

La rénovation thermique des petites surfaces : allez à l'essentiel

Par Thibault Lemonnier, publié le 21 janvier 2024 – Lecture : 5 min



Petite surface, DPE défavorable

Quand on pense “petites surfaces” aujourd’hui, on pense DPE défavorable.

En effet, la presse a souvent été le relais des propriétaires de petites surfaces et de groupes immobiliers se plaignant d’un DPE trop sévère à l’encontre des petits logements, qui seraient pénalisés par la méthode de calcul 3CL.

Le souci, c’est que le DPE est défavorable pour de bonnes raisons : un plus petit logement dispose d’une plus grande surface de contact avec l’extérieur par unité d’espace occupé, ce qui occasionne plus de pertes thermiques par unité d’espace occupé. Aussi, certaines consommations (cuisine, eau chaude sanitaire...) ne sont pas forcément réduites du simple fait que l’on occupe un espace plus petit.

Il est donc nécessaire d’être méthodique à l’occasion de la rénovation de son petit appartement pour ne rien négliger. Quels doivent être les axes prioritaires d’une rénovation thermique pour des surfaces flirtant avec les 10 m² ?

L’isolation thermique, mais pas à tout prix

On doit toujours penser en premier à isoler son logement avant de planifier l’installation d’équipements. En étudiant le DPE, il faut évaluer la proportion des

défauts d'isolation dans le bilan thermique total et espérer les endroits les plus concernés : c'est sur ces derniers que l'on doit se focaliser lors de la rénovation.

Dans le cas d'une petite surface en copropriété, se pose le problème de l'impossibilité de l'isolation extérieure, soumise à une décision collective des copropriétaires. On ne souhaite pas forcément non plus procéder à une isolation intérieure, de peur de perdre de précieux mètres carrés.

Notre solution : Côté murs, privilégiez les zones à isoler ne faisant pas perdre de surface Carrez à votre appartement, si vous ne pouvez pas isoler par l'extérieur. Au niveau des fenêtres, triple vitrage au nord et double vitrage au sud, pour bénéficier de l'ensoleillement pendant l'hiver. Soignez le travail d'isolation des menuiseries de fenêtres.

Le gaz plutôt que l'électrique

A l'heure où l'on cherche à décarboner l'énergie, ce conseil semble être saugrenu. Pourtant, la lettre de l'efficacité énergétique dans le DPE étant calculée sur la base de l'énergie primaire consommée, il est possible de diviser sa consommation d'énergie primaire de 2,2 en passant de l'électrique au gaz.

Par ailleurs, même si l'on fait effectivement augmenter les émissions, on ne fait que passer de 150 géqCO₂/kWh pour l'électrique à 200 géqCO₂/kWh pour le gaz. Pour une surface d'une dizaine de mètres carrés, on parle d'une différence des émissions de GES tout au plus de l'ordre de 75 kgéqCO₂/an. Moins d'1% de la moyenne des émissions d'un français.

Notre solution : Si vous achetez un appartement sous les combles, vérifiez donc en amont que la copropriété dispose de tuyaux de gaz allant jusqu'à votre étage. Contactez le fournisseur de gaz et faites évaluer le prix de travaux de raccordement.

L'ECS à ne surtout pas négliger

Enfin, l'eau chaude sanitaire va représenter une part très importante des consommations d'énergie : c'est normal car le DPE fournit un résultat en kWh/m².

Une consommation identique d'ECS dans un 50 m² a donc 3x moins d'impact que dans un 10 m².

Si vous la négligez, l'ECS finira par représenter le gros de la consommation d'énergie. On a vu chez Briq le DPE d'un appartement rénové où l'ECS représentait 83% de l'utilisation d'énergie... La prise en compte dans la rénovation est incontournable.

Nos solutions : Si vous le pouvez, passez au chauffe-eau thermodynamique - il faudra installer une PAC à l'extérieur ou faire un trou dans la façade. En copropriété, tout est plus compliqué : privilégiez alors un chauffe-eau à gaz dès lors que c'est possible et que cela ne vous fait pas passer au cran supérieur sur les émissions de GES. L'estimation est facile à faire, il suffit de multiplier par 1.33 par rapport à l'électrique.

Nous vous souhaitons une très belle rénovation thermique !



Thibault LEMONNIER - ingénieur en procédés énergétiques - professeur de physique

Ayant à cœur de contribuer à la transition énergétique et à l'insertion professionnelle de tous, j'ai décidé de cofonder Briq, un institut de formation scientifique et technique pour vous permettre de devenir acteur de la transition énergétique. J'enseigne depuis plus de 10 ans avec la même passion !