

LUTZ
architectes

Comment bien rénover sa maison

Transformer et rénover sa maison, quel propriétaire n'en rêve pas? Objectif clairement fixé, projet réparti en étapes et modalités du financement sont les maîtres mots pour réussir un tel projet. A ce titre, l'expérience de Patricia et Pascal Cipolla à Villars-sur-Glâne est exemplaire.





Détail des panneaux solaires en toiture.

Texte Jean-Louis Emmenegger **Photos** Julien Schafer

Plusieurs raisons peuvent rendre une rénovation nécessaire. Si la maison n'est pas toute récente, après un certain nombre d'années, la réparation du toit, une nouvelle isolation ou encore une nouvelle chauffage deviendront incontournables. Le propriétaire peut également vouloir transformer certaines parties de sa maison pour les remettre au goût du jour. Enfin, l'ultime raison d'une rénovation est l'urgence due à une panne technique: si le système de chauffage (au mazout ou au gaz) rend l'âme, il déclenchera à coup sûr une réflexion globale sur le nouveau type d'énergie à installer en remplacement.

Un cas concret

La transformation et rénovation de la maison de bois de Patricia et Pascal Cipolla est l'exemple parfait de la manière correcte de procéder. Le couple avait emménagé en 1999 dans l'édifice construit en 1996. Avec l'aide du Bureau d'architecture Conrad Lutz à Givisiez (connu pour ses réalisations de maisons écologiques), une planification globale a été établie en 2010, avec la réalisation du certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB (voir encadré), qui fut assortie d'une enveloppe budgétaire globale. «Nous avons ensuite scindé le projet en trois étapes successives sur trois ans: 2011, 2012 et 2013. Chaque étape a été minutieusement réfléchi et dotée de son propre plan de financement. Notre approche a été très méthodique et précise, ce qui nous a permis de nous situer à tout moment dans le suivi des travaux», explique Pascal Cipolla, ingénieur et enseignant.

Aujourd'hui, le but que les Cipolla s'étaient fixé est atteint: leur maison s'autoalimente en énergie. «Pour ce faire, nous avons amélioré l'isolation générale et celle de la cave, mis des fenêtres à triple vitrage, remplacé la chaudière à gaz par un système de pompe à chaleur sol-eau avec sondes géothermiques, isolé la toiture selon Minergie et posé 30 panneaux solaires photovoltaïques sur 50 m² pour la production de courant électrique. Nous étions convaincus de faire le pas vers une consommation d'énergie responsable et respectueuse de l'environnement, et de nous séparer des énergies non renouvelables. Aujourd'hui, nous sommes très contents de notre décision, car nous maîtrisons notre énergie, et notre confort a même augmenté!» commente Pascal Cipolla.

«Pour une partie de leur financement, Patricia et Pascal Cipolla, qui sont des clients de longue date chez nous, ont pu bénéficier d'une

réduction d'intérêts pour l'hypothèque eco et de taux fixes très intéressants», indique Yves Burgy de la Banque Raiffeisen Fribourg-Ouest. L'hypothèque eco est une prestation de la Raiffeisen (voir encadré) qui séduit d'ailleurs toujours plus de clients.

Choisir un coordinateur unique

Lorsqu'un propriétaire décide d'entreprendre des rénovations, il travaillera avec plusieurs corps de métiers: charpentiers et couvreurs pour le toit, maçons, spécialistes en isolation (toiture, fenêtres, etc.) et en système de chauffage, électriciens, menuisiers, peintres et bien d'autres. A moins d'être soi-même un professionnel de l'un de ces domaines ou un bricoleur émérite, un tel projet peut vite se révéler un vrai cauchemar! Toutes les opérations doivent effectivement être réalisées dans un ordre logique sous peine de gros problèmes... et une facture finale bien salée!

Faire appel à un spécialiste de l'énergie ou de la construction qui prendra le rôle de «coordinateur unique» est la solution qui s'impose: il préparera le projet dans tous ses détails, élaborera les étapes, récoltera les devis, attribuera les mandats aux sous-traitants et assurera la supervision et l'avancement des travaux, demandera le label Minergie, et ainsi de suite. Ce coordinateur peut être un architecte, une entreprise de construction ou de rénovation, un ingénieur ou un spécialiste disposant déjà d'une telle expérience.

Rénover en plusieurs étapes

La rénovation d'une villa prend du temps: il faut donc planifier les étapes de manière logique afin d'éviter ennuis et déconvenues. Ainsi, il peut être judicieux de répartir les travaux à entreprendre sur deux ou trois ans. Cela sera non seulement plus abordable pour le propriétaire sur le plan financier (un budget de rénovation annuel sera fait en fonction des étapes du projet), mais aussi intéressant fiscalement, car les déductions peuvent se faire par année, selon les travaux effectués.

Les diverses subventions

En matière d'aide financière et de subventions pour une rénovation, le propriétaire devra, avec l'aide de son coordinateur des travaux, faire les démarches lui-même. Certaines devront être faites avant le début des travaux pour être certain de recevoir la subvention à la fin du chantier!



Le conseiller bancaire Yves Burgy en discussion avec Pascal Cipolla.



Le local technique avec la pompe à chaleur.

Concernant les systèmes de production d'énergie (énergie solaire photovoltaïque et thermique, géothermie (sondes), chauffage à bois (pellets), etc.), de même que l'isolation en cas d'assainissement important de la maison, la principale adresse pour se renseigner est le Service cantonal de l'énergie du canton de domicile. Pour les adresses, voir www.energie-environnement.ch

Financer son projet

Toute rénovation a bien sûr un coût, qui dépendra de l'ampleur des travaux entrepris et des nouvelles installations qu'il faudra remplacer (chauffage, etc.) ou installer (panneaux solaires, etc.). Les travaux

secondaires, comme le réaménagement d'une terrasse et d'un jardin, d'un chemin d'accès ou d'une place de parc ne doivent pas être oubliés dans le montant total des frais engagés.

Le propriétaire devra apporter une partie du montant total en fonds propres (épargne, etc.) ou avec un portefeuille-titres (actions, obligations). Le solde sera en principe avancé par la banque, qui analysera avec attention la qualité du projet dans son ensemble et celle des sous-traitants choisis. Ce crédit sera fait par une augmentation du prêt hypothécaire. Chaque cas étant différent, la Banque Raiffeisen proposera une solution sur mesure à son client, en fonction de sa situation financière personnelle et de la valeur estimée de sa maison.

Les hypothèques «eco» Raiffeisen

Nombreuses sont les Banques Raiffeisen à soutenir votre engagement en faveur d'une gestion durable des énergies. Avec l'hypothèque eco, les propriétaires qui ont besoin d'un financement pour construire ou rénover leur maison – selon le standard Minergie ou le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) – peuvent bénéficier d'allègements d'intérêts. Les Banques Raiffeisen proposent aussi le crédit rénovation.

Pour vous faire conseiller sur votre projet de rénovation, et pour le financer, votre Banque Raiffeisen est toujours à vos côtés. Les avantages de la rénovation? Un plus grand confort et la préservation de la valeur immobilière. Raiffeisen suggère aux propriétaires de constituer des réserves pour entreprendre les travaux à venir (épargner 1,5 % de la valeur immobilière par année). La rénovation est le seul moyen de préserver la valeur du bien immobilier à long terme.

Plus d'infos sur www.raiffeisen.ch

Voir aussi: www.cecb.ch et www.minergie.ch

Subventions cantonales et déductions fiscales

Comme les subventions varient selon le système d'énergie choisi (solaire, géothermie, bois) et que le montant octroyé est modifié chaque année, il est fait se renseigner avant le premier coup de pioche! Les mesures promotionnelles pour le solaire photovoltaïque et thermique sont fournies par le Service cantonal de l'énergie ou www.swissolar.ch/fr/nosthemes/promotion.

Pour évaluer les travaux à entreprendre et connaître les subventions cantonales ou fédérales pour l'assainissement des bâtiments, il faut consulter les sites du Service cantonal de l'énergie et du Programme Bâtiments de la Confédération (www.leprogrammebatiments.ch et www.suisseenergie.ch). Le programme de rénovation virtuelle de la Raiffeisen est accessible via www.raiffeisen.ch/evalo.

Les aspects fiscaux, notamment les déductions annuelles autorisées, varient d'un canton à l'autre: il faut se renseigner auprès de l'Administration cantonale des contributions de son canton de domicile.