

# ISOLATION

*L'isolation est une des préoccupations les plus importantes concernant les logements notamment car elle peut représenter une grande dépense soit :*

- *Pour le propriétaire*
- *Ou pour le locataire.*

*C'est pourquoi il est nécessaire de l'appréhender afin d'en maîtriser mieux les enjeux.*

**Côté propriétaires :** *vous devez estimer au plus juste le budget alloué car sinon votre rentabilité en sera impactée après la réalisation des travaux.*

**Côté locataires :** *après un hiver dans un logement mal isolé, très peu de locataires restent ! En effet, cela représente la deuxième plus grosse dépense après celle du loyer.*

*Question : Est-ce que vous voulez éviter la vacance locative ?*

*Alors, on vous invite à lire la suite...*

*Nous allons détailler pour vous, tous les points de contrôle à effectuer lors de chaque visite de bien.*

Sachez qu'il existe trois types d'isolation :

- Thermique
- Phonique
- Acoustique

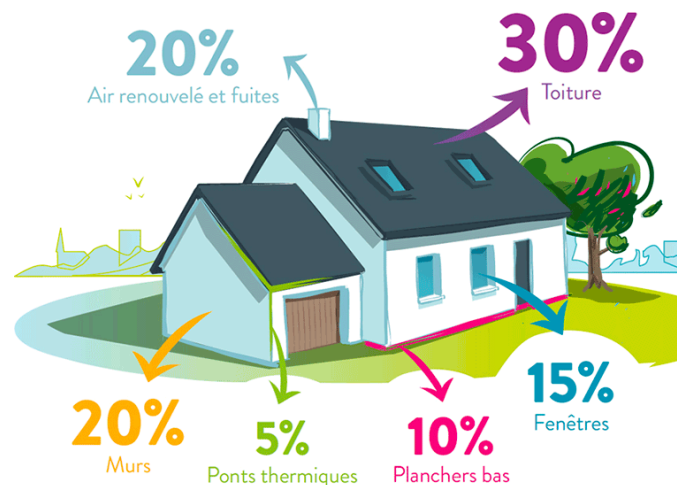


## 1/ Isolation thermique :

Elle se démarque des autres types d'isolation puisque le budget consacré à sa création ou à son amélioration reste généralement important. Mais c'est un effort nécessaire qui vous permettra de garder vos locataires plus longtemps voire même de valoriser vos loyers.

Comme vous pouvez le voir, il existe différentes manières pour isoler donc minorer sa dépense électrique :

- Extérieur : façades, toitures, fenêtres,
- Intérieur : sols, murs intérieurs, combles perdus



### ○ Extérieur :

Dès le début de votre visite, regardez l'état de l'isolation extérieure :

- La façade peut être recouverte d'un crépi, d'un autre enduit voire encore d'un bardage en bois ou en aluminium.
- Identifier l'état d'usure et demander la date des derniers travaux
- N'hésitez pas à faire intervenir un artisan pour avoir un devis

○ Intérieur :

Une fois à l'intérieur, pensez bien-sûr à :

- Regarder **les huisseries**. Si les fenêtres mais également les portes donnant sur l'extérieur (porte d'entrée...) sont récentes, et en double vitrage, cela vous évitera une dépense importante et assurera un bon très point pour l'isolation du logement.
- Demandez à voir **les combles**. La laine de verre, après quelques années, se tasse et perd de son efficacité. La changer aura un impact positif sur l'isolation thermique. Sans oublier l'isolation à 1 euro est devenue très courante. N'hésitez pas à vous renseigner pour savoir si vous êtes éligibles. <https://www.economie.gouv.fr/cedef/isolation-un-euro>
- Identifier les **faux-plafond, le plancher et les murs**. Demander et sonder afin de déterminer si l'isolation a bien été réalisée. Il existe des alternatives intéressantes pour renforcer l'isolation.



## **2/ Isolation phonique :**

**Se protéger des bruits de l'extérieur.** Faites une comparaison du bruit ambiant : fenêtre ouverte, et fenêtre fermée. Vous verrez vite leur efficacité (ou non !).

En effet, comme nous l'avons expliqué dans la partie isolation thermique, les fenêtres récentes et en double vitrage ont plusieurs avantages (phonique et thermique) et sont indispensables de nos jours pour éviter la vacance locative.

Les logements qui n'en sont pas équipés se louent beaucoup moins facilement.

Une solution ? Vous pouvez toujours isoler phoniquement vos murs ! - 15 DCB !



## **3/ Acoustique :**

**Se protéger des bruits de l'intérieur.** C'est une cause fréquente de départ des locataires. Trop entendre ses voisins, renvoie à une mauvaise isolation et ces nuisances sont souvent mal tolérées par les occupants.

Lors d'une visite, prêtez attention au bruit provenant des étages supérieurs. Si cela est possible, demandez à quelqu'un de marcher sur le palier supérieur pour évaluer le volume sonore.

### **Comment améliorer son isolation acoustique ?**

Afin de minimiser ces problèmes, de nombreuses solutions sont à envisager :

- Les peintures anti bruit (réduit de 3 à 15 décibels),

- La pose de plâtre sur les murs,
- La création de faux plafond ( -25 décibels pour 13 cm d'épaisseur). Cela améliorera également l'isolation thermique de l'appartement,
- Les tapis en mousse alvéolaires ou anti-vibrations peuvent être installés sous des appareils comme les machines à laver amortissent



### **En conclusion :**

Vous avez compris que l'isolation est un sujet important car il amènera plus de confort à vos occupants et vous pourrez valoriser vos loyers en conséquence.

Pour vous aider, des professionnels agréés fournissent un bilan énergétique. Il s'agit du DPE, il vous permettra de connaître les points forts et les points faibles du logement que vous envisagez d'acquérir.

De A à D, vous aurez des locataires comblais !

