

Un audit énergétique ? Est-ce grave docteur ???

Réaliser un diagnostic énergétique, c'est comme faire un check-up chez son médecin. L'auditeur est un expert agréé indépendant qui va ausculter l'habitation par diverses méthodes : analyse des plans, des factures et des matériaux mis en œuvre, visite à l'aide d'une caméra thermique....

Il détermine si elle est en bonne santé (à comprendre: est-ce qu'elle ne consomme pas trop et qu'elle ne souffre pas de défauts structurels ?) et prescrit ensuite les actions à mettre en œuvre pour réduire sa consommation d'énergie!

Comme lors d'un check-up chez son médecin, on analyse tout: les consommations de gaz, de mazout, d'électricité, le degré d'isolation, le rendement de la chaudière, ... S'il y a quelque chose qui ne va pas, l'expert met le doigt dessus et vous explique ce qu'il faut faire pour y remédier. Un rapport d'audit, c'est donc une estimation des diverses sources de consommation d'énergie accompagnée d'un ensemble de recommandations à mettre en œuvre pour les



diminuer et une hiérarchisation de celles-ci (est-ce plus urgent de changer la chaudière ou les châssis ?). Le rapport comprend aussi un label, qui vous permet d'évaluer cette habitation et de la comparer à d'autres, suivant le même principe que pour les appareils électroménagers.

Cette labellisation est une volonté de la commission européenne, qui dans un décret datant de 2002 sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) tourne définitivement la page de l'insouciance énergétique dans la construction. Ce décret, transposé dans les différentes législations belges, détermine les performances minimales que les nouvelles constructions doivent atteindre, et prévoit également que la performance d'une habitation soit évaluée avant d'être vendue ou mise en location. Cette évaluation, ce label, permet à l'acheteur ou au locataire de comparer plusieurs biens immobiliers entre eux, mais aussi au vendeur ou au bailleur de valoriser au mieux des investissements réalisés pour améliorer la performance énergétique.

Il est essentiel aujourd'hui de prendre conscience qu'au-delà du seul prix d'achat d'un bien immobilier, la maîtrise des coûts de consommation énergétique représente un intérêt considérable sur le plan financier.

L'économie financière réalisée peut en effet représenter plusieurs milliers d'euros par an entre deux biens équivalents mais disposant de labels différents.

La certification énergétique est déjà obligatoire en Flandre aussi bien pour des bâtiments neufs que des bâtiments existants. A Bruxelles, elle l'est déjà pour toute nouvelle construction et devrait le devenir courant 2010 pour des habitations existantes. En Wallonie, la certification pour des nouvelles constructions et des habitations existantes sera obligatoire à partir du deuxième semestre 2010.

Pour une nouvelle construction, cela suppose un suivi de la construction par un conseiller énergétique depuis la phase projet et demande de permis d'urbanisme, jusqu'à la réception provisoire et la délivrance du certificat. Pour une habitation existante, cela suppose un audit énergétique, réalisé par un expert agréé et indépendant.

Cette nouvelle procédure est donc une opportunité supplémentaire pour les promoteurs immobiliers. Elle permettra de valoriser d'avantage les bâtiments neufs vis à vis de bâtiments existants, généralement moins performant du point de vue énergétique, ainsi que mettre en évidence des efforts faits pour construire des bâtiments encore plus performants.

Il est donc évident qu'à l'avenir, la prise en considération de ce facteur énergétique aura une importance déterminante sur les transactions immobilières. Il est à craindre que les biens dont le label énergétique sera défavorable et pour lesquels aucune mesure n'aura été mise en œuvre, se retrouveront inévitablement en position de faiblesse sur le marché immobilier et ce, aussi bien dans le marché du neuf que du l'existant.

Le manque de recul ne permet pas de dire si les biens performants sur le plan énergétique seront vendus plus cher, ou s'ils le seront plus rapidement. Dans un cas comme dans l'autre, le promoteur sera de toute façon gagnant.

L'acquéreur ou le locataire le sera aussi car il mettra son pouvoir d'achat à l'abri des fluctuations et de l'augmentation inévitables du prix de l'énergie et protégera donc par exemple, sa capacité à rembourser son crédit.

Le vendeur d'un bien immobilier ancien le sera également à la condition de garder à l'esprit la nécessité de l'améliorer et de le mener vers un label plus favorable.

En conclusion, l'heure n'est plus à savoir s'il est intéressant ou non de maîtriser la classe énergétique de son bâtiment puisque les différentes composantes nationales en arrivent toutes à l'imposer enfin, en accord avec la législation européenne.

La question est donc de savoir comment tirer parti de ces législations en se

démarquant par rapport à ses concurrents dans le milieu de la promotion immobilière ou plus généralement sur le marché immobilier.

La réponse est toute trouvée : « En proposant à la vente les biens disposant des meilleures qualités énergétiques possibles !!! »

C'est donc peut-être l'occasion pour le secteur de la promotion immobilière de se positionner en première ligne de cette révolution énergétique puisqu'il dispose d'un avantage indéniable par la possibilité de mettre en œuvre les meilleures solutions économique-énergétiques dès le démarrage des études des projets immobiliers alors que le marché du « déjà construit » devra lui rechercher des solutions d'améliorations parfois couteuses et malaisées à mettre en œuvre mais néanmoins indispensables.

Le « déjà construit » garde donc le charme des vieilles briques mais devra lui-aussi se secouer pour suivre le train de l'évolution énergétique sans quoi il risque de ne plus intéresser grand monde...

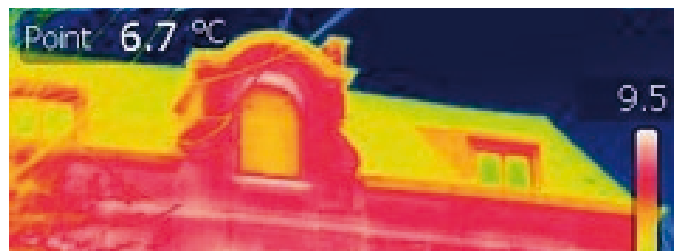
Un simple exemple :

« Achèteriez-vous encore aujourd'hui une machine à laver de classe énergétique F ??? »

Y répondre, c'est comprendre le futur du marché immobilier...

En conclusion, si en médecine on dira toujours qu'il vaut mieux prévenir que guérir, on admettra que dans le domaine de la construction et plus largement dans le marché immobilier, il est indispensable de diagnostiquer et d'améliorer les performances énergétiques pour éviter de plonger dans les profondeurs de l'oubli, du désintérêt et de la moins value.

Si le belge a une brique dans le ventre, il doit apprendre à la protéger pour qu'elle perdure et qu'elle garde de son attrait !!!



(Article de la rédaction de PORTIC en collaboration avec le bureau d'études A2E)