

L'immobilier durable : la brique du futur



l'hypothèse qui ne relève pas de la fiction en cette période de crise économique.

Zéro énergie

Dans cette optique, le logement 'zéro énergie' représente lui aussi une alternative des plus intéressantes. En ville, cela se traduira le plus souvent par l'installation de panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), la production de chaleur par biomasse ou encore l'installation de puits canadiens ou de géothermie.

La législation évoluant régulièrement, à partir de 2015, tous les permis pour de nouvelles constructions devront proposer le passif, et à partir de 2020, l'Union Européenne imposera le « Nearly Zero Energy ». Curieusement, le marché n'est pas encore particulièrement atten-



LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE rendront les bâtiments énergétiquement performants nettement plus attractifs.

PHOTO: PRIVE

Ce choix peut paraître étonnant à première vue, mais il tient compte d'un facteur de grande stabilité : en effet, historiquement, le marché belge s'est toujours montré particulièrement résistant aux diverses crises, ceci étant dû en partie à une valorisation du marché nettement inférieure à ses voisins européens. Mais dans quel type d'immobilier faut-il investir ? La législation ayant beaucoup évolué, il convient de prendre en compte davantage de critères que ceux, traditionnels, de la localisation, de l'esthétique et des besoins spécifiques d'espace de l'immuable.

Un certificat énergétique

Depuis 2011, suite à l'application de l'ordonnance européenne « Performance énergétique des bâtiments -PEB », toute vente doit s'accompagner d'un certificat énergétique. En Belgique, chaque Région a développé ses propres certificats.

En résumé, tout logement doit posséder son certificat, ce dernier étant un indicateur de sa consommation énergétique. Pour les logements, ce certificat comporte une lettre, qui va de A (le plus performant) jusqu'à G (le moins performant). Globalement, la lettre A correspond aux logements passifs et à très basse énergie, la B aux logements à basse énergie, la C et la D à la grande partie des logements neufs actuellement sur le marché, tandis

que la E, la F et la G regroupent souvent les logements anciens. Cette classification se révèle très instructive pour les acquéreurs potentiels, d'autant plus qu'elle permet de mieux calculer la rentabilité de son achat. En effet, la réduction des charges de chauffage dans un logement passif permet de rentabiliser sur une dizaine d'années le supplément de coût d'acquisition payé au départ. Une durée pouvant même être réduite en cas de forte hausse des prix énergétiques, une

LES LETTRES A, B, C, D, E, F ET G DU CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE

- Que signifient les lettres A, B, C, D, E, F et G du certificat énergétique ?
- Elles donnent une indication de la consommation en énergie primaire (= énergie fossile : gaz, mazout...) du logement au m².
- Ces quatre premières classes (ainsi que la E) possèdent chacune 3 sous-niveaux (A+, A-, B+, B-, etc.).
- **Lettre A :** consommation inférieure à 45 kWh/m²/an ; logement passif et très basse

- énergie.
- **Lettre B :** consommation entre 46 et 95 kWh/m²/an ; logement basse énergie.
- **Lettre C :** consommation entre 96 et 150 kWh/m²/an.
- **Lettre D :** consommation entre 151 et 210 kWh/m²/an.
- **Lettre E :** consommation entre 211 et 275 kWh/m²/an.
- **Lettre F :** consommation entre 276 et 345 kWh/m²/an.
- **Lettre G :** consommation supérieure à 345 kWh/m²/an.

tion des charges de chauffage dans un logement passif permet de rentabiliser sur une dizaine d'années le supplément de coût d'acquisition payé au départ. Une durée pouvant même être réduite en cas de forte hausse des prix énergétiques, une

Curieusement, le marché n'est pas encore particulièrement attentif aujourd'hui à ces aspects énergétiques qui s'imposent pour autant toujours davantage dans notre quotidien. Cependant, l'obligation de la certification et la hausse inéluctable des prix de l'énergie rendront les bâtiments énergétiquement performants nettement plus attractifs. Que l'on soit investisseur ou que l'on acquière un logement pour soi-même, ce sera offrir à tous les occupants de l'immuable une meilleure protection contre la hausse des coûts énergétiques ainsi qu'un confort accru. Avec, à la clé, un investissement largement rentabilisé à long terme et ce d'autant plus que les bâtiments nous performants se retrouveront tout naturellement pénalisés par leurs mauvaises performances énergétiques.

OLIVIER CLINCKART
redaction.be@mediaplanet.com



sustainable real estate

Green Immo est la première société de promotion immobilière privée à avoir développé un projet d'appartements passifs-zéro énergie à Bruxelles.

Green Immo peut également vous conseiller pour vos projets de construction ou de rénovation durables (énergie, matériaux, techniques envisageables, primes...)

CONTACTS : INFO@GREENIMMO.BE GSM : 0499 87 44 96 WWW.GREENIMMO.BE

Mettre à jour le certificat

Le certificat énergétique est valable pendant 10 ans, pour autant qu'aucune modification aux caractéristiques énergétiques du bien n'ait été apportée.

Par exemple si la chaudière est remplacée, le certificat devra être mis à jour.

Les économies de consommation peuvent se révéler spectaculaires au moins le logement sera énergivore. Ainsi, pour une surface de 100 m² chauffée au gaz, le logement passif coûtera en chauffage (tarifs Electrabel actuels) un montant de 180 €/an, le logement basse énergie 520 € par an, la moyenne des logements bruxellois 1450 € par an, tandis que les logements plus anciens peuvent avoir une consommation de 2400 € par an, voire même plus !

Limite de D

Dans la région de Bruxelles-Capitale, la performance énergétique moyenne des habitations du parc immobilier se situe actuellement en-dessous de la lettre D et la plupart des logements anciens mis en vente offrent un certificat (orsqu'il est annoncé) de F ou G. Ce qui signifie donc que si la classe énergétique de votre habitation se situe au-dessus de cette limite de D, elle consomme moins d'énergie par mètre carré que la moyenne des habitations bruxelloises.

OLIVIER CLINCKART
redaction.be@mediaplanet.com

