



LES INDISPENSABLES

Les Enjeux

- Pourquoi réhabiliter les logements existants ?
- Pourquoi atteindre le niveau “basse consommation” ?
- Quels intérêts sont en jeu ?



LES INDISPENSABLES

Devant la pénurie de logements sur certains territoires, la réponse la plus attendue est la construction de logements neufs. Cependant, la réhabilitation des bâtiments existants représente un enjeu tout aussi important, sur le plan économique, social, culturel et environnemental. Elle a des impacts multiples sur la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti au sens large, sur le confort des occupants, sur la vulnérabilité énergétique des ménages. C'est aussi un enjeu en matière d'emploi locaux dans le domaine du bâtiment.



Étalement urbain - Source CEREMA



Source Ajena

Réhabiliter une ancienne ferme ou un petit immeuble de centre-bourg peut permettre de conserver ou créer plusieurs logements, maintenir une population sur un territoire, revitaliser un secteur en perte d'habitants.

La réhabilitation des centres villes, des bourgs et des villages permet de répondre en grande partie aux principes de développement durable et représente une réelle alternative à l'étalement urbain ou périphérique qui éloigne les lieux de travail du domicile, multipliant ainsi les trajets. Dans les secteurs où les transports en commun ne sont pas très développés, le budget transport peut s'avérer particulièrement important, grevant un peu plus encore les finances des ménages. Si la facture énergétique du logement est également très lourde, les ménages en situation de précarité ne feront qu'augmenter à l'avenir.

“ Selon une enquête menée par l'INSEE en 2015, 59000 foyers francs-comtois sont concernés par la précarité énergétique, soit presque 12% des ménages ! ”

De plus, si des travaux ne sont pas enclenchés pour réhabiliter, restaurer, rénover, que deviendra le patrimoine bâti qui fait la spécificité d'une région ? Comment assurer un logement décent pour tous, si les bâtiments existants ne s'adaptent pas aux nouvelles exigences de confort et de performance énergétique actuelles ? Face à ces interrogations, chaque propriétaire occupant, chaque collectivité locale et chaque bailleur devrait se poser la question du devenir de ses biens immobiliers.



Morez, 39, Source Ajena

De plus, la réhabilitation des logements offre un potentiel de production d'énergies renouvelables (thermique et électrique) qui va au-delà de la seule diminution des consommations.

On parle beaucoup de rénovation. Le terme est en réalité impropre puisque la question n'est pas de rebâtir à neuf. Parler de réhabilitation serait plus juste car ce terme désigne le fait de réaménager et d'améliorer un état existant. Dans une réhabilitation, il peut y avoir une partie de réfection, de rénovation à l'identique, de réparation mais aussi d'extension, de réaffectation, d'amélioration du confort ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. Nous emploierons donc ce vocable pour désigner les travaux d'amélioration générale.

Toutefois, devant l'utilisation massive du terme de "rénovation énergétique", nous l'emploierons pour évoquer les seuls travaux d'amélioration énergétique.

La Transition énergétique vise à diminuer les consommations énergétiques et encourager les systèmes de production d'énergies renouvelables. Or, le secteur du bâtiment est le premier consommateur d'énergie et le premier émetteur de gaz à effet de serre* en France. La diminution de la consommation d'énergies fossiles permettrait la réduction de ces émissions. Si la construction neuve aujourd'hui est censée produire des bâtiments performants énergétiquement, la majorité du parc existant de logements est très énergivore.

“ La rénovation thermique des logements est donc un enjeu majeur dont chacun peut devenir acteur ! ”

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la CROISSANCE VERTE

Les politiques publiques, depuis plusieurs années, se sont fixées cette priorité et plusieurs mesures ont été mises en œuvre en ce sens : le renforcement du Crédit d'impôt en faveur de la Transition Énergétique (CITE), le programme Habiter Mieux de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour les travaux et depuis janvier 2015, le prêt à taux zéro pour l'achat de logements anciens à réhabiliter dans certaines zones rurales (PTZ rural en faveur de 6000 communes françaises dont 318 franc-comtoises). Les collectivités locales participent activement à la mise en œuvre de ces politiques (les Conseils régionaux et départementaux, les Communautés de communes...)



Source Ajena



Source Ademe

La valorisation de son logement dans l'optique d'une revente peut-être également un élément de motivation. Une étude menée par l'association *Dinamic*¹, basée sur les bases notariales pour la période 2010-2012, a mis en évidence la notion de “valeur verte” correspondant à l'augmentation du prix de vente ou du loyer engendrée par la meilleure performance énergétique et environnementale d'une maison individuelle.

Il apparaît par exemple qu'une maison située en Franche-Comté possédant une étiquette énergie A ou B se vendra entre 5 et 20% plus cher en moyenne qu'une autre aux caractéristiques identiques mais dotée d'une étiquette D!

¹ http://www.notaires.fr/sites/default/files/Valeur-Verte_Etude_Mars2015.pdf

* Voir Glossaire

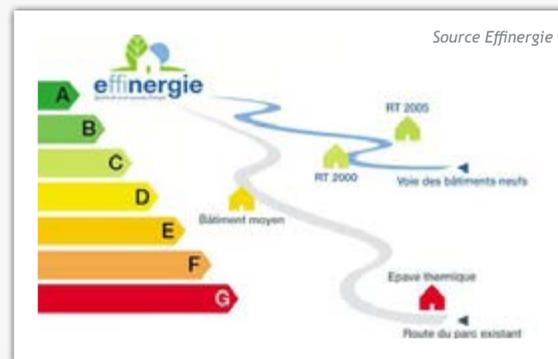


² Cep : Consommation conventionnelle d'énergie primaire calculée pour le chauffage, le refroidissement, la ventilation, les auxiliaires, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. En Franche-Comté, le niveau BBC-Rénovation est ainsi compris entre 96 et 120 kWh/m².an selon les départements et l'altitude.

* Voir Glossaire

Si le fait de rénover énergétiquement les logements est accepté par une grande majorité, le niveau de performance à atteindre ne fait pas nécessairement consensus !

La Région Franche-Comté, pour répondre à ces grands enjeux, a défini un niveau de performance énergétique minimum à atteindre qui est le niveau Bâtiment Basse Consommation en rénovation (BBC-Rénovation) soit une **consommation d'énergie primaire*** de 80 kWh/m².an (modulée selon la zone climatique et l'altitude)².



Ce ne doit pas être un objectif en soi mais une valeur "plafond" à ne pas dépasser. Toutefois, rien n'empêche de rechercher un niveau de consommation encore plus faible.

Si l'ensemble des logements existants à réhabiliter l'était avec cet objectif, il serait alors possible de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre !

Si économiser l'énergie dans son logement est plus que jamais une priorité pour améliorer ses conditions de vie et pour préserver la planète, il n'est pas toujours facile de savoir par où commencer!

Le guide Rénov'ACT vise à aider chaque propriétaire à s'y retrouver et surtout à adopter une démarche de réflexion logique et efficace.

Ma maison a plus de 100 ans, peut-on vraiment l'isoler ?

Quelles sont les priorités ?

Par où commencer? Dans quel ordre faut-il procéder ?

Puis-je isoler par l'extérieur mes murs ?

Pourquoi faut-il traiter l'étanchéité à l'air de ma maison ?...

Autant de questions pour lesquelles les différentes fiches de ce guide vont apporter des éléments de réponses.



Réno✓ACT

VOTRE PARCOURS DE RÉNOVATION

PARTENAIRES TECHNIQUES

