

NOVEMBRE 2017



lesclesdelabanque.com

CONSTRUIRE MA MAISON AUX NORMES CLIMAT



N°2
LES GUIDES BANCAIRES
POUR LE CLIMAT



CE GUIDE VOUS EST OFFERT PAR

Pour toute information complémentaire,
nous contacter : info@lesclesdelabanque.com

Le présent guide est exclusivement diffusé à des fins d'information du public. Il ne saurait en aucun cas constituer une quelconque interprétation de nature juridique de la part des auteurs et/ou de l'éditeur. Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de ce guide est soumise à l'autorisation préalable de la Fédération Bancaire Française.

Éditeur : FBF - 18 rue La Fayette 75009 Paris - Association Loi 1901
Directeur de publication : Marie-Anne Barbat-Layani
Imprimeur : Concept graphique,
ZI Delaunay Belleville - 9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis
Dépôt légal : novembre 2017

SOMMAIRE

Introduction	2
Pourquoi opter pour un logement économe en énergie ?	4
Comment mesure-t-on la consommation énergétique d'un logement ?	6
Comment faire construire une maison à économie énergétique ?	8
Quelle norme respecter ?	10
Comment financer la construction de ma maison ?	14
Comment se met en place le financement ?	16
De quelles aides puis-je bénéficier ?	18
Et au quotidien ?	20
Les 7 éco-gestes	23
Les points clés	24

Introduction

« Bâtiment basse consommation (BBC) », « RT 2012 », « bâtiment à énergie positive (BEPOS) », « bâtiment à haute qualité environnementale (HQE) »... Quelle que soit l'appellation, l'objectif de ces constructions est de réduire la consommation énergétique du logement et de lutter contre le réchauffement climatique.

Pourquoi opter pour un logement économique en énergie ?

Le coût économique et environnemental des énergies dites « fossiles » (gaz, fioul...) est élevé. Il en est de même pour l'électricité. En diminuant votre consommation, **la facture énergétique de votre logement sera réduite** et vous participerez activement à la lutte contre le réchauffement climatique.

En cas de revente ou de location, avoir réalisé ce type de travaux est un argument supplémentaire. La vente de votre logement peut être plus rapide, avec une plus-value intéressante.

Comment mesure-t-on la consommation énergétique d'un logement ?

La consommation d'énergie d'un logement se mesure par le **nombre de kilowattheures par mètre carré et par an (Kwh/m²/an)**.

Pour estimer cette consommation, sur les bases d'une utilisation standard, on peut **faire réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE)**. Celui-ci évalue la consommation d'énergie du logement et également son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre. Il se compose ainsi de deux étiquettes (énergie / climat) à 7 classes de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise).



Le DPE est obligatoire avant toute mise en vente ou location du logement ; réalisé par un professionnel certifié, il doit être remis au candidat acquéreur ou locataire.

Comment faire construire une maison à économie énergétique ?

Pour assurer une consommation réduite d'énergie, **l'isolation est primordiale**, aussi bien les murs extérieurs que le plancher et les plafonds. Le niveau de fuite d'air doit d'ailleurs être contrôlé. **Les installations (eau, chauffage, etc.) doivent être économes en énergie**, elles peuvent **par exemple utiliser des énergies renouvelables**.

Il est nécessaire de recourir à des professionnels avisés **du bâtiment** (voire agréés ou labellisés) respectant les normes et exigences en vigueur à la fois dans le choix des matériaux et dans la cohérence d'ensemble du projet.

Par rapport à un habitat classique, la maison à économie d'énergie représente en moyenne un surcoût de 10 à 15 %. Vous pouvez cependant escompter que ce surcoût sera amorti au bout de quelques années grâce aux économies réalisées sur les factures d'énergie.

Quelle norme respecter ?

De nombreuses appellations coexistent pour les constructions.

La maison RT 2012 impose depuis le 1er janvier 2013 à toutes les constructions une consommation énergétique équivalente au label BBC¹ (Bâtiment basse consommation). Une maison RT 2012 respecte quatre exigences principales :

- une consommation énergétique inférieure à 50 kWh,
- l'efficacité énergétique du bâti appelé besoin bioclimatique,
- la consommation énergétique du bâtiment modulée en fonction de différents critères,
- le confort en été en jouant notamment sur l'inertie des bâtiments et les protections solaires.

Elle impose une maîtrise de l'énergie via la limitation de cinq usages : le chauffage, la climatisation, l'éclairage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires.

La réglementation thermique s'applique à tous les bâtiments neufs ainsi que, sous conditions de superficie, aux constructions d'extension à un bâtiment existant.

1. Le Label BBC n'existe plus pour les constructions neuves.



AVEC UNE APPROCHE MULTICRITÈRES (ÉCO-CONSTRUCTION, ÉCO-GESTION, CONFORT, SANTÉ), LE BÂTIMENT À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (HQE) VISE À LIMITER LES IMPACTS DE LA CONSTRUCTION SUR L'ENVIRONNEMENT ET À ASSURER AUX HABITANTS UN ENVIRONNEMENT INTÉRIEUR SAIN ET CONFORTABLE.

La maison passive ou « sans chauffage » est une maison dont la consommation en énergie ne dépasse pas sa production d'énergie renouvelable. L'implantation et l'orientation de la maison doivent être choisies avec soin pour bénéficier au mieux l'énergie du soleil et ainsi consommer moins en chauffage : pièces à vitre au sud, pièces tampons au nord (parking, cellier, etc.), répartition optimisée des fenêtres (les limiter au nord), soin dans le choix des modes de production d'énergie, etc.

Le bâtiment à énergie positive (BEPOS) est une maison qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. C'est la référence de la prochaine réglementation thermique **2020** qui sera applicable pour toutes les constructions neuves à partir de la fin d'année 2020. (dès 2018 aux bâtiments publics).

Comment financer la construction de ma maison ?

Prenez rendez-vous avec **votre banquier**. Il **étudiera** avec vous **votre projet** et pourra vous aider à déterminer votre plan de financement. Selon votre situation, il **pourra vous proposer différents types de prêts qui pourront éventuellement se cumuler**.

- le prêt immobilier,
- le Prêt accession sociale (PAS), sous conditions de ressources,
- le Prêt à taux zéro (PTZ+), sous conditions de ressources et de primo-accession,
- le prêt épargne logement, à condition de détenir un CEL ou un PEL,
- le cas échéant, le prêt écologique ou prêt « vert » (avec un nom commercial différent selon les établissements).



N'hésitez pas à consulter d'autres établissements et comparez les conditions (coût, souplesse, assurance et garantie demandées...).

Comment se met en place le financement ?

En cas de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), le paiement s'effectuera en fonction de l'avancée des travaux, selon un échelonnement très réglementé. Les appels de fonds auront lieu à mesure que le chantier avancera.

Le plus souvent dans ce cas, **vous rembourserez votre prêt avec un différé partiel. Vous ne payez alors des intérêts que sur la partie débloquée du capital emprunté : on les appelle les « intérêts intercalaires ».**

C'est à la fin de la construction et une fois que la totalité du montant emprunté est débloquée que le prêt est définitivement mis en œuvre. Les remboursements prévus dans l'acte commencent alors selon le plan d'amortissement.

Les contrats d'achat et de construction doivent être conclus sous condition suspensive d'obtention des prêts nécessaires. Vous pourrez ainsi renoncer au crédit si l'opération n'aboutit pas.



Achat de terrain et construction peuvent être financés séparément. Veillez alors à lier les deux achats, pour éviter de garder le terrain si le prêt pour la construction n'était pas obtenu. En cas de financement commun, l'acte précisera que l'opération ne sera réalisée que par l'obtention de tous les prêts nécessaires.

De quelles aides puis-je bénéficier ?



Consultez le point rénovation
info service de votre région
www.renovation-info-service.gouv.fr
et l'ADIL (agence départementale
d'information sur le logement)
sur www.anil.org.

Vous pouvez bénéficier de la réduction de l'impôt sur le revenu avec le dispositif Pinel à condition que le logement respecte la réglementation thermique « RT 2012 ».

Et au quotidien ?

Voici quelques exemples d'éco-comportements du quotidien :

- dégivrer son frigo régulièrement,
- choisir un équipement électroménager adapté type Classe AA (lave-vaisselle, lave-linge, etc.) et utiliser les programmes adaptés (cycle éco),
- privilégier la douche au bain,
- équiper les robinets de mitigeurs et mousseurs économes,
- éteindre la lumière quand on quitte une pièce,
- éteindre les appareils électriques et non les laisser en veille,
- installer un récupérateur d'eau de pluie pour l'arrosage, le lavage...



ATTENTION

Une maison bien construite et bien rénovée ne suffit pas. Dans la vie de tous les jours, chacun a un rôle à jouer en adoptant les éco-comportements.



LES 7 ÉCO-GESTES DE LA BANQUE AU QUOTIDIEN

- 1 Privilégiez la consultation à distance** (Internet ou smartphone).
- Optez pour les **relevés de compte électroniques**.
- N'imprimez que les documents indispensables**, en recto-verso de préférence.
- Ne demandez un ticket** au distributeur automatique **qu'en cas de besoin**.
- Privilégiez les paiements électroniques** (carte, virement...) plutôt que le chèque ou les espèces.
- Conservez vos documents utiles** (contrats, relevés...) **en format électronique** plutôt qu'en papier.
- Privilégiez les échanges par courrier électronique** plutôt que par lettre.

AVEC LES BANQUES FRANÇAISES ENGAGEZ-VOUS DANS
LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE



LES POINTS CLÉS CONSTRUIRE MA MAISON AUX NORMES CLIMAT

- Opter pour un logement économe en énergie c'est participer activement à la lutte contre le réchauffement climatique.
- Vous devez recourir à des professionnels agréés ou labellisés du bâtiment pour pouvoir bénéficier de la plupart des financements et des aides de l'Etat.
- Différents types de prêts peuvent éventuellement se cumuler.
- Consultez le point rénovation info service de votre région www.renovation-info-service.gouv.fr et l'ADIL (agence départementale d'information sur le logement) sur www.anil.org.



RETROUVEZ
TOUS
**LES GUIDES
BANCAIRES
POUR
LE CLIMAT
SUR**

lesclesdelabanque.com