

NOVEMBRE 2021

lesclesdelabanque.com

CONSTRUIRE MA MAISON AUX NORMES 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 : Maya Atig
Imprimeur : Concept graphique,
ZI Delaunay Belleville - 9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis
Dépôt légal : novembre 2021

SOMMAIRE

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 points clés	23
Les 7 éco-gestes	24

Introduction

Les labels et normes se succèdent depuis plusieurs années : « Bâtiment basse consommation (BBC) », « RT 2012 » puis « RT 2020 », « bâtiment à énergie positive (BEPOS) », ou encore « à haute qualité environnementale (HQE) »... L'objectif principal de ces constructions reste de réduire la consommation énergétique du logement et de lutter contre le réchauffement climatique. Toutes les maisons et bâtiments neufs doivent respecter la nouvelle norme RE 2020.

Pourquoi opter pour un logement économe 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, **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 (ou location) 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 un nouveau double seuil :

- La consommation d'énergie primaire avec le nombre de kilowattheures par mètre carré et par an (kWh/m².an),
- La quantité de gaz à effet de serre avec le nombre de CO₂ émis par mètre carré et par an (kg eq CO₂/m².an).

Pour estimer cette consommation, sur les bases d'une utilisation standard, il faut **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, il doit être réalisé par un professionnel certifié ; il est remis au candidat acquéreur ou au locataire. À compter de janvier 2025, il ne sera plus possible de louer un logement avec un DPE G.

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.**

La plupart des aides et financements (cf infra) ne sont accessibles qu'à condition de **recourir à des professionnels avertis 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 de l'ensemble du projet. Pour choisir l'entreprise, vous pouvez consulter l'annuaire des professionnels RGE.

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 ?

Avec la **RT 2020 ou RE 2020 (Réglementation Environnementale)**, applicable depuis l'été 2021 et étendue en principe en 2022, **toute nouvelle construction** y compris extension d'un bâtiment existant, **devra produire davantage d'énergie qu'elle n'en consomme**.

Les logements doivent afficher une consommation énergétique minimale qui va être compensée par le recours aux ressources renouvelables. Objectif : zéro gaspillage énergétique, plus de production d'énergie.

Un bâtiment RE 2020 doit avoir :

- une consommation de chauffage inférieure à 12 kWh/m² ;
- une consommation totale d'énergie inférieure à 100 kWh/m² (avec l'eau chaude, les éclairages...) ;
- la capacité de produire de l'énergie pour que le bilan énergétique soit positif sur les 5 utilitaires (éclairage, chauffage, eau chaude, climatisation, auxiliaires).

Ainsi, vous pourrez opter pour :

- des panneaux photovoltaïques, l'autoconsommation énergétique ou l'aérovoltaïque ;

- une pompe à chaleur, la géothermie, le chauffage au bois, le chauffage solaire ou le chauffage thermodynamique ;
- le chauffage thermodynamique ou le chauffe-eau solaire ;
- l'isolation, la VMC (ventilation mécanique contrôlée), le puits Canadien et le DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) ;
- la récupération d'eau de pluie, le traitement de l'eau et l'adoucisseur d'eau.

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 vert ou prêt écologique (nom commercial différent selon les banques).



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

Comment se met en place le financement ?

Si vous achetez un bien immobilier en cours de construction (VEFA : vente en l'état futur d'achèvement), 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 ?

Les conseillers « FAIRE » (www.faire.fr) et l'ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement sur www.anil.org) pourront vous indiquer toutes les aides qui existent et les possibilités de cumul.

Un simulateur est disponible sur le site « FAIRE » notamment pour bénéficier des aides de votre région.

Et au quotidien ?

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**. Voici quelques exemples au quotidien :

- dégivrer son frigo régulièrement ;
- choisir un équipement électroménager adapté type Classe A (lave-vaisselle, lave-linge, etc.) et utiliser les programmes adaptés (cycle éco) ;



LES POINTS CLÉS

CONSTRUIRE MA MAISON AUX NORMES CLIMAT

- 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 de la voiture...

- **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 un conseiller via le site www.faire.fr et l'ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) sur www.anil.org.**

LES 7 ÉCO-GESTES

DE LA BANQUE AU QUOTIDIEN



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

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

RETROUVEZ TOUS
LES GUIDES
BANCAIRES POUR
LE CLIMAT SUR

lesclesdelabanque.com