

GUIDE RÉNOVATION 2023-2024

Pourquoi et comment rénover votre bien ?



Introduction	3
Pourquoi rénover son bien ?	3
Réduire sa facture	3
Augmenter la valeur de son bien	4
Améliorer son empreinte carbone	4
L'audit énergétique	5
Améliorer sa performance énergétique	6
L'isolation du bâtiment	6
Installer un système de chauffage plus performant	8
Miser sur les récupérateurs d'énergie	10
Le financement de vos travaux (les aides)	11
Ma Prime Rénov'	11
La TVA réduite à 5,5%	12
L'Éco-Prêt à Taux Zéro	13
Le Home Staging	15
Conclusion	16



Introduction

La rénovation du parc immobilier français fait partie des grands objectifs du plan France Relance avec un budget de 6,2 milliards d'euros consacré sur deux ans.

Ce guide vous accompagnera dans la rénovation de votre bien : quel types de travaux faut-il prévoir, leur coût, les aides financières disponibles, et la question du Home Staging.

Pourquoi rénover son bien ?

Réduire sa facture

On ne vous apprend rien, une rénovation énergétique de qualité permet de faire de réelles économies sur sa facture énergétique.

La lutte contre les passoires thermiques est aujourd'hui un enjeu majeur de notre société.



Augmenter la valeur de son bien

La performance énergétique est devenue une composante essentielle de la valorisation d'un bien. Les travaux de rénovation énergétique permettent d'améliorer l'attractivité de votre bien et donc sa valorisation.

Améliorer son empreinte carbone



Chez GreenPartners, nous encourageons activement la rénovation énergétique des biens, et la participation à l'effort collectif écologique. La réduction des émissions de GES (Gaz à Effet de Serre) et la réduction de la consommation énergétique des bâtiments est le grand défi du secteur immobilier.



L'audit énergétique

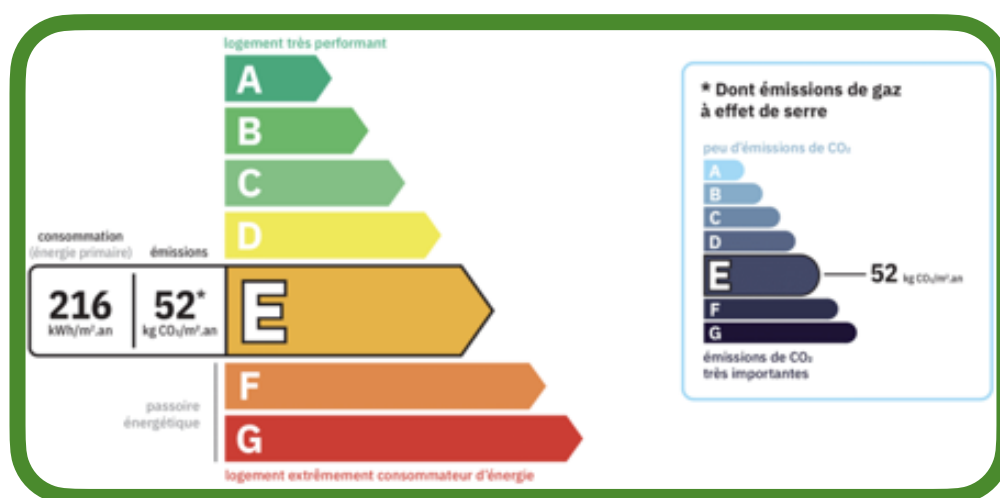
Depuis le 1er avril 2023, un audit énergétique devra dans certains cas être réalisé préalablement à la vente d'une maison ou d'un immeuble en monopropriété. Celui-ci devra être réalisé par un professionnel agréé (que vous pouvez trouver ici : [diagnostiqueurs immobiliers certifiés](#)).

L'objectif de celui-ci est de réaliser un document contenant les travaux à réaliser pour l'amélioration du classement DPE.

Le DPE : le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), évalue la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre du bien.

Depuis 1er avril 2023, l'obligation de réaliser un audit énergétique concerne les habitations classées F ou G, les logements dits « *passoires thermiques* ».

L'audit s'appliquera ensuite aux habitations classées E à partir du 1er janvier 2025, puis aux logements classés D à partir du 1er janvier 2034.



Ne pas imprimer



Améliorer sa performance énergétique

L'isolation du bâtiment

Pour améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment, il faut dans un premier temps réaliser des travaux d'isolation. Toit, murs, ouvertures, canalisations, VMC : retrouvez tout ce qu'il faut isoler en priorité.



Isolation du toit

Plus grande paroi en contact direct avec l'extérieur, le toit est, sans surprise, la première source de déperdition de chaleur dans un bâtiment avec 30 % de perte thermique. L'isoler est donc primordial pour profiter d'un bâtiment avec une bonne performance énergétique. L'isolation se fait soit à l'aide de laine minérale de type laine de verre, soit à l'aide de laine végétale comme le chanvre.





Isolation des murs

Les murs d'un bâtiment laissent s'échapper jusqu'à 25 % de chaleur. Après le toit, il s'agit de la plus grande cause de déperdition de chaleur. Il existe deux techniques permettant d'améliorer la performance énergétique de votre bâtiment : l'isolation par l'intérieur et l'isolation par l'extérieur.

Isolation par l'intérieur

L'isolation par l'intérieur est l'une des techniques les plus couramment utilisées en raison de son ratio prix de pose avantageux / performance énergétique.

Par ailleurs, l'isolation par l'intérieur est aussi rapide à installer. Le seul inconvénient réside dans la perte de surface habitable.

Isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur est une technique qui vise à supprimer les ponts thermiques sans réduire la surface habitable du bâtiment. Particulièrement adapté en rénovation, ce type d'isolation est extrêmement performant sur le plan énergétique & phonique.



Autres travaux d'isolation à réaliser :

Outre l'isolation du toit et des murs, d'autres travaux permettent d'améliorer la performance énergétique :

Calorifugeage : il s'agit de l'isolation des canalisations d'eau chaude et de chauffage permettant de réduire les déperditions de chaleur tout en réduisant les rejets de gaz à effet de serre ;

Fenêtres double vitrage : les ouvertures et particulièrement les fenêtres sont à changer au profit de modèles plus performants à l'instar des double voire triple vitrage ;

Pose d'une VMC performante : cet équipement permet d'homogénéiser la température d'un bâtiment tout en brassant l'air intérieur. Dans le cadre de travaux d'isolation, la VMC est donc essentielle ;

L'isolation du sol en posant un matériau isolant afin de limiter les pertes de chaleur au niveau du plancher de votre habitation. Il peut s'agir d'une isolation par l'intérieur (en surface) ou d'une isolation par l'extérieur (au plafond de la cave ou du garage). L'isolation des sols permet de réduire de 7% à 10% les pertes d'énergie d'une maison et d'améliorer son confort thermique, selon l'Ademe. Par exemple, bien isoler sa cave permet de gagner 2°C à 3°C dans la pièce située au-dessus.

Installer un système de chauffage plus performant

Dès lors que l'isolation d'un immeuble bâti a été améliorée, il faut également considérer le système de production de chauffage déjà existant et voir s'il est nécessaire de le changer.



Installer un système de chauffage Haute Performance Énergétique gaz

Les systèmes de chauffage à haute performance énergétique concernent les chaudières à condensation dont l'efficacité énergétique saisonnière (ETAS) dépasse les 92 %. Ces chaudières figurent parmi les plus performantes et les plus économiques.

Installer une chaudière hybride

Les chaudières hybrides fonctionnent à l'aide de deux énergies : une énergie fossile et une énergie renouvelable. Ces installations permettent de réduire la consommation énergétique du bâtiment tout en favorisant l'utilisation d'une des énergies.

Installer une pompe à chaleur

Pour réduire des dépenses énergétiques d'un bâtiment, la pompe à chaleur est une véritable alliée. Elle gère la production d'eau chaude ainsi que le chauffage. Facile à installer, elle optimise la consommation énergétique du bâtiment et garantit donc une meilleure performance énergétique.

Il existe plusieurs modèles de pompes à chaleur :

Aérothermique : elle utilise l'air extérieur pour produire de la chaleur.

Géothermique : elle utilise le sol comme source de chaleur.



Miser sur les récupérateurs d'énergie

Ces installations sont des échangeurs de chaleur qui permettent de récupérer l'énergie présente dans l'air évacué par les systèmes de ventilation. Là encore, différents modèles existent sur le marché.

L'échangeur à plaques

Les nombreuses plaques qui le composent, séparent le flux d'air extrait et le flux d'air neuf.

L'échangeur rotatif

Deux circuits aérauliques sont séparés par une roue à base de matériau à forte capacité thermique. Dans un circuit, l'énergie thermique de l'air extrait est transférée via la roue. Après rotation, l'air est évacué dans le même circuit, avec en bonus l'énergie emmagasinée pendant la rotation.

L'échangeur à double batteries

Comme son nom l'indique ce système est équipé de deux batteries à ailettes, chacune placée dans deux circuits différents – le circuit d'air extrait et le circuit d'air neuf. Un fluide caloporteur transporte la chaleur d'une batterie à l'autre.

L'échangeur à caloducs

Cet échangeur est cette fois-ci équipé de deux caloducs, à savoir des tubes. Dans chacun de ces caloducs est contenu un fluide. Ce dernier s'évapore du côté chaud et se condense du côté froid.



Le financement de vos travaux (les aides)

Effy X **greenpartners**

En France, différents dispositifs sont mis en place pour faciliter les actions de France Relance concernant la rénovation du parc immobilier national.

Vous trouverez ici les principales aides, en partenariat avec un expert dans le domaine : Effy

Ma Prime Rénov'



MaPrimeRénov' est une aide financière accordée aux propriétaires pour prendre en charge une partie de leurs travaux de rénovation énergétique.

Conditions d'éligibilité :

- Être propriétaire occupant ou bailleur d'un logement construit plus de 15 ans avant la date de début des travaux
- Le logement se situe en France métropolitaine ou en Outre-mer
- Occuper ce logement en tant que résidence principale
- Faire réaliser ces travaux par une entreprise ou un artisan certifié RGE (reconnu garant de l'environnement).
- Les copropriétés sont également éligibles à la prime

Ne pas imprimer



Les travaux concernés :

- Les travaux d'isolation thermique
- Le remplacement d'un système de chauffage
- L'installation d'un chauffage d'appoint
- L'installation d'un système de production d'eau chaude
- La dépose d'une cuve à fioul
- L'audit énergétique

Jusqu'à **90%** de vos frais de travaux peuvent être pris en charge, pour une prime allant jusqu'à **20 000€** par logement sur une période de 5 ans.

La TVA réduite à 5,5%

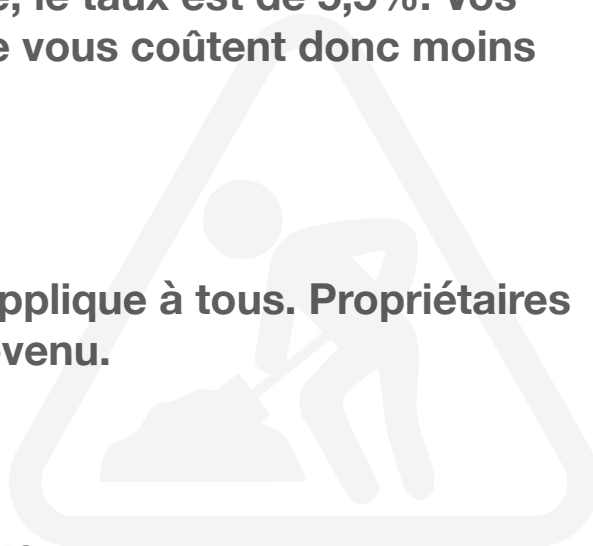
Le taux de TVA standard est de 20%. Mais pour certains travaux de rénovation énergétique, le taux est de 5,5%. Vos travaux de rénovation énergétique vous coûtent donc moins cher !

Conditions d'éligibilité :

Pour tous ! Oui, le taux à 5,5% s'applique à tous. Propriétaires ou locataires sans condition de revenu.

Les travaux concernés :

- Les travaux d'isolation thermique
- Les travaux d'amélioration du système de chauffage



- L'installation d'un système de production électrique par énergies renouvelables (éolien ou hydraulique)
- Les travaux dits "induits" : il s'agit des travaux indissociablement liés à votre rénovation énergétique (déplacement d'un radiateur ou pose d'un nouveau radiateur, par exemple). Attention : ils doivent absolument être facturés dans les trois mois qui suivent la date des travaux initiaux.

Pour bénéficier de la TVA à taux réduit, il vous suffit de remplir une attestation Cerfa et de la remettre à votre artisan avant qu'il ne vous facture vos travaux. Ce document atteste de votre respect des conditions d'éligibilité et permet à l'artisan de facturer vos travaux en conséquence.

Seule la pose de l'équipement bénéficie des 5,5%, non l'achat !

Pour pouvoir appliquer le taux de 5,5% à votre facture de travaux, votre artisan doit vous vendre le matériel. Par exemple, l'entreprise en charge de l'isolation de votre maison doit venir chez vous avec la laine de verre. L'entreprise vous facturera la main d'œuvre et la matière première.

L'Éco-Prêt à Taux Zéro

Faire vos rénovations à l'aide d'un prêt à taux zéro est possible à l'aide d'un emprunt sans intérêt. Un propriétaire bailleur ou occupant d'un bien construit il y a plus de 2 ans peut obtenir jusqu'à **50 000€** selon les travaux entrepris.



Conditions d'éligibilité :

- Être propriétaire occupant ou bailleur d'un logement construit en métropole ou outremer achevé depuis plus de deux ans au moment de la date de début des travaux
- Les travaux doivent concerner une résidence principale pour les occupants, maison individuelle ou appartement, qu'il s'agisse de vous et votre famille ou de locataires
- Les travaux doivent être réalisés par un artisan certifié RGE

Les travaux concernés :

- Les travaux d'isolation thermique
- Les travaux de système de chauffage
- L'installation d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire fonctionnant à partir d'une source d'énergie renouvelable comme les panneaux solaires thermiques, une pompe à chaleur ou une chaudière à bois avec ballon tampon



Le Home Staging

Le home staging, ou valorisation immobilière, est un ensemble de techniques visant à mettre en valeur votre bien immobilier en optimisant son aspect esthétique et fonctionnel.

L'objectif du home staging :

- Valoriser les volumes et les espaces d'un appartement ou d'une maison.
- Optimiser et jouer avec la luminosité pour mettre en valeur chaque pièce.
- Faire en sorte que chaque acquéreur potentiel puisse se projeter dans une ambiance la plus neutre possible.

Le but est de créer un environnement dans lequel les acheteurs potentiels pourront se projeter, et ainsi déclencher un coup de cœur.

Voici quelques-uns des nombreux avantages du home staging pour votre bien :

- **Augmentation de la valeur réelle et perçue** : Un bien mis en valeur par le home staging est perçu comme plus attractif par les acheteurs, ce qui peut vous permettre de vendre à un prix plus élevé.
- **Vente plus rapide** : Les statistiques montrent que les biens qui ont bénéficié d'un home staging se vendent en moyenne deux fois plus vite que les autres. Cela vous évite de longs mois d'attente et de négociations.



- **Moins de négociations** : Grâce au home staging, les acheteurs sont généralement convaincus de la valeur de votre bien et sont moins enclins à négocier le prix.

Conclusion

La rénovation d'un bien immobilier offre de nombreux avantages, tant sur le plan économique qu'écologique.

Elle permet de réduire votre facture énergétique, d'augmenter la valeur de votre bien et de participer à l'effort collectif pour préserver la planète.

Il est essentiel de bien vous informer et de faire appel à des professionnels compétents pour vous accompagner dans vos démarches, afin de garantir la réussite de votre projet et d'optimiser vos investissements.

N'hésitez pas à nous contacter pour tout complément d'information et pour un accompagnement dans votre projet de vente.



greenpartners

INVESTIR DANS LA PIERRE ET DANS LA TERRE

Ne pas imprimer

