

CECB Plus

De nombreux avantages pour les experts et les maîtres d'ouvrage

En Suisse, on compte près de 1100 experts CECB. Les cantons comme celui de Berne, où les subventions pour les rénovations sont liées au CECB Plus, et celui de Fribourg, où le CECB est obligatoire en cas de changement de propriétaire, sont ceux qui délivrent le plus de certificats CECB et CECB Plus. Trois experts ont accepté de répondre à nos questions sur les avantages du CECB et nous ont fait part de ce qu'ils souhaiteraient améliorer.

Saskia von Gunten, experte CECB et gérante d'Energierama dans le canton de Lucerne depuis le 1^{er} novembre 2014, se félicite que le CECB fasse référence aux étiquettes énergétiques habituellement apposées sur les appareils électriques: «De cette façon, le CECB est transparent pour les propriétaires. Certaines banques

exigent aussi le CECB lorsqu'elles souhaitent par exemple conclure une hypothèque à des conditions spéciales.» D'un seul coup d'œil, il est possible de voir si le bâtiment est en bon état ou non sur le plan énergétique. De plus en plus souvent, des entreprises avec d'importants portefeuilles immobiliers commandent

un CECB Plus pour comparer différents bâtiments entre eux et indiquer aux directions où des rénovations sont éventuellement nécessaires.

Des options très détaillées pour la saisie des données

«Grâce au CECB Plus, il est possible de saisir des données beaucoup plus précises concernant les bâtiments, ce que demandaient différents acteurs depuis longtemps», explique la spécialiste en énergie. Après avoir utilisé au début son propre outil, bern-saniert.ch, le programme de la ville de Berne qui subventionne les analyses de bâtiments, a désormais recours au CECB Plus: «En effet, le programme répond exactement aux attentes de bern-saniert.ch», poursuit Saskia von Gunten. Ce que l'experte CECB trouve très utile, c'est que le programme permet de prendre en compte de manière détaillée aussi bien l'enveloppe du bâtiment – c'est-à-dire les fenêtres, les murs, les sols, etc. – que la technique du bâtiment – chauffage, eau chaude, appareils électriques, etc.: «Et pour ceux à qui cela semble trop détaillé, il est également envisageable de travailler avec les données standard, cela n'a pas été oublié», explique-t-elle. Les bâtiments de grande taille comptent par exemple plusieurs générateurs de chaleur, ce qui peut être visualisé en conséquence. «Contrairement au CECB, le CECB Plus permet aussi de saisir la production d'énergie, par exemple celle d'une installation photovoltaïque.» Saskia von Gunten apprécie également le fait que différentes variantes de rénovation puissent être enregistrées. Pour elle, il est extrêmement important que les mesures proposées tiennent compte des deux aspects, aussi bien de l'enveloppe du bâtiment que de la technique du bâtiment. De cette façon, la réalisation de rénovations efficaces sur le plan énergétique, y compris éventuellement la production d'énergie, apporte une contribution au tournant énergétique.

A+ souhaitable

Quant aux possibilités d'amélioration, la spécialiste en énergie, qui apprécie beau-

Qu'offre le CECB?

Le CECB est le Certificat énergétique cantonal des bâtiments officiel. Il montre d'une part l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et d'autre part, la quantité d'énergie nécessaire à un bâtiment utilisé de façon standard. Ceci est valable pour des bâtiments existants mais aussi pour les nouvelles constructions. Le besoin énergétique défini est visualisé sur le classement allant de A à G (de «très efficace énergétiquement» à «peu efficace énergétiquement») d'une étiquette-énergie. Ainsi, en tant que propriétaire, vous pouvez obtenir une évaluation objective de l'état énergétique et de l'efficacité de votre bâtiment.

Avantages:

- Le CECB renseigne sur l'état énergétique d'une propriété ainsi que sur le potentiel d'amélioration énergétique de l'enveloppe et de la technique du bâtiment. C'est un instrument idéal pour la planification de mesures de modernisation des bâtiments.
- Au cours d'une visite sur place, l'expert CECB identifie les points faibles du bâtiment. Ceux-ci sont répertoriés dans un rapport de conseil et aident ainsi le propriétaire à éviter toutes mesures inefficaces pour la modernisation de son bâtiment. Un budget adapté aux besoins individuels et aux possibilités d'investissement permet de prioriser les mesures pour réduire les futurs coûts énergétiques et augmenter le confort des habitants.
- Le CECB offre au propriétaire, en cas de décision de vente ou location, plus de transparence au sujet des coûts énergétiques et du confort thermique.
- Le CECB est identique pour toute la Suisse. Tous les bâtiments certifiés CECB peuvent être comparés en un clin d'œil.
- Le CECB peut aussi être utilisé pour mettre en comparaison les valeurs de planification et la consommation effective d'énergie ultérieure.

Le CECB reflète la consommation énergétique de bâtiments d'habitations (maisons individuelles et habitat collectif), bâtiments administratifs et scolaires.

www.cecb.ch



Théo Perrelet, expert CECB: «Dans le canton de Fribourg, le CECB est également obligatoire pour les nouveaux bâtiments à construire.»



«Le CECB Plus est un instrument intéressant pour donner à un bâtiment un visage qui montre au propriétaire où sont ses points faibles, mais aussi ses avantages et ses potentiels»: Daniel Freiburghaus, expert CECB.



Saskia von Gunten, expert CECB: «Grâce au CECB Plus, il est possible de saisir des données beaucoup plus précises concernant les bâtiments, ce que demandaient différents acteurs depuis longtemps.»

coup le logiciel CECB, répond: «Ce qui serait souhaitable, c'est une classe énergétique A+ pour les bâtiments qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment. C'est ce que demande par ailleurs aussi energie-cluster.ch.» Les bâtiments à énergie positive gagneraient ainsi en importance.

Le visage du bâtiment

«Le CECB Plus est un instrument intéressant pour donner à un bâtiment un visage qui montre au propriétaire où sont ses points faibles, mais aussi ses avantages et ses potentiels», explique Daniel Freiburghaus, expert CECB de Casvita, une branche de Weiss+Appetito AG. Casvita conseille entre autres des propriétaires ou gérants de biens fonciers dans le cadre de l'amélioration de l'efficacité énergétique de leurs biens fonciers. Contrairement au CECB normal de quatre pages qui a été instauré en premier, CECB Plus indique aux propriétaires fonciers différentes possibilités pour améliorer un bâtiment sur le plan énergétique. Parallèlement au CECB Plus, Casvita rédige pour les propriétaires de biens fonciers un rapport de rénovation détaillé qui décrit différents aspects: la façon dont la rénovation peut être effectuée, ce qu'elle coûterait, les subventions qui entrent en ligne de compte, comment planifier la rénovation par étapes et comment bénéficier d'avantages fiscaux.

Pas seulement une fois par an

Questionné sur d'éventuelles améliorations de l'outil CECB, l'expert CECB poursuit: «De temps en temps, pour certains points, j'aurais aimé pouvoir aller encore plus dans les détails. Mais je comprends aussi que cet outil doit disposer d'une solide base de données et que ma demande ne soit donc pas facile à concrétiser.» De plus, presque chaque bâtiment est un prototype, si bien que la flexibilité de l'outil CECB Plus serait toujours souhaitable dans un autre domaine. «Mais plus on travaille avec le CECB Plus, plus on découvre de possibilités nouvelles et plus on s'aperçoit que la prise en compte des différents aspects a été judicieusement résolue.» Il explique cependant que le CECB Plus est un instrument que tout expert CECB ne devrait pas seulement utiliser une fois par an: «Contrairement au CECB, le CECB Plus implique une certaine routine et période d'initiation. Ceux qui pensent pouvoir délivrer accessoirement un CECB Plus une fois par an se trompent, ils repartiront toujours de zéro!»

Le CECB Plus obligatoire dans le canton de Berne

Ce qui est sans aucun doute bénéfique, c'est que le CECB Plus est subventionné dans le canton de Berne avec CHF 800 pour les maisons individuelles et les maisons de deux appartements et avec CHF 1200 pour les immeubles collectifs. Etant

donné que le canton de Berne verse également – outre le Programme Bâtiments de la Confédération – des subventions pour une amélioration d'au moins deux classes CECB et que le CECB Plus y est obligatoire, Casvita souhaite se servir de cet instrument pour aider les propriétaires de biens fonciers à réaliser des économies. «Notre rapport de conseil avec le CECB Plus nous sert aussi dans le cadre de l'acquisition de clientèle. Au final, notre objectif en tant qu'entreprise est de pouvoir réaliser l'une des variantes.» Etant donné que Weiss+Appetito AG possède des filiales dans plusieurs cantons, Daniel Freiburghaus peut aussi effectuer des comparaisons entre les cantons: dans le canton de Fribourg par exemple, le CECB est obligatoire pour toutes les ventes d'immobilier. «Je trouve que le CECB Plus est nettement plus parlant que le CECB – pas pour mettre le vendeur du logement sous pression, mais en termes de protection des acheteurs. Avec un CECB Plus, l'acheteur sait ce qu'il achète.»

Interview de Théo Perrelet

expert CECB Plus chez lutz architectes à Givisiez, sur ses expériences avec le CECB et le CECB Plus.

Quels sont pour vous les avantages les plus importants du CECB Plus?

Le CECB Plus permet de se poser les bonnes questions avant de débiter la

renovation d'un bâtiment. Il permet d'identifier les points faibles du bâtiment et de chiffrer concrètement les économies d'énergie réalisables en isolant le toit, les façades, remplaçant les fenêtres, modifiant la production de chaleur, par la pose de panneaux solaires, etc. Le client voit donc comment évolue l'étiquette énergétique en fonction des interventions qu'il fait et reçoit une estimation de l'investissement net (coût des mesures de rénovation – économies de combustible et subventions) pour chaque variante de rénovation.

Est-ce que le CECB Plus comporte des éléments inconvenants qu'il faudra améliorer ou supprimer?

La consommation d'énergie n'est pas clairement lisible lors du calcul des variantes de rénovation, les chiffres sont affichés en kWh. S'il y a plusieurs producteurs de chaleur, tous les kWh sont groupés. Il serait intéressant pour les clients que la consommation soit plus facilement lisible – par exemple pour le chauffage: 2 tonnes

de pellets, eau chaude: 0,5 tonne de pellets. Les estimations de coûts ne semblent pas tenir compte des éléments externes comme les échafaudages, la ferblanterie à refaire, etc. qui doivent être déterminés par l'expert. De plus, les prix n'incluent pas d'honoraires d'architecte, il est donc important de le spécifier pour éviter des surprises au client.

Quels sont les avantages du CECB Plus pour lutz architectes?

C'est un produit que nous pouvons proposer à nos clients avant de démarrer une rénovation pour définir les interventions judicieuses à réaliser du point de vue de l'énergie. Une rénovation peut donc être planifiée par étapes si besoin, tout en ayant un objectif final à atteindre. Enfin, cela nous permet de combiner en un seul document une «étude énergétique», un CECB et un rapport de conseil CECB Plus ayant une valeur officielle.

Dans le canton de Fribourg, le CECB est obligatoire pour toute vente de bâtiment

d'habitation ou d'appartement depuis août 2013. En quoi cette loi a-t-elle changé votre travail?

Nous avons des demandes de la part de notaires, d'agents immobilier ou de propriétaires qui en ont besoin uniquement pour la vente d'un objet. On constate que le CECB n'est pas connu du grand public et le CECB Plus encore moins, les gens ne sont pas informés du contenu d'un CECB. Il est également obligatoire de réaliser un «CECB nouveau bâtiment» pour les nouveaux bâtiments à construire dans le canton de Fribourg. Les bâtiments neufs et Minergie neufs sont de classe B; les bâtiments neufs Minergie-P sont de classe B ou A. Je pense qu'à moyen terme, le CECB sera un bon outil de transparence du marché immobilier concernant la performance énergétique des bâtiments neufs et existants.

Texte et interview: Anita Niederhäusern, sur mandat du CECB

ANTARES Air System®

- Une capacité d'évacuation parfaite pour les toits plats



L'ANTARES®-aération brevetée internationalement est la plus polyvalente des coiffes de ventilation-aération et depuis des années, ce produit Ohnsorg a démontré ces grandes capacités dans le secteur de la ventilation.

En nouveauté, il y a maintenant l'ANTARES Air System®. Un système complet pour les toits plats.

Ce système d'évacuation d'air innovant comprend les trois composants suivants:

- La coiffe ANTARES® ventilateur éprouvée depuis longtemps
- un tube avec une épaisseur d'isolation thermique de 25 mm
- une plaque de base soudée

Le tube intérieur s'adapte exactement dans le matériau isolant de laine de roche résistant à la chaleur, non inflammable et est par conséquent extrêmement compact. Cela rend l'ANTARES Air System® prêt à l'emploi et à monter sur n'importe quel toit plat, rapidement et facilement. Il ne reste plus qu'à le fixer et à faire l'étanchéité et - c'est prêt!

Cette solution innovante vous est proposée dans les matériaux cuivre, alu et inox.

Un produit de qualité Suisse, fabriqué professionnellement, avec les meilleurs matériaux. Avec une performance convaincante, visuellement attrayante et sans entretien.

ANTARES Air System®: est un investissement qui s'amortit au fil des années.

