Focus

10 conseils pour préparer la rénovation de sa maison

Rénover sa maison, ça ne s’improvise pas. Les enjeux énergétiques de la rénovation sont énormes. Il y a des questions à se poser pour faire les bons choix et bien préparer son chantier.

10 conseils avant de se lancer dans une rénovation

1. Étudier la situation de la maison

Avant d’acheter une maison ou un appartement à rénover, il y a une série de questions à se poser. Il est même conseillé d’effectuer une visite avec un professionnel. Cela permet de mieux connaître le bien et d’éviter des mauvaises surprises.

La localisation et l’orientation

Quels sont les transports et magasins à proximité ?

Est-ce que je veux une orientation sud ? Ai-je pour projet d'installer des panneaux solaires ?

> **Lire : Réfléchir à la localisation du bien**

L’urbanisme

Y-a-t-il des contraintes urbanistiques particulières dans le quartier ou dans la commune ? (exemple : matériaux imposés ou débord de toiture) Existe-t-il des servitudes ? Des contraintes liées à la mitoyenneté ? Existe-t-il des aides particulières à la rénovation, notamment énergétiques ?

L’état du bâtiment

Dans quel état sont la toiture, le système de chauffage, l’installation électrique, les sanitaires, les baies vitrées ? Y-a-t-il des problèmes d’humidité ? Quels sont les murs porteurs ? Quels sont les besoins de chauffage actuels du bâtiment ? Le certificat PEB, obligatoire, donne une estimation des besoins annuels en chauffage.

> **> Lire : S'intéresser aux performances énergétiques**

2. Préciser un budget maximum

- **Les fonds propres**. Il est prudent de ne pas consacrer 100% de son épargne à l’achat et aux travaux. Quelle partie de l’épargne y attribuer ? Y-a-t-il d’autres dépenses importantes à prévoir dans les années à venir ?
- **La capacité d’emprunt**. Elle est essentiellement déterminée par les revenus mensuels du ou des acheteurs. Une rencontre avec son banquier s’impose pour déterminer la capacité d’emprunt maximum.
- C’est l’**addition des fonds propres** destinés au chantier **et de la capacité d’emprunt** qui détermine le **budget maximal** de rénovation. On prévoit aussi une marge de sécurité.

3. Dessiner les espaces de vie

De quels espaces de vie a-t-on besoin (chambres, bureau, etc.) maintenant et dans le futur ? Où les situer idéalement ? Faudra-t-il abattre des murs ou créer de nouvelles cloisons ? La circulation dans la maison est-elle aisée ? Les baies vitrées apportent-elles la lumière nécessaire ? On prendra le temps de dessiner des croquis à l’échelle de chaque étage.

4. Isoler, c’est le moment ou jamais

Les travaux de rénovation sont une occasion unique d’optimiser l’isolation de la maison. Plus la rénovation est lourde, moins la proportion des coûts liés à l’isolation sera importante. Autant être ambitieux, ce sera vite amorti.

L’intérêt est triple :

- **Le portefeuille.** La période de l’énergie bon marché est révolue. Les maisons construites avant 1945 nécessitent en moyenne l'équivalent de 3000 litres de mazout pour chauffer 150m², soit 1500€ par an minimum À titre de comparaison, une maison basse énergie a une facture de mazout d'environ 400€ par an pour 150m². Il existe des primes et prêts à taux zéro en Région wallonne et à Bruxelles pour réaliser ce type de travaux.
- **L’environnement.** Le chauffage représente 65% de la consommation d'énergie d'un logement moyen. Ce qui a un impact significatif sur les changements climatiques et

l'épuisement progressif des ressources fossiles. L'isolation des logements permet de réduire les émissions de CO_2.
- **Le confort et le bien-être**. Un logement bien isolé est plus confortable : il y a moins de courants d'air, la température de confort est plus vite atteinte et les murs sont plus chauds.

Viser une rénovation basse énergie ou même passive permet de réduire la facture énergétique chaque année et de faire d'importantes économies à long terme.

Pour atteindre un objectif énergétique ambitieux, les travaux doivent porter sur la quasi totalité de l'enveloppe de la maison :

- isolation des sols, des murs, de la toiture ;
- remplacement des vitrages, percement de nouvelles baies... ;
- réduction des ponts thermiques ;
- amélioration de l'étanchéité à l'air ;
- installation éventuelle d'une ventilation mécanique à récupération de chaleur.

5. Se projeter dans les travaux

Quels sont les travaux à prévoir pour rencontrer vos objectifs ? Comment phaser les travaux ? Seront-ils tous réalisés par des professionnels ou mettrez-vous la main à la pâte ? La maison sera-t-elle occupée pendant les travaux ?

6. Estimer les coûts

Les coûts de la rénovation sont très variables selon l'état du bâtiment, le projet et l'ambition énergétique, ainsi que le choix des matériaux. Ils vont de quelques centaines d'euros par mètre carré pour une rénovation légère jusqu'à plus de 1000 €/m² pour une rénovation lourde. On pourra demander des devis à des entrepreneurs ou des estimations à l'architecte si son intervention est nécessaire dans le cadre d'une demande de permis.

7. S'entourer pour confronter le projet

L'intervention d'un architecte est nécessaire si les travaux envisagés sont importants. Il peut aider à faire la synthèse entre votre projet, votre ambition énergétique et votre budget. Il pourra aussi jouer le chef d'orchestre avec les entrepreneurs et les administrations publiques pour obtenir le permis d'urbanisme ou adresser des demandes de primes.

Visiter des chantiers, notamment lors des Portes Ouvertes Ecobâtisseurs, confronter ses idées à l'avis des proches et à l'expérience des professionnels… Voilà qui aide à devenir un maître d'ouvrage averti et facilite les prises de décisions.

8. Choisir des matériaux de construction durables

Chaque achat de matériaux est l'occasion d'un choix, parfois difficile. Matériaux naturels ? Matériaux de réemploi ou issus du recyclage? Labellisés ? Locaux ? Nécessitant peu d'énergie grise à la fabrication ? Les moins chers ? Le site Suivez le guide aide à poser des choix malins.

Quels matériaux d'isolation choisir, parmi l'offre aujourd'hui très large ?

9. Choisir un système de chauffage économe et performant

Pompe à chaleur, chaudière à condensation, poêle à bois… Les possibilités techniques sont multiples. On choisit son système de chauffage en fonction du niveau d'isolation visé à la fin des travaux. On n'atteindra évidemment pas les mêmes performances énergétiques pour de légers travaux qui améliorent le confort que pour une rénovation complète en logement basse énergie. Le résultat final influence les besoins en chauffage.

À lire pour aller plus loin : Comment choisir un chauffage confortable et économique adapté à sa maison ?

10. Choisir des matériaux de finition écologiques

Quels revêtements de sol choisir ? Quels revêtements muraux ? Ces choix sont décisifs si on tient à un intérieur sain et confortable. Les matériaux de finitions créent l'atmosphère quotidienne de la maison.

Vous vous posez d'autres questions ? écoconso vous répond de façon personnalisée. Service-conseil gratuit et indépendant des intérêts commerciaux : 081 730 730 ou info@ecoconso.be.