

# Certificat énergie



**55 000**

certificats de performance  
énergétique ont déjà été établis  
en Wallonie

Le certificat de performance énergétique des bâtiments indique la consommation d'énergie d'un logement. Pratique pour comparer des habitations entre elles. A notre avis, cette certification pourrait aller plus loin qu'un simple chiffre administratif et devenir un véritable audit énergétique, qui inciterait le consommateur à faire des travaux en vue d'économiser l'énergie.

# la base d'un véritable audit ?



n vertu d'une directive européenne de 2002, tous les bâtiments qui sont vendus ou mis en location doivent faire l'objet d'une

évaluation de leur consommation : le certificat de performance énergétique ou CPE. A noter qu'à Bruxelles, on parle de certificat PEB.

Ce certificat, qui indique dans quelle mesure l'habitation est économe (ou non) en énergie, est valable 10 ans.

Mais que vaut un tel certificat ? Comment est-il établi ? Est-il fiable ? Et que coûte-t-



**Le certificateur est resté en moyenne deux heures sur place**

## CINQ HABITATIONS VISITÉES

Nous avons sélectionné cinq habitations : deux en Wallonie (Liège et Luxembourg), une à Bruxelles et deux en Flandre (Flandre occidentale et Brabant flamand).

### 25 CERTIFICATIONS

Pour chaque habitation, nos enquêteurs ont demandé à cinq certificateurs agréés d'établir un certificat de performance énergétique de leur bâtiment. Nous avons ensuite évalué plusieurs aspects. D'abord la manière dont le contact s'était passé avec l'expert. Par ex., comment la prise de rendez-vous a-t-elle été faite et quelles informations ont été demandées d'emblée par téléphone ? Nous avons ensuite examiné comment la visite sur place s'est déroulée. Ainsi que le prix demandé pour le certificat. Nous donnons enfin une appréciation globale de la qualité et de l'accessibilité des informations sur le certificat.



il ? Autant de questions que l'on se pose. Pour y répondre, nous avons, dans chaque Région, fait visiter quelques habitations par plusieurs certificateurs agréés par la Région en question.

### Contact limité avec l'expert

Après un premier contact téléphonique avec les occupants, les experts se sont rendus sur place pour établir le certificat. Les visites ont duré 2 heures en moyenne avec, toutefois, de grandes variations : une visite était terminée en 45 minutes à peine, contre 3 h 30 pour la plus longue.

>>

» Nous avons même parfois relevé des différences relativement importantes pour un même logement. Ainsi, dans le cas de l'habitation 3 façades en Flandre occidentale, l'expert "le plus rapide" n'est resté que 50 minutes sur place, tandis qu'un autre y a passé 2 h 20, soit près de trois fois plus de temps.



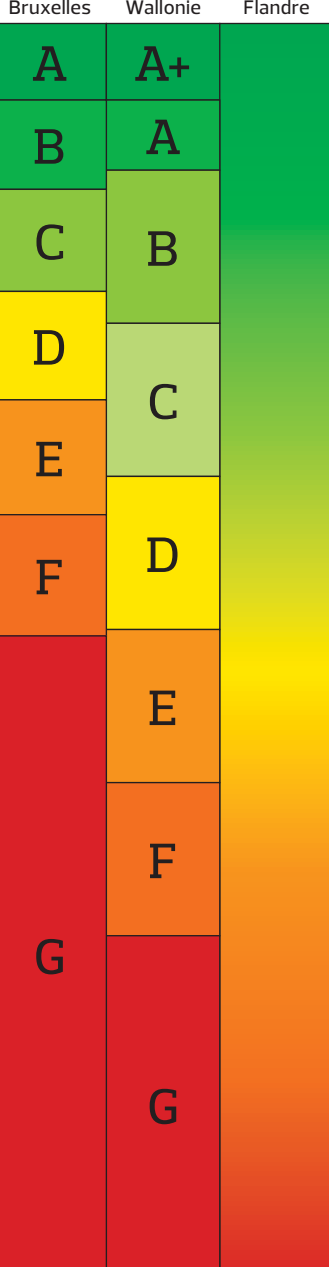
## Trois certificateurs sur dix ont discuté du certificat avec les occupants

### Tarifs très divergents

A en juger par les résultats de notre coup de sonde, le certificat de performances énergétiques est bien plus cher en Wallonie qu'en Flandre. Nos enquêteurs ont en effet payé en moyenne près de 500 € en Wallonie, contre environ 250 € en Flandre. Le coût moyen à Bruxelles

## Quels sont les scores énergie pour une habitation type (mitoyenne de 180 m<sup>2</sup>) ?

### Echelle d'évaluation



kWh/m<sup>2</sup>  
0

50  
100  
150  
200  
250  
300  
350  
400  
450  
500  
550  
600  
650  
700

Indépendamment de l'enquête dans les cinq habitations, nous avons demandé à un certificateur dans chaque Région d'attribuer un score énergie à une habitation type, dont tous les plans et caractéristiques sont connus. Une habitation énergétiquement peu performante est manifestement placée plus bas de l'échelle à Bruxelles que dans les autres Régions. Des actions spécifiques (isolation du toit, vitrage super isolant, chaudière à condensation, panneaux solaires) peuvent chacune améliorer nettement le score.



Si l'habitation avait une isolation de type "passif" (30 cm dans le toit, 40 cm dans les murs), mais pas de panneaux solaires.



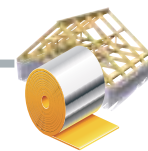
Panneaux solaires



Chaudière à condensation

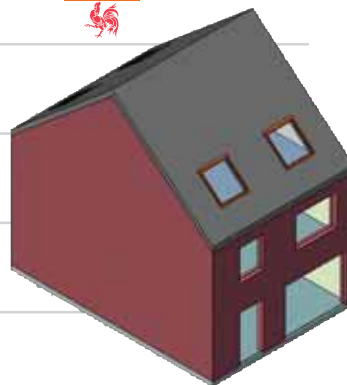


Triple vitrage



Isolation du toit

Travaux qui améliorent les performances énergétiques.



Habitation très peu performante sur le plan énergétique : non isolée, simple vitrage, vieille chaudière,...

(400 €) se situe entre les deux. Le certificat le plus coûteux (786,5 €) était cinq fois plus cher que le meilleur marché (150 €).

Bien entendu, l'habitation elle-même (type, taille, complexité de la structure) influence fortement le coût. Les écarts de prix entre certificats pour un même logement sont d'ailleurs moins grands. Cela n'empêche : pour l'habitation dans la province du Luxembourg, le coût varie du simple au double.

Au vu de ces écarts de prix, il est évident que vous avez avantage à demander le prix au préalable.

### Payer à l'avance ?

Nos enquêteurs ont attendu en moyenne deux semaines (après la première visite) pour obtenir le certificat officiel. C'est relativement court.

40 % des experts ont envoyé d'emblée ce document en même temps que la facture. D'autres n'ont joint à la facture qu'un spécimen du certificat. Ils montraient ainsi qu'ils avaient bien établi le document officiel mais qu'ils n'enverraient celui-ci qu'à la réception du solde du paiement. Mais la plupart des experts n'ont toutefois fourni une preuve de l'existence du certificat qu'après paiement intégral de la facture. Or, régler la facture sans être sûr que le certificat existe est risqué. Ainsi, nous avons réglé fin octobre 2011 la facture de l'expert Michel Deru mais, début janvier, nous n'avions toujours pas reçu le moindre certificat de sa part, malgré une mise en demeure par recommandé...

Le travail de l'expert s'arrête en principe dès qu'il a remis le certificat au client. Il peut pourtant être utile qu'une discussion s'en suive. L'expert pourrait ainsi formuler des propositions afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment et expliquer les éventuels travaux à réaliser. Bravo aux experts (3 sur 10) qui ont pris la peine de discuter du certificat avec l'occupant, même si cette conversation était parfois très courte (10 à 15 minutes).

### Que dit le certificat ?

Le certificat se prononce sur les performances énergétiques des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude de l'habitation, ainsi que des éventuels systèmes de ventilation (si mécanique) et de climatisation (airco). Le logement peut aussi être doté d'un système de production d'énergie, p. ex. des panneaux solaires; ce système est lui aussi, le cas échéant, repris dans le certificat. L'éclairage et la consommation des appareils électroménagers ne sont en revanche pas pris en compte. En ce qui

## CONSOMMATION SELON LE CPE ET CONSOMMATION RÉELLE

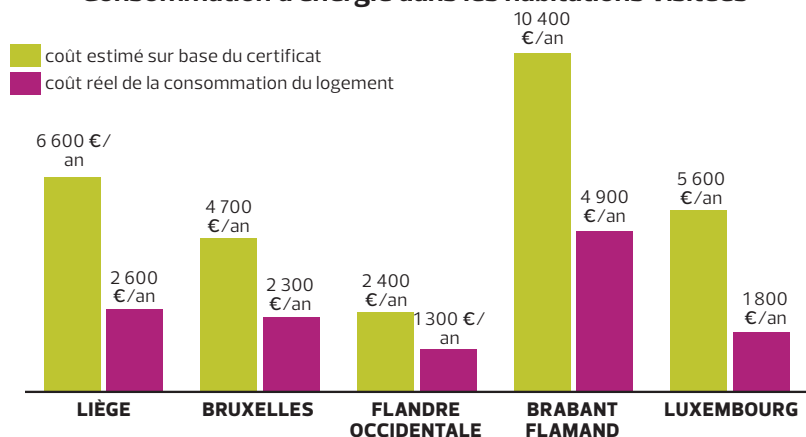
**Le certificat de performance énergétique indique un score total pour la consommation d'énergie de l'habitation. Mais savez-vous quel est le coût réel de la consommation ?**

Si vous connaissez le chiffre total de la consommation d'énergie primaire de l'habitation, faites le petit calcul estimatif suivant : multipliez ce chiffre par le prix actuel du mazout et divisez le résultat par 10. Une habitation qui, selon l'EPC, consomme "25 000 kWh/an" sur le CPE vous coûtera donc, en énergie pour le chauffage et l'eau chaude (hors consommation des appareils ménagers) environ  $25\,000 \times 0,9 \text{ € par litre} : 10 = 2\,250 \text{ € par an}$ , pour autant que vos habitudes soient comparables à celles des "utilisateurs standard" du logiciel CPE. Ce type de méthode surévalue souvent fort

la consommation, notamment car on y part du principe que toutes les pièces sont chauffées en permanence durant toute la saison de chauffe. Et la consommation d'eau chaude peut également différer d'une personne à l'autre.

Si on examine les données des cinq habitations de l'enquête, on constate que les occupants ont consommé en réalité à peine la moitié de ce qui est indiqué sur le certificat. Si vous pensez avoir une consommation "raisonnable", vous pouvez diviser le résultat du calcul par deux, voire par trois si vous êtes assez économe.

### Consommation d'énergie dans les habitations visitées



**Dans notre enquête, le certificat coûtait en moyenne 500 € en Wallonie contre 250 € en Flandre**



#### PLUS D'INFO

**Plus d'explications sur la certification :**

- [www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be) (sous Certificat PEB)
- <http://energie.wallonie.be> (sous "Citoyens" puis "Vendre, Acheter, Louer un bâtiment")
- [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

concerne la consommation des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude, le certificat est établi sur base d'hypothèses standard : c-à-d avec un climat extérieur, des besoins en eau chaude et une température moyenne de chauffage déterminés. Les différences d'isolation, de compacité du bâtiment et d'efficacité du système de chauffage entre bâtiments se reflèteront dès lors dans les certificats.

### Collecte d'informations

Une analyse énergétique d'un bâtiment débute par la prise de connaissance des dimensions de l'immeuble et de la composition des parois extérieures, par lesquelles se font les pertes de chaleur en hiver. La prise de mesures est généralement la tâche la plus longue à réaliser pour le certificateur et pèse donc le plus lourdement dans la facture. Une habitation présentant un volume simple et

»> dont les caractéristiques sont facilement identifiées grâce à des plans et des documents, se prête plus facilement à la tâche qu'un immeuble complexe avec annexes et pour lequel il n'existe pas de documents.

Se pose ici une question cruciale : qu'est-ce qui est accepté comme preuve de la composition des parois et, surtout, de la présence d'une isolation ? Souvent, l'isolation n'est en effet pas directement visible. Outre les dimensions, le certificateur doit également recueillir des informations sur les caractéristiques des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude.

Si l'expert ne peut pas constater de visu ou sur base de preuves strictes ce qui est présent ou non - cela vaut surtout pour l'isolation -, il se base sur des valeurs standard, généralement beaucoup moins favorables. Le score final indiqué sur le certificat sera dès lors beaucoup moins favorable lui aussi. Il est donc particulièrement important de fournir un maximum de preuves, telles que des photos des travaux, des factures, etc. Selon nous, les autorités régionales devraient communiquer plus clairement au consommateur ce qui est précisément accepté comme preuve ou non, et pourquoi.

## Chiffres et évaluations

Une fois toutes les données collectées et traitées via un logiciel standard développé

à cette fin, vous recevrez des chiffres et des appréciations portant sur la consommation et la production d'énergie. Ainsi, dans les trois Régions, les certificats délivrent un score final qui indique la quantité d'énergie primaire consommée par les installations dans le bâtiment. Notons à cet égard qu'une centrale

électrique doit produire 2,5 fois plus d'énergie (primaire) que la quantité d'électricité (en kWh) que vous consommez effectivement chez vous. Nous voudrions que deux autres valeurs soient également indiquées sur le certificat : une valeur pour la déperdition de chaleur via les parois, et une valeur pour l'autoproduction d'énergie. Le premier chiffre n'est, actuellement, présent que sur les certificats wallons. Il permet de se rendre compte de la part et de l'importance de l'isolation (manquante) par rapport à l'ensemble. S'il y a production propre d'énergie, p. ex. parce qu'il y a des panneaux solaires, une partie de la consommation et donc p. ex. aussi une faible isolation seront masquées dans



## Il est extrêmement important de fournir un maximum de preuves

### CERTIFICATS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES : ENQUÊTE SUR LE TERRAIN

Localisation et nature de l'habitation	Certificateur	Prix du certificat	Paiement et réception du certificat	Documentation demandée	APPRECIATION GLOBALE
<b>LIÈGE</b> habitation 4 façades (242 m <sup>2</sup> )	Lannois Sébastien	609	☐	☐	+
	Dolcimascolo Baldassare	484	⊕	⊕	+
	Wojcik Sylvain	484	☐	⊕	+
	Snyers Antoine	400	⊕	-	+
	Demarche Claude	420	☐	+	☐
<b>LUXEMBOURG</b> habitation 3 façades (283 m <sup>2</sup> )	Eco SITE - Vanhorenbeeck Pierre	400	⊕	+	+
	SIXCO - Malcorps Philippe	786,50	☐	●	☐
	Architecture LA BASCULE - Hottois Marie	605	+	+	+
	Delbeke Guillaume	400	+	+	☐
<b>BRUXELLES</b> habitation 3 façades (150 m <sup>2</sup> )	Deru Michel	380	●	-	●
	RC <sup>2</sup> - Moest Thierry	390	☐	-	☐
	Pierlot Denis	484	+	+	+
	Immo Timmermans - Timmermans Philippe	423,50	☐	⊕	+
	Vancouver consultance - Sohler Stéphane	350	☐	☐	☐
<b>BRABANT FLAMAND</b> habitation 4 façades(463 m <sup>2</sup> )	Vandernoot Nicolas	350	☐	-	☐
	Hauwaerts Dieter	393,25	⊕	+	⊕
	Astrenergie - Verelst Bert	300	⊕	⊕	⊕
	Energie A plus - Adam Luc	340	+	⊕	⊕
	BVBA J.M. Joris Maquoi/Lege Artis BVBA	338,8	⊕	+	+
<b>FLANDRE OCCIDENTALE</b> habitation 3 façades (118 m <sup>2</sup> )	Stercks Stefaan	s.o.	s.o.	-	-
	VINCOTTE Certigo - Mestdagh Elsje	220	☐	-	☐
	ENERGY ADVICE V.O.F. - Deschuyter Eric	200	⊕	☐	⊕
	BUILDING & ENERGY - Vanhoutte Patrick	200	⊕	☐	⊕
	ECOSERVICE - Meyns Kristof	150	☐	⊕	+
Litière Ole	150	⊕	-	+	

### COMMENT LIRE LE TABLEAU

**Enquête** Effectuée fin octobre – début novembre 2011 par 25 certificateurs. Stefaan Stercks n'a plus donné signe de vie après sa première visite de reconnaissance.

**Prix** En €, TVA incluse.

**Paiement et réception du certificat** Cette appréciation tient compte du fait que l'occupant a dû payer la totalité de la facture avant de recevoir le certificat, ou qu'il en a déjà reçu un spécimen avant de régler la totalité du coût.

**Appréciation globale** Sur base de différents aspects, outre la question du paiement et de la réception du certificat : dans quelle mesure l'expert a-t-il demandé de préparer de la documentation, contrôlé sur place et fourni des informations et des conseils ?

- ⊕ Très bon
- + Bon
- ☐ Moyen
- Médicocre
- Mauvais
- s.o. sans objet

le score final. Nous estimons dès lors que la performance énergétique totale doit être la consommation totale, sans déduction de la production propre, qui devrait être indiquée séparément.

### Un jeu de couleurs

Dans chacune des trois Régions, on utilise un code couleur pour situer la consommation totale d'énergie primaire, couleurs sur base desquelles on peut ensuite comparer les bâtiments entre eux. En Flandre, l'échelle va de "très économe" (vert) à "pas économe" (rouge). En Wallonie et à Bruxelles, on ajoute une lettre, de A à G, un peu comme pour les labels énergie des appareils électroménagers. Les labels wallons et



## Les scores les plus élevés ne sont guère atteignables

bruxellois ne correspondent toutefois pas : un B à Bruxelles correspond ainsi plutôt à un A en Wallonie !

Cela dit, comment interpréter les couleurs ou labels ? Nous avons demandé à des experts dans chaque Région de situer une seule et même habitation de référence sur l'échelle couleurs. Le résultat figure dans l'illustration de la page 12.

Ce logement non isolé de 180 m<sup>2</sup>, avec simple vitrage et ancienne chaudière au gaz, se situe plutôt dans la zone rouge; on voit néanmoins qu'il se situe nettement plus bas sur l'échelle à Bruxelles que dans les autres Régions.

Avec un minimum d'isolation du toit et un vitrage récent, cette même habitation se situerait entre 200 et 250 kWh/m<sup>2</sup>.

Des interventions telles que le remplacement d'une ancienne chaudière à mazout par une chaudière à condensation au gaz ainsi que le placement de panneaux solaires peuvent améliorer encore davantage le score énergétique.

Un immeuble qui est déjà isolé comme une habitation passive (30 cm dans les murs, 40 cm dans le toit, 20 cm dans le sol) et qui dispose par ailleurs de triple vitrage ainsi que d'une chaudière à condensation au gaz, se situe entre 50 et 100. Nous voyons que les labels les plus élevés sont particulièrement difficiles à obtenir pour une maison unifamiliale, à moins qu'elle soit équipée p. ex. de panneaux solaires. Ces labels sont peut-être destinés aux appartements, qui sont plus compacts et qui ont proportionnellement moins de parois extérieures.

### Dans quelle mesure le score final est-il précis ?

Pour notre enquête, chaque habitation a été examinée par cinq certificateurs différents. Si on place leurs scores finaux sur les échelles des trois Régions (voir l'illustration ci-contre), on constate qu'il y a, pour un même logement, des différences de 30 à 55 % par rapport à la moyenne. D'où proviennent ces différences ? C'est difficile à dire. Il est possible que l'un ou l'autre certificateur ait interprété différemment la situation sur place ou qu'il ait mal mesuré quelque chose. N'ayant pas accès aux détails concrets des dossiers, il ne nous est pas possible de nous prononcer à cet égard. Quoi qu'il en soit, il est clair, au vu de notre étude, qu'il faut relativiser les scores finaux. Une habitation qui obtient un score de, p. ex., 300 kWh/m<sup>2</sup> peut très bien présenter une marge (d'erreur) de 50 kWh vers le haut ou vers le bas. Utiliser des labels (A, B, C etc.) qui ne diffèrent parfois l'un de l'autre que de 50 kWh nous semble dès lors peu pertinent actuellement.

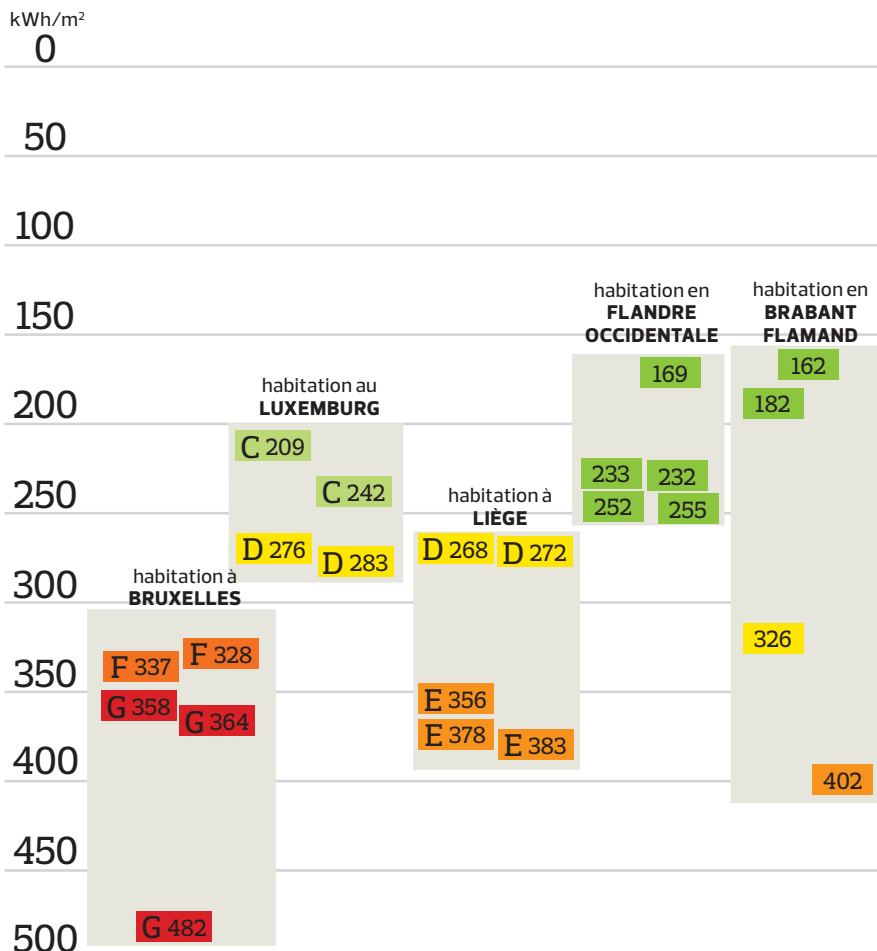
Le score final donne néanmoins une indication du niveau de performances énergétiques du bâtiment.

### Vers un avis personnalisé

Le certificat de performance énergétique donne des conseils sur la manière

## Scores divergents pour une même habitation

Nous avons demandé cinq certifications pour chacune des cinq habitations de notre enquête; les scores finaux sont repris ci-dessous. Il y a parfois de grandes différences de score pour une même habitation.



» d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment. En réalité, il s'agit simplement de textes standard que le certificateur peut ajouter en fonction de l'immeuble visé, p. ex. remplacer du simple vitrage par du vitrage haut rendement. De tels conseils sont, certes, intéressants, mais ils restent trop généraux. Et, surtout, le texte n'indique pas quel impact ces mesures auraient sur le score final de l'habitation.

Le certificat de performance énergétique est, selon nous, sous-exploité. Ce document pourrait aider bien davantage le consommateur à opérer les bons choix en matière d'énergie.

Avant tout, le certificat pourrait constituer la première étape dans l'élaboration d'un "dossier énergie" pour chaque habitation, tout comme chaque patient a un dossier médical. Et le consommateur, éventuellement à l'aide de tiers, devrait avoir accès à ce dossier : tant aux données introduites qu'à des résultats plus détaillés.

Le consommateur devrait également savoir de manière précise quels paramètres ont été introduits pour le système de chauffage, la production d'eau chaude, l'isolation, etc., et lesquels ont servi à l'élaboration du certificat. Un futur propriétaire pourrait ainsi vérifier s'il n'y a pas eu de modifications depuis la dernière certification, ou avoir une idée des travaux qui pourraient encore être réalisés. Par ailleurs, le certificat devrait mentionner sur quoi les données de l'expert sont basées : inspection visuelle, photos, cahier de charges, etc. Si une information, p. ex. une facture, a été refusée par manque de détails, il conviendrait également d'en retrouver une trace sur le document.

D'autre part, si des adaptations sont effectuées ultérieurement dans l'habitation, il faudrait éviter de devoir recommencer la certification à zéro. Il serait donc utile de prévoir une procédure officielle de mise à jour, qui soit rapide, efficace et la moins coûteuse possible. Cela pourrait également inciter les consommateurs à s'attaquer réellement à la consommation d'énergie de leur habitation. Et pourquoi ne serait-il pas possible par exemple qu'un entrepreneur transmette un dossier comprenant des photos et des documents, sans que le certificateur ne se rende sur place pour adapter le certificat ?

## La certification comme base d'un audit

La certification pourrait gagner en importance si le propriétaire pouvait voir,



## Le certificat de performance énergétique est sous-exploité selon nous

grâce à cette procédure, l'impact que certains travaux auraient sur le score de son habitation. Il pourrait ainsi évaluer rapidement l'effet de, p. ex., une isolation supplémentaire ou du remplacement de simple vitrage par du vitrage à haut rendement.

Les autorités insistent aujourd'hui sur le fait que la certification ne constitue pas un audit énergétique, et qu'il existe une procédure spécifique pour ce dernier. Mais comme les données de base sont de toute manière introduites lors d'une certification et que le travail y est déjà fait à 80 %, pourquoi ne pas franchir les 20 % restants et faire de la certification un véritable audit ? D'ailleurs, comment expliquer au consommateur qu'il doit déboursier 400 € en moyenne pour un certificat de performance énergétique et, plus tard, à nouveau quelques centaines d'euros pour un audit énergétique qui nécessite le même travail de base ?

Nous plaidons pour que le certificat de performance énergétique permette de choisir et évaluer de futurs travaux pour améliorer la situation existante. Ce type d'informations pourrait être proposé en option lors de la certification, pour ceux qui le souhaitent. ●

## RÉUNIR DES PREUVES

Selon la procédure officielle, les certificateurs ne peuvent accepter à titre de preuve que certains éléments, par exemple :

- un dossier de chantier (plans complets, cahier de charges, etc.) ;
- factures avec description détaillée des travaux réalisés ;
- demande de prime ayant été approuvée par les autorités ;
- photos claires et explicites sur lesquelles on reconnaît l'habitation.

Nous plaidons pour que toutes les preuves possibles soient publiées de manière exhaustive, afin que le consommateur sache ce qu'il en est. Rien ne vous empêche bien entendu de rassembler un maximum d'autres informations qui peuvent faciliter ou accélérer le travail du certificateur.



## Bien plus qu'un certificat !



**Nous ne voulons pas démolir la certification. Que du contraire. Elle constitue une bonne manière de récolter des informations utiles sur les performances énergétiques d'un bâtiment et offre une base de comparaison avec d'autres logements.**

**Nous regrettons toutefois que les autorités ne communiquent pas sur la méthode de certification, qui n'est nulle part publiée. Nous déplorons également que le consommateur n'ait pas accès au dossier complet**

**de sa propre habitation. Mais nous trouvons surtout que la certification est fortement sous-exploitée. Elle devrait accompagner l'habitation comme une sorte de "dossier énergie", facile à mettre à jour. Elle devrait par ailleurs accorder bien plus d'attention aux améliorations possibles de la consommation énergétique du bâtiment. La certification pourrait ainsi servir de base à un véritable audit énergétique. Ce serait plus efficace.**