Quatres vérités bonnes à dire sur le BBC

Consommation d'énergie réduite, primo-accession aidée, défiscalisation en Scellier maximisée : l'habitat « vert » est présenté par les promoteurs comme la nouvelle panacée immobilière. Rectifications.

BBC : c'est depuis le 1er janvier le sésame pour décrocher les aides au logement de l'Etat. Grâce à ces trois lettres, les particuliers qui achètent pour la première fois un logement peu énergivore ont accès au nouveau prêt à taux zéro (PTZ Plus). Quant à ceux qui investissent dans la pierre, ils bénéficieront d'un avantage Scellier plus généreux : une réduction d'impôt sur le revenu qui équivaut à 22% du prix du bien, contre 13% pour un logement non-BBC. Autant dire que le BBC est devenu incontournable et que 100% des immeubles neufs qui seront mis en vente dans les prochains mois seront estampillés BBC.

Mais, avant de foncer tête baissée, il vaut mieux s'informer sur ce que cachent ces trois lettres magiques, et se poser ces trois questions : les consommations annoncées par les promoteurs sont-elles fiables ? Ces futures réalisations ne sont-elles pas trop cher payées ? L'argument BBC sera-t-il efficace en cas de revente ? Nos quatre vérités sur les bâtiments basse consommation.

▶ C'est l'immeuble qui est BBC, pas le logement

Les publicités des promoteurs entretiennent un flou artistique. Et pourtant, la certification BBC porte bien uniquement sur l'immeuble à construire et non pas sur chaque logement. Nuance de taille, car le niveau de consommation de 50 kWh/m²/an (ou plus, selon la zone géographique et l'altitude) nécessaire pour être BBC n'est pas mesuré par appartement.

Dans une résidence BBC, un 2-pièces orienté au nord en rez-de-chaussée sera ainsi toujours plus gourmand en énergie que le même exposé plein sud et protégé par un appartement au-dessus et un autre au-dessous. Cet écart de performance se retrouvera dans la note obtenue à la suite du diagnostic de performance énergétique (DPE), obligatoire depuis le 1er janvier. Le logement sera donc classé A (50 kWh/an/m²) ou B (90 kWh/an/m²). *« C'est vrai, mais ces classements distinguent des consommations infiniment plus faibles que celles des immeubles récents, aux normes pré-BBC (150 kWh/an/m²), que ceux des années 1970* ▶▶▶

F. Maigrot/Réa pour Challenges

« Nous avons mis un an pour comprendre le fonctionnement de notre appartement BBC et voir sa réaction aux changements de température extérieure. Au terme de cette phase, nous maîtrisons mieux notre facture d'eau chaude et de chauffage, qui avoisine 200 euros chaque année, contre 1 200 euros avant ! »

Sylviane et Pierre Lallemand, propriétaires d'un logement BBC à Bollwiller, en Alsace.

▸▸▸ *(350 kWh/an/m²) ou des années 1950 (450 kWh/an/m²)* », rassure Philippe Josse, directeur général logement France de Bouygues Immobilier. Reste que l'acheteur aura payé pour un logement BBC.

▸ Le sigle BBC est parfois trompeur

Gare aux appellations ! « *Seul le label BBC-Effinergie est agréé et reconnu par l'Etat* », rappelle Philippe Josse. Or il faut produire un certificat Effinergie pour obtenir un prêt PTZ Plus et bénéficier de l'avantage fiscal Scellier dopé. Délivré en fin de chantier après une série de contrôles sur place, ce document n'est émis que par trois organismes accrédités par les pouvoirs publics : Cerqual pour les appartements, Cequami pour les maisons individuelles, et Promotelec pour les deux.

Attention, un « niveau BBC » annoncé risque fort de cacher une absence de certification. « *Certaines entreprises générales de bâtiment n'hésitent pas à jouer sur les mots. C'est de la publicité mensongère. Il n'y a pas assez de contrôles* », regrette Blaise Bouillot, directeur technique de Maisons Elan. A la signature du contrat de réservation, il faut aussi penser à demander au promoteur ou au constructeur de fournir une copie de la demande de certification BBC-Effinergie ou une réponse de l'organisme sollicité. Utilisée en Suisse avec succès, la certification BBC-Minergie n'est pour l'instant pas agréée par l'Etat. Pourtant « *certains promoteurs régionaux l'ignorent encore* », souligne un opérateur. Ou font semblant.

▸ Les économies d'énergie sont gonflées

Les promoteurs et les vendeurs de programmes « verts » se gardent bien d'annoncer aux futurs acheteurs le niveau de consommation énergétique des logements vendus sur plans. Pourquoi ? Tout simplement parce qu'ils n'en savent rien. D'abord, ils n'ont aucun recul sur ces nouvelles constructions. Le gros des livraisons est programmé pour fin 2011, et surtout pour 2012 et 2013. Ensuite, le fameux niveau de 50 kWh/m²/an associé au BBC ne concerne que la consommation de l'énergie primaire (relevée à la source) et non pas la consommation (relevée sur le compteur du logement). Or il existe entre les deux une déperdition thermique due au transport de l'énergie. Résultat, cette perte (elle existe surtout en électricité) obligera à consommer dans l'habitat plus que ce chiffre théorique. Concrètement, « *jamais un particulier occupant un logement BBC ne lira sur sa facture de gaz ou d'électricité 50 kWh/m²/an* », convient Sabine Desnault, directrice du développement durable de Nexity. Enfin, tous ces savants calculs ne prennent en compte que la consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'éclairage de base. Ainsi tous les autres branchements sur les prises électriques en sont exclus. Or les lampes et les appareils électroménagers sont gourmands en kWh.

Autre inconnue : le comportement du futur occupant une fois installé. Le logement aura beau être économe en énergie, la consommation sera élevée si son habitant n'adopte pas des gestes verts. « *Je n'ouvre plus en grand les fenêtres pour aérer en hiver ou pour faire des courants d'air en été ; la température est à 20 degrés dans les pièces de vie et à 18 degrés ailleurs. Seul inconvénient : le bruit de la ventilation motorisée dans la chambre à coucher* », dit Sylviane Lallemand, qui habite depuis un an dans un immeuble BBC de Bollwiller. « *Grâce à un suivi régulier de la consommation individuelle d'énergie des appartements de cet immeuble, nous savons qui respecte ou pas les consignes* », explique Serge Wermelinger, directeur de la société de promotion alsacienne FL Résidences. Les écarts de consommation constatés vont de 1 à 5 !

Délivré en fin de chantier, le certificat Effinergie, nécessaire pour obtenir un PTZ Plus, est émis par trois organismes accrédités : Cerqual, Cequami et Promotelec.

▸ La prime à la revente est hypothétique

Selon les promoteurs concernés, le surcoût de cette nouvelle norme environnementale est actuellement compris entre 5 et 10%. « *Cette dépense supplémentaire a été répercutée sur les prix de vente* », affirme Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo. Aujourd'hui, le risque est donc de surpayer ces logements. De plus, cette surenchère creuse l'écart avec les logements non-BBC.

Soucieux d'écouler leurs « vieux » programmes dans le neuf snobés par la clientèle, certains promoteurs envisagent d'accorder des ristournes. Ces opérations affichent pourtant des performances thermiques certes inférieures à celles du BBC, mais de bonne tenue. Il faudra voir la différence à la revente.

Mais l'écart de consommation sera bien apparent car, depuis le 1er janvier, l'affichage obligatoire du diagnostic de performance énergétique (DPE) avantage les logements économes en énergie. Il se pourrait alors que les logements « verts » ne soient pas primés, mais que les autres soient décotés. **L. B.**

Et la rénovation durable, vrai ou faux bon plan ?

Face aux logements neufs BBC qui sont les premiers de la classe, les logements anciens font figure de mauvais élèves en matière de performance énergétique. Surtout ceux qui ont été construits entre les années 1950 et 1980, car ils se placent dans les catégories D à G du fameux diagnostic énergétique. Nombre d'entre eux sont de véritables gouffres financiers en charges de chauffage. Pourtant, une rénovation thermique bien menée permet de gagner des degrés et d'alléger la facture. Si, dans l'ancien, viser la classe A ou le BBC est utopique et ruineux, la classe C est accessible. Au palmarès des travaux qui paient : l'isolation de la toiture et des murs, le changement de chaudière. Contrairement à une idée reçue, remplacer les fenêtres n'est pas l'action la plus urgente ni la plus rentable pour faire baisser sa note de gaz ou de chauffage. Une rénovation thermique coûte entre 500 et 1 000 euros le m². Proposé par l'Etat, l'écoprêt à taux zéro finance des bouquets de travaux. Certaines villes, départements ou régions accordent aux particuliers des prêts ou des aides, afin de faciliter le montage financier de l'opération. ■