

742 euros : le coût moyen au m² de la rénovation énergétique d'un appartement à Paris

À quoi ressemble un appartement passoire thermique ? Quels sont les coûts des travaux à réaliser pour s'extirper de la précarité énergétique ? Quelles sont les aides en vigueur pour 2024 ? Caractéristiques des biens, facture moyenne de rénovation énergétique, montant des aides... [Ithaque](#), le spécialiste de la rénovation énergétique pour les particuliers, dresse le portrait-robot de l'appartement passoire thermique et donne un ordre d'idées des dépenses à prévoir pour en sortir.

Quel est le profil des appartements classés F et G ?

Peut-on dresser le portrait-robot d'un appartement estampillé « passoire thermique » en France ? À cette question, la nouvelle étude menée par Ithaque répond par l'affirmative. Près de la moitié (49 %) des appartements classés F et G se trouvent au dernier étage d'une résidence, une surreprésentation donc, la part des logements positionnés au dernier niveau d'un immeuble n'étant que de 31 %. L'enquête révèle par ailleurs que les appartements étiquetés F et G sont très majoritairement chauffés à l'électricité (61 %, contre 26 % au gaz) et, pour 42 %, situés dans des bâtiments construits avant 1948.

Enfin, et peut-être surtout, les appartements les plus énergivores sont bien souvent les plus petits : 44 % des passoires affichent une surface inférieure à 40 m², alors même que les biens de cette taille ne représentent que 21 % du parc des appartements en France.

Plus la surface du bien est importante, moins les coûts de rénovation au m² sont élevés !

Ces appartements – qui consomment entre 330 et plus de 420 kWh/m²/an^[1] – devront être rénovés afin de garantir à leurs occupants un habitat plus sain, confortable et durable, tout en permettant aux propriétaires d'être en conformité avec la réglementation concernant la mise en location. Comme le précise Ithaque il est toujours préférable de rénover à l'échelle de la copropriété mais cela n'est pas toujours possible. L'étude conduite par Ithaque s'est ainsi également intéressée aux coûts des travaux de rénovation énergétique. Bien que variable en fonction de la typologie de l'appartement, le coût moyen d'une mise aux normes est évalué à 742 euros par m². On observe toutefois que plus la surface est importante, moins il est onéreux de sortir du statut de passoire énergétique. Si le budget moyen par m² d'une rénovation énergétique est de l'ordre de 955 euros pour un studio de moins de 20 m², il est estimé à 707 euros pour un appartement entre 20 et 40 m², et à 512 euros pour une surface supérieure à 40 m².

MaPrimeRénov' : le dispositif à ne pas manquer en 2024

Le coût des travaux peut donc paraître élevé pour un propriétaire. Toutefois, plusieurs mécanismes existent pour amortir la note globale, et notamment les aides MaPrimeRénov', qui ont fait peau neuve depuis le 1^{er} janvier 2024. Les grands gagnants de la réforme sont les propriétaires qui opteront pour le nouveau parcours accompagné de rénovation globale. Pour être éligible il faut également faire un audit énergétique et être suivi par un organisme certifié « Mon Accompagnateur Rénov' », les travaux devront permettre notamment de gagner au moins deux classes DPE et le traitement de deux postes d'isolation, en respectant un seuil R de résistance thermique – ce qui impacte l'épaisseur de l'isolant à poser. Dans les faits, le taux de prise en charge des travaux pourra atteindre 90 % pour les revenus les plus modestes, avec un plafond fixé à 70 000 euros (contre 35 000 euros jusqu'alors) pour les rénovations performantes : celles qui permettront de gagner non pas deux mais quatre classes au DPE (de passer de F à B ou de G à C).

Le dispositif a certes ses faiblesses. L'accumulation des critères d'éligibilité rend l'outil complexe à appréhender, et la nécessité de parvenir à une résistance thermique R supérieure ou égale à 3,7 kW/m² semble difficilement compatible avec des appartements situés dans un étage intermédiaire. Mais étant donné que les appartements F ou G en rez-de-chaussée ou au dernier étage représentent 70 % des passoires, le dispositif s'attaque bien au gros du problème. C'est d'ailleurs l'un des principaux enseignements de l'enquête : à contre-courant d'interventions récentes, l'étude montre clairement qu'il est plus que jamais possible et pertinent de réaliser une rénovation énergétique ambitieuse de son appartement.

Retrouvez l'étude via le lien suivant : [Etude - appartements en passoires](#)

À propos d'Ithaque

Lancée en 2021, Ithaque s'est fixée l'objectif de massifier la rénovation énergétique performante pour un habitat durable. L'entreprise, certifiée "MonAccompagnateurRénov" et bureau d'étude RGE, propose un service clé en main de la conception jusqu'au lancement des travaux. Ithaque place l'expertise technique et le conseil de l'ingénieur-thermicien au centre des projets de rénovation énergétique. Avec une expertise de terrain, la startup permet d'aider les acteurs B2C tels que LCL ou bien même le Crédit Agricole, à mûrir leur stratégie en lien avec la rénovation énergétique, et à mieux accompagner leurs clients particuliers. Plus d'informations sur le site d'[Ithaque](#).

