

Planifiez votre rénovation en 5 étapes

Etape 1: analysez l'état actuel

Questions auxquelles il faut répondre:

- Quel est l'état actuel de mon bien immobilier?
- Comment puis-je améliorer son efficacité énergétique au moyen de mesures de rénovation?
- Quelles sont les économies possibles (coûts et énergie) que la rénovation me permettrait de réaliser?

Actions recommandées:

- Analysez l'état actuel du bâtiment et l'ampleur de la rénovation:
 - Effectuez une analyse en ligne gratuite avec [eVALO](#) pour dresser le bilan énergétique actuel du bien immobilier, le positionner dans la classe énergétique appropriée et évaluer les économies possibles en énergie.
 - Demandez à l'expert compétent d'établir le certificat [CECB](#) et obtenez la feuille de route, ainsi que le catalogue de mesures qui comporte des propositions concrètes pour la rénovation de votre maison. De plus, le certificat CECB Plus est nécessaire afin de pouvoir demander des subventions par la suite.
Conseil: vous trouverez votre [expert CECB](#) ici.
- Demandez éventuellement des conseils supplémentaires auprès du service cantonal de l'énergie.

Etape 2: définissez la stratégie en matière de rénovation, ainsi que le concept

Questions auxquelles il faut répondre:

- Quelles mesures de rénovation doivent être réalisées et dans quel ordre?
- Comment est-il possible de combiner les mesures de rénovation?
- Quel est le bon moment pour la rénovation? Existe-t-il des conditions liées à la saison?
- Est-ce que je souhaite réaliser une rénovation intégrale ou procéder par étapes, dont chacune regroupe un certain nombre de mesures?
- Puis-je rester dans mon logement pendant la rénovation ou dois-je trouver un logement annexe, par ex. aller à l'hôtel ou habiter chez des amis / la famille pendant un laps de temps déterminé?
- Dois-je associer la rénovation prévue à des investissements qui créent une plus-value?

Actions recommandées:

- Demandez de l'aide à des conseillers en énergie ou à des architectes, afin de coordonner au mieux les mesures de rénovation ainsi que leur ordre, et mettez à profit les synergies qui en résultent.
- Décidez s'il est judicieux d'associer la rénovation qui s'impose à des travaux complémentaires créant une plus-value (par exemple, construction d'un ascenseur ou aménagement du grenier).
- Etablissez le planning de la rénovation avec l'expert: quand faut-il commencer les différents travaux? Combien de temps les différentes étapes vont-elles durer? Existe-t-il des dates fixes qu'il faut impérativement respecter en raison de la planification / de la coordination des différents travaux? Existe-t-il des conditions liées à la saison?
- Si vous avez prévu une rénovation intégrale, il faut aussi examiner les possibilités de logement transitoire: où allez-vous habiter pendant la rénovation et combien cela va vous coûter?

Etape 3: coûts du projet et financement

Questions auxquelles il faut répondre:

- De quel capital propre est-ce que je dispose pour mon projet de rénovation?
- Dois-je utiliser mes capitaux de prévoyance afin de financer la rénovation?
- Dois-je ou puis-je augmenter mon hypothèque?
- Est-ce que prendre un crédit serait une option?
- Pour quelles mesures est-il possible d'obtenir des subventions?
- Quels critères faut-il réunir pour demander des subventions?
- Avant quelle date faut-il demander ces subventions?

Actions recommandées:

- Demandez à un expert d'estimer les coûts (expert CECB ou planificateur spécialisé / architecte), ou demandez à votre conseiller Raiffeisen d'effectuer une première estimation.
- Etablissez le plan de financement avec la Banque. Si les provisions sont insuffisantes, il faut examiner les possibilités de financement avec un conseiller bancaire, comme par ex. augmenter l'hypothèque ou demander un crédit.
- Faites votre demande de subventions au début des travaux de rénovation.

Conseil: une bonne vue d'ensemble des subventions disponibles et des conditions à remplir se trouve sur [«Franc énergétique»](#) ainsi que sur le programme mis en place par le Conseil fédéral [«SuisseEnergie»](#). Les professionnels du secteur du bâtiment et les services de conseil énergétique de votre canton sont également de bonnes adresses, pour obtenir des informations sur les subventions possibles.

Etape 4: demandez le permis de construire, vérifiez la protection des sites et des monuments historiques

Questions auxquelles il faut répondre:

- Dois-je demander une autorisation pour la rénovation que j'ai prévue?
- Dois-je respecter certaines directives relatives à la protection des monuments historiques?

Actions recommandées:

- Demandez au service des bâtiments compétent si un permis de construire est nécessaire pour la rénovation que vous avez prévue.
- Prenez connaissance des restrictions de droit public à la propriété foncière conformément au cadastre, en ce qui concerne la protection des monuments historiques.

Conseil: vous pouvez consulter le [cadastre RDPPF](#) afin de savoir si votre maison est classée comme monument historique ou non. Vous pouvez consulter les informations relatives aux restrictions de droit public à la propriété foncière dans les spécifications «Protéger les monuments et veiller à la protection des sites» des portails géographiques cantonaux des registres fonciers.

Etape 5: choisissez l'architecte et réalisez la rénovation

Questions auxquelles il faut répondre:

- A quels artisans et équipes de construction dois-je confier les travaux? Où puis-je trouver ces entreprises et en fonction de quels critères dois-je les sélectionner?
- Puis-je coordonner moi-même ces artisans ou dois-je demander l'aide d'un expert en construction?
- Dois-je faire appel à un architecte?
- Comment puis-je contrôler le résultat à la fin de la rénovation?

Actions recommandées:

- Demandez plusieurs offres (au moins 3) pour les mesures de rénovation prévues et sélectionnez les artisans qui proposent le meilleur rapport qualité-prix.
Conseil: les demandes d'offres doivent comporter les informations suivantes afin que vous obteniez des offres claires que vous pourrez comparer:
 - mesures de rénovation précises que vous souhaitez réaliser
 - période pendant laquelle vous voulez que les artisans réalisent les travaux
 - matériaux que vous avez prévus
 - norme énergétique que vous souhaitez atteindre dans le cadre de la rénovation
 - vos autres attentes concrètes en ce qui concerne le résultat.
- Demandez des références concernant le maître d'œuvre, les artisans, l'équipe de construction.
Conseil: le conseiller en énergie peut également vous fournir des recommandations et des références.
- Sélectionnez le maître d'œuvre, les artisans, l'équipe de construction et l'architecte, le cas échéant, puis confiez-leur les travaux.
Conseil: dans la mesure du possible, mentionnez la norme SIA dans les contrats, en utilisant la formulation suivante, par exemple: «L'édition 2013 de la norme SIA 118 fait partie intégrante du présent contrat.»
- Planifiez les coûts et établissez le planning avec les artisans.
- Vous devez impérativement rester disponible pendant les travaux. Vérifiez régulièrement leur avancement sur place.
- Faites à nouveau établir un certificat énergétique CECB à la fin de la rénovation, afin de classer l'efficacité énergétique du bâtiment dans l'une des catégories officielles et comparez-le à l'ancien certificat pour vérifier les économies réelles en matière de coûts et d'énergie que vous avez réalisées.