60 millions de consommateurs

Préparation du projet

# LES QUESTIONS À VOUS POSER

**Avant d'engager une rénovation importante, un bilan de votre situation est primordial : l'état de votre bien, son classement énergétique, ses déficiences. Faites le point sur le budget nécessaire, étudiez les aides auxquelles vous avez droit. Prenez le temps de réfléchir.**

Dans le cadre de votre projet de rénovation, pensez à vous renseigner sur les aides auxquelles vous avez droit.

Dans le cadre de votre projet de rénovation, pensez à vous renseigner sur les aides auxquelles vous avez droit.

### QUELS TRAVAUX EN TANT QUE LOCATAIRE ?

Vous vivez dans un logement que vous louez ? Sachez que vous pouvez réaliser certains travaux sans l'accord de votre propriétaire, à condition de ne pas modifier la structure du logement ou son aspect extérieur. Il s'agit notamment de :

- Percer le cadre de portes, fenêtres, cloisons, sols, plafonds, pour fixer des étagères, des tableaux, des rideaux, etc. (loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 7-c).
- Remplacer les équipements intérieurs, comme les appareils sanitaires ou de chauffage.
- Si vous souhaitez installer des équipements plus économes en énergie ou en eau, comme des appareils de chauffage ou sanitaires, vous devez en informer votre propriétaire par lettre recommandée.
- Vous pouvez aussi, sous certaines conditions, réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, comme l'isolation des murs ou des combles, ou encore l'installation de panneaux photovoltaïques. Vous devez en informer votre propriétaire par lettre recommandée et lui proposer une hausse de loyer.

### • Mon logement a-t-il vraiment besoin d'être rénové ?

Il arrive que vous ressentiez, à tort ou à raison, que votre logement vous fatigue, vous pèse, ne vous convient plus. Mais est-ce vraiment le cas ? Ou est-ce plutôt votre vie qui a changé ? Prenez le temps de réfléchir à votre situation avant de vous lancer dans des travaux. Peut-être qu'un déménagement ou un changement de mobilier suffira à vous faire retrouver le bien-être que vous recherchez.

### • Comment identifier ses points faibles ?

Si votre logement est ancien, il vous a sans doute déjà donné quelques signes de faiblesse. Vous avez peut-être remarqué des traces d'humidité sur les murs, des fissures, des courants d'air, des infiltrations d'eau lors de fortes pluies, des factures de chauffage élevées, etc. Pour identifier les problèmes à traiter en priorité, vous pouvez faire appel à un professionnel, comme un architecte ou un diagnostiqueur immobilier. Il pourra vous aider à établir un plan de travaux adapté à votre situation et à votre budget. Vous pouvez également vous rapprocher de votre mairie ou de votre espace France Rénov' pour obtenir des conseils gratuits et indépendants.

### • Mon logement est classé F ou G. Que faire ?

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui évalue la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de votre logement. Il est obligatoire pour la vente ou la location. Les logements classés F ou G sont considérés comme des passoires thermiques. Ils consomment beaucoup d'énergie et sont mauvais pour le climat. Depuis le 1er janvier 2023, il est interdit de louer ces logements. Depuis le 1er janvier 2025, ils ne peuvent plus être vendus sans travaux. Si votre logement est classé F ou G, vous devez donc impérativement prévoir des travaux de rénovation énergétique. Ces travaux peuvent être coûteux, mais ils vous permettront de réduire vos factures d'énergie et d'améliorer votre confort. Vous pouvez bénéficier d'aides financières pour financer une partie de ces travaux. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre espace France Rénov'.

### • En tant que bailleur, je n'ai jamais fait de travaux dans l'appartement que je loue. Qu'est-ce que je risque ?

Si vous louez un logement, vous êtes tenu de respecter certaines obligations, prévues par la loi du 6 juillet 1989. Parmi celles-ci figure celle de délivrer un logement décent, c'est-à-dire qui ne présente pas de risque pour la santé et la sécurité de ses occupants. Si votre logement ne répond pas à ces critères, votre locataire peut vous demander de réaliser des travaux. Il peut également saisir la commission départementale de conciliation ou le juge des contentieux de la protection. Si vous refusez de faire les travaux, vous risquez une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €. En cas de récidive, le montant peut être doublé. Vous pouvez également être condamné à verser des dommages et intérêts à votre locataire.

Suite p. 21

### RESPECTER LE CARACTÈRE DE L'ANCIEN

Si votre logement est ancien, il a sans doute un certain charme, avec ses moulures, ses cheminées, ses parquets, etc. Avant de vous lancer dans des travaux, renseignez-vous sur les éventuelles contraintes liées à votre bien. Si votre logement est situé dans un secteur protégé, comme un site classé ou un périmètre de protection des monuments historiques, vous devrez obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF) avant de réaliser des travaux. Cela peut concerner la façade, la toiture, les fenêtres, etc. L'ABF veillera à ce que les travaux respectent le caractère du bâtiment et de son environnement.

Si votre logement est situé dans un secteur sauvegardé, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), vous devrez également obtenir l'accord de l'ABF avant de réaliser des travaux. Ces zones ont été créées pour préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager de certains quartiers ou villages.

### • Dans une maison individuelle, suis-je libre de réaliser n'importe quels travaux de rénovation ?

Vous souhaitez vous lancer dans des travaux de rénovation dans votre maison individuelle ? Sachez que vous n'êtes pas totalement libre de faire ce que vous voulez. Certains travaux sont soumis à des règles strictes, notamment si votre logement est situé dans un secteur protégé, comme un site classé ou un périmètre de protection des monuments historiques. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre espace France Rénov' pour connaître les règles qui s'appliquent à votre projet.

### • Quelles sont les contraintes concernant un appartement ?

Les travaux dans un appartement sont soumis à des règles strictes, notamment si votre logement est situé dans un immeuble en copropriété. Vous devrez obtenir l'accord de votre syndic de copropriété et de votre assemblée générale des copropriétaires pour certains travaux, comme ceux qui touchent aux parties communes ou qui modifient l'aspect extérieur de l'immeuble. Vous devrez également respecter les règles de sécurité et d'accessibilité. Par exemple, vous ne pourrez pas supprimer un escalier ou un ascenseur sans autorisation.

### • Mes rénovations sont-elles soutenues financièrement ?

Vous souhaitez rénover votre logement, mais vous vous inquiétez du coût des travaux ? Sachez que de nombreuses aides financières existent pour vous soutenir dans votre projet. Que vous soyez propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou locataire, vous pouvez bénéficier de subventions, de prêts à taux zéro ou de crédits d'impôt. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre espace France Rénov' pour connaître les aides auxquelles vous avez droit.

Avant de vous lancer dans des travaux, renseignez-vous sur les éventuelles contraintes liées à votre bien.

### • Par quels travaux commencer ?

Vous avez identifié les points faibles de votre logement et vous souhaitez vous lancer dans des travaux de rénovation ? Mais par où commencer ? Il est important de hiérarchiser vos travaux en fonction de leur urgence et de leur impact sur votre confort et votre budget. Voici quelques conseils pour vous aider à vous y retrouver :

- Commencez par les travaux qui traitent les problèmes les plus graves, comme les infiltrations d'eau, les fissures importantes ou les installations électriques dangereuses. Ces travaux sont essentiels pour la sécurité et la pérennité de votre logement.
- Ensuite, concentrez-vous sur les travaux qui améliorent votre confort au quotidien, comme l'isolation thermique, le remplacement des fenêtres ou la rénovation de la salle de bains. Ces travaux peuvent avoir un impact significatif sur votre qualité de vie.
- Enfin, pensez aux travaux qui valorisent votre bien, comme la rénovation de la cuisine ou l'aménagement d'une pièce supplémentaire. Ces travaux peuvent être intéressants si vous envisagez de revendre votre logement à l'avenir.

Marie Rousseau

### LA CHECK-LIST POUR PRIORISER VOS TRAVAUX