

POUR UNE RÉNOVATION THERMIQUE PERFORMANTE DANS L'ANCIEN



RÉNOVER DE MANIÈRE PERFORMANTE TECHNIQUEMENT

Pour les bâtiments d'habitation existants, la réglementation thermique qui s'applique est la RT « élément par élément » ou RT « globale ».

Elle définit une performance minimale pour chaque élément remplacé ou installé (isolation, menuiseries, équipement de chauffage, de production d'eau chaude, etc...). Ces performances sont détaillées dans l'arrêté du 3 mai 2007 (Modifié par Arrêté du 22 mars 2017).

Au-delà de cette réglementation, ce document vise à attirer l'attention sur les points de vigilance pour une rénovation thermique réfléchie et performante.

Une rénovation énergétique performante passe par le traitement de différents postes : isolation des combles (perdus, sous rampants, ou toiture-terrasse), isolation des murs (par l'intérieur et/ou par l'extérieur), isolation du plancher sur sous-sol, remplacement des menuiseries anciennes, remplacement du système de chauffage (central, appoint...), remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire, remplacement ou mise en place d'une ventilation, etc...

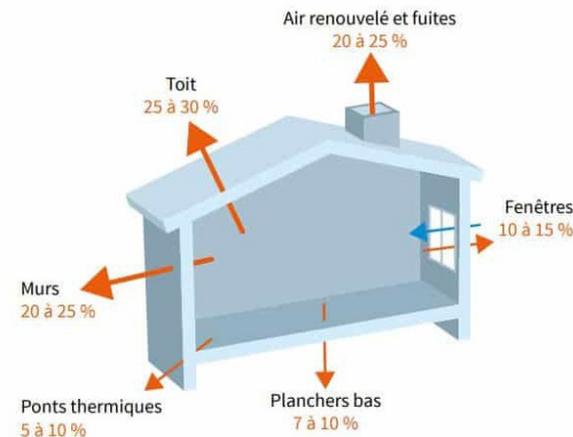


Schéma des déperditions de chaleur dans une maison - source : Ademe

Traités isolément et sans vision globale du chantier, ces postes laissent de nombreux ponts thermiques au niveau des interfaces qui impactent fortement la performance atteinte, et peuvent entraîner des désordres (moisissures, pertes thermiques...) et de l'inconfort.



C'est pourquoi une rénovation globale (en une ou deux étapes) réalisée par des artisans spécialisés et bien coordonnés est techniquement la solution la plus efficace et la moins chère. A minima, il convient de réaliser les travaux dans le bon ordre (isolation avant de changer le système de chauffage, coordonner remplacement des fenêtres, isolation des murs, et VMC...)



LE CAS PARTICULIER DU BÂTI ANCIEN (EN PIERRE / TERRE / BOIS)

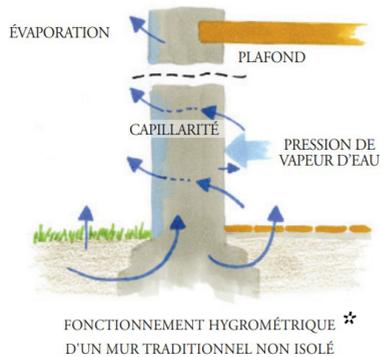
Par bâti ancien, on entend souvent les maisons en pierre bâties à la terre ou à la chaux, celles en bois, en pisé... En rénovation, on place généralement dans cette catégorie les bâtiments construits avant 1948. Ces logements ont des caractéristiques bien différentes des constructions « modernes » :

Murs et sols sujets aux remontées capillaires (humidité du sous-sol).

Forte inertie des murs (très efficace en été - si canicule de courte durée, beaucoup moins en hiver).

Ventilation naturelle (menuiseries simple vitrage non étanches, cheminées ouvertes...).

Faible niveau d'isolation et donc fortes pertes d'énergie si on chauffe avec les standards modernes.



Traditionnellement, l'humidité du sous-sol pouvait s'évacuer via les murs, les planchers, et l'environnement immédiat du bâtiment, qui laissaient la vapeur d'eau s'échapper et étaient bien ventilés.

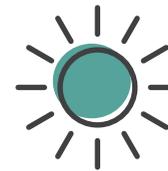
Cependant, les rénovations successives depuis les années 1950 ont souvent déséquilibré ce fonctionnement pour s'adapter aux besoins de confort et aux techniques

« modernes » : étanchéification des murs (crépis et joints au ciment, isolation en polystyrène...), étanchéification des sols (dalle béton sur terre plein, film polyane, trottoir béton extérieur...), suppression de la ventilation naturelle (mise en place de double vitrage étanche, obturation des cheminées et bouches d'aération des caves...).

Ces mauvais traitements du bâti sont souvent la source de moisissures allergisantes, de pourrissements de poutres, voire de risques structurels importants.



Lors d'un nouveau projet de rénovation sur ce type de bâti, il est donc indispensable de se renseigner en amont sur les travaux à entreprendre en premier lieu (toiture, gestion des eaux pluviales, suppression des enduits au ciment...) ainsi que sur les matériaux et techniques nécessaires pour une rénovation optimale.



LE CONFORT D'ÉTÉ

Avec le changement climatique, il est de plus en plus important de se préoccuper du confort d'été, en plus de celui d'hiver. Pour cela, quelques points sont à prendre en compte lors des travaux de rénovation :

Protéger les surfaces vitrées exposées au soleil (volets sur les fenêtres en façade et en toiture).

Favoriser l'ombrage sur la façade sud (pergola, végétation...) ainsi que sur les façades ouest voire est (protection horizontale au sud, verticale à l'ouest et à l'est).

Ajouter de l'inertie lors de l'isolation en particulier des combles sous rampants (choix d'un isolant adapté) - l'isolation par l'extérieur est également favorable au confort d'été.

Lors de l'utilisation de la maison, de simples gestes peuvent aussi limiter l'entrée de chaleur :

Fermer les volets et fenêtres en journée.

Ventiler au maximum la nuit pour faire sortir la chaleur, mais ne pas ventiler pendant les périodes chaudes de la journée.

* source : Maisons Paysannes de France
Fiches Amélioration Thermique du Bâti Ancien (ATHEBA)

AIDES FINANCIÈRES ET INCITATIONS FISCALES

Il existe un certain nombre d'incitations financières et fiscales en faveur des travaux de rénovation énergétique sur des logements existants, qui peuvent varier selon les statuts du commanditaire (propriétaire occupant, bailleur, usufruitier, etc...), de sa situation fiscale, et du type de travaux réalisés.

Aides principales : MaPrimeRénov' (aide principale de l'État), CEE (aide des fournisseurs d'énergie), MaPrimeRénov' Sérénité (rénovation globale pour ménages modestes)

Aides complémentaires du Conseil Départemental de la Haute-Vienne et des collectivités locales (PDH, OPAH...), des caisses de retraite...

Prêts aidés par l'État (PTZ - achat + travaux ; Eco-PTZ - travaux seuls ; Prêt Avance Rénovation), prêts Action Logement, CAF, MSA...

Incitations fiscales : TVA à taux réduit matériel et main-d'œuvre (5,5% pour la plupart des travaux), Denormandie, Loc'Avantages (conventionnement Anah avec ou sans aide aux travaux pour propriétaire bailleurs)

Ces aides et prêts varient selon certains critères tels que les revenus, la nature du projet, les travaux à réaliser, la localisation géographique du logement... Elles sont pour la grande majorité conditionnées à l'intervention d'artisans certifiés RGE (liste disponible sur france-renov.gouv.fr).



Attention : il est recommandé d'effectuer la demande d'aide avant la signature des devis. Dans tous les cas, il est nécessaire que cette demande d'aide soit réalisée avant le démarrage des travaux. Le plus souvent, cette demande s'effectue par voie dématérialisée.

ARNAQUES À LA RÉNOVATION

De nombreuses arnaques à la rénovation existent. Pour s'en prémunir, quelques réflexes :

Le démarchage téléphonique est interdit pour les travaux de rénovation énergétique et le photovoltaïque depuis juillet 2020.

Réaliser plusieurs devis pour comparer avant de signer.

Les offres à 1€ sont des offres commerciales d'entreprises et non des aides officielles. Avant de s'y engager, il est important de s'assurer de la qualité de la prestation, qui n'est pas toujours au rendez-vous et peut être basée sur une arnaque.



©Ministère de l'économie

INFORMATIONS JURIDIQUES ET FINANCIÈRES GÉNÉRALES

Pour obtenir des informations juridiques (les différents contrats, les assurances obligatoires, la réception des travaux, les garanties...), pour des conseils financiers (prêts, frais annexes, études de financement...), ou fiscaux, votre interlocuteur privilégié est l'ADIL 87

adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
de la Haute-Vienne

LÉGISLATION POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS OU OCCUPANTS

Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021

Location : interdiction d'augmenter le loyer et de mettre en location des logements très énergivores. Ces interdictions sont basées sur l'étiquette énergie du Diagnostic de Performance Energétique (DPE), qu'il est obligatoire de réaliser et de fournir au locataire lors d'une mise en location ou renouvellement du contrat de location.



Les propriétaires bailleurs louant ce type de biens devront donc réaliser des travaux de rénovation énergétique permettant de classer le logement en catégorie A à D. À défaut ces derniers seront considérés comme non décents.

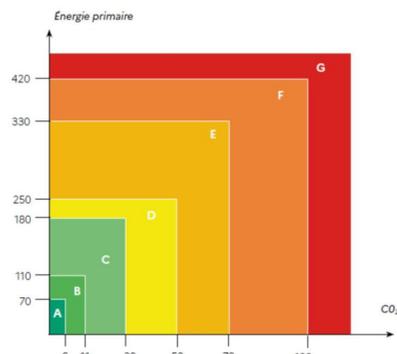
Vente : obligation de réaliser un audit énergétique pour les maisons individuelles classées au DPE en étiquettes D, E, F ou G lorsqu'elles sont mises en vente.

	Location	Vente
25 août 2022	Gel des loyers si DPE en F ou G	
1^{er} janvier 2023	Location interdite si consommation > 450 kWh/m²	1 ^{er} avril 2023 : audit obligatoire si DPE en F ou G
1^{er} janvier 2025	Location interdite si DPE en G	Audit obligatoire si DPE en E
1^{er} janvier 2028	Location interdite si DPE en F	
1^{er} janvier 2034	Location interdite si DPE en E	Audit obligatoire si DPE en D

Le Carnet d'Information du Logement (CIL) est obligatoire pour les logements existants faisant l'objet de travaux de rénovation ayant une incidence directe sur leur performance énergétique depuis le 1er janvier 2023 (voir fiche ADIL).

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique

70	6	A
110	11	B
180	30	C
250	50	D
330	70	E
420	100	F
		G



source : Adicee

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

Dans le cadre de travaux de rénovation ou d'agrandissement, il est nécessaire de déposer une **Déclaration Préalable de travaux** (DP) voire un **Permis de Construire** (PC) pour tout type de travaux modifiant l'apparence extérieure du logement (remplacement de menuiseries, isolation par l'extérieur, pose de panneaux solaires ou photovoltaïques, etc) ou transformation d'usage.

Si votre projet est situé en zone de contrainte architecturale (proximité avec un monument inscrit ou classé, site inscrit, SPR, etc), ce qui peut être vérifié en mairie, vous devrez consulter l'**Architecte des Bâtiments de France** le plus en amont possible avant d'engager les travaux. Cela est nécessaire pour trouver un compromis entre préservation du patrimoine et performance énergétique.

POINT SUR LE PHOTOVOLTAÏQUE

Image phare de la transition énergétique, l'installation de panneaux solaires photovoltaïques est souvent considérée lors d'un projet de rénovation. Il ne s'agit cependant pas d'une mesure visant à économiser l'énergie, mais seulement à économiser sur sa facture. À ce titre, il s'agit du dernier point à traiter, loin derrière l'isolation, la ventilation, et le remplacement du système de chauffage.

Quelques points à prendre en compte avant de se lancer :

- vérifier si la structure du bâtiment prévu pour l'installation des panneaux est suffisante pour supporter leur poids
- en Limousin, la production photovoltaïque est 3 à 5 fois plus faible en hiver qu'en été, elle ne permet donc pas de compenser la consommation d'un système de chauffage électrique (radiateurs ou pompe à chaleur)
- adapter le dimensionnement de l'installation aux attentes recherchées (autoconsommation ou revente)
- les aides financières sont réduites à une prime de quelques centaines d'euros en cas d'autoconsommation avec revente du surplus
- de nombreuses arnaques existent, renseignez-vous avant de signer !

Contacts utiles



CONSEILS TECHNIQUES ET AIDES FINANCIÈRES

Nov Habitat 87 - Haute-Vienne
hors Limoges Métropole

Locaux du SEHV - 8 rue d'Anguenaud
ZA Le Châtenet 87410 LE PALAIS-SUR-VIENNE
05 55 14 88 42
contact@novhabitat87.fr | novhabitat87.fr



CONSEILS TECHNIQUES ET AIDES FINANCIÈRES

Guichet Habitat Energie
Limoges Métropole

13 boulevard de La Borie 87000 LIMOGES
0 800 00 36 25
habitat-prive@limoges-metropole.fr



CONSEILS JURIDIQUES, FINANCIERS ET FISCAUX

Agence Départementale d'Information
sur le Logement de la Haute-Vienne

28 avenue de la Libération 87000 LIMOGES
05 55 10 89 89
contact@adil87.org | adil87.org



Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

POUR UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE ADAPTÉE

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme
et de l'Environnement de la Haute-Vienne

1 rue des Allois 87000 LIMOGES
05 55 32 32 40
caue87@orange.fr | caue87.fr