



Réussir la rénovation écologique de votre habitation

PERFORMANCE ENERGETIQUE

MATERIAUX SAINS

FONCTIONNALITES

VALORISATION DU PATRIMOINE

ESTHETIQUE CONTEMPORAINE



Une rénovation réussie, c'est combiner

LA QUALITE D'USAGE

Le bâtiment rénové est fonctionnel et apporte un niveau de confort actuel (confort thermique, ventilation, lumière naturelle abondante).

LA QUALITE ARCHITECTURALE

La rénovation exploite les atouts existants (matériaux, décors, etc.) tout en y apportant de nouvelles qualités plus contemporaines (volumes, ouvertures).

La couleur et la volumétrie du bâtiment rénové sont en accord avec les constructions et le paysage qui l'entourent.

LA QUALITE TECHNIQUE

Les détails techniques (finitions, étanchéité à l'air, etc.) sont exécutés avec le soin indispensable pour atteindre le résultat esthétique et les performances énergétiques souhaités.

LA QUALITE ECOLOGIQUE ET SANITAIRE

Les matériaux de construction et de finition sont retenus pour leur faible impact sur l'environnement (de la fabrication au transport, matériaux renouvelables) et sur la santé des occupants (bonne qualité de l'air intérieur).



Pourquoi privilégier une rénovation écologique ?

Pour préserver l'environnement en rénovant plutôt qu'en construisant

- vous **économisez les ressources** (matériaux, eau) nécessaires au gros œuvre,
- vous économisez l'énergie nécessaire à la fabrication et au transport des matières premières et **participez ainsi à la lutte contre le changement climatique**,
- vous économisez une parcelle prise sur **les espaces naturels**,
- vous évitez le **coût du prolongement des réseaux** (eau, assainissement, gaz, etc.),
- vous évitez l'**imperméabilisation de nouvelles surfaces** au sol qui empêcheraient l'eau de pluie de s'infiltrer (surfaces des routes, de la construction et de ses abords).

Par économie et par confort

- vous **améliorez votre bien être** (thermique, acoustique, visuel, olfactif),
- vous **économisez le coût du gros œuvre** (environ 30% du coût de la construction),
- vous rendez l'habitation **plus saine**,
- vous **réduisez les consommations** d'énergie et d'eau,
- vous **adaptez** le logement aux modes de vie actuels,
- vous **préservez votre patrimoine bâti** durablement,
- vous y ajoutez de **nouvelles qualités architecturales** contemporaines.

La contribution du C.A.U.E. à la réussite de votre rénovation

L'équipe du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle (C.A.U.E.) est composée d'architectes qui sont à votre disposition pour vous **conseiller gratuitement**, de manière individualisée et vous :

- **apporter un regard professionnel** et une vision globale,
- **indiquer les étapes** à suivre pour monter votre projet avec clairvoyance,
- **poser les bonnes questions** sur vos usages et vos besoins,
- **aider à trouver les solutions** les plus adaptées à votre bâtiment existant,
- **orienter** vers des professionnels et des organismes de conseils.



Avant



Après



Aménagement des combles

Extension contemporaine
en retrait de la façade principale

Menuiseries plus performantes

Isolation par l'extérieur

Reconstitution
des encadrements

Maintien des ouvertures
d'origine

• Un rendez-vous gratuit avec un architecte pour vous conseiller individuellement

Chaque projet de rénovation est un cas particulier, c'est pourquoi les architectes du C.A.U.E. vous conseillent dans vos réflexions concernant :

- la fonctionnalité et le confort des pièces,
- l'aspect énergétique,
- l'esthétique des façades,
- les éléments patrimoniaux à préserver,
- les possibilités d'interventions contemporaines,
- le respect des règles d'urbanisme.

Quand consulter le C.A.U.E. ?

Dès la phase amont de votre projet, avant toute prise de décision.

Comment consulter le C.A.U.E. ?

Par téléphone ou par courriel pour prendre rendez-vous avec un architecte.

• Des ouvrages spécialisés à emprunter

Le centre de documentation du C.A.U.E. de la Moselle est ouvert au public. Vous pouvez y consulter des ouvrages spécialisés sur les matériaux écologiques, les économies d'eau et d'énergie, les réalisations de maisons d'architectes.

Comment gagner du temps dans vos recherches ?

Avant de vous déplacer, vous pouvez contacter le C.A.U.E.

La documentaliste fera une recherche bibliographique adaptée et vous l'enverra par courriel.

Quelles conditions d'emprunt ?

- Le dépôt d'un chèque de caution de la valeur de l'ouvrage.
- La durée d'emprunt est de 15 jours.



• Des fiches pour vous aider à organiser votre projet

Fiche conseil : étape 1 d'une rénovation

Connaître les caractéristiques du bâtiment existant et les travaux autorisés

La réussite de votre projet de rénovation dépend de la phase de préparation qui vous permet de prendre connaissance des travaux autorisés et de connaître dans le détail les atouts patrimoniaux, les faiblesses techniques et fonctionnelles de votre habitation. Cette connaissance approfondie permettra de faire les bons choix en phase projet.

Fiche conseil : étape 2 d'une rénovation

Définir le projet global avec l'appui de professionnels

La phase projet nécessite une vision globale et oblige à définir sa manière d'habiter dans son logement. Le projet de rénovation n'est pas la juxtaposition de solutions techniques piochées à droite et à gauche, pas toujours compatibles. Il est possible de vous appuyer sur les compétences de professionnels qui vous aideront à définir un projet d'ensemble cohérent et un budget.

Fiche conseil : étape 3 d'une rénovation

Les précautions à prendre lors de la réalisation

La phase de réalisation est cruciale puisqu'il s'agit de la concrétisation qui doit être conforme au projet. Quelques précautions sont à prendre avant de débiter les travaux et quelques règles sont à connaître pour choisir les entreprises.

Fiche information : coordonnées utiles

Vous y retrouvez les organismes de conseils gratuits à votre service, leurs spécificités, leurs coordonnées, les lieux où vous pourrez avoir des informations pour obtenir des autorisations administratives, les organismes à contacter pour trouver des entreprises, des sites internet pour plus d'informations sur les énergies.

• D'autres fiches à télécharger sur caue57.com

Quelques unes des fiches conseil à découvrir :

Fiche : J'améliore le confort thermique de mon habitation récente

Fiche : J'améliore le confort thermique de mon habitation ancienne

Fiche : Je rénove pour atteindre la basse consommation

Fiche : Je rénove pour avoir une habitation passive

Fiche : Je rends mon habitat plus sain



VOS INTERLOCUTEURS LORS DE LA RÉNOVATION

Le propriétaire de l'habitation est le maître d'ouvrage, c'est à lui de commander les études et les travaux.
A quels professionnels doit-il s'adresser pendant les différentes phases du projet de rénovation ?

PHASE DE PRÉPARATION	Qui me renseigne sur mon bâtiment et sur les possibilités réglementaires ?	La mairie de la commune où se situe le projet de rénovation.
	A qui s'adresser pour les autorisations de travaux ? (démolition, construction ou transformation)	La mairie, puis le service instructeur des autorisations administratives.
	Qui me conseille gratuitement ?	• Le C.A.U.E. apporte les conseils d'un architecte sur le fonctionnement de votre habitation, la qualité des pièces d'habitation, l'aspect énergétique, l'esthétique des façades, les éléments patrimoniaux, les possibilités au regard des règles d'urbanisme et du code civil. • L'Espace Info Energie pour les aspects énergétiques et les aides financières. • Le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Moselle pour les aspects juridiques et fiscaux.
PHASE DE PROJET	Qui réalise un diagnostic technique ?	Un architecte, un bureau d'études, un maître d'œuvre.
	Qui réalise un audit énergétique ?	Un bureau d'études thermiques.
	Qui conçoit le projet ?	Un maître d'œuvre, de préférence un architecte.
	Qui estime le coût des travaux ?	Un maître d'œuvre, un économiste de la construction.
PHASE DE RÉALISATION	Qui suit le chantier ?	Un maître d'œuvre.
	Qui réalise les travaux ?	Des entreprises.
	A qui s'adresser en cas de problème ?	Un architecte, un bureau d'études ou un maître d'œuvre.
	Qui réceptionne les travaux ?	Le maître d'ouvrage assisté par un maître d'œuvre.



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle
2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74
email : contact@caue57.com • www.caue57.com

LES TROIS ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION

ÉTAPE 1 CONNAÎTRE

LES CARACTÉRISTIQUES

DU BÂTIMENT EXISTANT ET

LES TRAVAUX AUTORISÉS



Pour s'engager dans un projet de rénovation avec clairvoyance, il est dans votre intérêt de rassembler les éléments de connaissance du bâtiment et de vous poser quelques questions indispensables.

SE RENSEIGNER SUR LES TRAVAUX AUTORISÉS

Avant d'acquérir un bien en vue de le rénover ou avant d'imaginer un projet de rénovation sur votre bien actuel, il est primordial de savoir quels travaux sont autorisés.

// Les règles d'urbanisme

Le Règlement National d'Urbanisme (Art. R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme), le Plan Local d'Urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols, le règlement municipal de construction, le règlement de lotissement sont les règles qui définissent les travaux envisageables :

- les hauteurs maximales des constructions, les pentes de toitures,
- les distances à respecter par rapport aux limites de la propriété,
- les matériaux, etc.

Où vous renseigner ? En mairie, vous pouvez consulter les règles applicables et demander des copies des documents d'urbanisme ; parfois ils sont disponibles sur le site internet de la commune.

// L'habitation est dans le périmètre d'un bâtiment patrimonial protégé

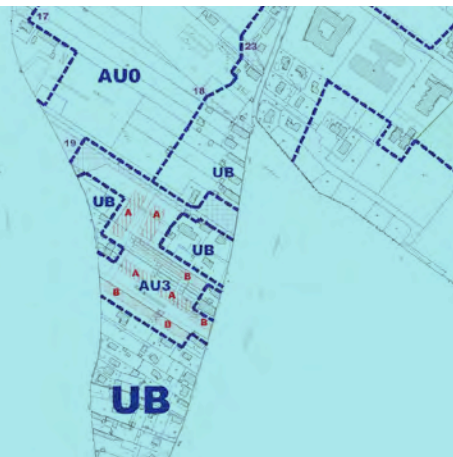
Dans ce cas, l'Architecte des Bâtiments de France donnera un avis sur votre projet. Si votre projet modifie l'aspect extérieur du bâtiment, il est préférable de prendre rendez-vous dès l'esquisse du projet avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine* (S.T.A.P.) afin de vérifier que votre projet est susceptible d'être autorisé quand il sera au stade de l'instruction administrative.

Où vous renseigner ? En mairie pour savoir si l'habitation est dans le périmètre d'un bâtiment protégé.

MONUMENT



HISTORIQUE



// L'habitation est dans une zone à risques

Les risques peuvent être de natures différentes : risques naturels (inondation, mouvement de terrain), risques miniers ou industriels. Si votre habitation est dans une zone à risque une réglementation supplémentaire s'applique à la construction nommée «Plan de Prévention des Risques».

Où vous renseigner ? Vérifiez en mairie que le bâtiment n'est pas dans une zone à risque et quelles sont les règles.

// Les servitudes de la parcelle

- la **servitude de passage** (art.682 du Code civil),
- la **servitude non aedificandi, non altius tollendi** (secteur dans lequel on ne doit pas construire et pas dépasser une certaine hauteur),
- la **servitude d'écoulement des eaux** (art.640 du Code civil),
- la **servitude de vue** pour préserver la vie privée entre voisins (art.678 du Code civil).

Où vous renseigner ?auprès du vendeur ou consulter l'acte de vente du bien.

RASSEMBLER DES INFORMATIONS SUR SON BÂTIMENT

- Quelle est la date ou la **période de construction** ?
- Quel est son **mode constructif** ?
- Le bâtiment fait-il partie d'un **ensemble urbain ayant une cohérence** qui va au-delà de l'habitation elle-même, par exemple une cité ouvrière ou militaire, un quartier construit en même temps dont chaque bâtiment participe à l'ensemble ?
- Le **permis de construire** du bâtiment est-il disponible au service des archives de la mairie ? Si oui, vérifiez l'exactitude des plans et des façades.
- Si vous l'avez acheté récemment, rassemblez les **diagnostics** fournis avec l'acte de vente et en particulier :
 - > le diagnostic amiante
 - > le diagnostic plomb
 - > le diagnostic termites
 - > le diagnostic de performance énergétique (DPE)
 - > les diagnostics gaz et électricité
- **Les façades et les ouvertures** sont-elles orientées de manière à capter l'énergie gratuite du soleil ? La rénovation sera l'occasion de percer ou d'agrandir des ouvertures pour augmenter les apports solaires. Au contraire, les murs exposés plein Nord ou Ouest nécessiteront des travaux en vue de protéger le bâtiment des vents et des précipitations (isolation renforcée, limitation de la taille et du nombre des ouvertures).





DEMANDER L'AVIS DE PROFESSIONNELS

Faire un état des lieux global du bâtiment (patrimonial, technique, énergétique) avec l'aide de professionnels, c'est éviter d'avoir de mauvaises surprises après, c'est identifier les points faibles à corriger et c'est éviter de détériorer des éléments de valeur.

// Le regard global de l'architecte du C.A.U.E.*

Quelle que soit l'ampleur de la rénovation, l'architecte du C.A.U.E. vous apportera en toute neutralité sa vision de professionnel pour déterminer : les atouts et les faiblesses du bâtiment, de ses abords, les éléments à conserver, à valoriser.

Il vous ouvrira de nouvelles perspectives en vous donnant des pistes de projet (extension, surélévation, percements, réorganisation intérieure) auxquelles vous n'aviez peut être pas pensées.

L'architecte du C.A.U.E. vous aidera à trouver l'équilibre entre la qualité esthétique de votre habitation, les possibilités d'ajouts contemporains (nouveaux percements, extension, etc.), la démarche environnementale (matériaux sains, qualité de l'air intérieur, confort visuel) et l'amélioration énergétique du bâtiment.



// Les aspects techniques

En fonction de l'ampleur de la rénovation (modification lourde du gros œuvre, extension ou surélévation) et de l'état initial du bâtiment, il est parfois indispensable de demander un diagnostic technique du bâtiment auprès d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou d'un bureau d'études techniques structures.

Quel est l'état de la construction ?

En particulier pour un bâtiment présentant des désordres apparents (fissurations, déformations des murs ou de la toiture), demandez une expertise de la structure à un architecte qui saura vous réorienter vers un bureau d'études en cas de besoin.

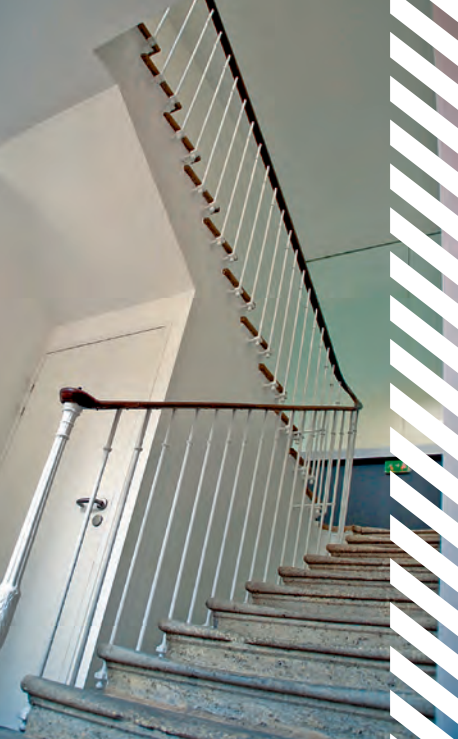
Où passent les réseaux ?

La position des réseaux contraindra les possibilités d'aménagement. Le professionnel identifiera où passent les diverses gaines et localisera les raccordements aux réseaux collectifs.

Quelle est la nature du sol ?

En cas de rénovation engendrant une extension ou une surélévation importante, une étude de sol géotechnique sera indispensable pour évaluer la nature des fondations à réaliser et éviter le risque de déstabiliser le bâtiment existant.

- • • •
- • • • • • • •
- • • • • • • •



EN SAVOIR⁺

Ressources documentaires du CAUE

- **La rénovation écologique,**
Terre vivante.
- **Rénovez votre maison :**
Des solutions écologiques,
Dunod.

A qui s'adresser ?

Pour être en possession de relevés et de diagnostics fiables du bâtiment existant, vous pouvez confier à un architecte les éléments de mission suivants, sans obligation de vous engager avec lui pour la conception de votre projet :

- relevés du bâtiment existant et établissement des plans, coupes et façades,
- relevé des désordres du bâtiment existant,
- établissement d'un dossier photographique,
- diagnostic technique et architectural,
- règles et contraintes applicables au projet,
- viabilité, étude de sol, fondations, ossature, équipements.

Pour des diagnostics spécifiques qui ne relèvent pas de la compétence d'un architecte, consultez des bureaux d'études ou des entreprises spécialisées pour : les pollutions amiante, plomb, de sol et de sous-sol et les mesures de dépollution.

// L'audit énergétique

L'audit permet de comprendre les points faibles du bâtiment d'un point de vue thermique et donc d'intégrer des travaux d'amélioration énergétique à l'occasion d'une rénovation globale. Il permet de phaser les travaux d'amélioration thermique en fonction de son budget.

Les éléments contenus dans l'audit :

- Un diagnostic de l'enveloppe du bâtiment et des solutions techniques chiffrées : toit, fenêtres, portes, murs, plancher bas, sous-sol, lieux de faiblesse (trappe d'accès aux combles, conduit de cheminée ouverte, etc.).
- Un diagnostic des installations techniques existantes et des solutions techniques chiffrées : la production de chaleur (chaudière, PAC, ...), la distribution de chaleur (conduites calfeutrées ou non), les émetteurs de chaleur (convecteurs, radiateurs, ...), le système de ventilation, les outils de gestion existants (thermostats par pièce, robinets thermostatiques).

A qui s'adresser ?

Cet audit thermique peut être réalisé par un bureau d'études thermiques spécialisé, avec recommandations sur les travaux prioritaires et les temps de retour sur investissement, le tout rédigé dans un rapport écrit.

Si vous souhaitez dans un premier temps avoir des conseils individualisés, neutres et gratuits, contactez un **Espace Info Energie***. Vous pourrez profiter du regard d'un professionnel de la thermique sur votre habitation.

**POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE**

2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com • www.caue57.com

* Retrouvez leurs coordonnées complètes sur la fiche information « coordonnées utiles »

LES TROIS ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION ÉTAPE 2 DÉFINIR LE PROJET GLOBAL AVEC L'APPUI DE PROFESSIONNELS



La rénovation qui se veut écologique est un projet global cohérent pour éviter la simple juxtaposition de solutions techniques.

DÉFINIR SA MANIÈRE D'HABITER

Seul ou avec un professionnel, il est utile que vous preniez le temps de discuter en famille pour vous accorder sur un projet de vie partagé, définir avec précision vos besoins en quantité et en qualité. Le professionnel convertira ensuite votre manière de vivre en projet architectural.

Vous pouvez définir les besoins pour chaque pièce de vie ou espace de service (buanderie, cellier, débarras) :

- l'usage unique ou multiple de la pièce,
- les liaisons directes entre les pièces par exemple « attenante à la cuisine », « accessible directement depuis le jardin », « à proximité de la chambre des parents »,
- la qualité de lumière naturelle attendue (lumière abondante du matin ou du soir),
- les vues vers l'extérieur souhaitées (vue sur un élément particulier du paysage),
- la taille (surface et hauteur).

Vous pouvez contacter le C.A.U.E.* ; un architecte-conseiller vous aidera à préciser vos besoins.

DÉFINIR SON NIVEAU D'EXIGENCE

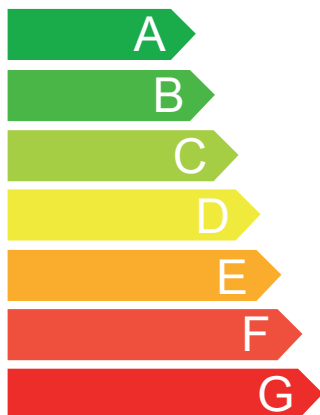
Seul ou avec un professionnel, fixer son degré d'exigence afin que le concepteur de la rénovation puisse y répondre, en particulier :

- la performance énergétique (une rénovation basse consommation, une rénovation passive),
- le confort intérieur (lumière naturelle, confort acoustique, etc.),
- la qualité sanitaire de l'habitation (qualité de l'air intérieur, électromagnétisme, etc.),
- la valorisation patrimoniale et architecturale de votre habitation.

N.B. : Le niveau d'ambition doit être compatible avec les possibilités liées aux caractéristiques du bâtiment existant, le budget disponible, la préservation de la qualité architecturale.

Recherchez des exemples de rénovations et des ouvrages pour vous aider à définir vos exigences en contactant :

- le centre de documentation du C.A.U.E.*
- le réseau des espaces info-énergie*



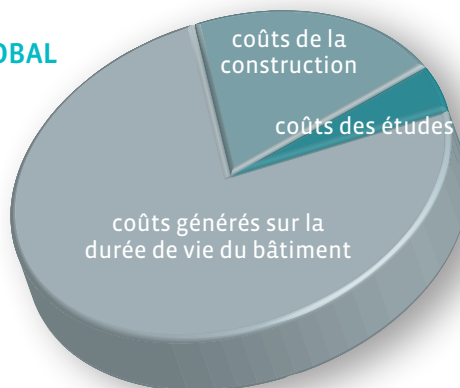
DÉFINIR LES COÛTS À INTÉGRER DANS VOTRE BUDGET

// Pensez en coût global

Dans une démarche de développement plus durable, pensez en coût global, c'est-à-dire faites des choix au regard des coûts générés tout au long de la vie du bâtiment (coût d'entretien, de mise aux normes, de transformation, de chauffage, d'électricité, d'eau, etc.) autant que les coûts des travaux initiaux.



LE COÛT GLOBAL



// Prenez en compte tous les coûts initiaux

- coût des diagnostics techniques si nécessaires,
- coût des missions de l'architecte et des bureaux d'études (étude de sol, étude thermique, étude de stabilité),
- coût de la remise aux normes des réseaux (eau, électricité etc) en demandant des devis auprès des concessionnaires,
- coût des travaux de construction au regard des niveaux de performances et des finitions,
- coût du prêt,
- coût de l'assurance « dommage-ouvrage ».

// Sollicitez des aides financières

- pour connaître les aides existantes (Contactez les espaces info-énergie*),
- pour les aides pour l'amélioration de l'habitat (Contactez l'A.N.a.H.*, l'A.D.I.L.57*),
- pour les aides locales en lien avec les économies d'énergie et les énergies renouvelables (contactez votre mairie, votre communauté de communes ou d'agglomération).



avant



après

DÉFINIR LE PROJET GLOBAL AVEC UN CONCEPTEUR

// Vous le concevez seul

Si vous êtes seul à concevoir votre projet, veillez à prendre le temps de le définir globalement pour assurer une bonne cohérence entre tous les travaux. Ensuite, vous déciderez, en fonction de votre budget, de l'ordre de réalisation des différents travaux sur le moyen et le long terme.

Un architecte du C.A.U.E.*, peut vous aider à définir les travaux prioritaires.

// Vous confiez la conception à un professionnel

Au vu de la complexité technique et des multiples paramètres à intégrer pour la rénovation, nous vous conseillons de confier la conception à un architecte qui vous apportera ses compétences pour :

- un projet nécessitant une conception architecturale d'ensemble (un logement dans une grange par exemple),
- un projet qui modifie l'aspect extérieur de l'habitation (modification des ouvertures),
- un projet de réorganisation spatiale intérieure,
- un projet de restauration douce du patrimoine existant reprenant les mêmes matériaux et techniques (un architecte ayant une sensibilité au patrimoine et éventuellement des références en la matière),
- un projet d'extension ou d'intervention plus contemporaine sur l'existant (un architecte dont d'autres projets vous plaisent),
- un projet de surélévation en ossature et bardage bois (un architecte, s'il peut vous montrer des références en ossature bois vous permet de juger si son expression architecturale vous convient).

L'architecte vous proposera un projet global permettant d'atteindre un équilibre entre rénovation thermique, préservation du patrimoine et création architecturale contemporaine. L'architecte vous apportera ses compétences, son expérience et sa garantie professionnelle (assurance).

Pour un projet nécessitant des solutions purement techniques très ciblées qui ne touchent pas l'architecture du bâtiment, vous pouvez consulter un professionnel (un bureau d'études ou un maître d'œuvre) tout en veillant à ce qu'il soit en capacité de proposer différentes solutions techniques sans en privilégier une pour des raisons commerciales.

RECOURIR À UN ARCHITECTE

Le recours à l'architecte est obligatoire pour tout projet sauf pour des constructions inférieures 170 m² de surface de plancher en additionnant la surface existante et celle de l'extension.

• • • •

• • • • • • • •

• • • • • • • •

EN SAVOIR +

Ressources documentaires du CAUE

- **La rénovation écologique,**
Terre vivante.
- **Rénover en basse consommation,**
L'inedite.
- **La guide de l'habitat sain,**
Médiéco.
- **La maison des négaWatts,**
Terre vivante.

* Retrouvez leurs coordonnées complètes sur la fiche information « coordonnées utiles »

RETENIR L'ARCHITECTE QUI VOUS CONVIENT

Contactez plusieurs architectes, exposez votre projet de rénovation, vos besoins, vos exigences et votre budget. Chacun pourra vous montrer ses réalisations et exprimer sa vision pour votre projet. Ensuite vous pourrez choisir celui qui convient le mieux.

DÉFINIR QUELLES MISSIONS CONFIER À UN ARCHITECTE

En fonction de votre rénovation, c'est à vous de définir quelles missions vous souhaitez confier à un architecte.

// Confiez des études de faisabilité

L'architecte vérifie la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme, établit une esquisse du projet sous forme de document(s) graphique(s) sommaire(s), évalue le budget de l'opération, vérifie la faisabilité de l'opération.

// Confiez des études d'avant-projet

L'architecte arrête en plans, en coupes et en façades les dimensions de l'ouvrage, précise son aspect, justifie les solutions techniques retenues, détermine les surfaces de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux.

// Confiez le dossier de permis de construire

L'architecte élabore le dossier de Permis de construire et suit l'instruction du Permis de construire.

// Confiez les études de projet

L'architecte précise par des plans, des coupes et des élévations, les formes des différents éléments de la construction, la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre.

L'architecte détaille les ouvrages par corps d'état.

// Confiez la rédaction des contrats et le suivi des travaux

L'architecte vous assiste pour la rédaction des contrats de travaux et pour le choix des entreprises. Il coordonne le travail des entreprises et assiste à la réception des travaux.

DÉPOSER UNE DEMANDE DE TRAVAUX

En fonction de la nature des travaux envisagés, il s'agit de déposer une déclaration préalable, une demande de permis de construire ou de démolir, en mairie.

**POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE**

2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com • www.caue57.com



LES TROIS ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION

ÉTAPE 3 LES PRÉCAUTIONS À PRENDRE LORS DE LA RÉALISATION

3

LES TROIS ÉTAPES D'UNE RÉNOVATION
RÉNOVATION ÉCOLOGIQUE

Pour s'assurer du bon déroulement de son chantier de rénovation, il faut prendre quelques précautions comme ne pas commencer les travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation administrative, souscrire une assurance «dommage-ouvrage», avoir planifié les travaux, s'entourer de professionnels compétents et assurés.

ATTENDRE L'AUTORISATION ADMINISTRATIVE AVANT TOUS TRAVAUX

Avant de débuter des travaux, renseignez vous auprès de votre mairie pour connaître les travaux assujettis à autorisation préalable. Que vous déposiez une Déclaration Préalable ou un dossier de Permis de Construire, il faudra attendre le délais d'instruction et obtenir l'autorisation administrative pour démarrer le chantier.

Délais théoriques d'instruction :

- une Déclaration Préalable : 1 mois
- un Permis de Construire : 2 mois

Le délai est majoré en cas de consultation de services spécifiques.

INFORMER LE VOISINAGE

Votre chantier peut être une source de nuisances pour votre voisinage : bruit, salissures de la voie publique, accumulation de déchets.

Pour garder de bonnes relations avec vos voisins, informez-les avant le démarrage de votre chantier.

L'affichage d'un panneau de chantier est obligatoire et est à votre charge dans le cas d'un permis de construire et d'une déclaration préalable. Le panneau doit être visible depuis la voie publique et se situer à l'extérieur du terrain. L'affichage doit avoir lieu dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée du chantier. Les modalités pratiques de l'affichage sont précisées dans l'article 421-7 du code de l'urbanisme.

Le défaut d'affichage peut être sanctionné car le dossier de déclaration de travaux ou de permis de construire doit pouvoir être consulté en mairie par toute personne intéressée. Les tiers (riverains) ont un délai de 2 mois à partir du premier jour d'affichage sur le terrain pour contester les travaux et engager un recours.

SOUSCRIRE UNE ASSURANCE « DOMMAGE-OUVRAGE »

L'article L.242-1 du code des assurances impose au propriétaire de souscrire une assurance dite dommage-ouvrage avant l'ouverture du chantier. Cette assurance garantit, au maître d'ouvrage pendant dix ans après la réception, la prise en charge rapide des réparations relevant de la garantie décennale. En cas de vente dans un délai de dix ans, elle protège également le vendeur contre un recours de l'acquéreur.

PLANIFIER LES TRAVAUX

L'idéal d'une rénovation est qu'elle englobe l'ensemble des travaux en une seule fois, plutôt que de procéder à des chantiers successifs. Par exemple, le ravalement de façade nécessite une réflexion sur l'isolation par l'extérieur. L'aménagement des combles nécessite des travaux conséquents d'isolation et de ventilation.

Si tous les travaux ne peuvent être menés en un seul chantier, cas le plus fréquent, il est essentiel de lister, de hiérarchiser les travaux et de planifier le phasage des travaux sur la durée nécessaire en adéquation avec les contraintes techniques et le budget (plusieurs années si besoin). Si vous n'avez pas d'architecte pour effectuer ce travail, il est essentiel de vous en préoccuper et de demander l'avis d'un architecte du C.A.U.E.

S'ENTOURER DE PROFESSIONNELS POUR SUIVRE LE CHANTIER

Un architecte à vos côtés comparera plusieurs devis pour vous conseiller dans le choix des entreprises. Il organisera la coordination des différentes entreprises sur le chantier, s'assurera de la conformité des réalisations par rapports aux normes et aux réglementations en vigueur, vous assistera lors de la réception des travaux.

CHOISIR DES ENTREPRISES

// Consultez au minimum trois entreprises

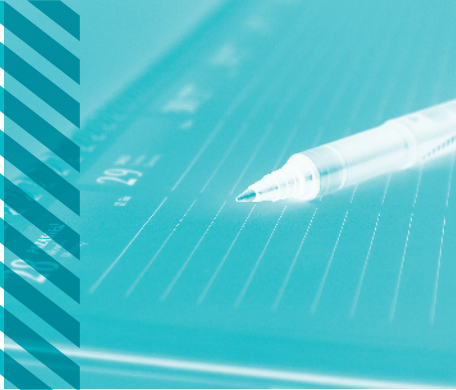
Comme on le fait naturellement avant d'acheter un bien courant, il est indispensable de pouvoir comparer les prestations proposées, les options possibles, les performances au regard du coût. Ce qui nécessite d'exiger des devis détaillés et quantifiés, seul moyen pour comparer réellement les offres. Si vous travaillez avec un architecte, suivez ses recommandations car il connaît les entreprises et leurs savoir-faire.

En complément du devis, vous pouvez demander aux entreprises des références de réalisations similaires à votre projet pour pouvoir les visiter et échanger avec les propriétaires sur leurs satisfactions.

// Vérifiez les assurances

Vérifiez que les entreprises auxquelles vous faites appel ont bien souscrit une assurance couvrant leur responsabilité au sens de l'article 1792 du code civil :

- La garantie de parfait achèvement court pendant un an à compter de la réception des travaux. Elle s'applique à la réparation des désordres signalés par le propriétaire dans des conditions bien définies.





- La garantie biennale de bon fonctionnement court pendant deux ans et couvre les éléments d'équipements installés à l'occasion des travaux non couverts par la garantie décennale (notamment les appareils et équipements sanitaires ou de chauffage, les ascenseurs, les équipements de sécurité incendie, les appareils d'éclairage ou de communication, les faux plafonds, et les revêtements de peinture).
- La garantie décennale rend l'entrepreneur responsable de plein droit des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination.

Assurez-vous aussi que l'assurance de l'entreprise couvre bien les travaux réalisés.

// Les labels et qualifications des entreprises

Des labels de qualité ou de prise en compte de l'environnement dans la pratique professionnel existent : Eco-artisan®, QualiPV, Qualisol, Qualibois, QualiPAC, Qualibat, « engagement dans le développement durable », etc.

Contactez la Fédération Française du Bâtiment 57*, la Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment Moselle*, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle*, le Centre National d'Innovation pour le Développement durable et l'Environnement dans les Petites entreprises*, la Chambre de Commerce, d'Industrie et de Services de la Moselle*, le Groupement Interprofessionnel de Promotion de l'Économie du Bois en Lorraine*.

S'ASSURER DE LA QUALITÉ DE LA MISE EN ŒUVRE

// Fixez dès le départ les attentes par écrit

Lors de la signature d'un contrat ou d'un devis avec une entreprise, il est dans votre intérêt que le document détaille les travaux à réaliser.

Si le descriptif ou le devis est trop global ou flou, vous ne pourrez pas vous y référer en cas de litige ultérieur.

Le devis doit apporter impérativement trois précisions :

- la description des prestations qui vous permet de comparer plusieurs devis : les quantités concernées (mètres linéaires, m², etc.), les caractéristiques techniques et thermiques des produits, par exemple la résistance thermique, le coefficient de déperdition, la teneur en composés organiques volatiles, le coefficient de transmission thermique des fenêtres (Uw), l'épaisseur d'isolant posé, etc.,
- le coût détaillé (prix de chaque fourniture, prix de la pose),
- le délai de réalisation des travaux.



• • • •

• • • • • • • •

• • • • • • • •



Par exemple, exigez que les entreprises gèrent l'élimination de leurs déchets et qu'elles indiquent dans leurs devis son coût et sa destination finale.
Par exemple, exigez sur le devis du peintre l'emploi de peintures sans dégagement de COV (Composé Organique Volatile) qui sont nuisibles pour la santé.

// Missionnez un architecte ou être présent sur le chantier régulièrement

Si vous n'avez pas confié la mission de suivi des travaux à un architecte, votre présence régulière sur le chantier sera indispensable et vous permettra de vérifier que les travaux réalisés sont conformes à vos attentes.

Si vous avez confié la mission de suivi du chantier à un professionnel, c'est à lui qu'il faut adresser vos remarques et non pas directement aux entreprises.

// Faites réaliser des contrôles par des professionnels

Il existe aujourd'hui des moyens de contrôle pour vérifier l'isolation thermique et l'étanchéité à l'air du bâtiment qui sont les deux priorités pour atteindre un haut niveau de performance thermique.

Ces contrôles ont un coût mais permettent d'identifier puis faire corriger bien des erreurs comme le défaut d'isolation d'un pan de mur ou une fuite d'air par oubli de pose d'un joint en périphérie d'une fenêtre.

Ces tests doivent être réalisés après le clos/couvert mais avant les finitions pour pouvoir intervenir facilement sans endommager les travaux déjà réalisés.

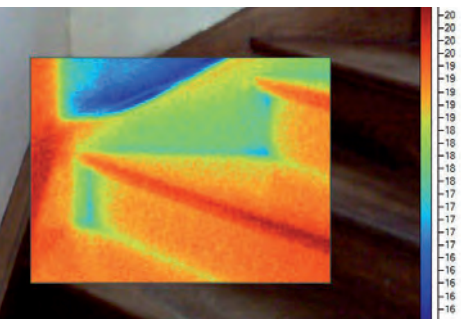
// Formulez vos réserves à la réception des travaux

La réception consiste à vérifier que tous les travaux ont été réalisés conformément aux devis et aux règles de l'art.

Il est dans l'intérêt du propriétaire de se faire assister par un professionnel et de formuler ses réserves de manière précise par écrit et de faire contresigner le document par l'entreprise.

// Demandez une facture détaillée

Pour les dispositifs de crédits d'impôt, les caractéristiques techniques et thermiques doivent apparaître sur la facture, ainsi que le détail des fournitures dissocié de la pose.



EN SAVOIR +

Ressources documentaires du CAUE

- ***L'isolation thermique écologique neuf et réhabilitation***, JP. Oliva et S. Courgey, Terre vivante.

Sites internet

- ***Effinergie.org*** pour la liste des mesureurs de perméabilité à l'air.
- ***Qualit-enr.org***, le portail des installateurs d'énergies renouvelables.

**POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE**

2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-les-Metz Cedex
tél. : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com • www.caue57.com

* Retrouvez leurs coordonnées complètes sur la fiche information « coordonnées utiles »

COORDONNÉES UTILES POUR LES PARTICULIERS AYANT UN PROJET DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION

LES CONSEILLERS À VOTRE SERVICE

// Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle

est une association qui met à disposition de tous les particuliers mosellans, des architectes-conseillers pour les conseiller gratuitement et en toute objectivité dans leur projet individuel de construction et de rénovation sur les aspects architecturaux, environnementaux, patrimoniaux, d'intégration urbaine et paysagère et de respect de la réglementation urbaine.

C.A.U.E. 57
Tél. 03 87 74 46 06
E-mail : contact@caue57.com
www.caue57.com

// Le réseau des Espaces Info-Energie en Lorraine

L'Espace INFO -> ÉNERGIE (EIE) est un lieu où une information neutre et objective est apportée pour favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie et le développement des énergies renouvelables. Il vous informe sur les possibilités d'aides financières liées à l'énergie.

N°Azur : 0810 422 422 - www.eie-lorraine.fr

// L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Moselle

Elle a pour vocation d'offrir aux Mosellans un conseil neutre, objectif et gratuit sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux du logement.

Tél. 03 87 50 02 60 - www.adil57.org

// Le Centre d'Amélioration du Logement de la Moselle

Des conseillers en habitat sont à la disposition des particuliers, propriétaires et locataires, pour les conseiller et dresser le plan de financement adapté à l'amélioration de leurs logements (Primes, Subventions, Prêts...).

Tél. 03 87 75 32 28 - www.calm-logement.fr

// L'Agence Nationale de l'Habitat délégation Moselle

Tél. 03 87 34 34 57 - www.anah.fr

// L'Agence Nationale d'Information sur le Logement

www.anil.org

CÔTÉ MAÎTRE D'OEUVRE

Le maître d'œuvre est celui qui conçoit, dessine et suit le projet pour le compte du maître d'ouvrage. Le maître d'œuvre peut aussi être chargé de réaliser un diagnostic technique du bâtiment existant et une étude de faisabilité. Il peut être également chargé du suivi du chantier jusqu'à la réception des travaux. L'architecte vous proposera un projet global permettant d'atteindre un équilibre entre rénovation thermique, préservation du patrimoine et création architecturale contemporaine.

L'architecte vous apportera ses compétences, son expérience et sa garantie professionnelle. Consultez l'annuaire des architectes inscrits à l'ordre des architectes. www.architectes.org

Les bureaux d'études techniques réalisent des études techniques en fonction des spécificités du projet (études thermiques, études de sol, études de stabilité).

CÔTÉ AUTORISATION ADMINISTRATIVE

La mairie est le lieu où vous pouvez avoir accès à tous les règlements d'urbanisme et de construction sur la commune. C'est également le guichet pour retirer et déposer un dossier d'autorisation de travaux (permis de construire, déclaration préalable).

Le service instructeur vérifie que les travaux envisagés respectent les règles d'urbanisme en vigueur sur la parcelle.

L'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.) est consulté si l'habitation est dans un secteur protégé (abords de monument historique, secteur-sauvegardé, Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine A.V.A.P.).

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
Tél. 03 87 36 08 27 - www.sdap-57.culture.gouv.fr

CÔTÉ ENTREPRISES

Si vous faites réaliser les travaux par des entreprises vous profiterez de leur savoir-faire et de leurs garanties professionnelles (assurance, label).

// La Fédération Française du Bâtiment 57

est une organisation professionnelle qui regroupe des entreprises pour les accompagner et les soutenir.

Tél. : 03 87 74 22 12

info@btp57.ffbatiment.fr

www.btp57.ffbatiment.fr

// La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment Moselle

est une organisation professionnelle qui représente 380 000 entreprises artisanales du bâtiment. Elle a pour missions de promouvoir, défendre et représenter l'artisanat du bâtiment.

Tél. : 03 87 16 24 85

57.capeb.fr

// La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Moselle

fédère des initiatives et formule des propositions au service des entreprises, des salariés, des apprentis.

Tél. : 0820 857 057

serviceclient@cmamoselle.fr

www.cma-moselle.fr

// Le Centre National d'Innovation pour le Développement durable et l'Environnement dans les Petites entreprises

Tél. : 03 83 95 60 88 - www.cnidep.com

// La Chambre de Commerce, d'Industrie et de Services de la Moselle

Tél. : 03 87 52 31 00 - www.moselle.cci.fr

La C.C.I. de Moselle a mis en place un label pour les entreprises « engagement dans le développement durable », consultez leur site pour plus de détails :

www.edd.cci57.fr

La C.C.I. de Moselle a mis en ligne un annuaire des entreprises mosellanes possédant au moins une certification ou labellisation sur www.valeurs.sures.fr.

// Le Groupement Interprofessionnel de Promotion de l'Economie du Bois en Lorraine

Le site propose un annuaire pour trouver des entreprises dans le secteur du bois.

A consulter impérativement pour les personnes intéressées par la construction en bois.

Tél. : 03 83 37 54 64 - www.gipeblor.com

POUR PLUS D'INFORMATIONS SUR LES ÉNERGIES

Consultez les sites suivants :

// L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Un espace pour informer et guider les particuliers qui souhaitent un habitat plus confortable et peu consommateur d'énergie.

www.ecocitoyens.ademe.fr

// La démarche Négawatt

Consommer moins en gardant le même niveau de confort. www.négawatt.org

// L'association Effinergie

Fait la promotion du label Effinergie Bâtiment Basse Consommation.

www.effinergie.org

// La maison passive France

Pour tout renseignement sur le concept de maison passive.

www.lamaisonpassive.fr

// Le Comité de Liaison des Energies Renouvelables

www.cler.org

// L'association française pour les pompes à chaleur

Elle a initié l'appellation QualiPac pour les entreprises. www.afpac.org

// Le portail des énergies solaires en Lorraine

www.portail-solaire.com

**POUR UN CONSEIL INDIVIDUALISÉ SUR VOTRE PROJET CONTACTEZ LE
CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DE LA MOSELLE**

2 rue Jeanne d'Arc • BP 30001 • Scy-Chazelles • 57161 Moulins-les-Metz Cedex • tél. : 03 87 74 46 06 • fax : 03 87 74 75 74

email : contact@caue57.com • www.caue57.com