



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**Rénovation en Île-de-France :
l'Observatoire ARTEP révèle ce que
le « prix au mètre carré » ne dit pas**

« Dans les projets que j'accompagne, le chiffre de 1 000 euros par mètre carré revient souvent », explique Sylvain Cadas.

Mais que recouvre-t-il réellement ? Un studio, un appartement familial, une maison ? Une reprise complète, un simple rafraîchissement, des travaux énergétiques ?

Pour dépasser ces estimations générales, Sylvain Cadas publie la première édition de l'Observatoire [ARTEP](#) de la rénovation en Île-de-France.

Fondée exclusivement sur des dossiers traités par ARTEP en Île-de-France entre 2018 et 2026, cette publication analyse les budgets réellement engagés à partir de devis initiaux et des avenants actant les plus-values ou moins-values intervenues en cours de chantier. Aucun montant n'a été estimé, reconstitué ou arrondi.

L'objectif n'est pas de fixer un tarif, mais de montrer comment un coût se construit, ce qu'il comprend et pourquoi il évolue.

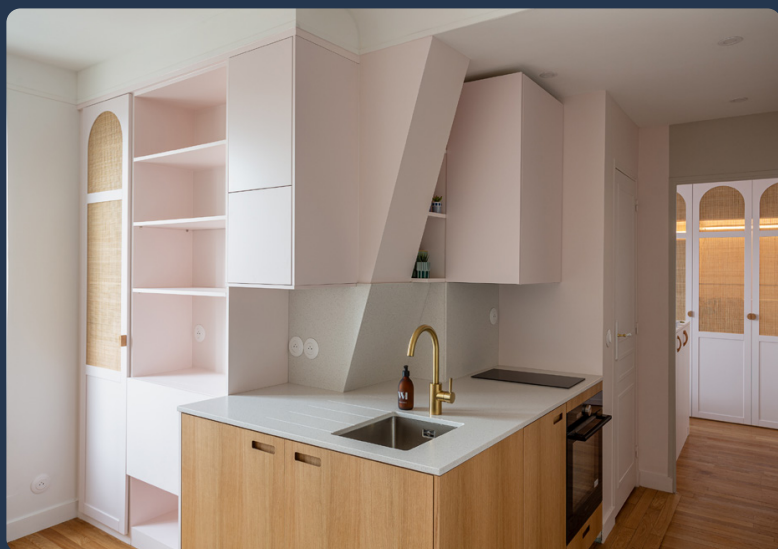


Des chiffres issus des dossiers, pas d'un barème théorique

L'Observatoire ARTEP n'est ni une étude de marché, ni un indice officiel des prix, ni une grille tarifaire. Il décrit exclusivement les résultats observés dans les dossiers traités par ARTEP en Île-de-France.

Sa méthode repose sur un principe simple : ne publier un chiffre que lorsqu'il peut être démontré dossier par dossier. Lorsqu'une donnée manque, elle n'est pas reconstituée. Lorsqu'une catégorie ne réunit pas suffisamment de projets comparables, elle est écartée ou traitée de manière descriptive.

« Un chiffre n'a de valeur que si l'on peut le démontrer : le reste n'est pas de l'information, c'est une estimation », écrit Sylvain Cadas dans l'éditorial de cette première édition.



Le mètre carré, un repère à manier avec précaution

Premier enseignement : le coût au mètre carré varie fortement selon la surface du bien.

Pour les rénovations intérieures complètes d'appartements, le coût médian global atteint **908,45 euros TTC par mètre carré**. Mais ce montant recouvre des réalités très différentes :

- **1 194,50 euros TTC par mètre carré** pour les appartements de moins de 40 m² ;
- **741,99 euros TTC par mètre carré** entre 40 et 60 m² ;
- **681,78 euros TTC par mètre carré** au-delà de 60 m².

Cette différence s'explique par le poids des postes fixes. Un tableau électrique, une salle de bain, des arrivées d'eau ou certains travaux de plomberie représentent des coûts proches, quelle que soit la taille du logement. Dans une petite surface, ces dépenses se répartissent sur moins de mètres carrés et font mécaniquement augmenter le ratio.

La rénovation intérieure d'une maison suit la même logique. Pour une surface médiane de 130 m², son coût médian atteint 665,20 euros TTC par mètre carré, soit un niveau proche de celui des grands appartements.

Dans les dossiers analysés, la surface apparaît donc plus déterminante que la nature du bien elle-même.

Des budgets médians, jamais des tarifs automatiques

L'Observatoire publie plusieurs repères :

- **34 473,84 euros TTC** pour une rénovation intérieure complète d'appartement ;
- **80 509,14 euros TTC** pour une rénovation intérieure de maison ;
- **11 002,81 euros TTC** pour une rénovation complète de salle de bain.

La salle de bain constitue une catégorie particulière. Sur une surface médiane de **6 m²**, elle concentre plomberie, étanchéité, évacuations, revêtements et équipements sanitaires. Son coût médian atteint ainsi **2 159,85 euros TTC par mètre carré**.

Tous les montants sont exprimés en médiane. Celle-ci correspond au chantier du milieu : la moitié des opérations coûte moins, l'autre moitié davantage. Elle évite que quelques projets exceptionnellement chers ne déforment la lecture générale.

Le coût médian au mètre carré est calculé chantier par chantier. Il ne résulte pas de la division d'un budget médian par une surface médiane.





Budget en hausse ne signifie pas nécessairement dérapage

Deuxième enseignement : **42,19 % des chantiers** voient leur budget évoluer entre le devis signé et le coût final.

Lorsqu'elle existe, cette variation **atteint** une médiane de **+7,29 % du montant initial**.

Mais cette évolution ne correspond presque jamais à un dépassement subi. Dans la quasi-totalité des dossiers où son origine est documentée, elle résulte d'une décision du client : ajout d'une prestation, modification d'un choix, changement d'équipement ou élargissement du périmètre.

L'Observatoire permet ainsi de distinguer une dépense volontairement ajoutée d'un dépassement réellement subi.

Rénover entièrement ne veut pas dire rénover énergétiquement

Troisième enseignement : une rénovation intérieure complète n'est pas nécessairement une rénovation énergétique globale.

Dans l'Observatoire, elle désigne la reprise intégrale des espaces habitables : sols, murs, plâtrerie, plomberie, électricité, équipements sanitaires, peinture et finitions.

Pourtant, **69,70 % des appartements observés** n'ont reçu aucune isolation thermique par l'intérieur. Seuls **30,30 %** ont intégré ce type de travaux. Le remplacement des menuiseries extérieures ne concerne que **18,18 % des dossiers**.

Comparer ces budgets à ceux d'une rénovation énergétique globale reviendrait donc à rapprocher des périmètres de travaux différents. Le terme « complet » décrit ici l'étendue des travaux intérieurs, et non la performance énergétique du logement.

Rendre les coûts plus lisibles pour mieux décider

L'Observatoire est né d'un déséquilibre d'information persistant entre les particuliers, souvent dépourvus de repères précis, et les professionnels habitués à construire et analyser des devis.

L'activité d'ARTEP consiste à accompagner les porteurs de projet en amont du chantier : définition du besoin, rédaction du cahier des charges, analyse et comparaison des devis, puis choix de l'entreprise. ARTEP n'assure aucune mission de maîtrise d'œuvre.

Déjà interviewé en juin 2025 par Real Estate Insiders sur la transition écologique et les coûts de la rénovation immobilière, Sylvain Cadas apporte aujourd'hui un éclairage fondé sur les budgets réellement engagés.

Moins de chiffres, mais des chiffres défendables

Cette première édition constitue une base appelée à s'enrichir à mesure que le corpus grandira. Les prochaines pourront confirmer certaines tendances, observer leur évolution et intégrer de nouveaux indicateurs lorsque les dossiers comparables seront suffisamment nombreux.

L'Observatoire ARTEP ne propose donc pas un prix de plus. Il montre ce que les prix isolés ne disent pas : le périmètre des travaux, l'effet de la surface, le poids des postes fixes et la manière dont un budget évolue jusqu'au coût final.



À propos de l'auteur

Sylvain Cadas est l'auteur de l'Observatoire ARTEP de la rénovation en Île-de-France et fondateur d'ARTEP Courtage Travaux.

Fort de plus de vingt ans d'expérience dans le bâtiment, il a exercé comme technico-commercial puis comme dirigeant avant de se spécialiser dans le courtage en travaux.

Il accompagne aujourd'hui les porteurs de projet en amont du chantier, de la définition du besoin à la comparaison des devis et au choix des entreprises. Cette position de terrain est à l'origine de l'Observatoire, conçu pour apporter des repères documentés sur les coûts réels de la rénovation.



Pour en savoir plus

Site web

