

DOSSIER IMMOBILIER -

Construire sa maison -

Construction mode d'emploi -

Priorité aux maisons « durables »

## Des normes de plus en plus contraignantes

Article paru dans l'édition du 08.06.08

**DEPUIS MAI 2007, UN NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE MINIMUM EST EXIGÉ LORS D'UNE RÉNOVATION**

**C**ONSTRUITS à une époque où il n'existait aucune réglementation thermique, la plupart des logements existants sont très énergivores. A l'heure où la lutte contre le réchauffement climatique est devenu un enjeu majeur, rénover sa maison constitue une bonne opportunité de la mettre aux normes, et par la même de réaliser d'importantes économies.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un bon indicateur de la consommation énergétique d'un logement. La majorité des logements existants sont notés F ou G sur une échelle allant de A (bâtiment à basse consommation) à G (logement énergivore).

Pour y remédier et respecter les engagements pris par la France auprès de ses partenaires étrangers pour économiser l'énergie et diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, une réglementation a vu le jour en 2007 ( Journal officiel du 17 mai 2007).

Dorénavant, un niveau de performance énergétique minimum est exigé lors du remplacement d'une fenêtre ou d'un équipement de chauffage, de la pose ou du remplacement d'une isolation thermique. « Et toute réhabilitation lourde doit faire l'objet d'études préalables », rappelle l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) dans son guide « Rénover sans se tromper ». Mieux vaut donc s'adresser à des professionnels reconnus et expérimentés, qu'ils soient architectes ou artisans certifiés.

« Quand on rénove, il faut prendre en compte l'ensemble de la maison et veiller à ne pas dégrader l'inertie du bâtiment », explique Nathalie Tchang, directrice adjointe du bureau d'études thermiques Tribu Energie.

Si on est encore loin de la RT 2012, qui prévoit une consommation maximale d'énergie de 50 kWh/m<sup>2</sup> par an dans le neuf, l'avant-projet de loi du gouvernement prévoit de réduire les émissions de gaz carbonique de 38 % d'ici à 2020. Ce qui implique de ramener la consommation moyenne d'énergie dans l'habitat ancien à 140 kWh/m<sup>2</sup>/an. Un niveau dont on est encore très loin, puisque la majorité des maisons individuelles consomme quelque 220 kWh/m<sup>2</sup>/an.

« Beaucoup sont de véritables passoires thermiques », constate M. Saint-Jours. Pour réduire sa facture d'électricité, des solutions simples existent : privilégier les appareils économes, éliminer les ampoules à incandescence et les lampes halogènes au profit des ampoules à basse consommation, supprimer la veille de certains appareils... Installer des spots solaires pour capter le maximum de lumière constitue aussi un bon moyen d'alléger la note.

Cette première étape franchie, on peut passer à l'isolation de la maison. Que ce soit par l'extérieur, le système le plus efficace pour assurer le confort l'été, ou par l'intérieur, en commençant par les combles. Vient ensuite le choix du chauffage. Si les besoins sont limités, c'est l'occasion de passer aux énergies renouvelables : solaire, éolien... « C'est la théorie des négaWatts élaborée par Thierry Salomon [président de l'association négaWatt], rappelle M. Saint-Jours : sobriété, efficacité et, dans un troisième temps, recours aux énergies renouvelables. »

## INVESTISSEMENT LOURD

L'offre est large, du solaire thermique au photovoltaïque avec des capteurs solaires positionnés sur le toit. Exposés au sud, les panneaux solaires fournissent une partie de l'eau chaude du foyer et, éventuellement, peuvent chauffer la maison. Mais il ne s'agit là que d'une solution d'appoint qui implique de garder un dispositif de chauffage séparé. Parmi les différentes pistes à explorer lors de la rénovation d'une maison, une solution associant géothermie et chauffe-eau thermique peut se révéler payante. Selon Tribu Energie, cette option permet de diviser par cinq la consommation énergétique d'une maison.

Mais, pour un particulier, l'investissement de base reste lourd - entre 20 000 et 30 000 euros par logement - et de nombreux propriétaires hésitent avant d'engager ce type de dépenses. « C'est le nerf de la guerre », reconnaît Mme Tchang. Mais il existe aujourd'hui de nombreuses aides financières et fiscales qui permettent d'alléger le coût : crédit d'impôt, prêts à taux zéro, subventions, prêts bancaires à des conditions privilégiées...

**Martine Picouët**

---