AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT
Métropole Marseillaise

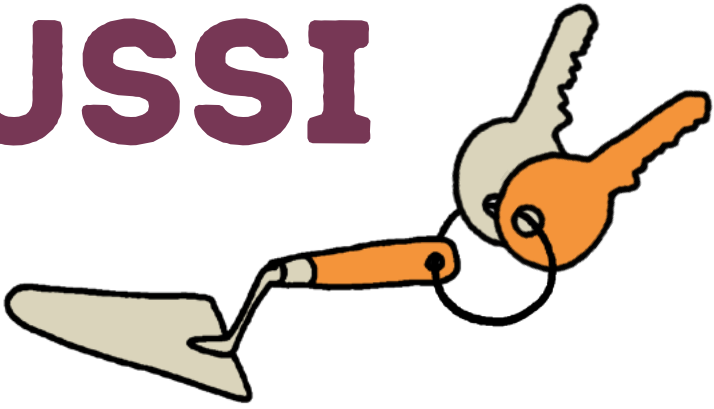
CPIE Provence Maison Énergie Habitat Climat

adil des Bouches-du-Rhône

avec France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

ACQUISITION-RÉNOVATION

LES CLÉS D'UN PROJET RÉUSSI



SEPTEMBRE 2024

SOMMAIRE

1. Les raisons de rénover dès l'acquisition p.4
Améliorer significativement le confort de son futur foyer // Diminuer les factures de chauffage // Bénéficier d'aides financières // Augmenter la valeur du bien // Préserver l'environnement

2. La définition de votre projet immobilier p.6

3. La visite pour reconnaître un logement performant p.7
La date de construction peut en dire long // Attention aux dégradations // Quel est le potentiel de mon logement ?

4. La visite de confirmation pour définir un programme de travaux p.13
Des diagnostics qui vous aident à décider // Rénovation globale ou par étapes ?

5. Des aides pour acheter et rénover p.18
Les questions à se poser // Les aides 2024 en résumé

6. Les étapes réglementaires et juridiques de l'acquisition p.20
L'offre d'achat // Le compromis ou la promesse de vente // L'offre de prêt // L'acte de vente définitif

7. Les autorisations, réglementations et assurances pour les travaux p.25
Tour d'horizon des demandes à effectuer // Le point sur les réglementations // Garanties et assurances

8. Des interlocuteurs pour vous aider p.32
Le service public d'information et de conseil sur le logement et la rénovation énergétique // Les autres structures de conseil // Les professionnels incontournables

9. Les étapes d'un projet de rénovation p.34

10. Comment reconnaître un logement économe p.37

11. Le DPE : Critère de location p.41

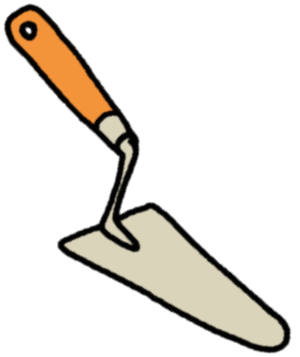
12. Exemple de procès-verbal de réception des travaux p.42

13. Une sélection de sites et d'outils pratiques p.43

POUR-QUOI CE GUIDE ?

Vous avez un projet d'achat de logement ? Plusieurs options s'offrent à vous : acheter un bien neuf ou acheter un logement existant à rénover.

Rénover un logement que l'on achète, c'est l'occasion d'en modifier l'esthétique et de repenser l'aménagement des pièces (agrandissement, modernisation, embellissement, etc.), mais pas seulement !



Nous remercions tous ceux qui ont contribué à la rédaction de ce guide :

Rédaction : l'ALEC de la Métropole Marseillaise, le CPIE du Pays d'Aix et l'ADIL 13
Comité de relecture : Floris VAN LIDTH - Vue sur Vert, Laetitia LECOUTURIER - FNAIM, Olivier PERUGINI - Action Logement
Conception graphique : Charlotte Planche

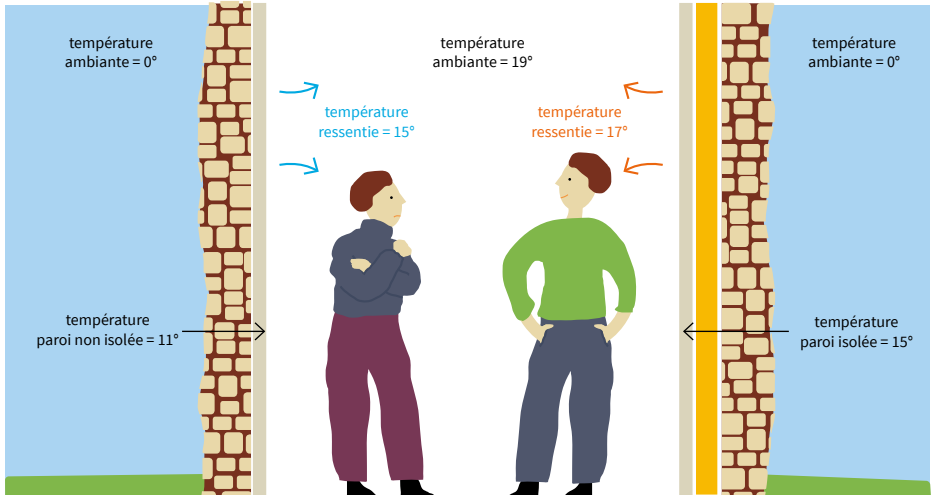
1. LES RAISONS DE RÉNOVER DÈS L'ACQUISITION

Améliorer significativement le confort de son futur foyer

Un logement peut être trop froid en hiver, même avec le chauffage poussé au maximum, et trop chaud en été car mal protégé, mal ventilé ou mal rafraîchi. Certains logements sont mal conçus et beaucoup sont mal isolés. Question confort, ce n'est pas toujours l'idéal. Mais des travaux simples et effectués dans le bon ordre pourront transformer une passoire énergétique en un cocon confortable.

Diminuer les factures de chauffage

Face à l'augmentation continue du coût des énergies, les factures flambent. Le montant des dépenses liées à l'énergie a triplé au cours des 20 dernières années ! Le meilleur moyen de se prémunir de cette augmentation reste encore de réduire les consommations d'énergie du logement, en particulier celles de chauffage qui représentent en moyenne 70 % de la facture énergétique.



L'effet de paroi froide : la température ressentie dans une pièce est égale à la moyenne entre la température des parois (murs, planchers, fenêtres, etc.) et celle de l'air. Or, lorsque le logement est peu ou pas isolé, les murs sont froids. De ce fait, la température ressentie dans la pièce est plus froide que la température mesurée, c'est ce qu'on appelle l'effet de paroi froide.

Bénéficier d'aides financières

Il existe aujourd'hui des aides financières dans le cadre de travaux individuels mais aussi collectifs (en copropriété). Les aides pour les copropriétés sont sans conditions de ressources contrairement aux travaux individuels (hors CEE).

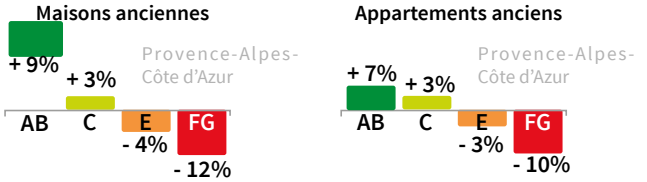
Certains financements et aides sont spécifiquement prévus dans le cadre des opérations d'achat + rénovation, et plus particulièrement pour les travaux d'économie d'énergie. Il est possible d'atteindre une économie de 50 à 80 % sur les consommations énergétiques, à condition de miser sur des travaux ambitieux, dont le surcoût pourrait avoisiner 15 à 25 %.

BON À SAVOIR !

Doubler l'épaisseur d'isolation ne double pas le prix des travaux ! Dans la pose d'une isolation, l'isolant représente environ 1/3 seulement du prix total, l'enduit ou le parement et la main d'œuvre le reste. Ainsi, isoler des murs avec seulement 5 cm d'isolant au lieu de 10 cm revient à se priver d'une partie du potentiel d'économie d'énergie et de certaines aides financières.

Augmenter la valeur du bien

Une étude de 2022, menée par le Conseil des Notaires de France, montre l'influence de l'étiquette DPE sur les prix des biens immobiliers. Ainsi, une maison avec l'étiquette énergie A-B située en Provence-Alpes-Côte d'Azur se vend en moyenne 9 % plus cher qu'une maison en étiquette D. À l'inverse, un appartement classé F ou G subira une décote pouvant atteindre 11 % du prix de vente par rapport à un bien équivalent en étiquette D. Cette variation dépend de la zone géographique du bien. Un bien consommant moins d'énergie aura donc une plus grande valeur, c'est ce qu'on appelle la « valeur verte ».



Préserver l'environnement

Un autre avantage des travaux d'économies d'énergie est qu'ils permettent de réduire notre impact sur l'environnement en diminuant les émissions de gaz à effet de serre. Le secteur du bâtiment en France représente 44 % des consommations d'énergie, et 20 % des émissions de gaz à effet de serre. L'utilisation de matériaux bio-sourcés ayant une faible empreinte carbone lors de leur fabrication permet de prolonger cette démarche environnementale.

2. LA DÉFINITION DE VOTRE PROJET IMMOBILIER

Il est indispensable de placer la question de la rénovation dès le début du processus d'achat pour vous permettre d'agir rapidement entre le moment où le bien est repéré et celui où une offre doit être formulée et étayée avec le financement.

Vous devez définir votre budget avant de démarrer votre recherche, en prenant pour hypothèse que des travaux vont être menés dans le logement. Vous pourrez ainsi prévoir les aides et prêts mobilisables dans cette optique (voir chapitre 5 : Des aides pour acheter et rénover), avec un montant de travaux qui peut représenter 30% de la valeur d'acquisition du bien.

Voici quelques questions à se poser au moment de la recherche d'un logement :

- Le logement est-il à proximité du lieu de travail ?
- Quel sera le temps de déplacement pour mes activités habituelles ?
- Quelle est la vie du quartier ?
- Quel est le niveau d'accès aux commerces, transports, écoles, etc ?
- Le quartier fait-il l'objet de projets d'aménagements (construction, rénovation urbaine, voirie, etc.) ?
- Quelles sont les règles d'urbanisme à prendre en compte ?
- Les travaux se feront-ils en site occupé ?

- Quelles sont les règles de prise de décision pour les logements en copropriété ?

→ **Voir page 27**

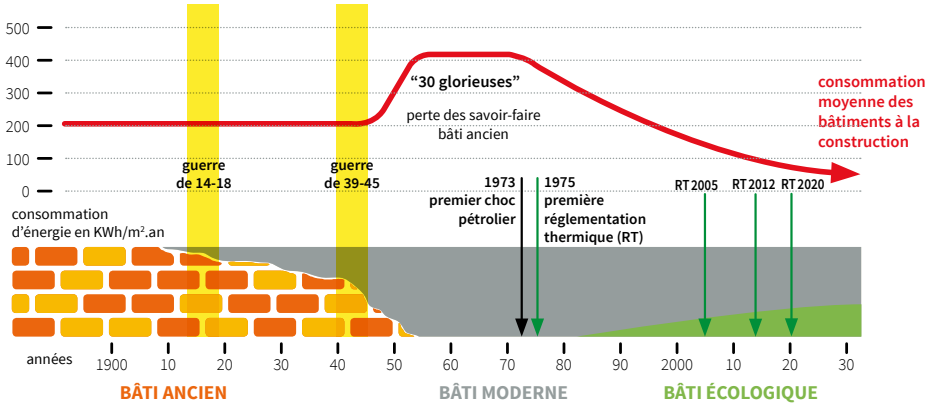
3. LA VISITE POUR RECONNAÎTRE UN LOGEMENT PERFORMANT

Lors des visites, à la recherche du coup de cœur, votre esprit sera mobilisé par la projection de votre vie future à l'intérieur du bien : la taille et le nombre des pièces, l'agencement, la vue, la lumière etc. Il faudra réussir à concilier cet état d'esprit avec un regard de rénovateur. Ci-dessous quelques pistes pour reconnaître un logement performant et estimer son potentiel de rénovation.

La date de construction peut en dire long

La période de construction du logement apporte déjà quelques indications précieuses sur son potentiel de rénovation énergétique, tels que : sa consommation énergétique, son mode constructif, ses points forts en terme de confort.

Ci-dessous une frise indiquant les valeurs de consommations des bâtiments pour différentes périodes :



Si les logements anciens peuvent être à l'origine de consommations d'énergie importantes, il convient cependant de prendre en compte leurs points forts :

- Valeur esthétique et culturelle
- Situation urbaine centrale (permet des économies de déplacements, l'accès aux services y est simplifié)
- Un confort d'été, souvent meilleur que pour les logements récents, dû à la forte épaisseur des murs (notion de déphasage)

Attention aux dégradations

L'idéal est de se faire accompagner par un tiers compétent en matière de travaux, qui soit détaché de votre projet de vie et que la position de la cuisine ou le nombre de chambre intéressera moins que l'état du bâti et le besoin en travaux du logement. Bref, quelqu'un qui ne soit pas émotionnellement engagé dans votre projet. Il est difficilement envisageable de mobiliser une personne pour chaque visite, surtout si on souhaite faire appel à un professionnel (architecte, maître d'œuvre ou entreprise générale). Il faudra donc être soi-même attentif à l'état du logement.

Voici quelques points sur lesquels vous devrez porter votre attention :

À l'extérieur du logement, tâchez de repérer la présence ou l'absence des dégradations suivantes :

- **Sur les murs :** pieds de murs humides, fissures, défaut de verticalité.
- **Sur la toiture :** toit déformé, tuiles manquantes, état des cheminées, étanchéité des gouttières, présence de végétation pouvant fragiliser l'étanchéité et la structure.
- **Sur les fenêtres :** état des fixations des volets et des appuis de fenêtres.

À l'intérieur du logement, portez une attention particulière aux points suivants :

- **Fenêtres et portes :** facilité d'ouverture et de fermeture, état du cadre, des joints et des peintures, présence de condensation ou de traces d'infiltration d'eau, présence de double-vitrage thermique ou phonique.
- **Volets :** la présence de volets roulants ou battants permet à la fois de réduire les apports de chaleur en été et les pertes d'énergie en hiver. Pour les volets roulants, la présence d'un coffre engendre parfois des pertes de chaleur.
- **Murs et plafonds :** les peintures qui cloquent ou qui s'écaillent sont souvent un signe d'humidité du support, dû par exemple à un mauvais écoulement des eaux pluviales ou à un manque de ventilation. La présence d'une isolation dans les murs et son épaisseur peuvent être vérifiées en démontant quelques prises électriques. Vérifiez également la présence de fissures, de dégradations des peintures et du plâtre, etc.
- **Combles :** si vous avez la possibilité d'y accéder, pensez à inspecter les combles pour vérifier la présence d'une isolation, le bon état des poutres de la charpente, la bonne étanchéité des fenêtres de toit et des tuiles.
- **Toitures terrasses :** vérifiez l'état du revêtement et des évacuations d'eau, et la présence de végétation qui peut fragiliser la bonne tenue de l'étanchéité et de la structure du toit.
- **Chauffage :** prenez note du type et de l'âge de la chaudière et/ou du réseau de radiateurs. Un thermostat programmable sera plus efficace qu'un robinet thermostatique (pour ces derniers, assurez-vous qu'ils fonctionnent en vérifiant qu'ils ne tournent pas dans le vide ou ne sont pas grippés).
- **Eau chaude :** un chauffe-eau ou un cumulus placé à l'intérieur du logement sera moins gourmand en énergie. Vérifiez la présence de taches de rouille, et la présence d'un isolant sur les tuyauteries (notamment si elles passent par l'extérieur).
- **Ventilation :** un système de ventilation est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les polluants contenus dans l'air. Pour les VMC (Ventilation mécanique contrôlée), l'entrée d'air se fait généralement par les réglettes sur les fenêtres dans les pièces « sèches » (salon, chambres), et l'air est aspiré par des bouches placées dans les pièces « humides » (cuisine, salle de bain, toilettes). Soyez attentif à l'état des bouches (présence de poussière, dégradation, etc.) et des barrettes de ventilation des fenêtres.
- Sols : vérifiez la planéité des sols et repérez d'éventuels affaissements au niveau des plinthes qui doivent alerter sur de possibles désordres structurels.
- **Caves :** la présence de salpêtre, de moisissures et de condensation sur les murs et les parois peuvent être le signe de désordres sur la structure du bâtiment.

BON À SAVOIR !

Il est important d'être vigilant lors de la visite car, dans la majorité des cas, une clause d'exonération des vices cachés est insérée dans le contrat de vente lorsqu'il est conclu entre particuliers.

Quel est le potentiel de mon logement ?

Il convient également de se poser la question de la performance énergétique et du potentiel de rénovation du logement. Ce dernier est lié à la fois au bâtiment, sa nature et sa disposition mais aussi à l'environnement dans lequel il s'insère.

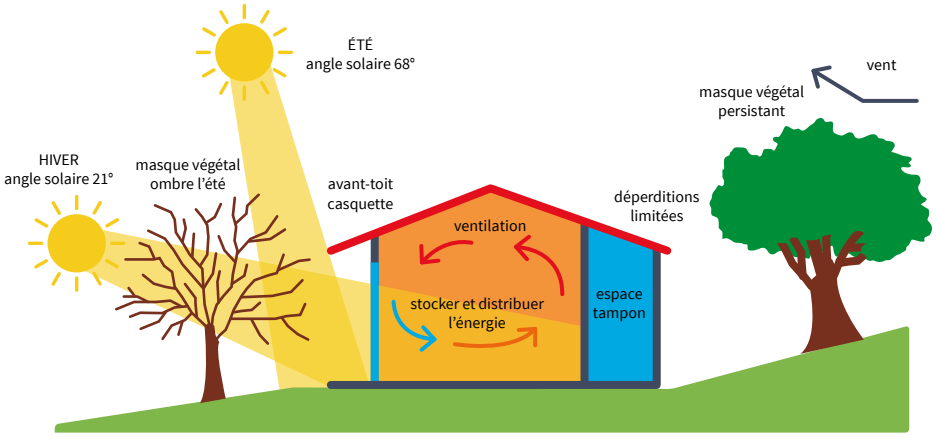
→ Diagnostic environnemental, urbain et paysager :

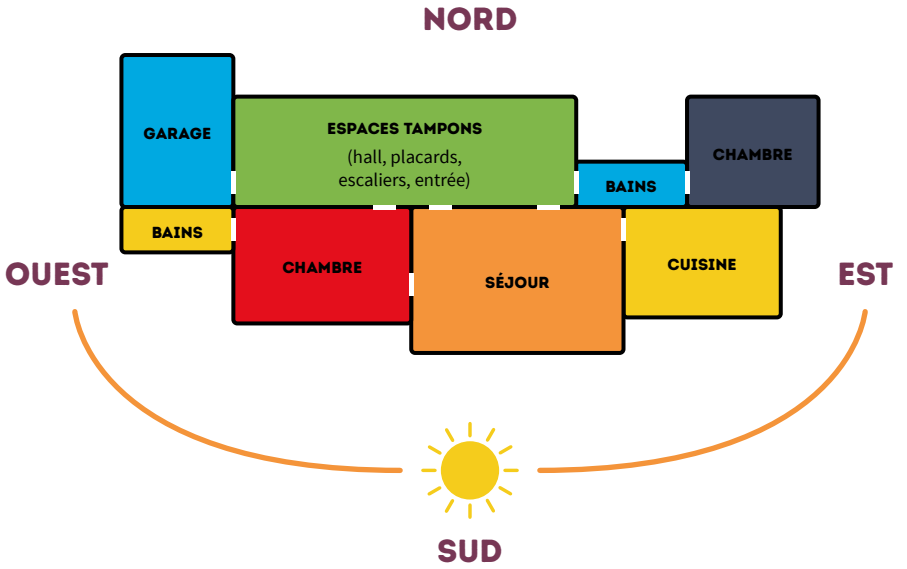
Le type de logement et sa situation urbaine font varier le besoin d'isolation du bien : le logement est-il mitoyen ? S'agit-il d'une maison individuelle ou d'un logement collectif ? Est-il situé au dernier étage ? Est-il traversant ? Sera-t-il possible de maintenir des ouvertures les nuits d'été ?

L'exposition au soleil, à la pluie et au vent sont également des critères à prendre en compte pour adapter les solutions d'isolation et de protection. L'orientation du bâtiment et la présence ou non de masques (reliefs, végétaux, bâtiments voisins, etc.) donneront des indices sur le potentiel solaire. Des fenêtres au sud permettront de limiter les besoins de chauffage en hiver, mais veillez à la présence de débords de toiture pour limiter la surchauffe en été. Une toiture ensoleillée pourra accueillir des panneaux solaires pour produire de l'eau chaude et/ou de l'électricité.

À l'inverse, des fenêtres orientées vers le nord seront une source de fuites de chaleur importante, mais peuvent être intéressantes en été pour créer des courants d'air et ventiler-rafraîchir le logement sans recourir à un climatiseur.

Attention, la présence de fenêtres de toiture et d'ouvertures en façade ouest sont souvent des sources de surchauffe en été, notamment si des protections extérieures telles que des volets roulants ne sont pas prévues.





→ L'importance de la disposition des pièces :

Le soleil vient frapper la façade est le matin, le sud la journée, puis l'ouest l'après-midi et le soir. Les pièces orientées au sud seront plus faciles à chauffer que celle au nord, d'où l'importance du choix de leur implantation. Privilégiez ainsi de placer au sud toutes les pièces à vivre (salon, salle à manger, cuisine, chambres) et au nord celles où vous passerez moins de temps (salle de bain, WC, cellier, garage, buanderie). Par ailleurs, les pièces au nord joueront un rôle de zones "tampon", en isolant les autres espaces du froid.

Un architecte ou un spécialiste du home-staging pourra vous aider à repenser la disposition des pièces en tenant compte de ces principes.

BON À SAVOIR !

- Pour les appartements placés sous les combles ou au rez-de-chaussée, il y aura plus de pertes de chaleur qu'un appartement placé au centre d'un immeuble.
- Plus le plafond est haut, plus le volume à chauffer sera important. La hauteur sous plafond est donc un critère qui peut faire grimper la facture énergétique.
- Les orientations sud sans vis-à-vis apportent la chaleur en hiver, mais des protections solaires au-dessus des ouvertures (balcon à l'étage supérieur, débord de toiture, pergola ou autre) seront indispensables pour éviter les surchauffes en été.
- Les ouvertures orientées ouest laissent entrer le soleil l'après-midi, ce qui entraîne une gêne visuelle et un risque de surchauffe, à moins que des protections solaires verticales (végétation, stores à lames orientables, volets ou autre) soient présentes. Ces protections peuvent aussi servir à protéger le logement des vents dominants.
- Les orientations nord correspondent aux pièces les plus froides. Attention à limiter le nombre d'ouvertures sur cette façade, car celles-ci seront les plus déperditives.
- La disposition des pièces et des volumes aura également une influence sur vos consommations d'énergie : des placards sur les murs nord réduisent la sensation de paroi froide, la présence de combles perdus réduit l'inconfort en été par rapport à des pièces directement sous les rampants, le séjour orienté au sud vous permettra de bénéficier au maximum de la lumière naturelle, tandis que les chambres orientées ouest seront plus chaudes en été.
- Des ouvertures placées de part et d'autre du logement permettront d'assurer une ventilation traversante, pour éviter les surchauffes estivales.

4. LA VISITE DE CONFIRMATION POUR DÉFINIR UN PROGRAMME DE TRAVAUX

Un bien a retenu votre attention, la première visite a été concluante, cependant vous avez tout intérêt à réaliser une nouvelle visite de confirmation. Cette deuxième visite devra aussi vous permettre d'estimer le plus précisément possible l'étendue des travaux et d'évaluer leur montant.

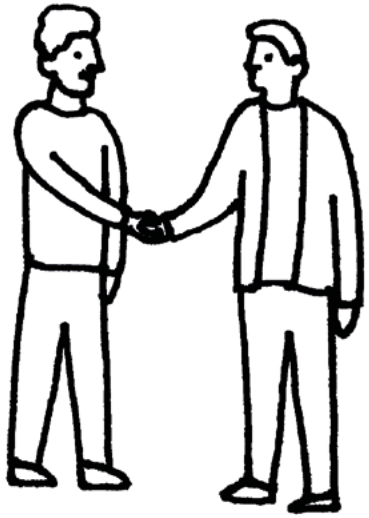
Si vous le pouvez, c'est le moment de vous faire accompagner par un tiers « expert » (architecte, maître d'œuvre, entreprise générale, proche compétent). Le recours à un architecte permettra de concevoir un projet de rénovation globale intégrant une étude architecturale, patrimoniale et de structure, ainsi qu'une réflexion sur l'organisation des espaces de vie et l'intégration paysagère du logement dans l'environnement urbain.

Le propriétaire du bien a l'obligation de mettre le DPE à la disposition de tout candidat acquéreur.

Si la création d'ouvertures ou des modifications de façades sont envisagées, il faudra vérifier la possibilité réglementaire et juridique de réaliser ces travaux (règlement de copropriété ou d'urbanisme) et probablement solliciter un architecte pour les demandes d'autorisation d'urbanisme.

BON À SAVOIR !

Au moment de la signature d'une promesse de vente, si le vendeur est d'accord, il est possible d'insérer une condition suspensive relative à l'obtention ou non d'une autorisation de travaux par le service d'urbanisme ou l'accord de la copropriété.



Des diagnostics qui vous aident à décider

→ Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

C'est un outil d'information et de sensibilisation réalisé obligatoirement avant la vente ou la mise en location d'un bien immobilier.

Il permet d'estimer la consommation d'énergie (quantitative et monétaire) ainsi que les émissions de gaz à effet de serre du bien que vous avez prévu d'acheter. Il vous donne également une première image globale de l'état énergétique du bien (niveau d'isolation des parois, type de chauffage, travaux pertinents, etc.). **Un conseiller France Rénov' peut vous aider à comprendre les différentes indications mentionnées dans le diagnostic et les travaux énergétiques possibles.**

ATTENTION !

Les DPE qui ont été réalisés entre le 1er juillet 2021 et le 1er juillet 2024 sur des logements de surface de référence inférieure ou égale à 40 m² peuvent faire l'objet d'un document qui atteste de la nouvelle étiquette du DPE. En l'absence de nouvelle attestation, le DPE produit intitialement reste valable.

L'étiquette DPE du bien a une valeur juridique et financière qui détermine désormais si le bien est louable ou pas.

Pour pouvoir louer son bien immobilier, il doit posséder l'une des étiquettes énergétiques suivantes en fonction de la date indiquée, sinon il est considéré comme indécent.

→ L'audit énergétique

Cette étude plus précise permet d'évaluer la quantité d'énergie nécessaire pour chauffer, produire l'eau chaude, rafraîchir, éclairer et ventiler le logement. L'audit permet de connaître de manière précise la répartition des déperditions de chaleur qui s'effectuent par l'enveloppe, les systèmes de chauffage, la ventilation, l'éclairage, etc. Il peut être accompagné de préconisations pour réduire les consommations d'énergie du logement, avec des ordres de prix de travaux et des temps de retour sur investissement. Cet audit est à la charge de l'acheteur, un conseiller France Rénov' peut vous orienter vers des bureaux d'études thermiques compétents.

A partir du 1er avril 2023, cet audit devient obligatoire lors de la mise en vente de maisons ou d'immeubles classés F ou G. Il s'appliquera ensuite aux habitations classées E à partir du 1er janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 1er janvier 2034.

L'obligation de mettre en place un PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) concerne :

- → Les copropriétés de **plus de 200 lots** à partir de **janvier 2023**
- → Les immeubles entre **50 et 200 lots** à partir de **janvier 2024**
- → Les copropriétés de **moins de 50 lots** à partir de **janvier 2025**

POUR ALLER PLUS LOIN

- **La simulation thermique dynamique :** elle permet de calculer la consommation et les températures d'un bâtiment heure par heure, en fonction de l'environnement (apport solaire, climat) et de la manière dont il est occupé. L'analyse est donc très fine. Ce type d'étude est particulièrement conseillée pour analyser le comportement thermique d'un bâtiment visant la très basse consommation énergétique, notamment sur les problématiques de confort d'été.

- **La thermographie :** une caméra infrarouge mesure les différentes températures d'une surface. Ces indications permettent de contrôler l'état d'une isolation en repérant des manques ou des insuffisances. La thermographie est peu utile dans le cas d'un bâtiment non isolé, en revanche elle peut mettre en évidence des problèmes d'humidité et d'infiltration d'air froid. La thermographie est souvent réalisée en hiver, avec une température extérieure maximale de 10°C, sans brouillard ni précipitations.

- **Le test d'infiltrométrie** (ou test d'étanchéité à l'air) : la mise en pression (ou en dépression) du volume chauffé permet de déceler les défauts d'étanchéité à l'air. Ce test est obligatoire pour vérifier la conformité des constructions neuves. Très utile dans le cas de maisons déjà en partie isolées, car il permet de bien cibler les interventions d'amélioration. Le couplage de la thermographie et du test d'infiltrométrie améliore l'efficacité du diagnostic.

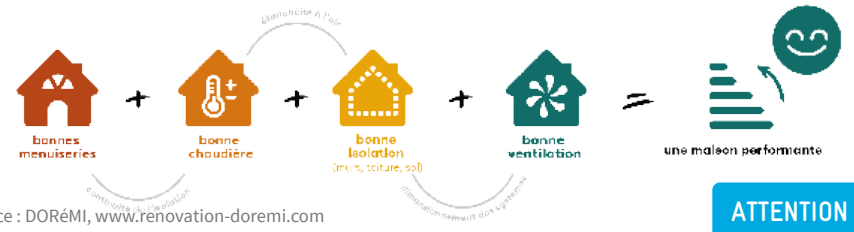
Des diagnostics peuvent être proposés par les vendeurs d'énergies ou des professionnels du bâtiment. Si une entreprise est spécialisée dans l'installation d'un système, il est probable que les résultats de son diagnostic soient orientés vers ce type de travaux. Un réel bilan énergétique, pour qu'il vous soit utile, doit être réalisé de manière objective, neutre et sur la globalité de l'habitation. La proposition d'un diagnostic gratuit est souvent l'appât pour le démarchage et la réalisation de devis. D'une manière générale, il faut être vigilant vis-à-vis des entreprises qui opèrent sous forme de démarchage téléphonique ou à domicile.

Un conseiller France Rénov' peut vous accompagner sur le choix et la pertinence de ces diagnostics.

Rénovation globale ou par étapes ?

Une fois le programme de travaux idéal déterminé, il convient de se poser une nouvelle question avant de faire une offre au vendeur : faut-il rénover poste par poste, ou conduire une rénovation globale une bonne fois pour toutes ?

Dans la quasi-totalité des cas, il ne paraît pas pertinent de faire les travaux de rénovation en plusieurs fois : seule la première phase sera exécutée et il y a mille et une raisons pour que la seconde ne le soit jamais. Dans la mesure du possible, il semble donc primordial de conduire des rénovations globales.



Source : DORéMI, www.renovation-doremi.com

ATTENTION !

Un certain nombre de travaux nécessitent d'être couplés, sans quoi des dysfonctionnements ou des pathologies peuvent apparaître.

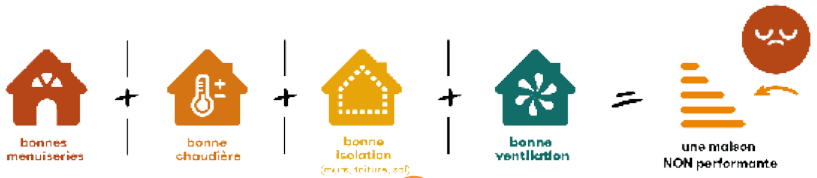
L'isolation conduit à une diminution des besoins en chauffage du logement. Si le système de chauffage est remplacé avant l'isolation du bâtiment, il sera surdimensionné et plus onéreux à l'achat, pour une efficacité de fonctionnement moindre.

Le remplacement des fenêtres sans l'installation d'un système de ventilation adéquat risque d'engendrer des pathologies (air vicié, condensation, humidité, moisissures, etc.).

Si vous optez malgré tout pour une rénovation poste par poste, il convient de suivre les étapes dans le bon ordre pour assurer la cohérence du projet.

De manière très résumée, l'ordre idéal des travaux serait le suivant :

- Isolation des combles
  - Installation d'un système de ventilation (VMC)
    - Isolation des murs et traitement de l'étanchéité à l'air
      - Remplacement des menuiseries
        - Traitement des ponts thermiques
          - Isolation du plancher bas
            - Système de chauffage et eau chaude sanitaire



Voici un comparatif des avantages et inconvénients des deux options qui s'offrent à vous :

Rénovation par poste

AVANTAGES

- Les investissements peuvent être répartis sur plusieurs années, ce qui peut apporter des avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs
- Le logement peut rester occupé pendant les travaux

INCONVÉNIENTS

- Les coûts de rénovation sont au total plus élevés
- Des problèmes de compatibilité entre les travaux peuvent rendre plus complexe leur réalisation
- Les phasages des travaux et leur réalisation seront aussi plus complexes
- Les économies d'énergie se réaliseront seulement petit à petit
- Les nuisances seront plus longues pour les occupants du logement
- Les aides financières plus faibles

Rénovation globale

AVANTAGES

- Le coût total sera moins élevé car il y a possibilité d'exploiter des associations de travaux et d'optimiser le nombre de déplacements des entreprises
- Adaptation optimale des travaux entre eux, ce qui minimise le risque de dommages sur le bâti.
- Économies d'énergie possibles rapidement
- Nuisance moins longue pour les occupants du logement qui auront également moins de charges
- Aides financières de 40 à 90 % du montant HT des travaux

INCONVÉNIENTS

- Le financement doit être assuré en une fois pour la totalité des coûts de rénovation, ce qui rend le projet moins intéressant sur le plan fiscal
- L'occupation pendant les travaux peut être difficile en fonction de leur ampleur

Faites-vous accompagner par des conseillers France Rénov' pour vous assurer un résultat optimal.

5. DES AIDES POUR ACHETER ET RÉNOVER !

Il existe de nombreuses aides qui, correctement mobilisées, vous permettront de diminuer le coût de l'acquisition-rénovation. Les organismes publics et privés qui octroient ces aides sont divers et chacun a mis en place ses propres conditions et critères d'éligibilité.

Les questions à se poser

→ **Suis-je éligible ?** Il peut exister des conditions sur les ménages (bailleur, locataire, habitant à titre gratuit et niveau de ressources).

→ **Mon futur logement est-il éligible ?** Est-ce une résidence principale ou secondaire, maison ou appartement, date de construction, etc.

→ **Les matériaux et équipements sont-ils éligibles ?** Des critères de performance peuvent être exigés, sur des listes parfois limitées d'équipements. Au contraire, il peut exister des bonus selon le type de matériaux, la réalisation de plusieurs travaux simultanément, etc.

→ **Les travaux sont-ils éligibles, avec quels professionnels ?** En général, des professionnels doivent fournir, installer et facturer les matériels éligibles. Il peut exister des conditions sur les entreprises, comme la mention Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

→ **Comment obtenir cette aide ?** Faut-il demander l'aide avant ou après les travaux ? Est-elle cumulable avec d'autres aides ?

Les aides en résumé

ATTENTION !

Les aides varient chaque année. La majorité des démarches sont à effectuer avant de lancer les travaux. Nous vous conseillons de consulter votre conseiller France Rénov' dès la définition du projet, avant de signer les devis !

Pour toutes ces aides, il convient de faire réaliser les travaux par des entreprises porteuses de la mention RGE. C'est pourquoi les conseillers France Rénov' vous proposent des listes de professionnels qualifiés pour vos travaux (artisans, architectes, bureaux d'études). Les travaux proposés par les entreprises doivent également respecter les critères de performance fixés par l'État (résistance thermique).

Retrouvez les détails pour l'ensemble des aides à la rénovation sur **www.france-renov.gouv.fr**, ou en contactant un conseiller France Rénov' (voir chapitre 8 : Des interlocuteurs pour vous aider).

MaPrimeRénov'

L'aide de l'Etat en faveur de la rénovation énergétique est soumise à des conditions de revenus.
Vous pouvez bénéficier, sous certaines conditions, de l'aide MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur ou l'aide MaPrimeRénov' Parcours par geste pour des travaux ciblés.

Aides locales

Certaines régions, départements, intercommunalités ou communes peuvent accorder des aides complémentaires aux aides nationales dans le cadre de la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Faites le point sur les aides disponibles localement avec votre conseiller France Rénov'.

Prêt à taux zéro (PTZ acquisition amélioration)

Ce prêt complémentaire bénéficie aux primo-accédants sous conditions de ressources dans les zones B2 et C. Le dossier de prêt est à constituer auprès d'une banque partenaire. Le programme des travaux énergétiques doit représenter 25% du coût de l'opération et permettre d'atteindre au moins l'équivalent d'une étiquette énergie D. Le PTZ permet de financer entre 20 et 50 % du coût total de l'opération dans la limite des plafonds fixés selon la zone géographique d'implantation du logement et du nombre de personnes destinées à l'occuper.

Prêts « amélioration Action Logement »

Le prêt Action Logement : un prêt de 10 000 € au taux d'intérêt de 1% pour réaliser des travaux d'économie d'énergie. La durée de remboursement est fixée à 10 ans maximum. Pour pouvoir obtenir ce prêt, vous devez être bénéficiaire d'une prestation familiale et résider en France métropolitaine ou en Guadeloupe, Guyane, Martinique ou à La Réunion.
Uniquement secteur neuf et conventionné

Eco-PTZ

Ce prêt aidé par l'Etat à taux zéro peut être mobilisé jusqu'à 50 000 € pour financer vos travaux de perfomance énergétique et peut être demandé concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement. Le dossier est constitué par la banque sur la base de devis réalisés par des entreprises RGE. La durée du prêt est fixée à 20 ans maximum.

TVA à taux réduit

Les travaux d'économies d'énergie ainsi que certains travaux induits sont soumis à un taux de TVA réduit à 5.5% sur la main d'œuvre et les matériaux.

Loc'Avantages

Ce dispositif permet aux propriétaires de louer leur logement à des ménages aux ressources modestes, à un niveau de loyer abordable tout en bénéficiant d'avantages fiscaux et des primes (réduction d'impôts...)

Certificats d'économie d'énergie /Coup de Pouce économie d'énergie

Aides versées sous forme de bon d'achat ou de prime par les vendeurs d'énergie aux consommateurs (montant variable selon les travaux entrepris et/ou le niveau de revenus des bénéficiaires).
Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE.

6. LES ÉTAPES RÉGLEMENTAIRES ET JURIDIQUES DE L'ACQUISITION

Trois mois : c'est le délai moyen entre la signature de l'avant-contrat et l'acte authentique. Une des premières étapes, avant la visite de biens, est de déterminer sa capacité d'emprunt et de définir un budget. Pour cela, vous pouvez faire appel à l'ADIL pour établir un diagnostic financier neutre avec un conseiller.

L'offre d'achat

Après avoir fait son choix sur le bien souhaité et pris les renseignements nécessaires auprès de la mairie et du vendeur (voir chapitre 2 : Définition du projet immobilier), une offre d'achat doit être matérialisée. Elle peut être inférieure ou égale au prix demandé par le vendeur.

Il est important de préciser sa durée de validité dans l'offre (10 jours par exemple). Si l'offre est acceptée par le vendeur aux conditions proposées, un rendez-vous doit être fixé pour la signature d'un compromis ou d'une promesse de vente, autrement appelé un avant-contrat.

Le compromis ou la promesse de vente

Le compromis peut être signé soit sous seing privé, soit devant notaire pour renforcer la sécurité juridique du contrat. Dans ce dernier cas, il est possible que le futur acquéreur et le vendeur fassent chacun appel à leur propre notaire (sans frais d'honoraire supplémentaire).

Il existe deux grands types d'avant-contrats :

- ceux qui ne comportent pas deux volontés réciproques de vendre et d'acheter, telles que les promesses unilatérales de vente ou d'achat
- ceux qui, à l'inverse, manifestent deux volontés tournées vers la formation de la vente, tels que les promesses synallagmatiques de vente ou les compromis de vente.

À ce stade, un dépôt de garantie peut être demandé à l'acquéreur (de l'ordre de 5 à 10 % du prix d'acquisition). Il est important de faire préciser, dans l'avant-contrat, les conditions dans lesquelles la somme versée pourra être récupérée si la vente ne se fait pas.

C'est au moment de la signature de l'avant-contrat que le dossier de diagnostic technique est fourni au futur acquéreur (mais il peut éventuellement être fourni au préalable, sur accord des parties). Ce dernier regroupe l'ensemble des constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à la performance énergétique et aux installations de gaz et d'électricité (permet d'éviter de lister tous les autres).

En cas de vente d'une maison ou d'un immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le dossier de diagnostic technique doit également inclure un état de l'installation d'assainissement non collectif, établi sous la responsabilité de la commune.

Il est important de lire attentivement le projet d'avant-contrat et d'être particulièrement vigilant à la description du logement qui y est faite, aux conditions suspensives, aux diagnostics techniques et aux servitudes privées éventuelles.

Exemple de conditions suspensives : lorsqu'un compromis de vente contient une condition relative à l'obtention d'un prêt, la réalisation de la vente reste dépendante de la décision de l'établissement bancaire sollicité pour le financement. Si le prêt est accordé, l'opération sera poursuivie. À l'inverse, s'il est refusé, le compromis ne sera pas suivi d'effet et les parties seront dégagées des obligations qu'elles avaient contractées l'une envers l'autre.

Des conseils juridiques peuvent vous être proposés par l'ADIL.

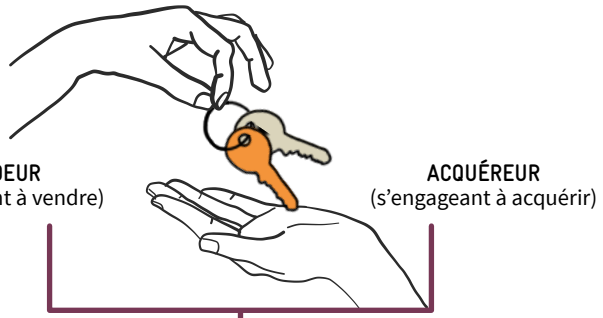
Pour un achat en copropriété, des documents et informations sont remis à l'acquéreur :

- Règlement de copropriété et l'état descriptif de division
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- La fiche synthétique de la copropriété
- Le montant des charges payées par le vendeur au titre des deux exercices précédant la vente
- Les sommes susceptibles d'être dues à la copropriété par l'acquéreur
- L'état global des impayés de charges dans la copropriété et des dettes vis-à-vis des fournisseurs
- Le montant de la cotisation aux fonds de travaux
- La superficie exacte du lot (loi Carrez)
- La notice d'information
- Le carnet d'entretien et le Diagnostic technique global (DTG) si réalisé
- Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) ou le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Le délai de rétractation est de 10 jours à compter du lendemain de la notification de l'avant-contrat. Au-delà de cette date, l'acquéreur ne peut plus, en principe, se désister sauf non-réalisation d'une condition suspensive dans la promesse de vente.

ATTENTION !

Si le contrat de vente définitif n'est pas conclu de votre fait alors que toutes les conditions sont réalisées, le vendeur peut, selon les clauses du contrat, conserver le dépôt de garantie, agir en exécution forcée de la vente en vue d'obtenir la régularisation de la vente du bien et demander l'application de la clause pénale.



VENDEUR
(s'engageant à vendre)

ACQUÉREUR
(s'engageant à acquérir)

SIGNATURE DU COMPROMIS CONTENANT :
- condition suspensive (exemple : obtention d'un prêt)
- transfert de propriété différé à la signature devant le notaire et au paiement du prix

Observation du résultat de la condition

CONDITION NON RÉALISÉE
(exemple : prêt refusé)
> échec de l'opération

CONDITION RÉALISÉE
(exemple : prêt accordé)
> poursuite de l'opération

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE
> paiement du prix
(propriété transférée à l'acquéreur)

L'offre de prêt

Lorsque l'acte indique que le prix est payé à l'aide d'un prêt immobilier, une condition suspensive légale d'obtention du/des prêt(s) immobilier(s) doit y être insérée comme rappelé plus tôt. L'acquéreur a, au minimum, un délai d'un mois pour obtenir son prêt.

Il est important, à ce stade, que l'acquéreur puisse évaluer l'ensemble des frais que ce projet engendre (frais de dossier, frais de garantie…). Il pourra être informé notamment en se rapprochant d'un conseiller de l'ADIL.

Lorsqu'il est prévu de financer les travaux envisagés par un prêt, ces derniers doivent être intégrés au prêt immobilier, permettant ainsi de bénéficier de taux avantageux et de prévoir leur montant dans la condition suspensive pour sécuriser le projet (d'où l'importance d'avoir fait réaliser en amont des devis par des entreprises).

Acceptation de l'offre : lorsque l'acquéreur a choisi l'établissement bancaire et qu'une offre de prêt lui est faite, il ne peut l'accepter avant l'expiration d'un délai de dix jours après sa réception.

Si le prêt n'est pas obtenu, le candidat acquéreur peut renoncer à l'achat. Dans ce cas, et sous réserve que toutes les diligences nécessaires aient été accomplies, le dépôt de garantie lui est restitué.

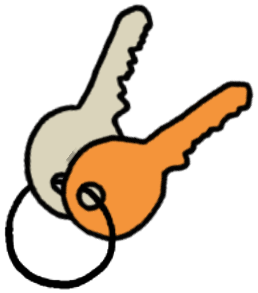
Le notaire effectue les démarches pour vérifier ce point. Le délai de réponse de la collectivité est de deux mois.

BON À SAVOIR !

Droit de préemption urbain : la commune peut mettre en place des périmètres dans lesquels cette dernière est prioritaire pour acquérir les biens mis à la vente.

L'acte de vente définitif

Lorsque les formalités administratives et l'obtention du prêt sont effectives, le notaire en charge de la vente fixe la date pour la signature de l'acte définitif. Assurez-vous qu'il n'y a pas eu de modification du logement entre votre dernière visite et le rendez-vous pour la signature de l'acte définitif. Il est demandé aux acquéreurs de procéder à un virement à l'Étude notariale correspondant au solde du prix de vente.



Le jour j, le notaire donne lecture de l'acte. La remise des clés se fait alors en contrepartie du paiement complet du prix de vente. Une attestation de vente vous est remise par le notaire (le titre de propriété est remis après la clôture de l'ensemble des formalités administratives). Le prorata de la taxe foncière est effectué entre les parties.

Pour un achat en copropriété, il existe des règles légales de répartition des charges entre vendeur et acquéreur, mais des dispositions contraires peuvent toutefois être insérées dans l'acte de vente (exemple : répartition du coût des travaux). Ces clauses n'auront d'effet qu'entre les parties. Elles ne s'imposent pas au syndic de la copropriété.

7. LES AUTORISATIONS, RÉGLEMENTATIONS ET ASSURANCES POUR LES TRAVAUX

La réalisation de certains travaux sur un bâtiment est soumise à un certain nombre de contraintes juridiques et administratives, tels que la réglementation thermique, l'autorisation d'urbanisme ou le règlement de copropriété.

Tour d'horizon des demandes à effectuer

Déclaration préalable de travaux

La déclaration préalable est une démarche qui demandera un délai d'un mois. Elle est obligatoire pour :

→ Tous les travaux de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment (isolation des murs par l'extérieur, transformation-création de baies, remplacement de fenêtres ou volets, installation d'une unité extérieure de pompe à chaleur, d'une ventouse de chaudière ou d'une grille de ventilation, panneaux solaires, etc.), à l'exception des travaux de ravalement de façade à l'identique imposés par la valeur patrimoniale du bâtiment.

→ Les travaux d'extension d'une surface comprise entre 5m² et 20m² située hors zone U du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

→ Les travaux d'extension d'une surface comprise entre 5m² et 40m² située en zone U du PLU, sous réserve de ne pas dépasser les seuils relatifs à la signature de l'architecte.

Le formulaire de demande de déclaration préalable est disponible en mairie ou sur internet.

Permis de construire

Le délai d'instruction du permis de construire est de deux mois à compter de la date de dépôt de la demande. Cette démarche est obligatoire pour :

→ Les travaux d'extension d'une surface supérieure à 20m² située hors zone U du PLU

→ Les travaux d'extension d'une surface supérieure à 40m² située en zone U du PLU, ou dépassant les seuils relatifs à la signature de l'architecte

→ Tous travaux portant sur des bâtiments protégés au titre du code du patrimoine, sauf travaux d'entretien ou de réparation classique ou pour des motifs de sécurité.

Un architecte est un facilitateur pour l'élaboration et le suivi de l'instruction d'une demande de permis de construire. Le recours à un architecte n'est cependant pas obligatoire pour les constructions dont la surface de plancher n'excède pas 150m².

Le formulaire de demande de permis de construire se retire en mairie ou sur internet.

Changement de destination du bâtiment

Le changement de destination concerne les cas où un local commercial est transformé en habitation par exemple. Dans ce cas, les démarches suivantes s'appliquent :

→ Une déclaration préalable lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m² (ou 40m² en zone U du PLU).

→ Un permis de construire lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20m² (ou à 40m² en zone U du PLU).

Le service Urbanisme de votre commune sera à même de déterminer si les modifications de la construction existante ont pour effet de changer la destination de la construction au sens du Code de l'Urbanisme. Un bâtiment ayant fait l'objet d'un changement d'affectation est alors considéré comme neuf. Il est alors possible que certaines aides à la rénovation ne s'appliquent plus. **Contactez un conseiller France Rénov' pour plus d'informations.**

• Règles spécifiques aux logements en copropriété

Pour les biens en copropriété, il convient de se référer aux articles 24 à 26-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elles fixent les règles de majorité suivantes pour les travaux portant sur les parties communes :

→ **La majorité simple** (article 24) pour les travaux d'entretien (nettoyage des brûleurs de la chaudière collective, purge des radiateurs, etc.).

→ **La majorité absolue** (article 25) pour les travaux d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre (tous travaux d'économies d'énergie tels que le calorifugeage des canalisations, les travaux d'isolation, l'installation d'énergies renouvelables, le remplacement de chaudières, etc.).

→ **La double majorité** (article 26) pour l'acquisition de partie commune.

→ **L'unanimité** pour les autres travaux entrainants une modification des modalités de jouissance (suppression du chauffage collectif).

La majorité simple	S'obtient avec la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance.
La majorité absolue	Correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents et non présents).
La double majorité	Représente les 2/3 des tantièmes et la majorité en nombre des copropriétaires.
Passerelles de majorité	Pour certaines situations, il est possible de procéder, selon les cas, immédiatement ou lors d'une autre assemblée générale à un nouveau vote à une majorité allégée.

Le point sur les réglementations

Des réglementations fixent les objectifs de performance des travaux que vous réaliserez. Il convient également de connaître les garanties et assurances qui vous couvrent en cas de problème.

Réglementation thermique des logements existants

La réglementation thermique des logements existants (ou RTex) vous impose une amélioration significative de la performance énergétique du bien, lorsqu'il fait l'objet de travaux. Dans la majeure partie des cas, c'est l'arrêté du 3 mai 2007 qui s'applique (rénovation d'un coût inférieur à 25% de la valeur du bâtiment hors foncier, logements de moins de 1000m^2). Il fixe une performance minimale pour chaque élément remplacé ou installé (chauffage, éclairage, parois vitrées, parois opaques, etc.). On l'appelle la Réglementation « élément par élément ». **Pour connaître les critères de performance des travaux à réaliser, vous pouvez faire appel à un conseiller France Rénov'.**

De la Réglementation thermique 2012 à la Réglementation Environnementale 2020

La Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) s'applique aux bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2022. Cette nouvelle réglementation, plus ambitieuse, aura pour objectif que toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'il n'en consomme.

A noter : pour les constructions temporaires et les extensions de petite surface, la Réglementation thermique 2012 continuera de s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2022.

BON À SAVOIR !

La SHONRT (Surface hors œuvre nette selon la réglementation thermique) se calcule en faisant la somme des surfaces de plancher chauffées ou rafraîchies de chaque étage du logement, déduction faite des surfaces de planchers de combles et sous-sol de moins de 1m80, de toitures terrasses, de balcons, de locaux techniques au sous-sol et dans les combles, de stationnement et de garage, etc.

Travaux embarqués, quelle obligation d'isoler ?

La Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) oblige à mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de travaux importants de rénovation des bâtiments, comme un ravalement de façade, une réfection de toiture, ou encore la transformation de garages ou de combles en pièces habitables.

Des dérogations existent et concernent les cas suivants :

→ Une impossibilité technique (risques de pathologies)

→ Une impossibilité juridique (conflits liés par exemple au droit de l'urbanisme ou au caractère patrimonial du bien)

→ Un cas de risque de dégradation de la qualité architecturale d'un bâtiment, qui doit être attestée par un architecte

→ Situation dans un bâtiment ou secteur protégé (AVAP, site patrimonial remarquable, bâtiment inscrit, classé, etc.), patrimoine bâti remarquable dont la façade est à préserver...

→ Situation de non rentabilité économique : l'obligation d'isolation ne s'applique pas si le temps de retour sur investissement est supérieur à 10 ans.

Garanties et assurances

Garantie de parfait achèvement

Sa durée s'applique durant un an à compter de la date de réception des travaux. Elle concerne toutes les malfaçons qui ont été signalées lors de la réception des travaux ou dans l'année qui suit. Elle porte sur deux catégories de désordres : les désordres apparents lors de la réception, à condition qu'ils aient fait l'objet de réserves mentionnées au procès-verbal de réception des travaux, et les désordres révélés dans l'année qui suit celle-ci, à condition qu'ils aient été signalés au professionnel par lettre recommandée avec accusé de réception.

Garantie biennale / de bon fonctionnement

Elle couvre le bon fonctionnement des éléments d'équipement (chaudières, canalisations, robinetterie, volets, etc.), hors gros œuvre pendant deux années à compter de la réception des travaux.

La durée de la garantie peut être prolongée au-delà de deux ans selon les termes du contrat passé avec le professionnel.

Garantie décennale

La garantie décennale couvre les dommages susceptibles d'affecter l'un des éléments constitutifs de l'ouvrage ou l'un de ses éléments d'équipement, en le rendant impropre à sa destination. Ainsi, tous les désordres constatés au niveau du gros œuvre, de la charpente, etc. pouvant compromettre la solidité et l'étanchéité de l'ouvrage sont couverts par cette garantie. Les professionnels du bâtiment et le maître d'œuvre ont d'ailleurs l'obligation d'y souscrire. Cette garantie permet de vous couvrir, ainsi que les propriétaires suivants, dans la limite de 10 années après la fin du chantier.

Exemples de dommages couverts : effondrement total ou partiel, fissures importantes dans les murs ou la structure, étanchéité de la couverture et des fenêtres, fuites des canalisations enterrées ou logées dans les parois, problèmes liés à la ventilation, à l'isolation, au bruit ou au chauffage si ceux-ci provoquent des « troubles anormaux ».

Assurance dommage-ouvrage

Vous devez obligatoirement y souscrire en cas de rénovation lourde nécessitant des travaux relevant de la décennale. Il faut prévoir au moins 3 mois de démarches, et si le montant est variable, allant de 1 à 10 % du montant de travaux (régulièrement de 5 à 8 %), il existe habituellement un coût minimum de souscription par exemple de 3 000 €.

Elle prend effet dès l'expiration de la garantie de parfait achèvement, 1 an après réception des travaux. Cette assurance ne fonctionne que si les entreprises intervenant sur le chantier ont souscrit un contrat de garantie décennale. C'est une assurance relai qui permet la réparation rapide des malfaçons qui relèvent de la garantie décennale, en prenant en charge les travaux sans attendre qu'un tribunal se soit prononcé sur la responsabilité du professionnel. Par la suite, l'assureur peut, après le règlement du litige, se retourner contre l'entreprise incriminée.

Responsabilité civile professionnelle

Les professionnels qui interviennent sur le projet de rénovation, qu'il s'agisse de maîtres d'œuvre ou d'artisans, doivent souscrire une assurance en responsabilité civile qui les garantit pour les dommages causés dans le cadre de leur activité professionnelle (dégradation involontaire, défaut d'information et de conseil...).

ATTENTION !

Pensez bien à demander leurs attestations d'assurances aux professionnels intervenant sur la rénovation. Et sachez que si vous souhaitez réaliser vous-même une partie des travaux, les garanties listées ci-dessus ne s'appliqueront pas.

Les formalités à ne pas oublier en cas de travaux.

Pour prévenir tout risque de différend avec les professionnels intervenus sur la rénovation de votre logement, voici les étapes incontournables à respecter :

La signature du procès-verbal de réception des travaux

C'est une étape incontournable qu'il faut prendre très au sérieux, car c'est dans le procès-verbal (PV) que vous indiquerez les éléments qui vous semblent à revoir. C'est également la date de signature du PV qui met un terme aux rapports contractuels entre le maître d'ouvrage et l'entreprise et qui fixera le départ de toutes les garanties (garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement et garantie décennale). Il est conseillé de réceptionner les travaux avec le professionnel sur la base d'un procès-verbal de réception daté.

À ce stade, deux cas de figure peuvent se présenter :

→ soit vous ne constatez aucun défaut, dans ce cas, vous acceptez les travaux et signez le PV sans réserve. La responsabilité du constructeur ne peut être engagée que pour des défauts dissimulés (Garantie décennale). En effet, il est dès lors dédouané de tout défaut apparent.

→ soit vous constatez des anomalies (raccords de peinture à effectuer, mauvais fonctionnement d'une porte ou encore défaut d'étanchéité d'une fenêtre). Dans ce cas, vous signalez ces réserves sur le PV et fixez par écrit avec l'entreprise le délai dans lequel ces dysfonctionnements doivent être réparés.

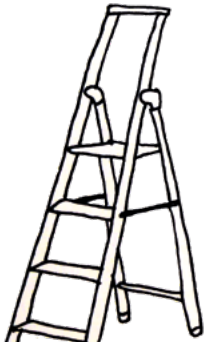
Le jour de la réception

Choisissez une heure où il fait bien jour et apportez une lampe de poche pour inspecter les recoins. Vérifiez les travaux avec l'artisan qui les a exécutés. Pour cela, visitez le logement avec la plus grande attention et examinez la conformité des travaux avec ce qui avait été décidé entre vous et l'entreprise, par exemple la pose des isolants ou l'étanchéité à l'air.

ATTENTION !

Si vous ne signalez pas ces défauts apparents le jour de la réception, vous risquez de ne pas pouvoir en obtenir réparation. Si vous prenez possession sans équivoque de l'ouvrage, la réception est dite tacite, et il vous sera plus difficile de vous prévaloir de défauts de conformité constatés à posteriori.

Contrôlez également l'installation et le fonctionnement de tous les équipements de votre projet de rénovation : fenêtres, portes, volets, robinets, ventilation mécanique, etc. Munissez-vous d'ampoules pour tester les points lumineux et d'une lampe témoin au bout d'un câble électrique pour essayer les prises de courant. Retrouvez une trame de procès-verbal de réception de travaux en fin de guide.



8. DES INTERLOCUTEURS POUR VOUS AIDER

Le service public de la rénovation de l'habitat France Rénov'

• Les conseillers du réseau France Rénov' pourront vous aider dans la définition du projet, répondre à vos questions techniques ou juridiques et vous renseigner sur les aides existantes en fonction des travaux envisagés.

Ce service public présent partout en France à travers les Espaces Conseil France Rénov' vous permet d'être informé par des conseillers spécialisés, d'obtenir des listes de professionnels ....

Pour la Métropole Aix-Marseille Provence, contacter Allo Rénov'Energie : 04.88.60.21.06 ou www.france-renov.gouv.fr

Les autres structures de conseil

• Pour les employés d'une entreprise de plus de 10 salariés, Action Logement peut à la fois apporter un conseil pour la définition de votre projet d'achat, et sur les offres de financement à taux préférentiel pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie, d'amélioration et d'embellissement, d'agrandissement ou d'adaptation. Rendez-vous sur la rubrique « Faire des travaux » du site **www.actionlogement.fr**

• Un architecte-conseil du Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) vous conseillera gratuitement en amont de votre projet de rénovation, dans vos choix d'organisation de l'espace, et vous proposera des solutions adaptées à vos besoins, en veillant à la qualité architecturale de votre projet et à son insertion dans le paysage urbain. Informations et renseignements sur **www.fncaue.com** pour trouver l'architecte conseil de votre commune.

Les professionnels incontournables

• L'agent immobilier pourra vous aider à pondérer le prix d'un bien en fonction de son état et des moyennes de prix de l'immobilier local.

• L'architecte intervient de l'esquisse à la réception des travaux, en passant par le dossier administratif (demande de permis de construire, déclaration préalable de travaux) et la coordination des différents corps de métiers intervenants sur le chantier. Il est le garant de la qualité du résultat, ce qui engendrera des économies à long terme. Vous pouvez également faire appel à certains cabinets d'architectes pour vous accompagner lors de la visite des logements.

• Mon Accompagnateur Rénov' est un interlocuteur de confiance pour accompagner les ménages dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique.

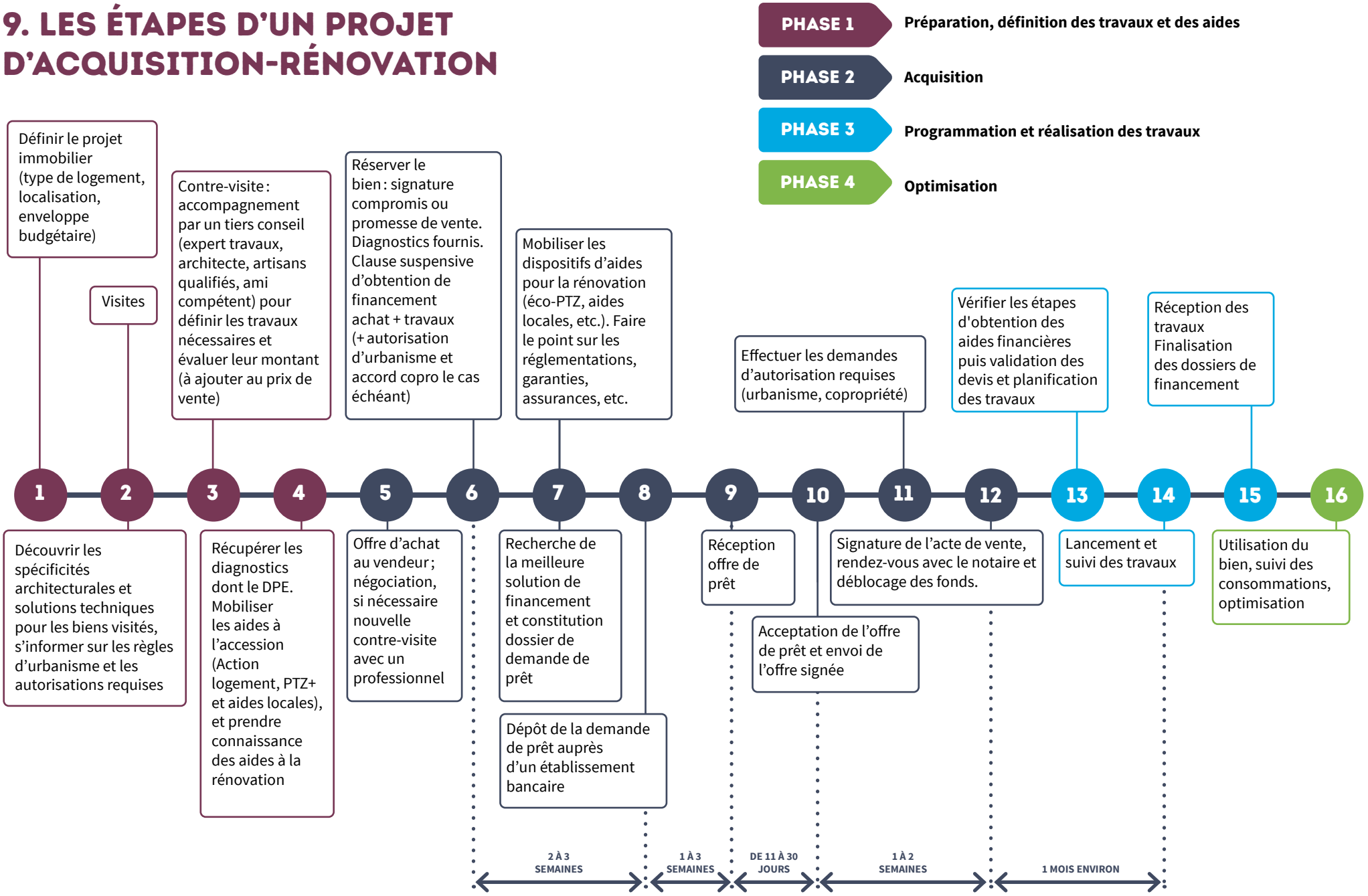
Pour sécuriser leur parcours, les ménages doivent obligatoirement avoir recours à Mon Accompagnateur Rénov' pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné.

• Un bureau d'études thermiques a pour rôle d'étudier des solutions techniques pour maîtriser la consommation énergétique d'un projet de rénovation ou de construction. L'étude permet d'envisager diverses solutions (isolation, chauffage, ventilation, confort d'été, énergies renouvelables, etc.) et de calculer leurs impacts en termes de consommations d'énergie et de coût.

• Des entreprises avec le label RGE « Reconnu Garant de l'Environnement », qualifiées et assurées pour la réalisation de vos travaux. Les entreprises RGE sont contrôlées et auditées par des organismes accrédités, elle sont en règle avec l'ensemble des obligations administratives, sociales, assurantielles et fiscales. Recourir à ces entreprises permet en outre d'être couvert par les assurances en cas de problème (voir chapitre 7 : Les autorisations, réglementations et assurances pour les travaux), et conditionne l'obtention de certaines aides publiques. Vous pourrez obtenir des listes de professionnels référencés, qualifiés pour vos travaux, auprès de votre conseiller France Rénov'.

• Les organismes de prêts (banques ou courtiers), d'assurances et votre notaire.

9. LES ÉTAPES D'UN PROJET D'ACQUISITION-RÉNOVATION



Une dernière étape

Une fois acquis et rénové, le temps sera enfin venu de s'installer et de profiter d'un logement confortable et performant.

Entrer dans un tel logement, c'est aussi être tenté de laisser filer la consommation d'énergie, car la facture énergétique attendue est faible. Il arrive parfois que la facture d'énergie après travaux soit supérieure à celle d'avant les travaux, conséquence des changements de pratiques et d'exigences des habitants : c'est ce que l'on appelle l'effet rebond : le bâtiment consomme moins grâce aux travaux, mais le ménage consomme plus …

Vous avez donc encore le pouvoir d'améliorer votre confort et de maîtriser vos factures énergétiques !

Grâce à l'efficacité énergétique : satisfaire ses besoins avec un minimum d'énergie

→ En vous dotant d'équipements performants tels que : ampoules LED de puissances adaptées à votre besoin, appareils électroménagers et petits électriques de classe A et A+, limiteurs de débits d'eau, etc.

Grâce à la sobriété énergétique : prioriser ses besoins et réduire la demande en énergie

→ En adoptant des gestes simples tels que : fermer les volets pour empêcher la chaleur d'entrer en été, laisser 10 cm entre le mur et le réfrigérateur pour faciliter sa ventilation, optimiser la régulation de votre système de chauffage (1 degré de plus c'est entre 7 et 10 % de consommation en plus), éteindre le bloc multimédia la nuit d'un seul coup grâce à une multiprise à interrupteur accessible, etc.

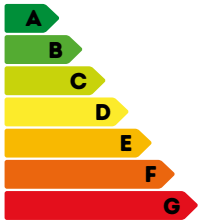
10. COMMENT RECONNAÎTRE UN LOGEMENT ÉCONOME ?

Cette check-list résume les points importants à regarder lors de la visite d'un logement. Pour chaque question, plus la réponse est proche du vert, meilleure est la performance énergétique.

GÉNÉRALITÉS SUR LE LOGEMENT

L'étiquette énergie/ Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Le propriétaire doit vous fournir le DPE, c'est une obligation.

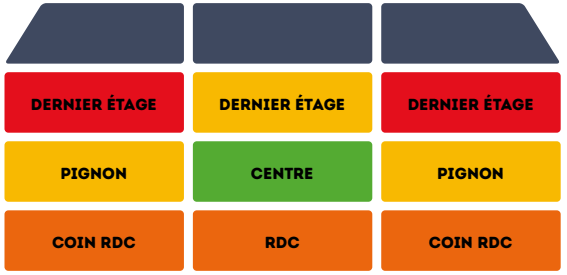


BON À SAVOIR !

Soyez vigilant sur les rénovations qui ont été faites récemment. Cela peut cacher bien des surprises : une peinture récente peut recouvrir des moisissures, plusieurs couches de tapisserie peuvent cacher un trop plein d'humidité, etc.

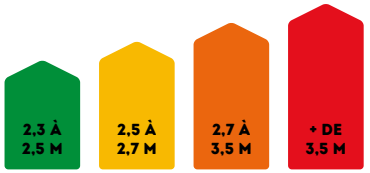
L'emplacement de l'appartement dans l'immeuble

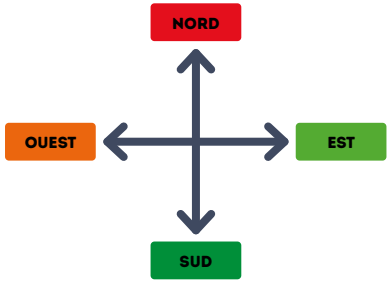
Sous les combles, en pignon ou encore au RDC, l'appartement a plus de pertes de chaleur qu'un appartement placé au centre de l'immeuble.



La hauteur sous plafond

Plus le plafond est haut, plus le volume à chauffer est important. C'est donc un critère qui peut faire grimper la facture énergétique.





L'orientation

Le sud apporte confort hiver comme été. L'ouest fait directement entrer le soleil en fin d'après-midi ce qui peut entraîner une gêne visuelle ou une surchauffe. Idem pour l'est mais le matin. Le nord est la partie la plus froide.

L'ISOLATION

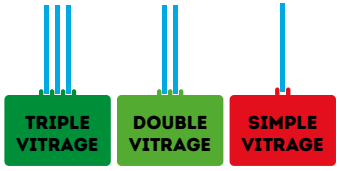
Les murs sont-ils isolés ?

S'il y a uniquement une lame d'air derrière le placo c'est que le mur n'est pas isolé ! De même, si les murs sont très épais, mais uniquement constitués de pierre ou de parpaings, ils ne sont pas isolés. Pour qu'il y ait une isolation, il faut un isolant ! Epaisseurs recommandées : 15 cm dans les murs et 30 cm en toiture.

LES FENÊTRES

Le type de vitrage

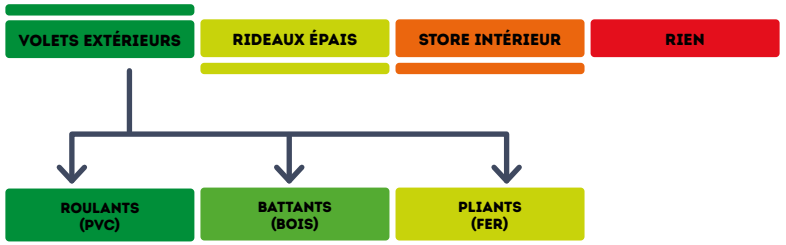
Placez un briquet près de la fenêtre, deux paires de flammes apparaissent ? C'est du double vitrage. Vous pouvez également regarder s'il y a une barrette métallique entre les vitres.



L'étanchéité des fenêtres

Les fenêtres ferment-elles correctement ?
Passez votre main autour des fenêtres : y a-t-il des endroits où l'air passe ?

Les volets



Attention : des volets roulants avec un coffre traversant (entre l'intérieur et l'extérieur du logement) engendrent des pertes de chaleur si le coffre n'est pas isolé et étanche à l'air.

BON À SAVOIR !

Fermer ses volets le soir peut représenter 10% d'économie de chauffage, car ils augmentent l'isolation des fenêtres et améliorent le confort thermique. Des rideaux épais peuvent contribuer à cet effet.

LA VENTILATION

Une ventilation mécanique contrôlée (VMC) est indispensable pour contrôler l'excès d'humidité et évacuer les polluants domestiques.

Le type de ventilation

Pour les VMC (simple ou double flux) l'entrée d'air se fait toujours dans les pièces "sèches" et la sortie d'air dans les pièces "humides" (pièces sèches : chambre, salon ; pièces humides : cuisine, salle de bain, toilettes). Soyez attentif à l'état des bouches (dégradées, présence de poussières, etc.) mais aussi des barrettes de ventilation au niveau des fenêtres (si VMC simple flux).

VMC DOUBLE FLUX	VMC SIMPLE FLUX HYGRORÉGLABLE	VMC SIMPLE FLUX AUTORÉGLABLE	VENTILATION NATURELLE	AUCUNE
Bouche dans les pièces humides et dans les pièces sèches	Bouche dans les pièces humides, barrette dans les pièces sèches	Présence d'interrupteur, bouche dans les pièces humides	"Ouverture" présente dans les pièces humides	

Fonctionne-t-elle ?

Pour vérifier si la ventilation fonctionne, placez un morceau de papier fin en dessous des bouches. Si le papier bouge c'est que la VMC fonctionne.

LE CHAUFFAGE

Le type de chauffage

COLLECTIF | INDIVIDUEL

BON À SAVOIR !

Le chauffage est un élément primordial du confort et des économies d'énergie. Il représente 70% de la facture énergétique.

L'énergie utilisée

BOIS / SOLAIRE | GAZ / PROPANE | FIOUL | ÉLECTRICITÉ

La chaudière

À CONDENSATION | BASSE TEMPÉRATURE | CLASSIQUE

MOINS DE 5 ANS | 5 À 10 ANS | PLUS DE 10 ANS

Si une chaudière a plus de 10 ans, il se peut qu'elle présente des risques de dysfonctionnement.

Les émetteurs/diffusion de la chaleur

Le mode de diffusion de la chaleur joue grandement sur le confort.

PLANCHER CHAUFFANT / RAYONNEMENT | POÊLE RAYONNEMENT | RADIATEURS HYDRAULIQUES / RAYONNEMENT | RAYONNANT / ÉLECTRIQUE | CONVECTION / ÉLECTRIQUE

PRIX DE L'ÉNERGIE

du - cher → *au + cher*

11. LE DPE : CRITÈRE DE LOCATION

Depuis la loi de Transition Énergétique de 2015, l'objectif fixé à l'horizon 2050 est d'atteindre un parc immobilier rénové à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation).

2022 Pour les baux conclus, reconduits tacitement ou renouvelés à compter du 24 août 2022, il sera interdit d'augmenter le loyer pour les propriétaires bailleurs louant un logement avec un DPE classé F ou G.

2023 A partir du 1er avril 2023, lors de la mise en vente de maisons ou d'immeubles classés F ou G, un document complémentaire au DPE est demandé : un audit énergétique. Celui-ci permettra d'établir un programme complet de travaux, une estimation du coût ainsi que les aides financières permettant de les financer. L'audit s'appliquera ensuite aux habitations classées E à partir du 1er janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 1er janvier 2034.

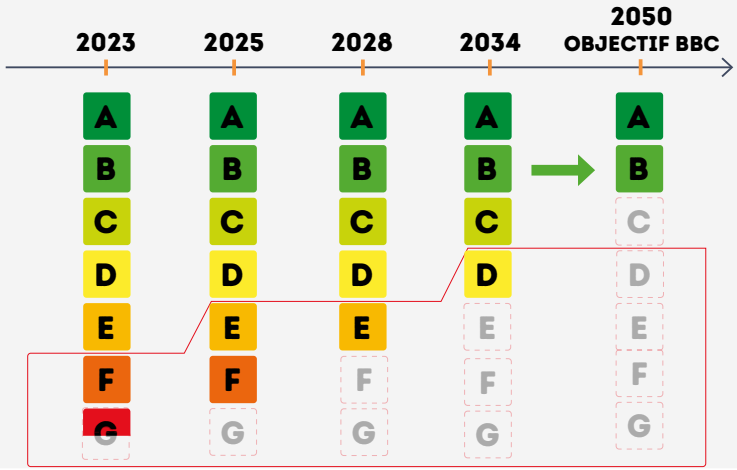
En plus des critères classiques de décence d'un bien loué, un seuil de performance énergétique minimal sera exigé en 2023. Le seuil de consommation à ne pas dépasser sera de 450 kWh/m² par an. Celui-ci sera durci à l'horizon 2025.

2025 Les biens classés en G ne pourront plus être loués en 2025.

2028 Les biens classés en F et G ne seront plus considérés comme décents en 2028.

2034 Les biens classés en E ne pourront plus être loués en 2034.

DPE : la location des passoires thermiques bientôt interdite



Audit énergétique obligatoire pour la vente

12. EXEMPLE DE PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION DES TRAVAUX

Exemple de PROCÈS-VERBAL DE RÉCEPTION des travaux

Je soussigné *(nom, prénom et qualité):* .....

Agissant comme maître de l'ouvrage : *(Identification, adresse du chantier)* .....

.....

Pour les travaux faisant l'objet d'une commande en date du...../...../.....

(description des travaux) .....

Procède à leur réception en présence de (désignation de l'entrepreneur ainsi qu'éventuellement du maître d'œuvre):

.....

A effet du ...../...../.....

(Cocher la mention utile)

☐Cette réception est prononcée sans réserve.

☐Cette réception est prononcée avec les réserves suivantes : *(soyez précis : emplacement, objet, description...)* :

Nature des réserves : .....

.....

Travaux à exécuter : .....

.....

L'entreprise et le maître d'ouvrage conviennent que les travaux nécessités par les réserves ci-dessus seront exécutés dans un délai global de : .....à compter de ce jour, et le maître de l'ouvrage lui en donnera acte, par annotation du présent PV ou par PV séparé.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,

Fait à: ..... Le : ...../...../.....

Le maître de l'ouvrage L'entrepreneur Le maître d'œuvre (Éventuellement)

Procès-verbal de levée des réserves

Le maître de l'ouvrage et l'entreprise, ci-contre désignés, constatent qu'il a été valablement remédié aux réserves mentionnées dans le PV de réception en date du :

Fait à: ..... Le : ...../...../.....

En..... exemplaires dont un est remis à chaque signataire.

Signatures :

Le maître de l'ouvrage L'entreprise Le maître d'œuvre (Éventuellement)

13. UNE SÉLECTION DE SITES ET D'OUTILS PRATIQUES

France Rénov'
Un annuaire de professionnels RGE, des informations sur les travaux et les aides financières
www.france-renov.gouv.fr

L'Agence Qualité Construction
Une série de documents pour vous aider dans le diagnostic intérieur et extérieur du bien
www.qualiteconstruction.com/

Les guides de l'ADEME
Une sélection de guides pratiques sur les questions liées à l'environnement, à l'énergie, aux aides financières et à la santé
www.ademe.fr

La documentation du réseau ANIL-ADIL
Les conseils de l'ADIL pour construire ou acheter un logement.
www.adil13.org

L'achat d'un logement en copropriété ! Quelles précautions avant d'acheter ? Quels sont les documents obligatoires ?
www.anil.org

L'étude des notaire de France "La valeur verte des logements en 2020"
www.notaires.fr

QUI SOMMES-NOUS ?

ESPACE CONSEIL

France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

adil des Bouches-du-Rhône

L'Agence départementale d'information sur le logement des Bouches-du-Rhône (ADIL 13) a pour vocation d'offrir au public un conseil juridique, financier et fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat. L'ADIL 13 est un référent juridique départemental en matière de logement au service des élus et des travailleurs sociaux. Elle est, également, un observateur privilégié de la demande des particuliers, du comportement des ménages et des pratiques immobilières.
www.adil13.org

Depuis plus de 25 ans, l'association Atelier de l'environnement - CPIE du Pays d'Aix aide, conseille et accompagne les collectivités locales, les entreprises, les associations et les citoyens dans tous leurs projets liés à l'environnement et au cadre de vie. Membre du réseau France Rénov', le CPIE du pays d'Aix anime la Maison Energie Habitat Climat du pays d'Aix, et accompagne gratuitement les porteurs de projets de rénovation énergétique grâce à son équipe de conseillers.
www.cpie-paysdaix.com

CPIE Provence
Maison Énergie Habitat Climat

AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT
Métropole Marseillaise

L'Agence locale de l'énergie et du climat de la Métropole Marseillaise, membre du réseau France Rénov', œuvre au développement des conditions favorables à la transition énergétique des territoires Marseille Provence, le Pays d'Aubagne et de l'Étoile et le Pays de Martigues. Positionnée à la croisée des enjeux de maîtrise et de production d'énergies du territoire, de rénovation de l'habitat, de performance énergétique du patrimoine tertiaire public ou privé, l'ALEC assure ainsi une mission d'intérêt général et de service public, neutre et indépendante afin de leur apporter expertises, méthodologies et outils facilitant la conduite de leurs projets : maîtrise des consommations, rénovation énergétique de l'habitat, réhabilitation des copropriétés, politique énergétique communale, etc.
www.alecmm.fr

Avec le soutien de
DÉPARTEMENT BOUCHES DU RHÔNE
LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE