

Fiche n°4 : la réhabilitation, une alternative durable

Au niveau national, plus de 350 000 logements (376 500 en 2016) sont construits par an alors que les démolitions représentent moins de 10% de ce chiffre. La réhabilitation du parc est donc essentielle pour réduire les émissions de gaz à effets de serre et les consommations énergétiques.

Cette préoccupation croise les enjeux d'animation des centres-villes et des centres-bourgs par le maintien de population et d'activités au sein de ceux-ci.

Par ailleurs, réhabiliter un logement en centre-bourg ou centre-ville permet d'habiter à proximité des commerces et des services et facilite le recours à la marche et aux modes de déplacements actifs comme le vélo.

Toutefois, se lancer dans une réhabilitation nécessite de prendre en compte quelques facteurs clefs qui sont l'intérêt de globaliser les travaux et le choix des matériaux isolants.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015 crée, à son article 14, une obligation de 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.

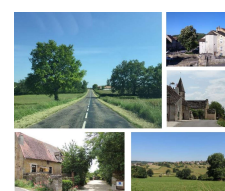
Cette mesure permet de profiter d'un projet de travaux importants pour y greffer des travaux d'amélioration énergétique, en mutualisant les coûts et gênes liés aux travaux : installations de chantier, dossier administratif, gestion des déchets, etc.

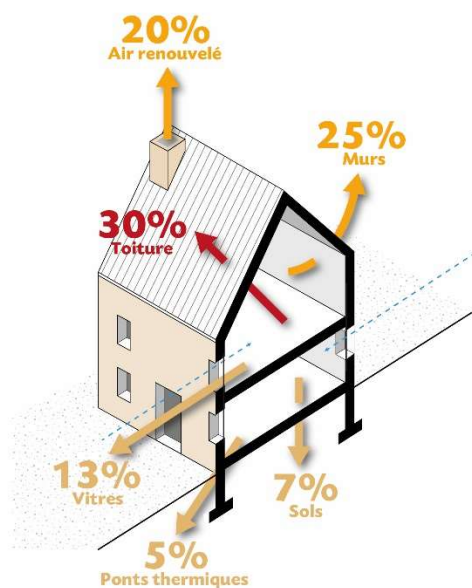
Il s'agit de travaux de ravalement de façade de type réfection d'enduit ou installation d'un parement sur au moins 50% d'une façade à la condition que celle-ci soit constituée en surface à plus de 50% de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.

Pour les toitures il s'agit de travaux de réfection de toiture ou installation d'une sur-toiture sur au moins 50% des surfaces.

La rénovation énergétique globale d'un logement c'est, pour le propriétaire occupant, réduire sa facture énergétique, gagner en confort et se prémunir d'une dévalorisation de son bien à la revente. Pour le propriétaire bailleur c'est s'assurer d'une attractivité à long terme de son bien.

Dans tous les cas la globalisation des travaux permettra d'optimiser techniquement le projet et optimisera le retour sur investissement.





Pertes de chaleur d'une maison individuelle non-isolée

Réalisation : Agence d'Urbanisme Sud Bourgogne, 2019
 Sources : Conception ALUSB, d'après

En effet, rénover un logement en fractionnant les travaux est souvent envisagé. Néanmoins, de nombreux inconvénients sont à souligner et une démarche « en bouquet de travaux » cohérent ou globale et à privilégier.

Idées reçues et conseils sur un projet de rénovation thermique d'une maison :

- Rénover en plusieurs fois est pratiquement toujours plus cher à la fois du fait d'une absence de stratégie technique pouvant amener à des doublons de travaux et à la gestion de plusieurs contraintes logistiques : installation des échafaudages, préparation de chantier ou recherche de la main d'œuvre (...). Les aides encouragent une approche globale, notamment l'éco-PTZ pour lequel le fractionnement des travaux ne présente pas de plus-value financière.
- La tentation sera grande de faire ce qui est le plus « rentable » la première fois et la reprise des travaux se heurtera à la décroissance du retour sur investissements des travaux restant à réaliser.
- Changer la totalité de ses fenêtres pour rendre son logement plus étanche à l'air impose de mettre une ventilation mécanique contrôlée (VMC). Sans ventilation, des pathologies peuvent se développer pour la construction mais aussi les occupants.
- Le réglage d'une installation de chauffage à l'issue d'une rénovation incomplète ou mal panifiée est difficile et se traduit, dans la majorité des cas, par une moins grande efficacité des systèmes installés qui se traduit par une consommation plus élevée.
- Enfin, la reprise de plusieurs phases de travaux démultiplie les nuisances pour les occupants...

Des aides publiques sont recensées sur <http://renovation-info-service.gouv.fr/>.

