

## 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 factures. Il faut alors faire attention, entre autres : à sa situation, son environnement et son agencement. Voici donc les points sur lesquels il faut être vigilant.

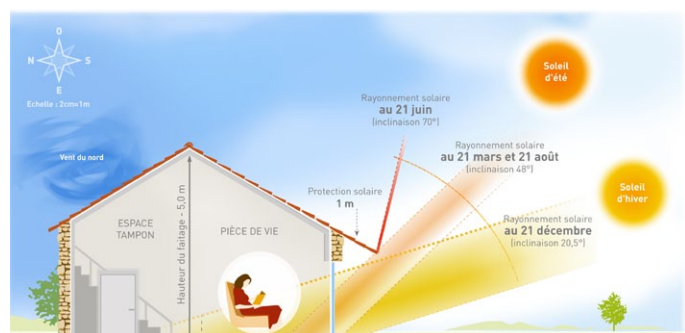
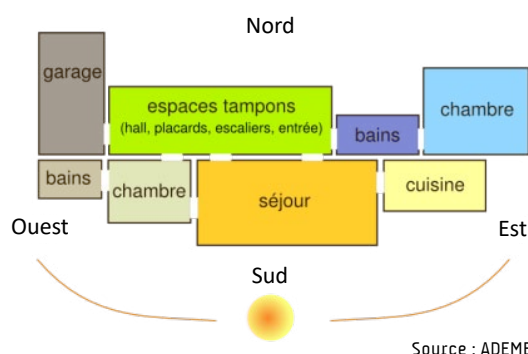
### Généralités sur le logement

Plus il y a de surface donnant sur l'extérieur, plus il y aura de déperditions d'énergie et d'inconfort. Pour éviter cela, plusieurs critères sont à prendre en compte :

- **La mitoyenneté** : un logement situé sous les combles, en RdC, au-dessus des caves ou encore une maison sans aucune mitoyenneté, a plus de pertes de chaleur qu'un logement placé au centre d'un immeuble ou qu'une maison mitoyenne sur deux côtés. De la même façon, les espaces « tampons » situés entre les zones chauffées et l'extérieur (garage ou buanderie) 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).

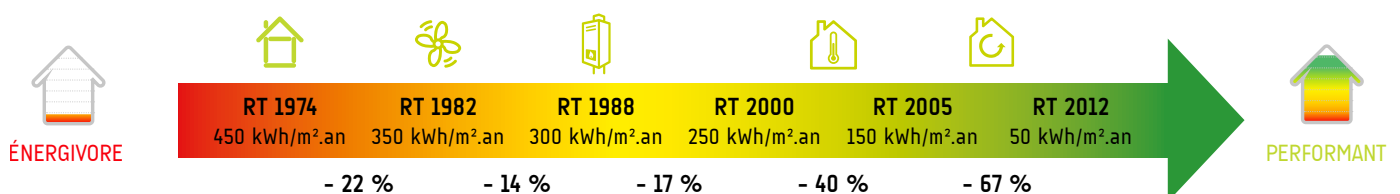
D'autres critères doivent également être pris en compte en vue de minimiser les futures factures d'énergie :

- **Le volume des pièces** : si le plafond est trop haut, ou si une pièce est « trop grande », le volume à chauffer sera plus important, donc plus difficile à chauffer.
- **L'orientation** : le Sud apportera un confort à la fois hivernal et estival, mais attention aux surchauffes. L'Ouest et l'Est feront entrer directement le soleil. Une exposition Nord est à éviter. 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 bruits extérieurs peuvent représenter des nuisances, qui devront être intégrées en cas de rénovation. Il est donc préférable d'opter pour un logement situé dans une rue calme. Dans un environnement bruyant, il faudra traiter l'étanchéité à l'air de manière plus importante.



La date de construction est également importante car les réglementations diffèrent. L'isolation ne fût obligatoire qu'à partir de 1974 et la ventilation 1982. La réglementation de 1988 mettait l'accent sur les systèmes de chauffage et les suivantes sur le confort intérieur, puis l'étanchéité à l'air.

Attention! Chaque logement est différent et a pu subir des travaux de rénovations.



Il faut ensuite se poser différentes questions afin de vérifier sur l'état du logement dans l'objectif de réaliser des travaux de rénovation. **N'hésitez pas à vous appuyer sur le DPE.**

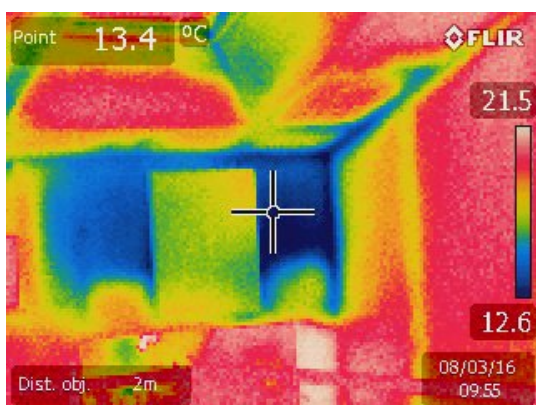
## État de l'isolation ?

**Murs et toiture :** sont-ils isolés ? Si oui, depuis quand, comment, avec quel matériau et quelle épaisseur ?

**Fenêtres :** quel est le type de vitrage ? Quand ont-elles été posées ? Sont-elles étanches ?

**Comment sonder un isolant ?** Démontez une prise électrique ou percez dans un mur extérieur, vous en déduirez l'épaisseur et le type d'isolant.

Enfin, l'ALEC peut vous prêter une caméra thermique pour visualiser les défauts d'isolations et les courants d'air (thermogramme ci-contre). Pour plus de renseignement, n'hésitez pas à consulter « L'Atelier des Outils » sur notre site.



Source : ALEC Nancy

## État des équipements ?

**Chauffage et eau chaude :** Quelle énergie est utilisée ? Quel est l'état et l'ancienneté des équipements ?

En effet, si l'énergie utilisée est l'électricité, sachez que le prix de l'électricité est élevé, et qu'un changement est onéreux. De la même façon, si le réseau de radiateurs est ancien (réseau de distribution monotube...), l'installation d'une nouvelle chaudière ne sera pas toujours possible, et le changement aura un coût important.

## Où trouver ces infos ?

Le **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** est obligatoire, il décrit le bien à vendre et informe sur les éléments précédents. 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, en choisissant vous-même les travaux, leurs techniques et les matériaux, vous permettra de le rendre plus performant. De plus, cela permet d'acquies un bien à un prix plus faible, et de le valoriser grâce à la rénovation énergétique.

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

VOIR FICHE TRAVAUX : RÉNOVATION PERFORMANTE



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

### Quels sont les travaux à réaliser ?

Voir ci-dessus.

### 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**. 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 fondamental de s'assurer que les travaux prévus entrent dans votre budget global. Après les avoir identifiés, il est donc nécessaire de quantifier les mètres correspondants (surface pour isolation, puissance pour les équipements de chauffage ou d'eau chaude, 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* », disponible sur notre site dans la rubrique documentation.

Vous pouvez également vous faire accompagner par les experts conventionnés de l'ALEC, un maître d'œuvre ou un architecte.

Sachez qu'il existe des aides financières. Pour les estimer l'outil *SimulateurRénov'* de l'ANAH est à votre disposition sur notre site.



## SimulateurRénov'

**N'hésitez surtout pas à prendre contact avec nos conseillers afin de vous renseigner sur les différentes aides financières possibles et leurs montants.**



AGENCE LOCALE DE L'ENERGIE ET DU CLIMAT - Nancy Grands Territoires

10 Promenade Émilie du Châtelet - 54 000 NANCY • Tél. : 03.83.37.25.87 • info@alec-nancy.fr • www.alec-nancy.fr

