



renovation-info-service.gouv.fr
0 810 140 240

Achat d'un logement : se poser les bonnes questions

Lettre d'information – n°6 – Mars 2014

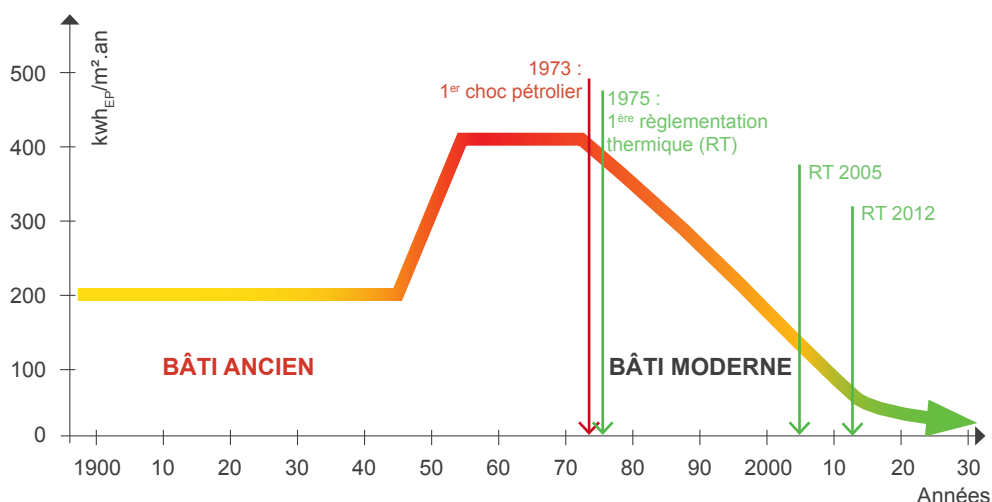
Aller au-delà du DPE...

Le DPE (ou Diagnostic de Performance Énergétique), présent sur toutes les annonces immobilières depuis 2011, apporte **une première indication sur la consommation d'énergie du logement**. Il traduit principalement cette consommation en termes de **ressources énergétiques naturelles mobilisées** plutôt qu'en termes de coût ou de factures d'énergies.

Si cette lecture présente un intérêt évident du point de vue écologique, elle ne facilite pas pour autant l'achat d'un logement. En effet, l'enjeu consiste surtout à **se projeter dans un avenir de 10 à 15 ans minimum**, et de prévoir, dès la visite, les futurs travaux à réaliser.

... et connaître les époques de constructions

● Consommation moyenne des bâtiments à la construction



● Les travaux à envisager en fonction des caractéristiques du bâti

	Caractéristiques du bâti	Travaux à envisager
Avant 1914	- Bâti traditionnel généralement très qualitatif au niveau des matériaux de construction - Consommation énergétique moyenne	- Corrections thermiques ponctuelles plutôt que des travaux de rénovation lourde. - Prévoir de refaire l'isolation de la toiture et des fenêtres - Le changement du système de chauffage et/ou de ventilation dépendra de leur vétusté
Entre 1918 et 1948	Période aléatoire où la qualité du bâti ancien côtoie un bâti très peu qualitatif construit dans un cadre réglementaire succinct. Selon les techniques employées, l'habitation devra être traitée soit comme un bâti ancien (cf. avant 1918), soit comme un bâti moderne (cf. après 1948)	
Entre 1948 et 1974	- Début du bâti moderne et standardisé - Aucune réglementation thermique - Matériaux de construction ordinaires - Consommation énergétique très élevée mais les dimensions standardisées facilitent les solutions de rénovation	- Isolation de la toiture, des murs, des fenêtres, des sols - Changement du système de chauffage et de ventilation
Entre 1974 et 2000	- Réglementations thermiques de plus en plus contraignantes au fil du temps - Consommation énergétique d'élevée à modérée	- Changement du système de chauffage et de ventilation - Pour les bâtiments antérieurs aux années 90, renforcement de l'isolation (toiture, murs, fenêtres, plancher bas)
Entre 2000 et 2012	- Bâtiments soumis aux réglementations thermiques assez performantes - Consommation énergétique modérée	- Pas de rénovation immédiate - Quelques travaux de rénovation à prévoir dans un délai de 10 à 15 ans
Après 2012	- Bâtiments soumis à la RT 2012 - Consommation énergétique faible	- Pas de rénovation immédiate sauf en cas de gros travaux.

Lors de la visite

Liste des éléments à observer ou à réclamer au vendeur

Il existe un guide exhaustif traitant de l'**ensemble des points à relever** (sécurité, accès, raccordement, électricité, plomberie, revêtements, énergie, charges, fiscalité...), disponible sur le site internet www.bienacheterbienrenover.fr ou sur l'application mobile « bien visiter ».

Nous allons traiter ci-dessous uniquement les points liés à l'énergie. Ces informations seront nécessaires, notamment lors d'un rendez-vous avec un conseiller énergie, afin d'avoir un **avis objectif sur la « valeur énergétique » du logement et les travaux à effectuer**.

● Généralités

- Demander les diagnostics techniques (DPE, plomb, amiante, termite, gaz, électricité...).
- Demander les factures d'énergie.
- Dresser un plan sommaire du logement.
- Prendre des photos de l'intérieur ET de l'extérieur du bâtiment, y compris jardin et voisinage.
- Relever l'exposition aux vents dominants et aller chercher le plan de cadastre sur www.cadastre.gouv.fr
- Noter la surface du jardin et l'exposition au bruit.
- Demandez l'ancienneté de chacun des équipements (chaudière, convecteurs, VMC, insert) et l'année de réalisation des travaux d'isolation (toiture, murs, fenêtres).
- Prendre connaissance de la distance par rapport à vos lieux de travail / loisirs / écoles.

● Bâti

- Année de construction du bâtiment.
- État général du bâtiment (intérieur et extérieur), présence de fissures, de moisissures, de corrosion.
- Type de maçonnerie (béton armé, pierres, briques de terre cuite, parpaing, béton cellulaire, ossature métal, ossature bois) et épaisseur des murs.
- Type de menuiserie (simple ou double vitrage avec cadre bois, aluminium, PVC).
- Présence d'occultations extérieures sur les ouvrants (volets, persiennes...).
- Nature de l'isolant et épaisseur, état général (voir dans les combles).
- Présence d'infiltration d'air, notamment au niveau des ouvrants.
- Présence d'une cave, vide sanitaire, combles aménagés ou perdus.

● Systèmes de chauffage, d'eau chaude et de ventilation

- Type d'émetteurs (radiateurs/plancher chauffant/convecteurs électriques).
- Si radiateurs à eau chaude : température de l'eau de chauffage au départ de la chaudière.
- Présence d'une VMC, état général des bouches d'extraction et d'amenée d'air (propreté), état général du caisson central.
- Présence d'une régulation (thermostat d'ambiance ou robinets thermostatiques).
- La production d'eau chaude sanitaire (volume du ballon et énergie).

● Spécificités liés à un logement en copropriétés

- Demander les comptes-rendus des 3 dernières AG (voir si des travaux ont déjà été votés), les 3 derniers décomptes de charges des précédents occupants (niveau réel des charges) et le règlement de copropriété (possibilité de faire des travaux ?).
- Présence de chauffage individuel ou collectif (comptage individuel des charges ou répartition au tantième).
- Raccordement à un réseau de chaleur urbain.

Après la visite

Se faire accompagner

● **ÉNERGIE / L'Espace INFO→ ÉNERGIE** vous conseille sur la « valeur énergétique » du logement et son potentiel de rénovation, les aides financières mobilisables, l'appréciation des devis de travaux (www.renovation-info-service.gouv.fr).

● **ARCHITECTURE / Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme, et de l'Environnement)** vous renseigne sur l'état du bâtiment, la valeur patrimoniale, l'aménagement intérieur et extérieur, les règles d'urbanisme, la restauration, l'agrandissement (www.urcaue.fr ou www.fncaue.fr).

● **JURIDIQUE ET FINANCIER / L'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)** vous accompagne pour les contrats avec les professionnels (banquier / notaire / agent immobilier / entreprises de construction / architecte), les assurances et garanties lors des travaux, les plans de financements (www.anil.org).

Focus

Bien vendre son logement

Si le logement est ancien et nécessite des travaux, même importants, **faites réaliser un devis par une entreprise générale du bâtiment** dès la mise en vente du bien, et mettez-le à disposition des visiteurs. L'acquéreur renonce parfois du simple fait d'avoir à faire cette démarche.

Il est important de ne pas sous-évaluer le montant des travaux et d'être assez précis afin de **permettre à l'acquéreur de se projeter dans le financement de son futur logement**.

De même, au-delà du DPE obligatoire, mettez à disposition de l'acheteur **vos factures de chauffage**. N'hésitez pas à en préciser le montant directement dans l'annonce immobilière si cette donnée vous est favorable. Ceci vaut surtout pour les logements chauffés à l'électricité que le DPE désavantage systématiquement du fait de sa méthode de calcul, et ce en dépit de la qualité d'isolation du logement (bonne ou mauvaise). Il en est de même pour les logements chauffés au fioul, au gaz ou au propane, ces énergies étant réputées chères.

Notez que le confort reste une notion subjective et que chacun a ses propres habitudes de consommation !

? Contactez votre Espace INFO→ ÉNERGIE en Bourgogne

● Côte-d'Or

Association Bourgogne Énergies Renouvelables
03 80 59 12 80 - infoenergie@ber.asso.fr

● Nièvre

ALE de la Nièvre
03 86 38 22 20 - infoenergie@ale-nievre.org

● Morvan

Parc naturel régional du Morvan
03 86 78 79 12 - infoenergie@parcdumorvan.org

● Saône-et-Loire

CAUE de Saône-et-Loire
03 85 69 05 26 - infoenergie@caue71.fr

● Yonne

ADIL de l'Yonne
03 86 72 16 16 - infoenergie@adil89.org

@ www.infoenergie-bourgogne.org

? Plateforme nationale de la rénovation énergétique

Numéro AZUR : 0 810 140 240 (prix d'un appel local)
www.renovation-info-service.gouv.fr

Membres du réseau "Rénovation Info Service", les Espaces INFO→ÉNERGIE en Bourgogne sont soutenus par l'État, l'ADEME, la Région Bourgogne et d'autres partenaires locaux (collectivités ou syndicats d'énergies). Les conseillers INFO→ ÉNERGIE proposent la seule mission de service public qui assure des conseils objectifs, indépendants et gratuits sur l'énergie. Leur action est confortée par les engagements pris dans le cadre du Grenelle Environnement et contribue également à atteindre les objectifs français en matière de réduction des gaz à effet de serre.

