 982 €
Double flux	5 446 €

Le choix du système de ventilation a une incidence importante sur le coût de l'installation.

Avec un coût moyen de 5 446 €, une VMC double flux est nettement plus onéreuse qu'une VMC simple flux, dont le coût moyen s'élève à 1 982 €.

COMPARAISON DES 6 ANNÉES DE L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL

		Nombre d'opération	Nombre de logement	Coût moyen au m ²	Coût moyen par kWh économisé	Coût moyen par opération	Coût moyen par logement
	2020	426	773	167 € / m ²	140 (kWh/m ² /an)	26 017 €	17 581 €
	2021	329	704	179 € / m ²	152 (kWh/m ² /an)	30 385 €	19 015 €
	2022	372	1 139	202 € / m ²	153 (kWh/m ² /an)	41 285 €	22 685 €
	2023	400	965	234 € / m ²	163 (kWh/m ² /an)	39 733 €	26 945 €
	2024	380	565	219 € / m ²	159 (kWh/m ² /an)	32 031 €	23 544 €
	2025	472	833	300 € / m ²	204 (kWh/m ² /an)	46 138 €	33 732 €

Coût d'une opération : coûts des travaux énergétiques et coûts de main d'œuvre associée.

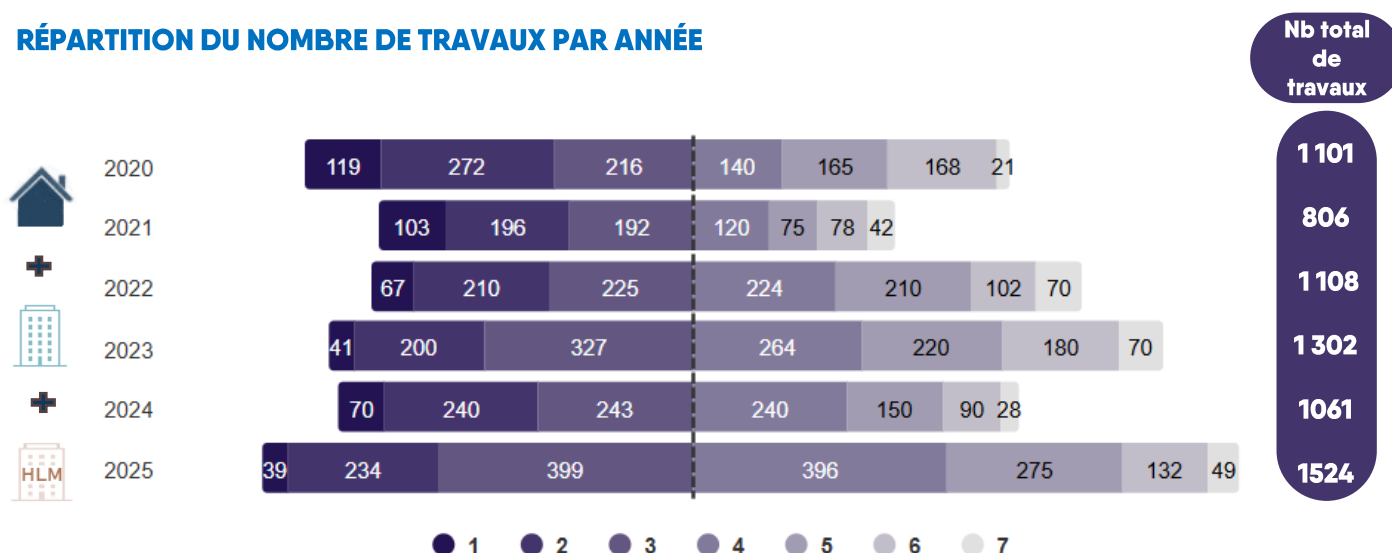
Coût par kilowattheure économisé : ratio entre le coût de la rénovation et le gain énergétique attendu en kWh/m²/an. Plus ce ratio est faible, plus l'économie d'énergie est élevée pour un coût de travaux moindre.

Le nombre d'opérations de rénovation reste globalement stable entre 2020 et 2025, compris entre 426 et 472 opérations. Après une baisse en 2021, il progresse régulièrement pour atteindre son niveau le plus élevé en 2025. En revanche, le nombre de logements concernés varie fortement selon les années, avec un pic en 2022 (1 139 logements), une baisse marquée en 2024 (565 logements), puis une reprise en 2025 (833 logements).

Par ailleurs, les coûts augmentent nettement sur la période. Le coût moyen au m² progresse de 80% en euros courants en 6 ans, une hausse qui ne s'explique pas uniquement par l'inflation mais également par la diversité des projets de rénovation. Certaines interventions sont globales et portent à la fois sur l'enveloppe du bâtiment et le système de chauffage, tandis que d'autres sont plus ciblées et concernent un point précis du logement. Les matériaux et les technologies utilisés, ainsi que les caractéristiques du logement (taille, ancienneté, structure ou localisation), influencent également le niveau d'investissement nécessaire. À cela s'ajoutent des exigences de performance énergétique plus élevées et des tensions sur la filière du bâtiment, qui contribuent à l'augmentation des coûts.

De même, le coût du kWh économisé augmente de 140 à 204 €/kWh/m²/an (+46 %). Cette évolution montre que les économies d'énergie sont de plus en plus coûteuses à obtenir. Les bâtiments traités aujourd'hui nécessitent des travaux plus importants pour atteindre les normes actuelles. En 2025, cette tendance est confirmée par le fait que 56 % des opérations regroupent plus de 4 types de travaux différents, avec un total de 1 524 travaux recensés sur l'ensemble des opérations analysées.

RÉPARTITION DU NOMBRE DE TRAVAUX PAR ANNÉE



DES COÛTS VARIABLES SELON LES CATEGORIES DE TRAVAUX RÉALISÉS ET SELON LES ANNÉES

Coût moyen par logement des différentes catégories de travaux

							
 2023	6 554 €	13 567 €	3 099 €	10 504 €	11 855 €	3 176 €	1 862 €
 2024	6 902 €	16 227 €	3 440 €	10 862 €	13 195 €	3 293 €	2 015 €
 2025	7 249 €	18 886 €	3 780 €	11 221 €	14 534 €	3 410 €	2 168 €

Évolution entre 2024 et 2025

€ Courants (Valeur)	+5%	+16%	+10%	+3%	+10%	+4%	+8%
€ Constants (Volume)	+8%	+20%	+13%	+6%	+13%	+7%	+11%

INDEX BT50 – Rénovation-entretien tous corps d'état : est un indicateur clé utilisé pour suivre l'évolution des coûts dans le domaine de la construction. Calculé et publié mensuellement par l'Insee, il est actuellement en base 100 – année de référence 2010. Il constitue une référence pour les entreprises afin d'estimer les dépenses de leurs projets. Selon l'année de référence choisie, les fluctuations de cet indice permettent de réajuster les budgets nécessaires. L'évolution de l'indice BT50 (Source : INSEE) : **Entre Jan/Déc 2023 et Jan/Déc 2024 est de +1%**.

L'analyse des différentes catégories de travaux met en évidence une hausse globale des coûts entre 2024 et 2025, mesurée ici par logement, mais avec des intensités variables selon les postes de travaux.

Les travaux liés à l'enveloppe du bâtiment sont les plus dynamiques et les plus coûteux. L'isolation des murs se distingue particulièrement avec la plus forte hausse (+16 %), atteignant des niveaux de coût nettement supérieurs aux autres interventions. Cette augmentation s'explique par la technicité des travaux, l'importance des matériaux utilisés et le renforcement des exigences en matière de performance énergétique. Dans la même catégorie, les systèmes de chauffage enregistrent également une hausse importante (+10 %), liée au renouvellement des équipements vers des solutions plus efficaces et à l'augmentation des coûts technologiques.

À l'opposé, le changement de menuiseries évoluent plus faiblement (+3 %), en raison d'une forte standardisation et d'interventions relativement simples. Les équipements de production d'eau chaude progressent légèrement (+4 %), ce qui reflète un marché plutôt stable et peu soumis aux fluctuations de coûts. Les systèmes de ventilation et autres équipements techniques affichent également des hausses modérées mais régulières.

Dans l'ensemble, ces évolutions montrent que, à l'échelle d'un logement, les travaux les plus structurels et liés à la performance énergétique restent les principaux moteurs de la hausse des coûts, tandis que les équipements standardisés connaissent des progressions plus contenues.

Note d'information

Compte tenu de la diversité des situations et des solutions techniques envisageables, l'accompagnement par un **conseiller France Rénov'** constitue un atout pour définir une stratégie de rénovation adaptée. Son expertise permet d'orienter les ménages vers les choix techniques les plus pertinents, en tenant compte des caractéristiques du logement, des objectifs de performance énergétique et des aides financières disponibles.

POUR EN SAVOIR PLUS

Le DATAVIV' à consulter sur le site suivant avec le mot de passe « **DREALGE** » :

<https://www.sphinxonline.com/report/CERCLorraine/ObsDesCoouts2025/report.htm>

DATE DE PUBLICATION : **Juin 2026**

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement GRAND EST