

# COMMENT BIEN CHOISIR VOTRE LOGEMENT ?

Lors de l'achat d'un logement, de nombreux critères sont à vérifier, d'autant plus si vous avez comme projet de le rénover pour améliorer sa performance et son confort. Le choix de ce logement doit, si possible, minimiser vos futures dépenses. Il faut alors faire attention, entre autres : à sa situation, son environnement et son agencement. Cette plaquette résume donc l'ensemble des points sur lesquels il faut être vigilant.

## GÉNÉRALITÉS SUR LE LOGEMENT

- Plus il y a de surface de parois donnant sur l'extérieur, plus il y aura de déperditions d'énergie (perte de chaleur, surconsommation) et d'inconfort. Pour éviter cela, plusieurs critères sont à prendre en compte.
  - La **mitoyenneté** : un appartement situé sous les combles, en RdC, ou donnant sur un local non chauffé, ou une maison indépendante, sans aucune mitoyenneté, connaîtront plus de pertes de chaleur qu'un logement placé au centre d'un immeuble ou une maison mitoyenne sur ses deux plus grands côtés. De la même façon, les espaces «tampons» situés entre les zones chauffées et l'extérieur (zones non chauffées, comme le garage ou la buanderie par exemple) permettent de limiter ces déperditions.
  - La **forme** du bâti : un logement compact aura moins de déperditions thermiques qu'un logement à la forme complexe (avec plus de surface de murs extérieurs).
- D'autres critères doivent également être pris en compte en vu de minimiser les dépenses :
  - Le **volume** des pièces : si le plafond est trop haut, ou si une pièce est «trop grande», le volume à chauffer sera plus important. Ce critère participera donc aussi à faire grimper la facture d'énergie.
  - L'**orientation** : le Sud apportera un confort à la fois hivernal et estival. L'Ouest et l'Est feront entrer directement le soleil respectivement en fin d'après-midi et le matin, ce qui peut entraîner une gêne visuelle ou une surchauffe. Le Nord est la partie la plus froide.

Il est donc préférable que le bâtiment possède des **ouvertures** majoritairement orientées au sud, et des espaces «tampons» entre les façades nord et les pièces chauffées.

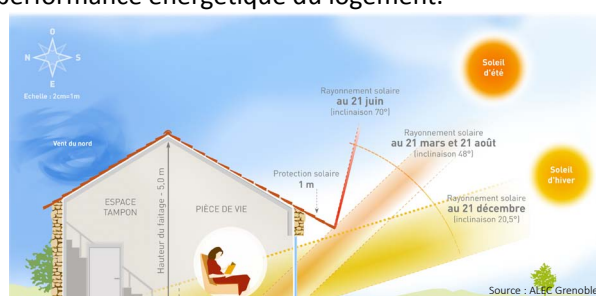
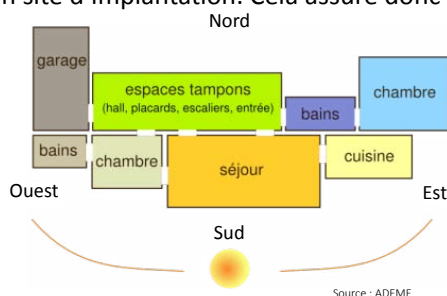
L'orientation joue également un rôle sur l'agencement des pièces, comme expliqué sur le schéma ci-dessous.

- La **situation** : le voisinage ou les sources de bruits extérieurs peuvent représenter des nuisances, qui devront être intégrées en cas de projet de rénovation. Il est donc préférable d'opter pour un logement situé dans une rue calme, possédant des **menuiseries** performantes sur le plan thermique et acoustique.

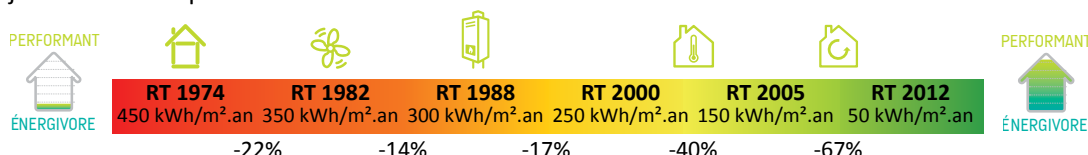


Évaluez la **distance** entre votre logement et votre travail, les écoles, services, commerces... De plus courts trajets limiteront vos consommations, notamment de carburants.

Tous ces critères se basent sur la conception bioclimatique, qui tire ses avantages des particularités de son site d'implantation. Cela assure donc la performance énergétique du logement.

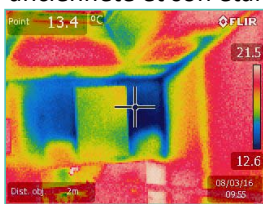


- La date de construction est également importante car les réglementations diffèrent. Par exemple, l'isolation ne fût obligatoire qu'à partir de 1974 et la ventilation à partir de 1982. La réglementation de 1988 mettait l'accent sur les systèmes de chauffage et les suivantes sur le confort intérieur (notamment d'été), puis l'échanchéité à l'air. Attention tout de même à vous renseigner sur des éventuelles rénovation déjà effectuées depuis la construction !



Il faut ensuite se poser différentes questions afin de vérifier et de s'informer sur l'état du logement et, éventuellement, se décider concernant la réalisation de travaux de rénovation ou non.

- **ÉTAT DE L'ISOLATION ?** Concernant les **parois opaques**, il est important de connaître l'**ancienneté** de leur isolation, la technique et la qualité de leur **pose**, le **matériau** utilisé et son **épaisseur**. Concernant les **parois vitrées**, il faut également s'informer sur le **type** de vitrage (simple, double, ou triple), son ancienneté et son étanchéité à l'air.



Source : ALEC Nancy

Pour vérifier efficacement, n'hésitez pas à démonter une prise électrique ou percer dans un mur extérieur afin de vous rendre compte de l'état et de l'épaisseur du matériau. Enfin, l'ALEC peut vous prêter des caméras thermiques, permettant de visualiser les ponts thermiques et les défauts d'isolations, comme le montre le thermogramme ci-contre. Pour plus de renseignement, n'hésitez pas à consulter «L'Atelier des Outils» sur notre site.

- **ÉTAT DES ÉQUIPEMENTS ?** Faites attention à l'**énergie** utilisée, à l'**état**, à la **performance** et à l'**ancienneté** des équipements de chauffage et d'ECS (Eau Chaude Sanitaire). En effet, si l'énergie utilisée est l'électricité, il faut être conscient que le prix de cette énergie est plutôt élevé, et qu'un changement est difficilement envisageable, car onéreux. De la même façon, si le système de chauffage est trop ancien (radiateurs anciens avec un réseau de distribution monotube...), l'installation d'une nouvelle chaudière ne sera pas toujours possible, et le changement de tout le système de distribution aura un coût important.

- **OÙ TROUVER CES INFOS ?** Le **diagnostic** est obligatoire, il décrit le bien à vendre et informe sur les informations citées ci-dessus. Cela vous permet d'avoir une vision plus précise du bien et donc de préciser vos choix concernant l'isolation et les équipements techniques. D'autres diagnostics obligatoires vous informent également sur différents **risques** (notamment présence d'amiante ou de plomb), ainsi que l'état des **installations** de gaz et d'électricité.

Le DPE vous informe également sur la consommation énergétique du logement et ses rejets de gaz à effet de serre. Des **conseils d'amélioration** du logement sont également fournis, ce qui peut donc vous aider dans vos réflexions.

## EN CAS DE RECHERCHE D'UN BIEN AVEC TRAVAUX

Rénover votre logement vous permettra de le rendre plus performant énergétiquement, en choisissant vous-même les travaux, leurs techniques et les matériaux. qui vous correspondent le mieux. De plus, cela permet d'acquérir un bien à un prix plus faible, et de le valoriser grâce à une rénovation performante.

**ATTENTION :** Certains facteurs peuvent faire obstacle à une rénovation, comme par exemple, des limites de propriété avec la voie publique, ou encore une situation en secteur sauvegardé.

### ● Les questions à se poser avant de se lancer :

- **QUELS SONT LES TRAVAUX À RÉALISER ?** Dans le but de rendre votre logement plus performant et économe en énergie. Il faut alors se référer aux questions précédentes.

- **QUELLES SONT LES CONDITIONS À RESPECTER ?** Pour avoir droit aux aides, les travaux doivent être réalisés par des professionnels RGE et respecter des critères de performance ainsi que la RT existante. Il est également intéressant de se renseigner auprès de votre mairie sur les règles d'urbanisme. Pour des informations plus précises par poste, des fiches travaux sont à votre disposition sur notre site.

### ● Estimation du budget et des aides financières :

Il est également important de s'assurer que les travaux prévus entrent dans votre budget global. Après les avoir identifiés, il est donc nécessaire de quantifier les métrés correspondants (surface pour isolation, puissance pour équipements de chauffage ou ECS, etc.).

Les coûts moyens pour une rénovation sont entre 300 et 600 €/m<sup>2</sup>. Pour des valeurs plus précises par postes, vous pouvez évaluer le budget nécessaire à leur réalisation grâce à notre «*Baromètre des prix 2017*», disponible sur notre site dans la rubrique documentation.

Vous pouvez également vous faire accompagner par un maître d'oeuvre ou un architecte (voir notre fiche «*Consulter un expert en rénovation globale et performante*»).

Sachez qu'il existe des aides financières pouvant couvrir une partie de vos dépenses. Pour les estimer, l'outil *Simul'Aid€s*, de l'ADEME, est à votre disposition sur notre site, dans la rubrique documentation.



N'hésitez surtout pas à prendre contact avec nos conseillers afin de vous renseigner sur les différentes aides financières possibles et leurs montants. Cette étape doit se faire, de préférence, avant la signature des devis. En effet, certaines démarches doivent être faites au plus tôt, et certaines conditions sont à prendre en compte (choix du professionnel, critères de performance...).



10, promenade Émilie du  
Châtelet - 54000 NANCY  
www.alec-nancy.fr  
03 83 37 25 87  
info@alec-nancy.fr

