



LES INDISPENSABLES

B-A Ba d'une réhabilitation de qualité



LES INDISPENSABLES

“ Je souhaite engager des travaux pour rénover mon logement. ”

Toute personne qui souhaite améliorer son habitat prend vite conscience du nombre considérable de questionnements en jeu. Entre les problématiques techniques et administratives, les soucis de planning, la recherche d'un équilibre budgétaire et la multitude des produits et matériaux proposés, cela peut rebuter.

Pour profiter au plus vite d'un logement rénové, beaucoup se tournent vers des artisans sans avoir correctement défini les besoins au préalable. Ils en payent parfois les frais en fin de travaux car ils n'ont pas eu la possibilité d'analyser les diverses solutions en amont : réalisation finale peu adaptée ou non conforme aux besoins, confort non optimisé, surcoûts, pathologies structurelles naissantes ...

Pour éviter ces déconvenues, il est préférable de prendre un peu de recul avant de se lancer directement dans les travaux. Un projet réussi est l'aboutissement d'un subtil équilibre entre la définition explicite d'une demande initiale (programme), la maîtrise de l'offre professionnelle à disposition (réponse technico-économique) et la recherche d'une plus-value finale (augmentation du confort et du bien-être, réduction des dépenses énergétiques, valorisation patrimoniale, amélioration de la qualité d'usage...).



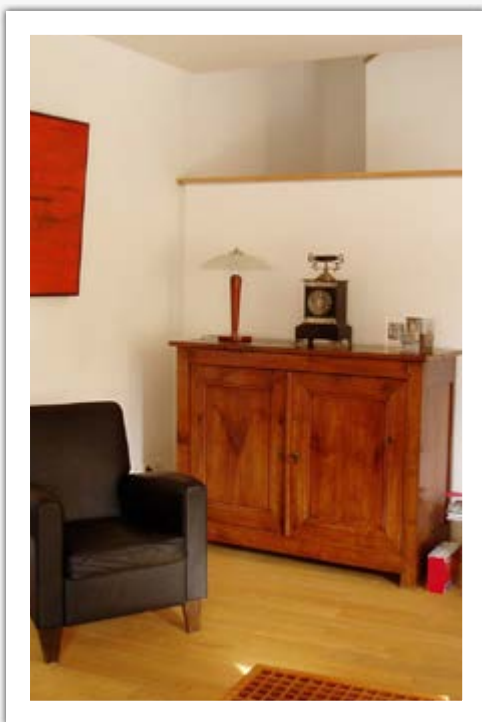
“ Mon besoin est simple. J'ai envie de bien vivre dans un joli chez moi. ”

Le terme de “rénovation” exprime le fait de “remettre à neuf” un espace bâti. Mais, rappelons qu'économiquement, il est peu intéressant d'investir pour simplement “remettre en état et en beauté” son habitat car la dépense engendrée ne génère aucune rentabilité financière finale. Par contre, une réhabilitation maîtrisée et de qualité peut aider à la **diminution des consommations de chauffage et d'électricité** et améliorer la qualité sanitaire du logement tout en augmentant réellement le confort des habitants et l'esthétique des espaces. Un retour sur investissement associé à une augmentation du bien-être de l'utilisateur est alors envisageable. **C'est notamment pour cette raison qu'il est important de s'engager dans un projet maîtrisé, c'est-à-dire bien pensé et bien organisé.**

Souvent, les premiers éléments déterminants qui poussent un propriétaire à engager des travaux sont la recherche de confort (lumière naturelle, bruit, température), la valorisation esthétique du bâti et la baisse des charges et dépenses, la réparation ou le remplacement d'un équipement ou encore l'accès à un nouveau logement.

La multitude d'écrits ou d'émissions audiovisuelles traitant du thème du “relooking” des espaces intérieurs montre à quel point l'esthétique est un critère important. Cet aspect est légitime et doit être pris en considération. Pour autant, d'autres critères tels que le confort visuel, l'efficacité énergétique, la valorisation patrimoniale, la robustesse structurelle, le confort hygrothermique en été comme en hiver, la qualité sanitaire des espaces et de l'air intérieur, ou bien encore, la facilité d'usage et d'entretien sont tout aussi importants, sinon plus.

D'autre part, contrairement aux idées reçues, le ressenti de confort ne s'appuie pas uniquement sur l'isolation des parois et sur le choix d'un bon système de chauffage. La performance énergétique ne se résume pas à la simple addition de matériaux ou systèmes performants. Certains éléments prépondérants doivent être intégrés dans la réflexion initiale : mode de diffusion du chauffage dans le volume habité, efficacité réelle de la ventilation des locaux, gestion de l'humidité dans l'atmosphère intérieure, notions d'**inertie thermique*** et de **déphasage***, gestion des **apports solaires***...



Source L. BOITEUX

* Voir Glossaire

“Oui, mais cela risque d’engager des gros travaux alors que mon budget est limité !”



Une approche globale requiert un temps de réflexion plus long et peut conduire à opter pour des travaux plus conséquents qu’une simple remise à neuf. Mais, contrairement aux idées reçues, l’impact sur le budget n’est pas forcément un obstacle.

En effet, dans certains cas, les économies réalisées et/ou les aides financières allouées permettent de compenser tout ou partie des surinvestissements. Et pour qui l’a vécu, il faut admettre que l’acquisition d’un réel confort en fin de chantier reste certainement l’intérêt premier d’une bonne réhabilitation énergétique. Le jeu en vaut vraiment la chandelle.

Toutefois, ne nous leurrions pas, les retours d’expériences montrent qu’il faudrait engager au minimum 50 000 euros, et même parfois beaucoup plus, pour réaliser une réhabilitation globale de qualité, ce qui n’est pas à la portée de tous. D’ailleurs, dans de très nombreux cas, les porteurs de projets n’envisagent de dépenser que 6 000 à 10 000 euros.

Ce n’est pas insurmontable !

1 Même si beaucoup l’oublie, il existe une différence entre l’apport financier du porteur de projet et le budget à disposition.

La somme disponible pour les travaux peut souvent être augmentée grâce aux **outils financiers et aides financières publiques** (projets performants, soutien aux personnes à revenus modérés, éco-prêts à taux zéro, tiers investisseurs, avance de solvabilité...).

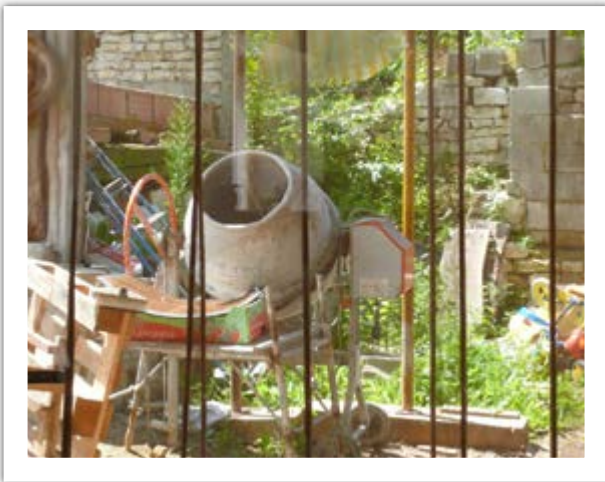
2 Un projet bien pensé en amont permet d’optimiser la quantité de travaux et donc les investissements qui leur étaient initialement alloués. **Il y a ici un potentiel considérable d’économie.**

Par exemple, il suffit souvent d’une simple réorganisation intérieure des espaces pour éviter la réalisation d’une extension (qui semblait nécessaire avant le projet au regard de l’impression d’exiguïté du logement). L’argent économisé peut ainsi être injecté dans des travaux d’isolation du bâti sans nécessité de budget supplémentaire. Ce travail de redéfinition des espaces surprend souvent le demandeur qui (re)découvre le potentiel d’évolutivité et d’adaptabilité des espaces. Ajoutons que l’optimisation des surfaces permet une diminution des volumes à chauffer et, par conséquent, une baisse de la facture énergétique finale.

3 Une réflexion globale n’oblige pas la réalisation de tous les travaux envisagés, mais permet de les hiérarchiser et d’en définir les intérêts et les priorités. Ainsi, le budget sera dépensé de façon cohérente, en une ou plusieurs fois, sur une, voire plusieurs, générations d’habitants.

Ce qui a pour avantage d’éviter de s’apercevoir après coup qu’on aurait dû réaliser les travaux dans un autre ordre que celui qui fut choisi (par exemple, cela évite d’investir dans un nouveau système de chauffage avant de se préoccuper de l’isolation du bâti, et donc de se retrouver avec une chaudière trop puissante par rapport aux besoins réels).

“ Je n’envisageais de changer que deux fenêtres. Dois-je vraiment faire tout cela ? ”



Source L.BOITEUX

C’est la teneur des travaux qui est en question et non leur ampleur.

Quels que soient les travaux envisagés, l’établissement d’une feuille de route globale permet de :

- Vérifier l’intérêt d’engager le chantier d’un point de vue économique mais également au regard du gain de qualité attendu
- Calibrer le meilleur rapport qualité/prix sur la base de divers scénarios
- Envisager la réalisation de plusieurs travaux en même temps (baisse des coûts et des désagréments de chantier)
- Adapter les prescriptions aux critères d’éligibilité des aides financières (pour une prise en charge optimisée)
- Définir et prévoir les travaux connexes induits et incontournables
- Anticiper le lien avec d’éventuels travaux futurs pour faciliter leur mise en œuvre à venir
- Et, parfois même, choisir les prescriptions en fonction des éventuelles promotions en cours

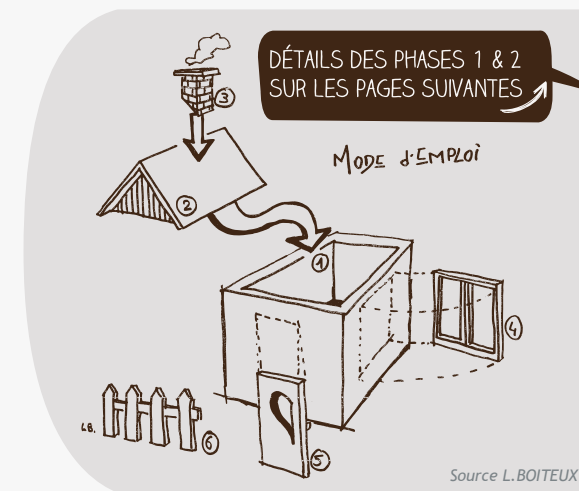
“ Comment dois-je procéder pour obtenir un résultat de qualité ? ”

Maîtriser un PROJET dans son intégralité nécessite de prendre en compte 4 phases :

1. S’engager dans un projet d’amélioration de son bâtiment ou de son logement
2. Réfléchir à ses besoins et concevoir en conséquence
3. Réaliser les travaux et vérifier leur bonne exécution
4. Habiter, entretenir et profiter

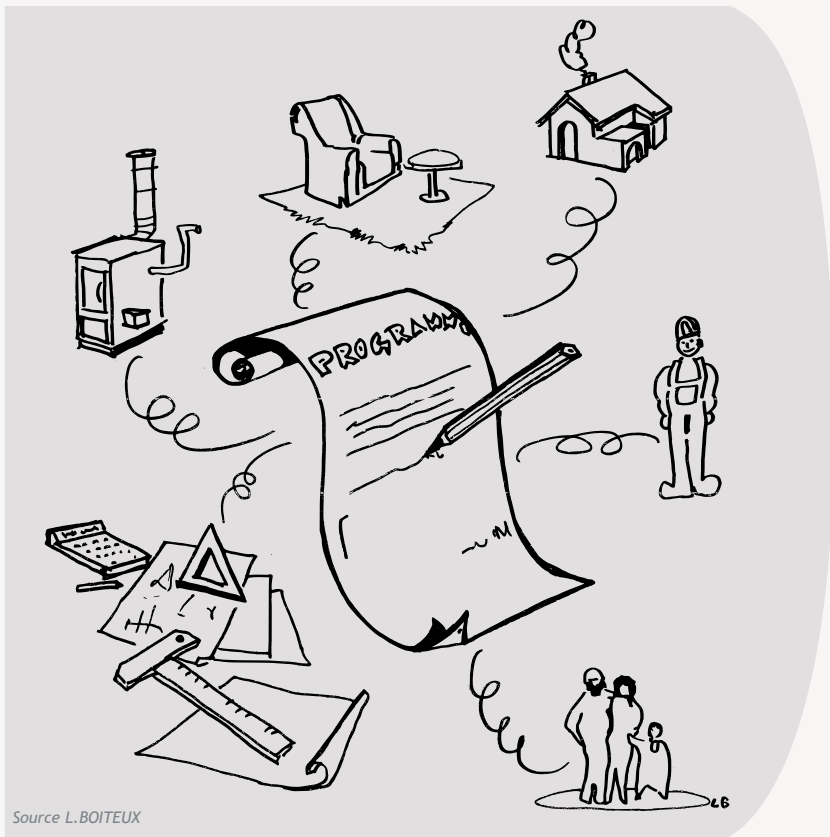
Au sein de ces 4 phases, la première et la seconde sont souvent escamotées au profit d’un démarrage des travaux plus rapide.

Ce constat nous invite à les détailler afin de démontrer la nécessité absolue de les prendre en compte.



Source L.BOITEUX

PHASE 1 : S'engager dans un projet d'amélioration de son bâtiment ou de son logement



Source L. BOITEUX

En amont de tout projet, il est important de prendre le temps nécessaire pour définir clairement les besoins et attentes initiales. Les questions à se poser sont relativement simples :

- Aujourd'hui, comment est-ce que je vis dans mon logement ?
- Quels sont les manques et les problèmes que je rencontre ?
- Quels sont les nouveaux besoins qui me conduisent à envisager des travaux ?
- Demain, comment est-ce que j'envisage de vivre dans ce logement ?
- Quelle est la plus-value que je recherche au final (confort, esthétique, robustesse, valeur patrimoniale, baisse des consommations...) ?

La définition des envies et leur transcription en écrits (programme) est un moment déterminant de tout acte de projet. Cette phase permet d'exprimer ses besoins aux professionnels, mais aussi de s'impliquer pleinement dans un processus global et équilibré. Au fil de ce temps de réflexion, diverses questions émergeront sans que le porteur de projet n'ait forcément de réponses.

C'est sur ces questionnements que s'installera un dialogue avec les professionnels. Il sera ainsi plus facile de sélectionner ceux qui apparaîtront comme étant le plus en adéquation avec le projet. Implicitement, la qualité relationnelle et le niveau de confiance entre les acteurs en seront certainement augmentés.

PHASE 2 : Réfléchir à ses besoins et concevoir en conséquence

Contrairement à la construction neuve, le travail de réhabilitation demande une prise de recul sur l'existant. Il oblige parfois à envisager un changement d'affectation des pièces pour aboutir à une meilleure organisation intérieure et à une répartition cohérente des espaces. Il est d'ailleurs conseillé de ne pas travailler uniquement sur le site et de concevoir également en plans et, si possible, à l'aide de la 3D (maquettes, esquisses, plans/coupes...)

L'étape de conception du projet est parfois mal comprise, voire perçue comme inutile. Pourtant le fait de s'adresser directement aux entreprises et artisans ne permet pas aux porteurs de projet de bénéficier d'un service d'aide à la décision qui pourrait se traduire sous diverses formes : coaching personnalisé, assistance à maîtrise d'ouvrage, travail d'esquisse et d'avant projet sommaire, recours à une mission de maîtrise d'œuvre...

D'autant que cette phase offre de nombreux avantages puisqu'elle permet de :

- Qualifier l'état initial du bâtiment (diagnostic initial)
- Constituer un dossier graphique de base (plans, coupes, façades, détails...) avec les annotations ad hoc qui aideront chaque intervenant dans le cadre de son travail
- Hiérarchiser les besoins du demandeur pour en établir les priorités
- Déterminer, vérifier et clarifier les possibilités d'action par rapport au budget et au bâti
- Définir le phasage des travaux
- Préciser le budget et les éventuelles aides financières
- Rechercher les entreprises les plus pertinentes pour les travaux définis
- Mener le travail d'organisation qui facilitera le déroulement optimum du chantier
- etc.



Source pixabay.com / © jarmoluk

En conclusion, il convient de comprendre que le savoir-faire des entreprises et artisans ne pourra être valorisé et optimisé qu'avec :

- Une définition détaillée des besoins initiaux
- Une bonne préparation des travaux (hiérarchisation, organisation...)
- Une anticipation des éventuelles actions ultérieures.

C'est cette prise de recul qui permettra de prendre un meilleur élan pour cette aventure qu'est la réhabilitation des logements.

PRÊTS À VOUS LANCER ?



Réno✓ACT

VOTRE PARCOURS DE RÉNOVATION

PARTENAIRES TECHNIQUES

