MAISON BASSE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE, CONSEILS ET PRIX

Une maison basse consommation, comme son nom l'indique, est conçue pour réduire drastiquement votre consommation énergétique. Dans le cadre de la transition écologique, elle est pensée de plus pour avoir un taux d'émission de CO2 très faible. Décryptage !

ClimaMaison
Le guide expert du confort thermique

En application de la loi du 11 mars 1957, il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement le présent ouvrage, sur quelque support que ce soit, sans l'autorisation de l'Éditeur ou du Centre Français d'exploitation du droit de copie, 20, rue des Grands Augustins, 75006 Paris. © XPair éditions, 2019

Avril 2019

Maisons BBC au Creusot – architecte Patrice MOTTINI

Les caractéristiques thermiques énergétique d’une maison basse consommation

Une maison basse consommation, appelée également Bâtiment Basse Consommation (BBC), doit répondre aux critères encadrés désormais par la Réglementation Thermique 2012. Dans le cadre de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, ceux-ci ne visent qu’un objectif, vous faire réduire votre consommation électrique, tout en vous garantissant un confort thermique optimal. Pour ce faire, la conception d’une maison BBC est exigeante et doit être envisagée avec des matériaux scrupuleusement choisis.

Les principales caractéristiques d'une maison BBC sont les suivantes :

→ L'isolation thermique renforcée pour une maison BBC
Afin de limiter au maximum les déperditions énergétiques, il est primordial de consacrer une attention accrue à l'isolation de votre maison et à la réduction des ponts thermiques. Les doubles ou triples vitrages seront alors à privilégier, ainsi qu'une isolation performante au niveau de vos plafonds, de vos murs comme de vos planchers. Afin d'assurer une bonne ventilation de votre logement sans déperdition de chaleur, l'installation d'une VMC double flux est également conseillée.

→ La réduction de la consommation énergétique pour la maison BBC
La consommation d'une maison BBC ne doit pas excéder une moyenne de 50 kWh/m²/an. Ce chiffre peut être modulé en fonction de votre situation géographique et de l'altitude de votre lieu de résidence. Pour exemple, l'exigence de consommation est assouplie jusqu'à 65 kWh/m²/an pour une maison située dans le Nord-Est, et plus restrictive dans le Sud-Est où celle-ci baisse à 40 kWh/m²/an. Cette consommation d'énergie primaire porte sur l'éclairage, votre solution de chauffage et de refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire ainsi que votre système de ventilation.

→ Les énergies renouvelables à privilégier pour la maison BBC
La RT 2012 incite à recourir aux énergies renouvelables comme l'énergie thermique, l'énergie solaire photovoltaïque, l'énergie éolienne domestique ou la géothermie, comme le puit canadien par exemple.

→ Les surfaces vitrées performantes pour la maison BBC
Une maison BBC exploite donc au maximum ce que la nature lui offre, et c'est le cas pour le soleil. L'énergie solaire est ainsi utilisée pour participer à la réduction de votre facture énergétique. Pour bénéficier de l'apport de chaleur, il est donc recommandé de placer vos pièces de vie orientées vers le Sud, avec de grandes surfaces vitrées représentant au minimum 1/6 de votre surface habitable. A contrario, les pièces ne demandant pas, ou peu de chauffage, seront plutôt orientées vers le Nord, comme un garage, une buanderie ou même des chambres à coucher par exemple.

Une maison très basse consommation (TBBC) avec du solaire thermique

Les économies d’énergie réalisées avec une maison BBC

Toutes les caractéristiques précédemment citées vous permettront de réaliser de belles **économies d’énergie**. Il est à noter qu’une excellente isolation thermique peut, à elle seule, vous faire économiser jusqu’à 60 % de votre facture de chauffage. Quand l’exigence de consommation d’énergie primaire était déjà réduite à 80 kWh/m²/an par la RT 2005, la RT 2012 va plus loin en la réduisant de nouveau pour atteindre une moyenne de 50 kWh/m²/an.

Une bonne isolation thermique, de grandes surfaces vitrées performantes et orientées plein sud, ainsi que le recours aux énergies renouvelables pour une maison BBC vous permet de réduire jusqu’à 7 fois votre consommation d’énergie dédiée aux **solutions de chauffage et à la production d’eau chaude sanitaire** que vous auriez eu dans une maison dite “classique”.

Votre facture énergétique globale, en incluant tous vos besoins journaliers en apports électriques, peut être ainsi divisé par 2, voire même par 3.

Quelques conseils pour les propriétaires d’une maison basse consommation

→ **Les aides financières pour une maison BBC**
Avant d’envisager une construction de **maison neuve BBC** (ou RT 2012), il vous faut avoir toutes les informations en main, et celles qui suivent ne sont pas à négliger. En effet, pour la construction d’une maison conforme aux normes BBC, l’État accorde des aides comme l’Éco-Prêt à Taux Zéro qui est accordé sans condition de ressources. Certains organismes de crédit font également des offres de prêts pour les futurs acquéreurs de logement à haute performance énergétique. N’hésitez pas à vous renseigner.

La loi Duflot sur les aides à l’investissement locatif est remplacée depuis le 1er septembre 2014 par la loi Pinel. Ce dispositif est amélioré et permet de bénéficier d’une réduction d’impôt de 12 % du prix de revient de la location, accordée si vous vous engagez à louer votre bien sur 6 ans, et de 18 % pour un engagement de location sur 9 ans.

Une fois propriétaire, vous pourrez également bénéficier d’une exonération de votre taxe foncière pouvant aller de 50 jusqu’à 100 %, pour une durée au moins de 5 ans.

→ **Le choix du terrain et des prestataires pour construire une maison BBC**
Tout d’abord, il faut bien penser au choix du terrain pour faire construire une maison BBC. En effet, son exposition, son environnement et la végétation déjà existante peuvent avoir une incidence sur votre décision.

Si l’emplacement de votre future maison BBC se trouve à l’ombre d’un voisinage de type immeuble, ou d’une forte végétation, vous ne pourrez pas bénéficier de l’apport de soleil suffisant.

Il est vivement conseillé également de faire appel à un constructeur spécialisé pour la réalisation des plans, mais aussi pour vous aider à trouver l’emplacement idéal sur le terrain même et

l’orientation des pièces à donner. Il saura également vous conseiller pour l’aménagement extérieur de votre maison, comme la végétation à faire pousser au Nord ou au Sud pour ne pas ombrager votre future maison.

Il est important de signaler que l'intervention d’un architecte est obligatoire pour une construction avec plus de 150 m² de surface au sol.

Le prix d’une maison BBC

Programme immobilier de maisons BBC répondant à la RT 2012

S’il est à noter qu’une maison basse consommation vous permet de réaliser de substantielles économies d’énergie tout au long de l’année, son prix d’achat n’est, quant à lui, pas plus élevé qu’une maison dite “classique”. Sachant qu’en premier lieu, rappelons que le niveau basse consommation BBC est le niveau demandé par la réglementation thermique actuelle, la RT 2012. En effet, depuis la précédente réglementation la RT 2005, le coût des isolants, des matériaux et des équipements fonctionnant aux énergies renouvelables, s’est réduit avec le volume des constructions et n’occasionne plus de surcoût important. Prenons l’exemple d’une chaudière à condensation. Condensation ou pas, la chaudière coûte sensiblement le même prix.

A noter que la configuration de votre logement peut jouer également sur le prix de construction de votre maison BBC. Et surtout ! le surcoût aujourd’hui provient plutôt du prix du foncier qui dans certains endroits devient plus que déraisonnable. Le coût de construction à côté étant beaucoup plus maîtrisable.

Le prix de construction d’une maison BBC peut alors varier de **1 500 € à 2500 € le m²** selon les matériaux et la configuration de votre logement, de plain-pied ou à étage. Ces prix peuvent rapidement doublés si vous faites appel à un architecte pour réaliser des plans plus complexes.

Pour finir, si le prix d'une maison BBC à sa construction représente un investissement, pensez que celle-ci vous fera bénéficier d'une plus-value si vous deviez la vendre, ne vous occasionnera pas de recours car votre maison respecte la réglementation RT 2012.

Encore que notre conseil, c'est d'aller encore plus loin et de pousser le raisonnement pour construire dès aujourd'hui une maison allant au-delà de la RT 2012 pour anticiper la réglementation environnementale RE 2020 prévue dès l'année prochaine. Lire l'excellent article de mon confrère **« Label E+C- pour la maison à énergie positive et bas carbone »**.

Lectures recommandées

RT 2012 et obligation de mesure ou d'estimation des consommations

Comportement des usagers en regard des 5 usages de la RT 2012

Sources et liens utiles

www.butagaz.fr | www.daikin.fr | www.toshibaclim.com

Pour en savoir plus

Le dossier MAISON NEUVE BASSE CONSOMMATION

Jacques Ortolas

Jacques Ortolas s'est spécialisé depuis des années dans la recherche de solutions d'économies d'énergie et d'exploitation optimisés des installations. Son expérience en la matière en fait un expert reconnu qui participe fréquemment à des groupes de réflexion chargés de définir les politiques énergétiques et environnementales.