

Fiche pédagogique 16 : « Logement bien isolé = économie assurée »

Le Constat

Le parc immobilier (locatif) à Bruxelles est parfois très ancien. Nombreux sont les logements qui ont été construits avant la deuxième guerre mondiale. A l'époque, la situation économique et le bas coût de l'énergie ont contribué à construire des logements énergivores. Aujourd'hui, le coût élevé de l'énergie (et surtout la raréfaction des ressources énergétiques fossiles) et la conscience d'un développement durable nous

poussent à réaliser des économies d'énergie. Les autorités publiques invitent à utiliser les ressources énergétiques différemment par des incitants ou, au contraire, à prendre des mesures dissuasives quant au recours à certains comportements énergivores.



La réglementation

Toutes les constructions ou tous les travaux étant soumis à un permis d'urbanisme nécessitent de respecter les exigences de « Performances Energétiques du Bâtiment » (PEB) concernant la performance énergétique et la ventilation des bâtiments.

Ce certificat indique la classe énergétique du bien sur une échelle allant du A (très économe) au G (très énergivore).

Les exigences PEB dépendent **aussi** de l'utilisation qui sera faite du bâtiment (habitation, entrepôt, bureaux, ...) et de la nature des travaux. Cela influence l'isolation du bâtiment, la production d'énergie et la ventilation.

D'autres exigences ont trait aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation.

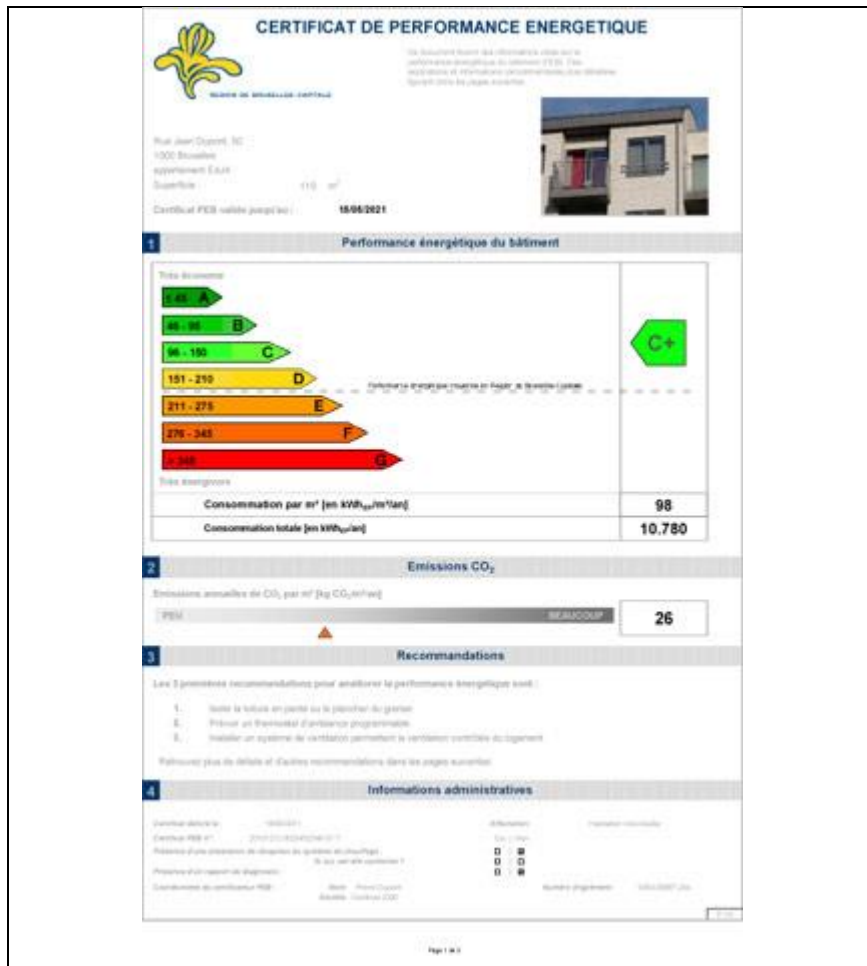
Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Est-ce que cela se fait en réalité ?
- A quoi cela sert-il, finalement ?

Où se renseigner ?

- La base légale : Le code bruxellois du logement et le Règlement Régional d'Urbanisme

- Service Justice de Proximité
- Maison Eco
- Eco&co
- CAFA (service rénovation)
- Union des Locataires de Saint-Gilles
- Service de l'urbanisme de la commune
- <http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Particuliers/informer.aspx?id=11557>)



Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :

- Est-ce que les propriétaires informent réellement les locataires de PEB ?
- A quoi sert ce certificat ?
- Qui doit demander le certificat PEB ? Est-il obligatoire ?
- Le propriétaire doit-il fournir une copie du certificat PEB au locataire ?
- A quoi ressemble un tel certificat ?

Quels sont les gestes de la vie quotidienne que le locataire peut faire pour réaliser des économies d'énergie ?

Des dérogations **sont** possibles dans deux cas de figure :

- Pour les biens classés lorsque les exigences PEB porteraient atteinte au bâtiment
- et pour les bâtiments où les normes PEB sont techniquement, fonctionnellement ou économiquement irréalisables.

(Des amendes et des sanctions sont prévues : En effet, si les exigences PEB ne sont pas respectées, des sanctions pénales et/ou administratives peuvent être appliquées.)

- Quelle est la durée de validité du certificat PEB ? Le certificat PEB peut être réutilisé lors d'éventuelles transactions futures pendant 10 ans pour autant qu'aucune modification aux caractéristiques énergétiques n'ait été apportée. Par exemple si la chaudière est remplacée ou le vitrage changé, le certificat PEB devra être mis à jour avant une future transaction (une vente par exemple).
- Le propriétaire doit fournir une copie du certificat PEB au locataire. Cela permettra au locataire de savoir si le logement est bien isolé. Il pourra dès lors avoir une idée de ce que lui coûtera son chauffage, par exemple.
- Comment améliorer l'isolation de son logement ?
- Où m'adresser pour avoir des conseils ?
- Qu'est-ce qu'un bâtiment passif ?
- Qu'est-ce qu'un bâtiment à basse énergie ?
- Où s'adresser pour obtenir un certificat ?