



## Maisons économes en énergie: comment trouver les bons plans quand on achète sur plan?

**ISOLATION** La réglementation thermique 2012 ou RT 2012 astreint les constructeurs à une consommation d'énergie limitée, on vous explique dans le détail

Thierry Weber | Publié le 11/03/19 à 15h20 — Mis à jour le 11/03/19 à 15h20



Quels sont les critères pour sélectionner la maison la moins énergivore possible? — Suljo/Getty Images



- Achat sur plan et maison la plus économe possible en énergies sont deux projets compatibles.
- Toute nouvelle construction est soumise à la réglementation thermique 2012 ou RT 2012.
- Pour y voir clair, il convient de bien étudier les obligations légales qu'elle comporte.

Vouloir être écolo, ça demande parfois beaucoup d'énergie... cérébrale, pour y voir clair. Afin d'échapper à ce paradoxe **lorsqu'on achète sur plan** (<https://www.20minutes.fr/economie/immobilier/>), il suffit de mieux comprendre les obligations légales et de savoir à quels points accorder de l'attention pour choisir la maison la plus économe possible.

Ceux qui achètent neuf peuvent d'emblée se rassurer. Toute nouvelle construction est soumise à **la réglementation thermique 2012 (RT 2012)** (<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments>), qui astreint les constructeurs à une consommation d'énergie limitée. « La RT 2012 concerne cinq usages de l'énergie, rappelle **Yann Dervyn** (<https://fr.linkedin.com/in/yann-dervyn-9b90a716>), directeur de **l'association Effinergie** (<https://www.effinergie.org/web/>) : le chauffage, l'eau chaude, la ventilation, l'éclairage, et les auxiliaires, c'est-à-dire les pompes qui permettent de faire fonctionner l'ensemble », ainsi que la climatisation s'il y en a. Un bâtiment qui respecte la RT 2012 est un bâtiment limité à 50 kWh/an/m<sup>2</sup>.

### **L'étanchéité, un bon révélateur**

Mais encore ? « Sur une étiquette énergie, une maison RT 2012 va se classer A ou B, tandis que les maisons construites avant les premières RT se classent E ou F », précise **Marilyne Vialles** (<https://www.youtube.com/watch?v=49RtCdpxDb8>), chargée de l'information des particuliers du grand public au sein de **l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe)** (<https://www.ademe.fr/>). C'est déjà un peu plus clair. Mais attention. Il s'agit d'une dépense moyenne. Concrètement, cela signifie qu'un bâtiment peut être très bon en chauffage, mais nul en ventilation et quand même respecter la loi.

Pour essayer d'y voir plus clair, Yann Dervyn suggère de « regarder les références du constructeur », afin de savoir si c'est un habitué de la construction de **la maison individuelle à basse consommation** ([https://fr.wikipedia.org/wiki/Maison\\_%C3%A0\\_basse\\_consommation\\_d%27%C3%A9nergie](https://fr.wikipedia.org/wiki/Maison_%C3%A0_basse_consommation_d%27%C3%A9nergie)). En particulier, il peut être intéressant de regarder **l'étanchéité à l'air** ([https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/82167\\_guide\\_etancheite\\_air\\_batiments\\_12mars2012.pdf](https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/82167_guide_etancheite_air_batiments_12mars2012.pdf)) dans un bâtiment témoin s'il y en a. « Si vous sentez de l'air qui passe près d'une porte, ce n'est pas bon signe », mais c'est révélateur. Car « c'est ce qu'il y a de plus compliqué, respecter la perméabilité. Ce sera un garant de la qualité de réalisation du bâtiment »,

estime Yann Dervyn. Il existe même un test de l'étanchéité à l'air d'un bâtiment, dont l'acheteur peut demander le procès-verbal.

### Aller plus loin que la RT

Cela dit, [quand on achète sur plan \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F15913), on dispose de peu de marge de manœuvre pour s'assurer que sa maison sera vertueuse. « Sur plan, c'est difficile, mais on peut demander quel matériel est installé, vérifier que le système de chauffage proposé est de qualité », suggère Marilynne Vialles. Par exemple, « [la pompe à chaleur \(https://fr.wikipedia.org/wiki/Pompe\\_%C3%A0\\_chaleur\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Pompe_%C3%A0_chaleur) reste le plus simple, mais le chauffage au bois a l'avantage d'être peu cher. Si on veut aller au-delà de la RT 2012, [le triple vitrage \(https://www.20minutes.fr/magazine/isolation-thermique-mag/2419419-20180925-isolation-des-fenetres-vous-prendrez-bien-une-triple\)](https://www.20minutes.fr/magazine/isolation-thermique-mag/2419419-20180925-isolation-des-fenetres-vous-prendrez-bien-une-triple) sur une maison bien isolée peut valoir le coup », suggère la spécialiste de l'Ademe.



**Georgette**  
@CharlotteMerme

Ok donc là j'hésite entre du double et du triple vitrage. Je ne sais plus sur quel pied danser

♡ 2 11:15 - 22 févr. 2019

[Voir les autres Tweets de Georgette](#)

Pour aller plus loin que l'obligation légale, rien de tel que les labels. « **Effinergie +** certifie une consommation inférieure de 20 % aux obligations de la RT 2012. Nous dispensons aussi un label de [bâtiment à énergie positive \(https://fr.wikipedia.org/wiki/B%C3%A2timent\\_%C3%A0\\_%C3%A9nergie\\_positive\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/B%C3%A2timent_%C3%A0_%C3%A9nergie_positive) basé sur le fait de produire de l'énergie solaire. Il existe également un label venu d'Allemagne, le label Passive house, qui est l'équivalent de notre **Effinergie +** », liste Yann Dervyn. Mais une fois la maison achetée, il faudra faire attention à son propre comportement. Ce n'est pas parce que notre maison est économe qu'il faut ne pas l'être soi-même.