

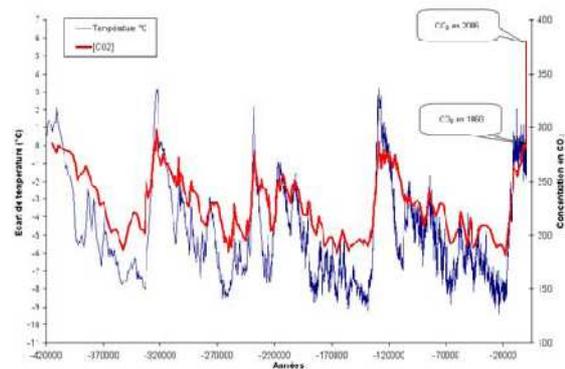
# Energie et bâtiments (4)

Une révolution en marche ...

Avant de continuer notre périple à travers les aspects énergétiques du bâtiment, nous nous attacherons dans ce numéro, actualité oblige, à détailler les évolutions importantes de la réglementation Wallonne en matière de performance énergétique des bâtiments. Rendez-vous dans le prochain numéro des NUG pour reprendre notre périple d'amélioration de NOTRE habitation.

## Introduction

En effet, la Commission Européenne a publié, le 4 janvier 2003, la Directive 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments. Nous passerons sur le fait que celle-ci aurait dû être transposée au plus tard le 04/01/2006 en droit national de tous les états membres (en Belgique rien n'est jamais simple...) pour examiner directement l'impact de cette directive, qui, enfin, entre en vigueur chez nous en Wallonie en cette année 2010.



Le but avoué de cette directive est d'œuvrer de manière concrète à la réduction rapide de la consommation énergétique des bâtiments, dans le but de réduire tant les émissions de CO2 que la dépendance énergétique de l'Europe.

Nul ne mettra en doute le but louable de cette réglementation, mais savons nous vraiment quel impact cela aura, demain, sur notre vie de tous les jours ?

## Deux problèmes, deux solutions

Dans le domaine du bâtiment encore plus qu'ailleurs, le poids du passé à toute son importance. Et nous vivons, nous autres wallons, dans un patrimoine immobilier largement « obsolète » du point de vue énergétique.

Mais nous avons aussi, comme tout belge, une sacré brique dans le ventre.

Ce qui pose le double problème : Les bâtiments existants et les nouvelles constructions.

La Directive Européenne et sa transposition en droit wallon s'attaquent donc tous deux à ce double problème, avec une approche toutefois adaptée au problème.

Dans le cas de la construction neuve, le problème est approché par un durcissement progressif de la législation et des exigences en matière de performance. Ce durcissement ira forcément en s'accroissant dans les années à venir, et retenons d'emblée que les premiers pas, même si nous ne les qualifierons pas « d'homéopathiques », ne peuvent pas non plus être vus comme révolutionnaires.

Dans le cas des maisons existantes par contre, le problème est plus complexe, et il est évident qu'il est exclu de forcer tous les propriétaires à des travaux importants et coûteux, ne fût-ce que pour tenir compte des moyens financiers nécessaires et souvent peu disponibles. Mais il est vrai aussi que cet aspect du problème ne pouvait simplement être négligé, dans la mesure où le renouvellement « naturel » de ce parc de mauvaise qualité énergétique allait prendre largement plus de 100 ans. Et que notre planète ne peut plus se permettre d'attendre encore 100 ans ...

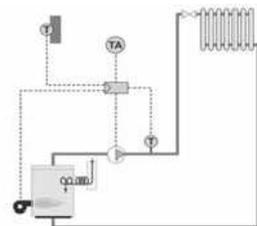
Voyons donc en détail ces deux facettes d'un même problème.

### Les bâtiments neufs

Dans le cas des bâtiments à construire, la réglementation évoluera sensiblement **à partir du 1<sup>er</sup> mai 2010**, date à partir de laquelle la délivrance du permis de bâtir sera conditionnée par plusieurs paramètres à respecter :

- non seulement par le respect du K 45 (le K est apparu seulement en 1984, avec une limite à K 70, puis est passé à K 55 en 1996 et à K 45 en 2008)
- mais aussi des valeurs U max (performance d'une paroi) qui deviendront plus sévère en fonction du type de paroi
- un niveau de consommation d'énergie primaire Ew (ratio entre la consommation d'énergie primaire du projet et la consommation d'énergie primaire d'un bâtiment identique de référence pourvu de solutions énergétiques de référence) qui devra être inférieur à 100
- un niveau de consommation annuelle du bâtiment Esp, exprimé en kWh/m<sup>2</sup>.an (énergie primaire, m<sup>2</sup> chauffés) qui devra être inférieur à 170
- un indice de surchauffe inférieur à 17.500 Kh (pour limiter le recours au conditionnement d'air)

A ceux qui pensent que ces exigences sont exagérées, je rétorque qu'elles se respectent facilement avec 6 cm de PU dans les murs, une chaudière gaz à condensation et une production d'eau chaude au gaz naturel également. Et que la France s'apprête à introduire sa deuxième étape PEB en 2012 et à fixer la limite de Esp à ... 50 kWh/m<sup>2</sup>.an !



### Le responsable PEB

Mais les exigences complémentaires ne s'arrêtent pas là, puisque la réglementation (tant Européenne que Wallonne) prévoit également l'apparition d'un nouvel acteur dans le processus de construction d'un bâtiment.

Vous connaissez bien sur déjà l'architecte, intervenant incontournable et précieux dans toute démarche de construction. Vous connaissez aussi le coordinateur de sécurité, présent depuis quelques années sur les chantiers. A ceux-ci s'ajoutera dès mai 2010 le Responsable PEB.

Le rôle de ce dernier sera triple :

- Accompagner le maître d'œuvre dans sa démarche en s'assurant qu'il connaît la réglementation et s'engage à la respecter (déclaration préalable PEB, à joindre à la demande de permis de bâtir, expliquant les moyens qui sont prévus pour respecter les limites légales)

- Suivre le chantier de manière à s'assurer que les moyens prévus sont mis en œuvre, de vérifier la bonne exécution de cette mise en œuvre, et le cas échéant de trouver avec le maître d'œuvre les solutions alternatives nécessaires
- Rédiger, à la fin du chantier, une déclaration PEB finale établissant la performance énergétique réelle du bâtiment.

De plus, en cas de non respect des exigences légales à la fin de la construction, des sanctions et amendes sont prévues, pouvant toucher solidairement les différents intervenants dans le chantier.

### Pour quels bâtiments ?

La réglementation s'applique dans tous les cas où un permis d'urbanisme ou un permis unique est demandé (donc non seulement les constructions neuves mais aussi les rénovations importantes), pour autant que la construction concerne un bâtiment équipé d'un système de chauffage ou de climatisation pour les besoins de l'homme.

En d'autres termes, elle ne concerne pas la construction d'un hall de stockage de métaux par exemple (non chauffé) ou un hangar d'élevage de poulet (chauffé mais pas pour les besoins de l'homme !

La réglementation prévoit toutefois des exceptions, dont les principales sont les suivantes :

- Les lieux de culte
- Les bâtiments classés lorsque les mesures PEB sont incompatibles avec l'objet du classement
- Les constructions provisoires prévues pour moins de 2 ans
- Les bâtiments industriels, agricoles ou ateliers faibles consommateurs d'énergie
- Les bâtiments neufs < à 50 m<sup>2</sup>

En d'autres termes, les logements (individuels et collectifs), les immeubles de bureau ou les commerces par exemple, les écoles, centres sportifs, hôpitaux, hôtels, maisons de repos, sont tous concernés par cette nouvelle réglementation.

### Et à l'avenir ?

La réglementation va continuer à se renforcer, et les exigences à devenir plus sévères.

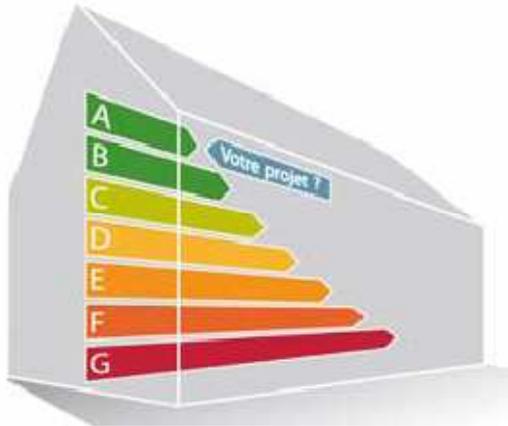
Il est d'ailleurs amusant de remarquer que pendant que la Wallonie se prépare à mettre (enfin) en pratique cette exigence Européenne, l'Europe, elle, prépare assidument la révision de cette directive, avec une entrée en vigueur planifiée pour ... 2012 dans les états membres, et des exigences nettement plus sévères tant pour l'isolation que pour les systèmes de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation.

Le but avouer de cette révision est d'ailleurs de faire en sorte que, d'ici 2020, le standard de construction en Europe soit devenu la maison passive.



## Les bâtiments existants

Dans le cas des bâtiments existants, la voie choisie est différente. En effet, **dès le 1<sup>er</sup> juin 2010**, toute vente d'habitation unifamiliale existante devra être accompagnée d'un certificat énergétique, sorte de « bulletin » de la performance énergétique de la maison.



Le but de ce certificat, qui devra être communiqué à tout acheteur potentiel, est de permettre une comparaison objective entre plusieurs biens qui l'intéressent, faisant de l'aspect énergétique un paramètre de choix objectif. Et de la sorte, d'influencer le marché de l'immobilier, en faveur des biens énergétiquement performants.

Bien que le certificat soit obligatoire, ses conclusions et recommandations ne sont nullement contraignantes, et aucune valeur limite ne doit être atteinte. Il s'agit d'une simple information. Même si l'espoir du législateur est aussi de pousser les propriétaires à réaliser des travaux d'amélioration pour augmenter la valeur « énergétique » du bien.

### Le certificateur agréé PEB



Ici aussi apparaîtra à cette date un nouvel intervenant : Le certificateur agréé PEB. Il s'agira d'un personnage qui aura obtenu, sur base de sa qualification, de son diplôme, de son expérience, et après avoir suivi une formation et réussi deux examens, un agrément officiel de la Région Wallonne pour la réalisation de ces certificats énergétiques.

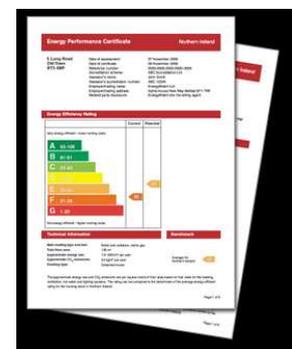
Ce certificateur, dont le travail sera surveillé par la Région Wallonne, pourra en cas de manquements graves faire l'objet de sanctions par les autorités régionales, allant jusqu'à perdre son agrément.

Les formations pour devenir certificateur ont commencé en mars, réservée au début uniquement aux auditeurs PAE.

### Le certificat

A l'heure où nous écrivons ces lignes, le détail du certificat n'est pas encore connu, mais il devrait au minimum prévoir :

- Un classement énergétique du bien sur une échelle de couleur type A-G (comme sur les électroménagers)
- Une consommation en énergie primaire, en kWh/m<sup>2</sup>.an (ou litres de mazout ou m<sup>3</sup> de gaz ?)
- Une photo du bien ainsi que ses coordonnées administratives et celles du certificateur



Par contre, nous savons déjà que ce certificat sera valable 10 ans, ce qui signifie qu'au-delà de ces 10 années, lors de la première transaction immobilière subie, un nouveau certificat devra être établi.

Par contre, un bien vendu avec un certificat puis restant au même propriétaire pendant 30 ans par exemple ne devra pas renouveler son certificat.

Et la Région Wallonne à également confirmé que les évaluations PAE déjà réalisées seraient considérées comme certificat, mais pour une durée de validité de 5 ans.

### Et à l'avenir ?

Cette date du 1<sup>er</sup> juin 2010 ne constitue que la première étape de cette nouvelle réglementation. En effet, dès le 1<sup>er</sup> juin 2011, il faudra également délivrer un certificat énergétique lors de toute transaction immobilière concernant :

- La vente d'un appartement existant
- La location d'une maison ou d'un appartement existant

Et il est prévu que dès 2012 la vente et la location de bâtiments non résidentiels existants soit soumise à la même existence.

### **Conclusion**



Il est clair que la révolution de notre façon de vivre est en marche. Que nos habitations d'entant, énergivores et à courant d'air, vont de plus en plus appartenir au passé.

Cette évolution est inéluctable et indispensable pour assurer un meilleur avenir à nos enfants. Et même si les moyens choisis ne sont pas parfaits, si pour certains la voie choisie est trop lente, il me semble que nous ne pouvons que saluer le fait qu'enfin les choses bougent dans la bonne voie.

A nous tous, chacun dans sa propre réalité, à participer de manière volontariste à cette bataille pour un monde moins pollué. Et ceux qui prendront à cœur d'aller de l'avant sauront sans aucun doute tirer profit de cette nouvelle donne, tant du point de vue personnel que du point de vue collectif.

Quant à nous, rendez-vous dans le prochain numéro des NUG pour continuer notre exploration des solutions concrètes d'amélioration de la performance énergétique de nos habitations.

Rendez-vous au prochain numéro des NUG !

A.Xhonneux

Administrateur Délégué EnerConsult SA

