

Effy

Acheter sans se tromper

Comment anticiper les travaux de rénovation énergétique lors de l'achat ?





Acheter une maison, c'est souvent le projet d'une vie.

On ne veut pas se tromper, et c'est bien normal.

Mais comment s'assurer qu'on fait une bonne affaire ? On pense surtout au prix, à la localisation, aux travaux de décoration... mais beaucoup moins à ce qui ne se voit pas : les coûts cachés !

Les coûts cachés, ce sont toutes ces dépenses qu'on ne voit pas au premier regard, mais qui viennent s'ajouter une fois la maison achetée... et peuvent rapidement alourdir le budget réel. **En première ligne : les dépenses du quotidien** (énergie, entretien), mais aussi celles liées à l'état du logement, comme les rénovations ou les équipements à remplacer.

La bonne nouvelle ? En sachant les repérer à temps, ces coûts ne sont plus une surprise, mais un levier. **Comment les anticiper et même les transformer en opportunité** pour votre budget et votre future maison ? **Suivez le guide !**

Sommaire

1 - Savoir analyser un bien avant d'acheter	3
D'où proviennent les coûts cachés d'une maison ?	3
Comment détecter les coûts cachés avant d'acheter ?	6
+ Bonus - Checklist récapitulative des signaux qui doivent alerter	7
2 - Optimiser son projet de travaux	10
Les aides : comment réduire le coût des travaux ?	11
Nathalie et Yassine : étude de cas	15
L'artisan : nos 4 conseils pour faire le bon choix	16
+ Bonus - Se faire accompagner : le rôle d'un tiers de confiance	17

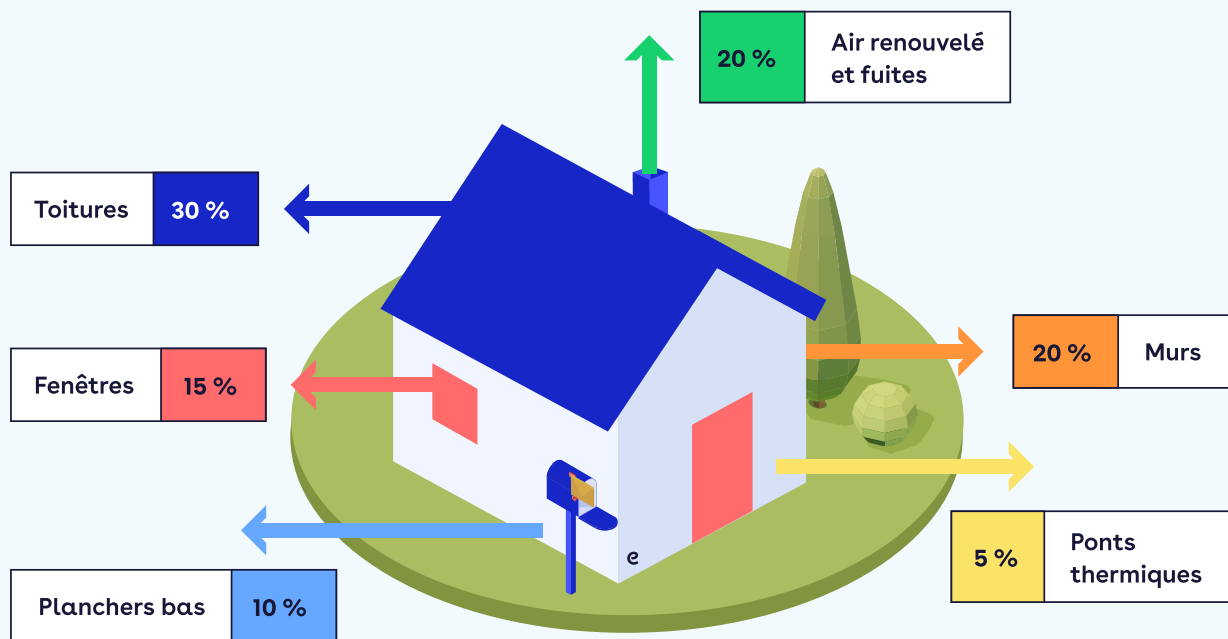
1 Savoir analyser un bien avant d'acheter

D'où proviennent les coûts cachés d'une maison ?

> Les déperditions thermiques

Parmi les coûts cachés d'une maison, il y en a un qu'on ne voit pas... mais qui compte énormément : **l'énergie qui s'échappe**. Invisible au quotidien, ces pertes d'énergie peuvent pourtant peser très lourd sur le budget.

On appelle « déperdition thermique » **la perte de chaleur (ou de fraîcheur, en été) d'un logement vers l'extérieur**. Imaginez que votre maison soit comme une bouilloire... sans couvercle. Vous chauffez, mais une partie de la chaleur s'échappe en permanence.



Résultat : pour garder une température confortable, il faut chauffer plus... et donc dépenser plus. Et ce pendant des années. Un coût non négligeable, quand on sait que **le chauffage pèse en moyenne 66% des dépenses énergétiques d'un logement***.

* Source : ADEME, 2026

› La valeur verte et les freins réglementaires

Un logement énergivore peut aussi représenter un **manque à gagner sur le moyen et long terme**. Deux faits importants à connaître sur **les logements classés F ou G** :

- › Ils se revendent **généralement moins cher** sur le marché. À l'inverse, un bon DPE peut augmenter la valeur d'un bien. C'est ce qu'on appelle la **valeur verte**.
- › Ils peuvent **être soumis à des contraintes réglementaires** (comme l'interdiction de mise en location), ce qui peut limiter vos options... et peser sur votre rentabilité.



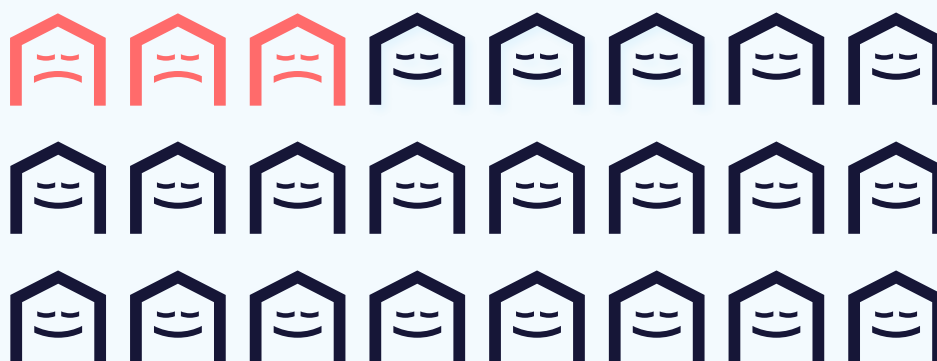
Le saviez-vous ? La valeur d'un bien peut augmenter **jusqu'à 18% grâce à un bon DPE !**

› L'entretien

Qui dit maison mal entretenue, dit besoin de travaux... parfois rapidement. Isolation, fenêtres ou chaudière devront être rénovées ou remplacées **à court ou moyen terme**.

Autrement dit : derrière un mauvais DPE, il y a souvent des **coûts d'entretien et de rénovation** qui vous attendent.

3,9 millions de maisons en France* sont des passoires énergétiques, cela représente 12,7% des résidences principales.



* Source : SDES, au 1^{er} janvier 2025

> Concrètement, ça donne quoi ?

Maison DPE F
(peu performante)

F

Facture d'énergie
annuelle :

4 838 €

qui peut évoluer avec
les instabilités du prix
des matières premières.

> De -5% à -30% sur le prix
de revente en moyenne**

> Interdiction de location



Maison DPE A
(très performante)

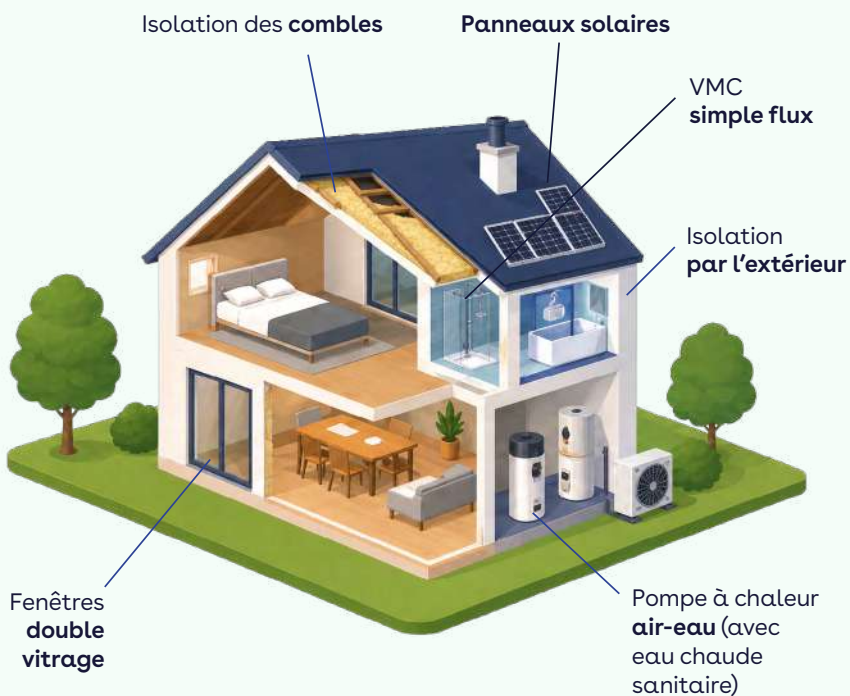
A

Facture d'énergie
annuelle plus stable :

1 546 €

> Environ **+18%**
à la revente**

> Pas d'**interdiction**
ou d'**obligation**



* Estimation réalisée pour une maison de 100m² située dans le Loiret, foyer de 4 personnes. Hypothèses DPE F : Gaz chauffage : environ 31 000 kWh/an, soit environ 3 890 € au prix du 1er mai 2026. Électricité ballon + usages quotidiens : environ 3 900 kWh/an, soit environ 760 € de consommation, au TRVE Base 6 kVA à 0,194 €/kWh, plus environ 188 € d'abonnement par an. Hypothèses DPE A : Électricité chauffage, ECS + usages quotidiens : environ 7 000 kWh/an, soit environ 1 358 € de consommation au TRVE Base 6 kVA à 0,194 €/kWh, plus environ 188 € d'abonnement par an.

** Source : Notaires de France

Comment détecter les coûts cachés avant d'acheter ?

> Décrypter le DPE

Le **DPE** (diagnostic de performance énergétique) est **le premier indicateur à analyser** pour comprendre la consommation d'un logement. C'est un peu la « carte d'identité énergétique » d'un logement.

i Il est obligatoire lors de la vente ou de la location. Bien l'analyser et le comprendre est essentiel !

Consommation énergétique Kwh/m ² /an	Émission de CO ₂ KgCO ₂ /m ² /an	Classe	Notes
≤ 70	≤ 6	A	Basse consommation
71 à 110	7 à 11	B	
111 à 180	12 à 30	C	
181 à 250	31 à 50	D	Passoire thermique
251 à 330	51 à 70	E	
331 à 420	71 à 100	F	Passoire thermique
≥ 421	≥ 101	G	



Pour estimer votre DPE, rendez-vous sur notre simulateur !

J'estime mon DPE



Un DPE comprend deux notes. Mais au fait, c'est quoi la différence ?

La note « énergie » en kWh/m²/an indique la quantité estimée d'énergie consommée par le logement pour le chauffage, l'eau chaude, la climatisation, etc.

La note « climat » en kg de CO₂/m²/an mesure l'impact environnemental du logement, c'est-à-dire les émissions de gaz à effet de serre liées à cette consommation.

Ce qu'il faut retenir : la note finale du DPE correspond à la plus mauvaise des deux (énergie ou climat).



➤ Pour tirer tout le potentiel d'un DPE, il faut lire entre les lignes !

Il fournit plusieurs **informations clés**, utiles à étudier avant l'achat :

1 L'année de construction de la maison

Les maisons construites **avant 1975 sont souvent très mal isolées** : renseignez-vous sur d'éventuels travaux d'isolation récents. Si ce n'est pas le cas, il faudra probablement en prévoir.

Avant 1975	1975 - 2012	Après 2012
Pas de normes d'isolation	Premières réglementations	Généralement bien isolée , même sans travaux
Travaux très probables	À évaluer	Souvent OK

2 La date du DPE

La méthode de calcul a évolué, et les DPE **réalisés avant juillet 2021** ne sont plus valables.

Avant juillet 2021	Après juillet 2021
Ancienne méthode, moins fiable	Nouvelle méthode, plus fiable
✗ Plus valable	✓ Valable 10 ans

3 L'estimation des dépenses d'énergie, en kWh en et €

C'est ce que le logement va consommer en l'état. L'estimation prend en compte les **5 grands usages** (chauffage, eau chaude, climatisation, éclairage, auxiliaires). Il est important de noter qu'il s'agit d'une fourchette, qui dépend du nombre d'habitants, de leur consommation réelle, du type d'énergie utilisé, des variations de prix, etc.

4 Les déperditions

Vous les retrouvez sous la forme d'un schéma qui vous indique par où la chaleur s'échappe. C'est un indicateur utile pour identifier les travaux prioritaires pour le logement.



Pour tout savoir sur le DPE, c'est par ici

> Observer les signes



Les murs sont froids et/ou humides ?

> La maison n'est probablement **pas isolée, ou mal isolée.**



Pas de bouche d'aération visible ?

> Des tâches noires sur les murs, une odeur de renfermé ?
La maison a sûrement des **problèmes de ventilation.**



Passez vos mains le long des fenêtres

> Vous sentez des courants d'air ? Les menuiseries laissent passer le froid. Ce qui vous attend : **la chaleur qui s'échappe,** et un potentiel remplacement à prévoir.



Observez les radiateurs

> Si ce sont d'anciens convecteurs électriques, la consommation **sera plus importante.**

Le conseil d'Effy :

Demandez l'âge exact de la chaudière. Au-delà de 15-20 ans, vous devrez **bientôt la remplacer.**



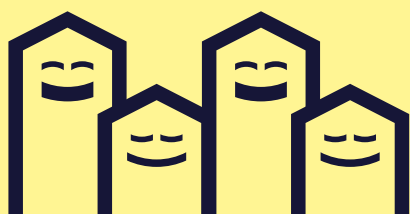
Checklist Effy des signaux qui doivent alerter



Ces signes ne veulent pas dire que vous ne devriez pas acheter, mais plutôt qu'une consommation d'énergie importante ou des travaux sont à prévoir, si vous souhaitez **profiter d'une maison vraiment confortable**.

- Des murs intérieurs **froids au toucher**, donc qui ne sont pas isolés.
- La présence de **chauffage d'appoint** ou de radiateurs allumés très fort lors de la visite.
- Une odeur **d'humidité**, des traces de **moisissures** ou de la condensation visible.
- Une **sensation de froid** malgré le chauffage.
- Des **courants d'air** près des fenêtres ou des portes.
- Des équipements **plutôt anciens** (à partir de 15-20 ans).
- Des **factures énergétiques élevées** pour une petite ou moyenne surface.
- Un DPE **E, F ou G**.
- Un **DPE incohérent** avec l'état apparent du bien.

Notes : _____



2 Optimiser son projet de travaux

Acheter une maison classée E, F ou G au DPE peut faire hésiter... Pourtant, c'est souvent là que se cachent de belles opportunités.

La clé, c'est d'anticiper. En intégrant dès le départ un projet de travaux de rénovation énergétique, et même dès l'emprunt, vous pouvez transformer ce « défaut » en vrai levier : vous planifiez vos travaux, vous maîtrisez votre budget et vous **évitez les mauvaises surprises.**



Et à vous **une maison confortable,**
qui consomme peu !

Les aides : comment réduire le coût des travaux ?

Il existe de **nombreuses aides** pour le financement de travaux de rénovation énergétique. Ces aides peuvent être cumulées dans de nombreux cas.

MaPrimeRénov'

Prime CEE

Éco-prêt à taux zéro

Taux de TVA réduit à 5,5%

Aides locales

> MaPrimeRénov'

C'est l'aide principale de l'État, gérée et versée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Il existe 2 parcours pour en bénéficier : **Rénovation par geste** et **Rénovation globale**

Pour qui ?

- > Propriétaire **occupant**
- > Propriétaire **bailleur**
- > **Futur propriétaire** disposant d'un compromis de vente

Quel montant ?

Rénovation par geste :

Montant forfaitaire par type de travaux, dépend des ressources du ménage.

Plafond : 20 000 € / logement

Sur une période de 5 ans à partir de la première décision d'attribution

Rénovation globale :

Montant en % du coût des travaux HT, dépend des ressources du ménage.

Plafond : 32 000 € / logement

Quelles conditions principales ?

Conditions tous parcours

- > Logement = **résidence principale** (propriétaire ou locataire)
- > Travaux réalisés par un **pro RGE**
- > Logement construit depuis **plus de 15 ans**

Conditions **Rénovation globale**

- > **Un rendez-vous initial** avec un conseiller France Rénov'
- > Un gain d'au moins **2 classes au DPE**
- > **Minimum 2 actions** d'isolation, et ne pas conserver un chauffage fonctionnant au fioul ou au charbon
- > L'ensemble des travaux doit être effectué dans **un délai de 3 ans**

› La prime CEE (Prime Effy)

Elle repose sur le dispositif des **Certificats d'économies d'énergie** (CEE), financé par les pollueurs-payeurs.

Pour qui ?

- › Propriétaire **occupant**
- › Propriétaire **baillieur**
- › **Locataire**
- › Occupant à **titre gratuit**

Quel montant ?

Le montant est **proportionnel aux économies d'énergie** réalisées grâce aux travaux. Il peut dépendre du type de logement, des travaux réalisés, de la zone géographique, de l'énergie de chauffage et des revenus du particulier.

Quelles conditions principales ?

- › Le logement est une **résidence principale ou secondaire** (du propriétaire ou du locataire).
- › Le logement est construit depuis **plus de 2 ans**.
- › La demande de Prime Effy est **faite avant la signature du devis** ou le versement d'un acompte.
- › Les travaux sont **éligibles au dispositif des CEE** et respectent des critères de performance.
- › Les travaux sont réalisés par un **professionnel Reconnu garant de l'environnement (RGE)**.



Bon à savoir : la prime CEE est cumulable avec MaPrimeRénov' et d'autres aides locales, mais doit toujours être demandée en premier. Elle peut **couvrir une partie significative de vos travaux**.

Voir mes résultats → Simulateur étapes

Pompe à chaleur air/eau

Votre estimation

Prix moyen constaté (marché et pose)	Entre 10000 € et 15000 €
Estimation Prime Effy	4009 €
Estimation MaPrimeRénov'	5000 €
Prime complémentaire EDP*	1000 €

Consulter le prix officiel

Il s'agit d'une première estimation, votre conseiller prendra le temps de l'affiner avec vous.

- › Coût des prestations sur votre projet de travaux
- › Vérification de votre éligibilité aux aides
- › Création de votre dossier de prime

*Si vous bénéficiez de revenus et d'éligibilité de votre habitation de MaPrimeRénov' et/ou de la Prime Coup de Poing Effy pour votre installation à votre usage, votre conseiller s'ajustera dans la limite des demandes effectuelles. L'octroi ou non de cette prime complémentaire ne relève pas de la responsabilité d'Effy.

Pour savoir à quelles aides vous êtes éligible, rendez-vous sur notre simulateur, ici :

Je simule mes aides

> L'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ)

C'est un prêt bancaire **sans condition de ressources**, dont les intérêts sont payés par l'État.

Pour qui ?

- > Propriétaire **occupant**
- > Propriétaire **baillieur**
- > **Futur propriétaire** disposant d'un compromis de vente

Quel montant ?

	Un seul geste de travaux	Deux gestes de travaux	Trois gestes de travaux ou plus	Travaux permettant d'améliorer une performance énergétique globale	Pour financer le reste à charge des travaux éligibles à MaPrimeRénov'
Montant max. d'un prêt par logement	15 000 €	25 000 €	30 000 €	50 000 €	50 000 €

Quelles conditions principales ?

- > Le logement est une **résidence principale** (du propriétaire ou du locataire).
- > Le logement est construit **depuis plus de 2 ans**.
- > Les travaux sont réalisés par un **professionnel Reconnu garant de l'environnement (RGE)**.
- > Les travaux sont réalisés dans un **délai de 3 ans** à partir de l'émission de l'offre de prêt.
- > Période de remboursement **maximale de 15 ans** et de 20 ans pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale.



› Le taux de TVA réduit à 5,5%

Le **taux normal de TVA (fixé à 20%) est réduit à 10%, voire 5,5%** pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien du logement.

Pour qui ?

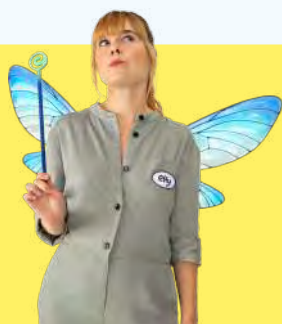
- › Propriétaire **occupant**
- › Propriétaire **baillieur**
- › **Syndicat** de propriétaires
- › Société **civile immobilière**
- › **Locataire**
- › Occupant à titre **gratuit**

Quel travaux ?

- › Les travaux de **rénovation énergétique** (mentionnés à l'article 30-0 D du CGI).
- › Les travaux induits qui sont indissociablement liés aux travaux de **rénovation énergétique**.
- › L'installation de panneaux **photovoltaïques** sous certaines conditions.

Quelles conditions principales ?

- › Le logement est une **résidence principale ou secondaire**.
- › Le logement est construit **depuis plus de 2 ans**.



Les collectivités (région, département, commune) peuvent proposer des aides complémentaires. **Renseignez-vous auprès de votre mairie** ou des autorités locales pour connaître les conditions et montants.





Nathalie et Yassine

43 et 46 ans - Loiret (45)

Ils ont un revenu annuel de 43 000 € (catégorie intermédiaire), **et ont acheté une maison de 100m²**



DPE **F**
chauffée au gaz

Prix de la maison
145 000 €

Consommation d'énergie avant travaux :
34 000 kWh / an

Travaux réalisés

Isolation des combles perdus

Coût grâce au dispositif CEE 1 €

L'isolation des combles à 1 € est rendue possible grâce aux Certificats d'économies d'énergie (CEE), taxes payées par les entreprises (pollueurs-payeurs).

Pompe à chaleur air-eau avec eau chaude sanitaire

Coût de l'équipement + pose 14 000 €

MaPrimeRénov' 3 000 €

Prime Effy 4 783 €

Total des aides 7 783 €

Reste à charge (pompe à chaleur)..... 6 217€

Reste à charge (tous travaux) 6 218 €

Facture d'énergie avant travaux :

4 230 €

Économies

-60%

Facture d'énergie après travaux :

1 692 €

➤ Soit 2 538 € d'économies par an



Le conseil d'Effy : L'éco-prêt à taux zéro, accessible pour tous les niveaux de revenus, peut permettre de **financer le reste à charge** ! Le plus intéressant est de l'inclure **dès votre demande d'emprunt** pour l'achat de votre maison : cela vous permet de bénéficier de conditions avantageuses et d'un dossier unique plus simple à gérer.

I L'artisan : nos 4 conseils pour faire le bon choix

1 Vérifiez que l'artisan a bien le label RGE

Vérifiez en ligne que l'entreprise est bien immatriculée et labellisée RGE (Reconnu garant de l'environnement). Le label garantit que l'artisan est formé à la rénovation énergétique et qualifié pour réaliser certains travaux (isolation, chauffage...).

› Et surtout, il est obligatoire pour toucher les aides.

2 Assurez-vous que le devis est complet et conforme

Un devis vous permet de comprendre ce que vous achetez réellement, si le prix est justifié et si les travaux sont adaptés.

Les éléments à vérifier absolument :

- › le **détail** des travaux
- › la **surface** et **matériaux** utilisés
- › la **performance** annoncée (ex : on parle de résistance thermique pour l'isolation)
- › le **prix HT / TTC**
- › les **délais**
- › les **garanties**

Les pièges à éviter

- ✗ Un devis **trop vague** ou incomplet
- ✗ Un prix **anormalement bas**
- ✗ Une **pression** à signer rapidement
- ✗ La demande d'un acompte **très élevé sans garanties**
- ✗ L'**absence de garantie** décennale



3 Comparez au moins 2 à 3 devis

Comparer vous permet de :

- › **vérifier** les prix
- › **identifier** les incohérences
- › **éviter** les mauvaises surprises

4 Vérifiez les avis en ligne

Google, TrustPilot, Avis Vérifiés...

Rendez-vous sur internet pour **vérifier les avis clients de l'entreprise**, et voir éventuellement des photos de précédentes réalisations.

› Choisissez un artisan de confiance avec Effy



« On a vu que c'était des personnes sur qui on pouvait compter, au moment où on en avait besoin. » - Amélie

Se faire accompagner : le rôle d'un tiers de confiance

Vous l'aurez compris, pour mener à bien votre projet de travaux dans le cadre d'un achat immobilier, **il est indispensable de : comprendre les travaux à réaliser, estimer les aides disponibles, choisir un artisan fiable et financer son projet.**



Et il n'est pas toujours évident de s'y retrouver !

Se faire accompagner par un tiers de confiance, expert du sujet, vous permet de mettre votre projet entre les meilleures mains.

17 ans d'expérience

+ de 100 000 familles
accompagnées chaque année

Élue Marque de l'Année 2026*



Chez Effy, on vous accompagne

- Estimation du montant de vos travaux et de vos aides grâce à notre simulateur
- Conseils de nos experts, disponibles par téléphone
- Plus de 5 000 artisans RGE partout en France, notés 4,8/5** par nos clients
- Prise en charge des démarches administratives et versement de la Prime Effy
- Solutions de financement



À vous la maison Effycente !

[Je simule mon projet](#)

effy

Une maison peut coûter moins cher qu'elle n'en a l'air !

Le coût caché d'une maison, c'est souvent l'énergie. Mais avec les bons travaux et le bon accompagnement, votre maison devient :

- plus **confortable**
- plus **économe**
- prête pour **les années à venir**



Votre maison, en mieux.

Isolation

Chauffage

Solaire

Noté 4,4/5 sur Trustpilot

★ Trustpilot ★★★★★ (note basée sur 8 040 avis au 20/05/2026)

[effy.fr](https://www.effy.fr)

