

# Potentiel de rénovation énergétique du parc résidentiel breton

Comité des Partenaires au déploiement du SPRH

2 octobre 2025



## Contexte de l'étude

- Etude commandée et financée par le **Conseil régional de Bretagne**, l'**Ademe en Bretagne** et la **Dreal Bretagne/DDTM 35** auprès de la **Cellule Economique de Bretagne**, en collaboration avec le bureau d'études **Energies Demain** ;
- Actualisation d'une étude réalisée en 2008 basée sur des données de 2005 ;
- Analyse combinant récolte de données et modélisation et permettant de distinguer les différentes typologies architecturales pour le parc résidentiel : 18 typologies étudiées (9 pour l'individuel et 9 pour le collectif)

# Objectifs de l'étude

Une étude poursuivant 3 **objectifs**

**Objectif 1 : Etat des lieux du parc résidentiel en Bretagne et des consommations énergétiques**



**Objectif 2 : Analyse des gisements d'économie d'énergie pour le parc résidentiel en Bretagne**



**Objectif 3 : Élaboration de scénarios prospectifs énergétiques à l'horizon 2050**

# 1

## Principales caractéristiques du parc résidentiel breton et rappels méthodologiques

# Etat des lieux du parc de logements

**1 900 000**

logements en Bretagne en 2021

**1 370 000**

maisons

**71,9%**

du parc de logement

**82,4%**

de la surface du parc

**530 000**

appartements

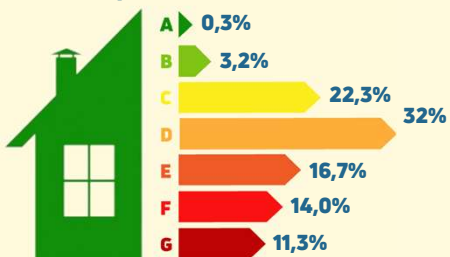
**28,1%**

du parc de logement

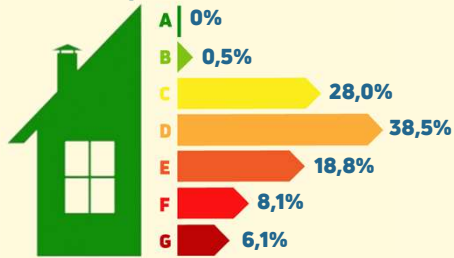
**17,6%**

de la surface du parc

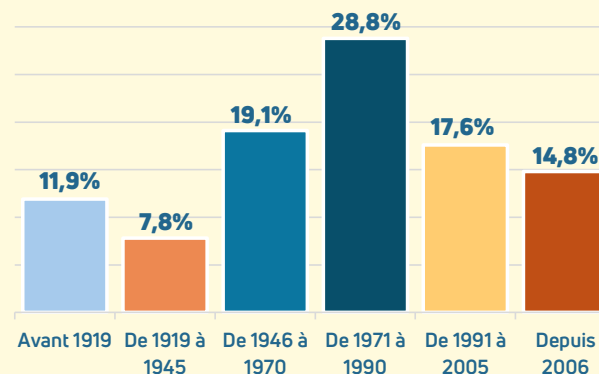
42 % de passoires E/F/G (45% Fr)



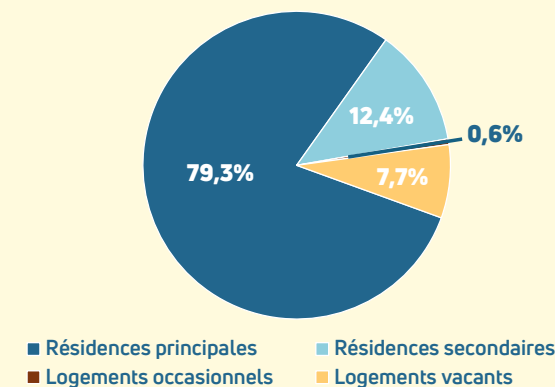
33 % de passoires E/F/G (38% Fr)



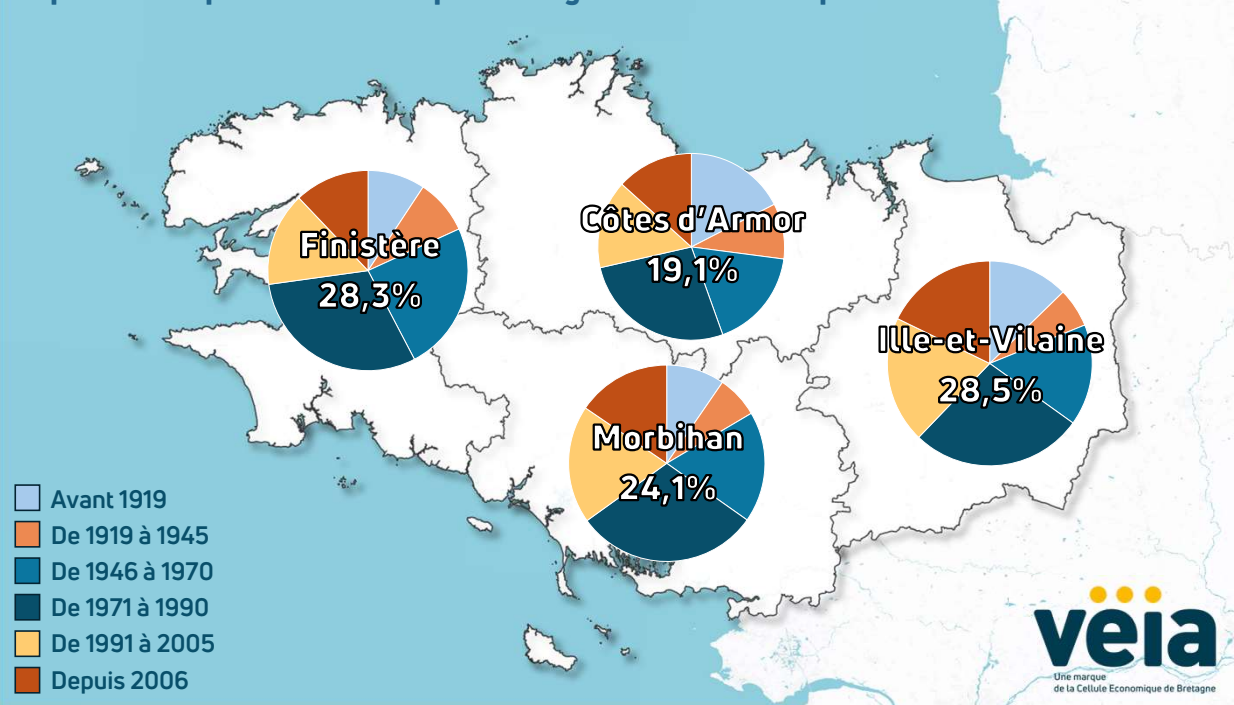
## Période de construction des logements



## Usage du logement



## Répartition départementale du parc de logement et de leurs périodes de construction



**veia**  
Une marque  
de la Cellule Economique de Bretagne

# Consommations énergétiques du parc de logements

**25 000 GWh**  
consommés en Bretagne en 2021

**Maisons**  
**21 000 GWh**

**83,2%**  
des consommations  
réelles totales

**Appartements**  
**4 000 GWh**

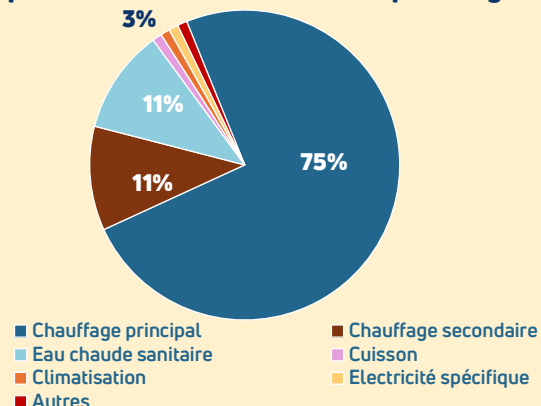
**16,8%**  
des consommations  
réelles totales

**39,5 %** de passoires thermiques

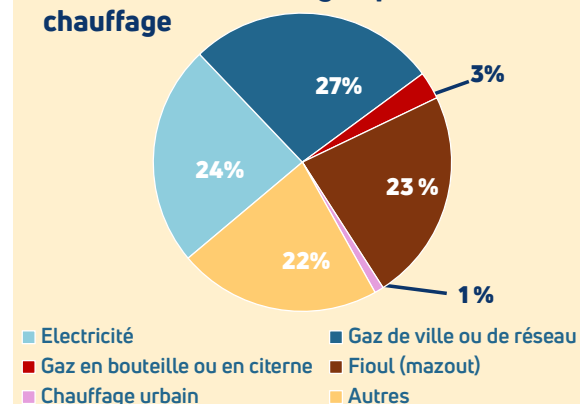
**77%**  
des passoires sont des maisons

**23%**  
des passoires sont des appartements

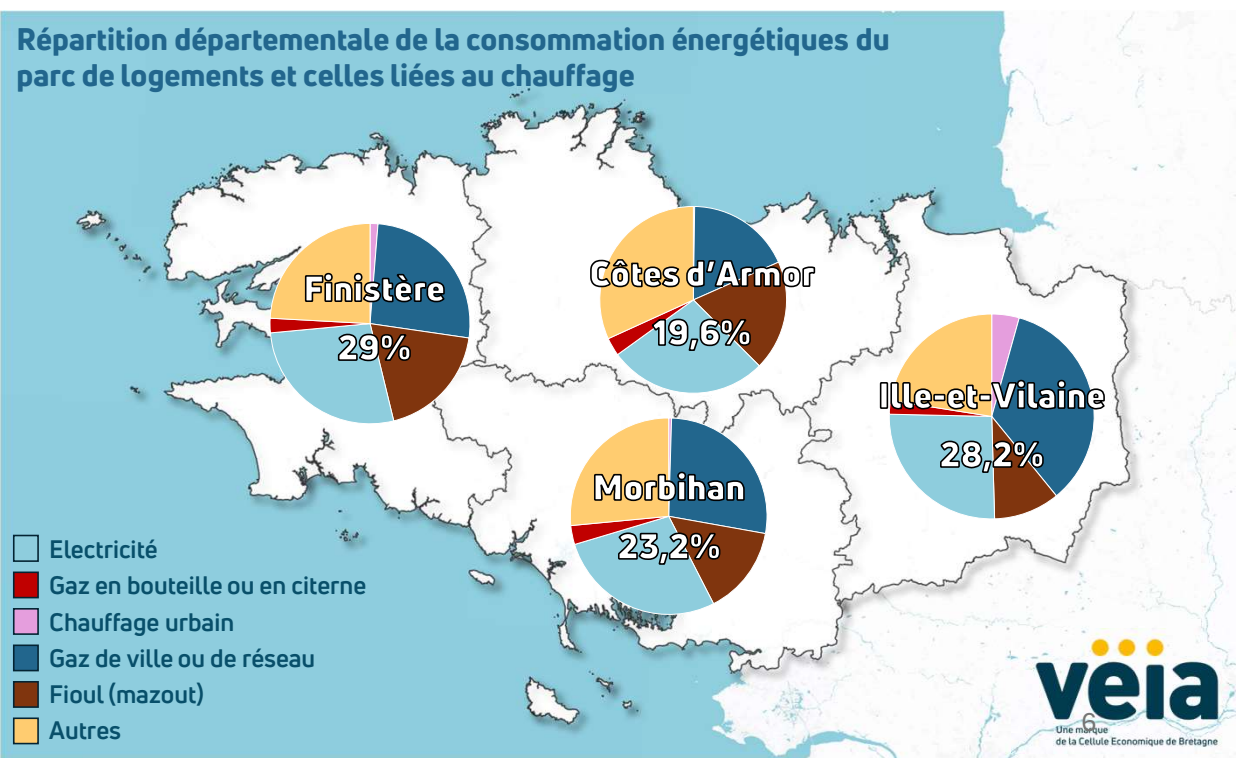
## Répartition des consommations par usage



## Consommations énergétiques liées au chauffage



## Répartition départementale de la consommation énergétique du parc de logements et celles liées au chauffage

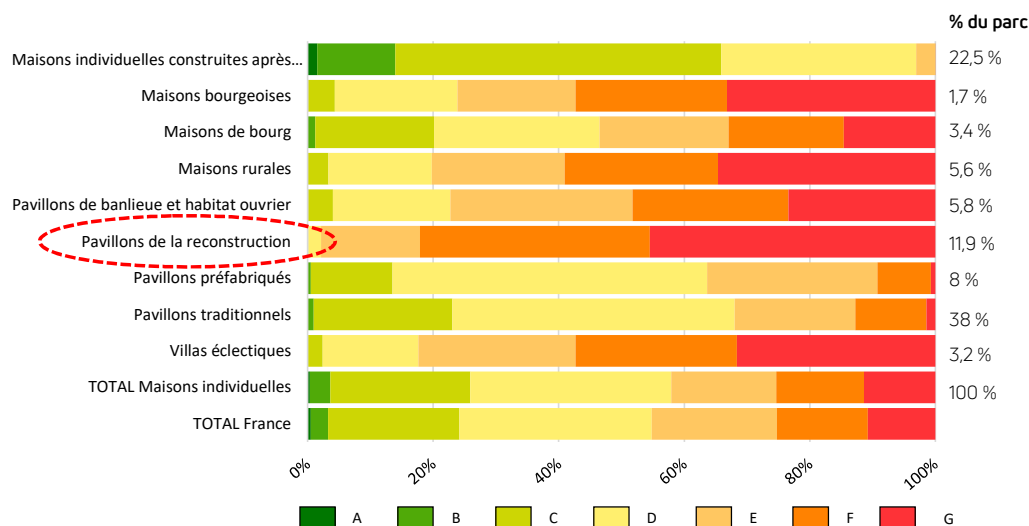


# 1 – Principales caractéristiques du parc résidentiel breton

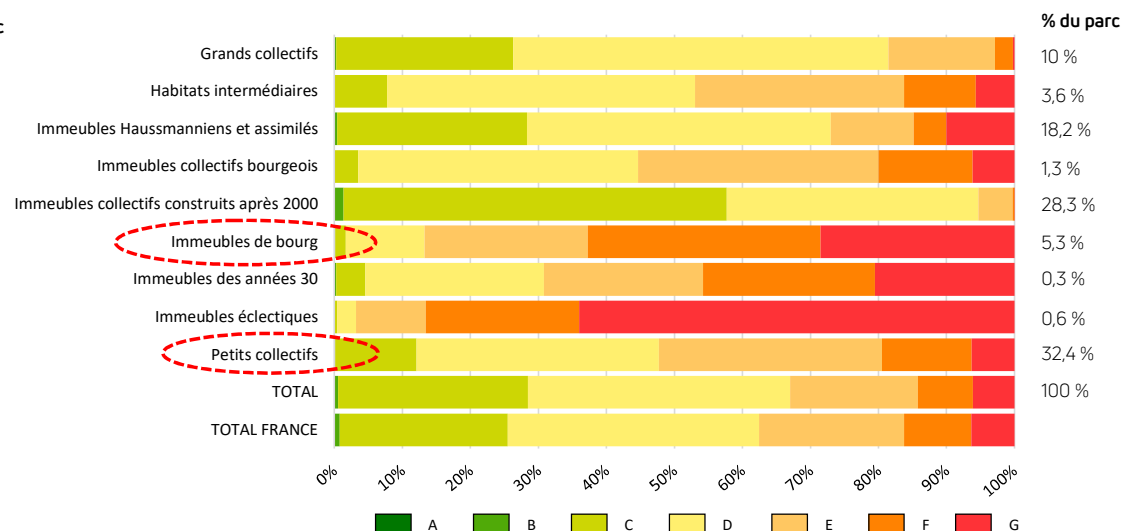
## L'approche par typologie architecturale

Les différentes typologies architecturales affichent une importante hétérogénéité en termes de niveaux initiaux de performance :

La répartition des étiquettes DPE des résidences principales du parc INDIVIDUEL breton par famille typologique



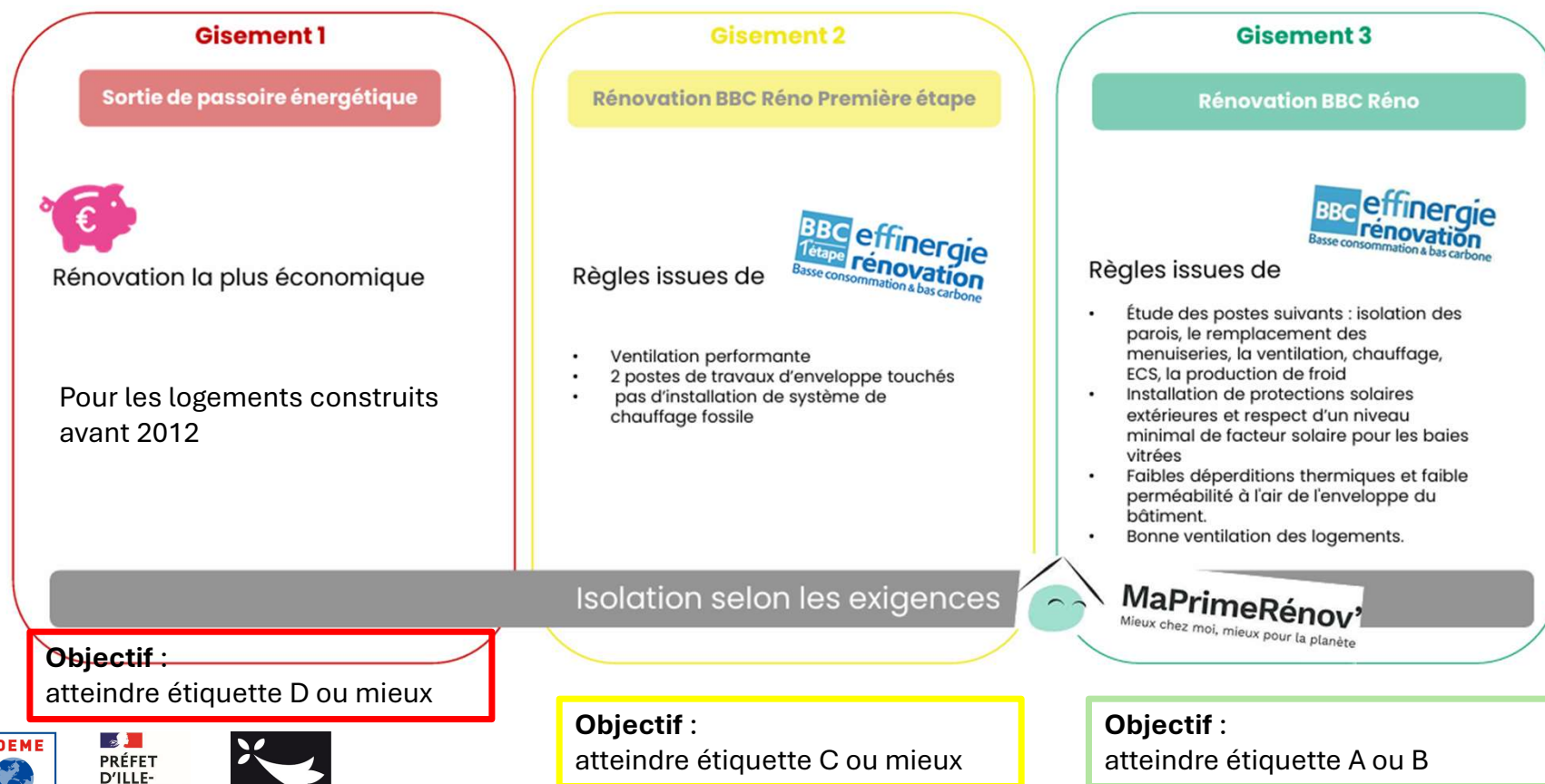
La répartition des étiquettes DPE des résidences principales du parc COLLECTIF breton par famille typologique



# 1 – Rappels méthodologiques

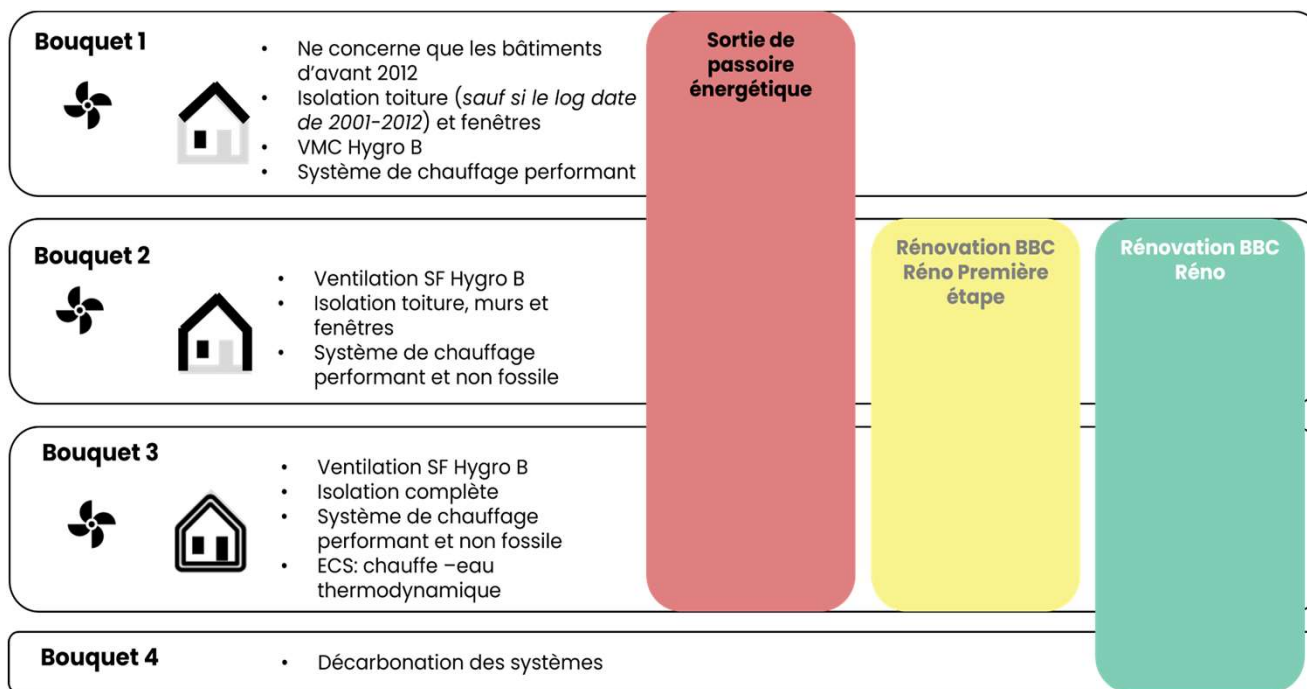
## Etude de gisements :

- 3 gisements d'économies d'énergie définis par le bureau d'études Energies Demain



# 1 - Rappels méthodologiques

## Définition des 4 bouquets de travaux :



## Modèle itératif



Itération des différents bouquets jusqu'à l'atteinte des étiquettes concernées

# 2

## Effets des gisements d'économies sur la performance énergétique et carbone du parc résidentiel breton

# Effets des gisements d'économies sur la performance énergétique et carbone du parc résidentiel breton

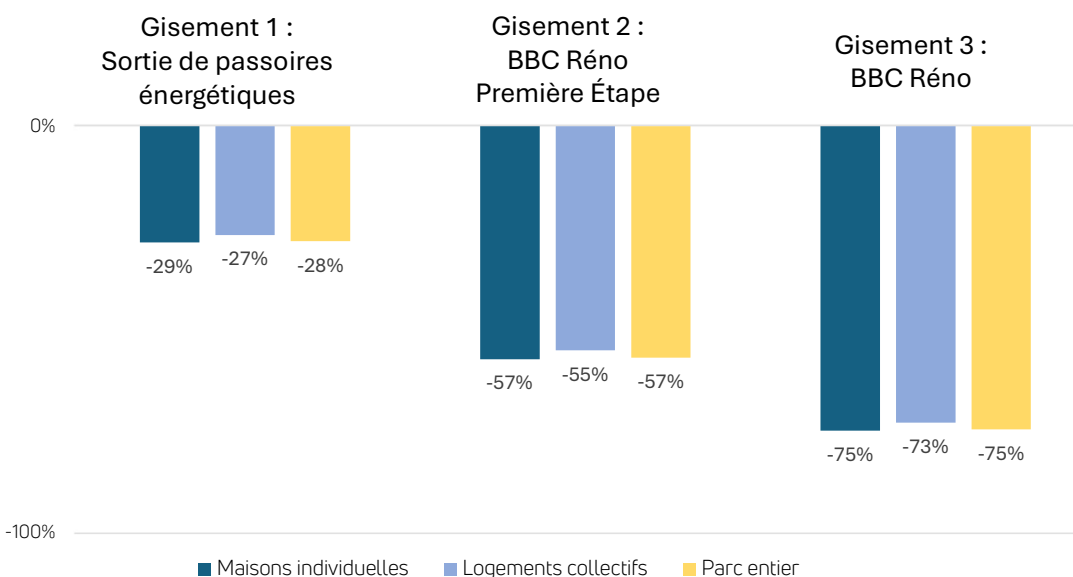
Réduction de la consommation énergétique et des émissions de GES du parc résidentiel selon le gisement :

De - 27 % à - 75 % de réduction de consommation énergétique

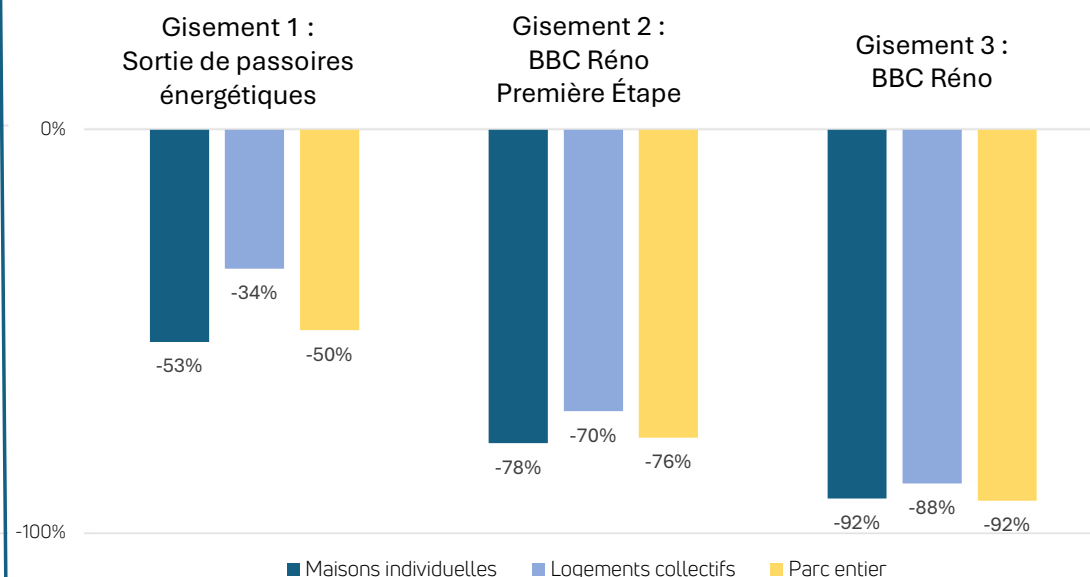
De - 34 % à - 92 % de réduction d'émissions de GES

Avec d'importantes différences selon les typologies architecturales et entre l'individuel et le collectif

Réduction des CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES par marché et selon le gisement



Réduction des ÉMISSIONS DE GES par marché et selon le gisement

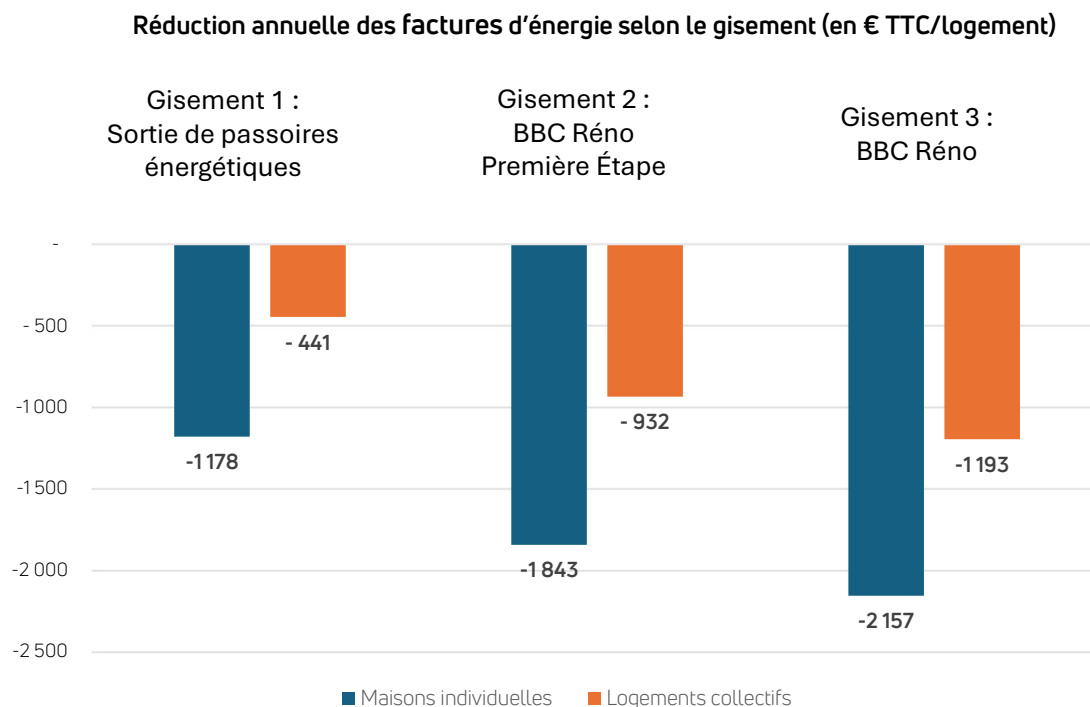


# 3

## La rénovation du parc résidentiel nécessite des efforts financiers significatifs

### 3 – La rénovation du parc résidentiel nécessite des efforts financiers

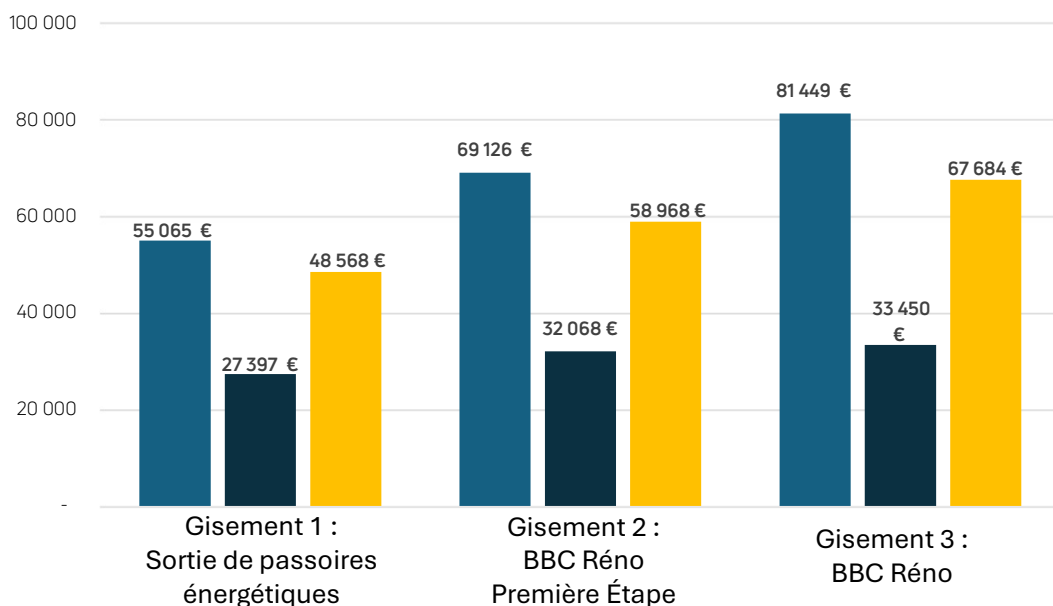
- La facture énergétique totale des logements diminue après rénovation, niveau différent en fonction des typologies de logements et entre logement individuel et logement collectif :



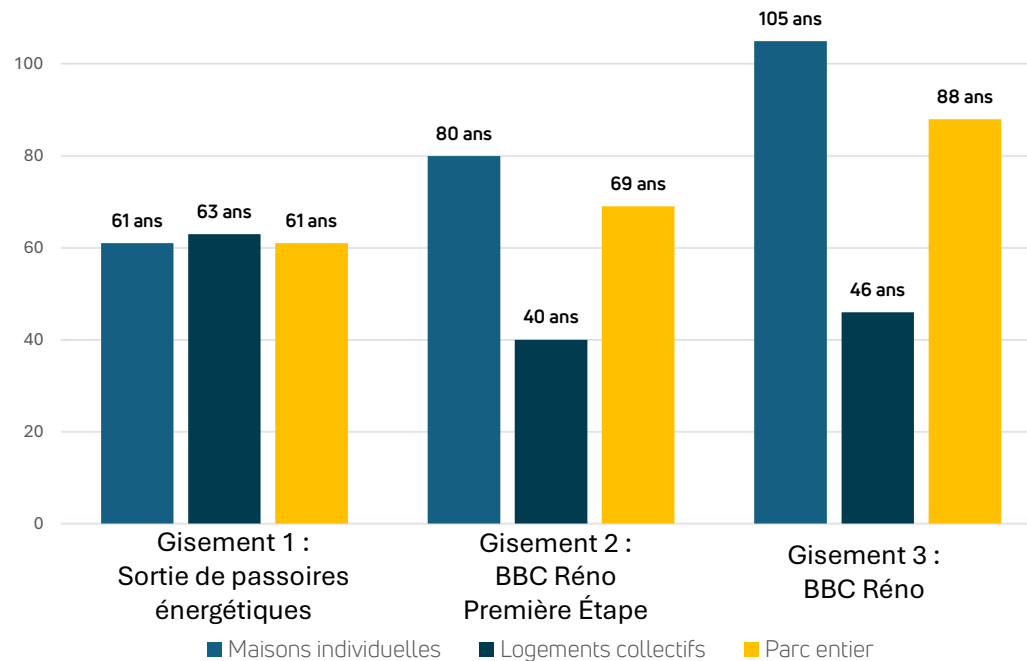
### 3 – La rénovation du parc résidentiel nécessite des efforts financiers

- La baisse des factures énergétiques est souvent de faible ampleur par rapport aux coûts des investissements en travaux...
- ... Ce qui entraîne des temps de retours élevés.

Coût moyen de la rénovation par logement selon le gisement (en €/logement)



Temps de retour sur investissement selon le gisement (en nb d'années)



### 3 – La rénovation du parc résidentiel nécessite des efforts financiers

- Ce constat est très variable selon les typologies architecturales : par exemple, il est relativement plus rentable de rénover des logements F et G ;
- Pour les logements E, F et G, il est même davantage intéressant de réaliser des rénovations d'ampleur plutôt que de simples gestes « sortie de passoires énergétiques ».

Le temps de retour sur investissement des maisons individuelles selon le gisement et l'étiquette DPE pré-travaux

Étiquette DPE	Temps de retour sur investissement (en année)		
	GISEMENT 1 : SORTIE DE PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES	GISEMENT 2 : BBC RÉNO PREMIÈRE ÉTAPE	GISEMENT 3 : BBC RÉNO
A	-	-	35
B	-	-	73
C	-	-	244
D	-	119	99
E	79	78	54
F	64	38	28
G	30	23	21
<b>Moyenne Maisons individuelles</b>	61	80	105

Le temps de retour sur investissement des logements collectifs selon le scénario et l'étiquette DPE pré-travaux

Étiquette DPE	Temps de retour sur investissement (en année)		
	GISEMENT 1 : SORTIE DE PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES	GISEMENT 2 : BBC RÉNO PREMIÈRE ÉTAPE	GISEMENT 3 : BBC RÉNO
A	-	-	26
B	-	-	24
C	-	-	77
D	-	54	43
E	97	30	27
F	21	18	17
G	17	14	14
<b>MOYENNE Logements collectifs</b>	63	40	46

Parc concerné : résidences principales

# 4

**Les coûts estimés de rénovation du parc doivent toutefois être relativisés**

## 4 – Les coûts estimés de rénovation du parc doivent être relativisés

- Premièrement, il est possible d'améliorer (du point de vue des ménages) la performance économique des opérations de rénovation par des aides monétaires. Celles-ci peuvent par exemple être dimensionnées pour permettre d'atteindre des Temps de Retour sur Investissement (TRI) de 20 ans ;
- En ce qui concerne les logements classés E, F ou G, le montant de l'aide financière nécessaire pour atteindre un TRI de 20 ans dépend du type de logement (individuel ou collectif), de la typologie architecturale et de l'ambition de la rénovation :
- **Cas des logements individuels**
  - Scénario « sortie de passoires énergétiques » : nécessité d'une aide moyenne par logement de **19 000 €** (allant de 5 700 € à 43 000 €) ;
  - Scénario « BBC réno première étape » : nécessité d'une aide moyenne de **23 100 €** (de 4 700 € à 49 200 €) ;
  - Scénario « BBC réno » : nécessité d'une aide moyenne de **23 400 €** (de 5 100 € à 49 500 €).
- **Cas des logements collectifs**
  - Scénario « sortie de passoires énergétiques » : nécessité d'une aide moyenne par logement de **7 600 €** (allant de 3 800 € à 14 300 €) ;
  - Scénario « BBC réno première étape » : nécessité d'une aide moyenne de **7 400 €** (de 1 500 € à 24 800 €) ;
  - Scénario « BBC réno » : nécessité d'une aide moyenne de **6 400 €** (de 1 400 € à 24 300 €).

## 4 – Les coûts estimés de rénovation du parc doivent être relativisés

- La baisse des factures énergétiques (et donc la rentabilité économique des opérations) n'est pas le seul intérêt d'une rénovation du point de vue ménages.
- Il existe en effet d'importants autres bénéfices aux rénovations et notamment aux rénovations d'ampleurs comme :
  1. Le confort d'été et confort d'hiver ;
  2. La « Valeur verte » du bien ;
  3. Les co-bénéfices en termes de santé ...

5

## A retenir

# A retenir



**Dans le cas du logement, d'importantes économies d'énergie et d'émissions de GES sont réalisables grâce aux opérations de rénovation énergétique (isolation + changement de système).**

# A retenir



**La mise en place d'aides financières et de réglementations est une condition nécessaire pour améliorer le modèle économique de la rénovation des logements.**