



Guide IMMOBILIER

LEMAN

Guide IMMOBILIER

Le marché immobilier au Grand-Duché

2,50 €

89

avril
2009



Au delà de vos envies...

› L'ÉNERGIE

LES CONSEILS PAR DR STEFAN GLOBER P. 42

› L'HABITATION & L'ÉCOLOGIE

RÉPERTOIRE DES COPRS DE MÉTIERS SPÉCIALISÉS P. 46

› L'EAU

NE PAS PERDRE UNE GOUTTE P. 52

› LES NOUVELLES HABITATIONS

"NOMADHOME" P. 54

› URBAN LIVING DIFFERDANGE

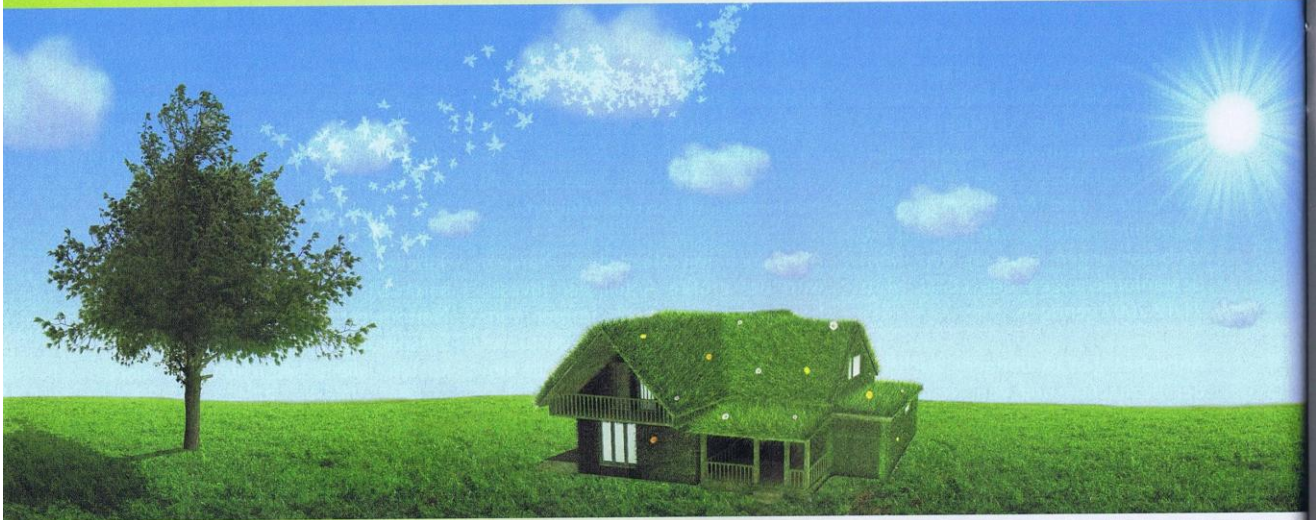
REPORTAGE P. 56



WWW.GUIDEIMMOBILIER.LU

construction et rénovation

- les avantages



Quel est le coût d'une rénovation et quel est le meilleur moment pour la mettre en œuvre ? Combien peut-on épargner et quel est le montant des primes étatiques ? Pompes à chaleur, chauffages à pellets, panneaux solaires - quel système s'avère le plus avantageux ? Faut-il rénover, si le certificat de performance énergétique atteste une consommation d'énergie trop élevée ? Ce sont des questions typiques qui sont souvent posées. Pour apaiser les esprits, il n'existe aucune obligation à améliorer la performance énergétique des bâtiments existants. Contrairement aux nouvelles constructions, qui,

depuis début 2008, doivent satisfaire aux exigences d'une performance énergétique supérieure à 30% (minimum classe „D“), les propriétaires d'immeubles existants sont libres de mettre en œuvre des mesures d'amélioration. Mais attention, tout ce qui est techniquement possible n'est pas toujours judicieux. Mieux vaut élaborer une stratégie "sur mesure" pour atteindre progressivement l'efficacité énergétique.

Les questions les plus souvent posées, concernent les primes étatiques. En principe, chacun peut prendre connaissance des détails dans les brochures mises à disposition par

le Ministère de l'Environnement. Mais là encore le plus important est de savoir comment ces primes varient en fonction de l'investissement réel. A partir d'une multitude de projets planifiés et exécutés, nous pouvons constater que les subventions en fonction de la surface en mètres carrés ou de l'aide financière exprimée en pourcentage avec les plafonds correspondants suivent un schéma spécifique dépendant du type de mesure mise en application (voir tableau 1).

Pour bénéficier de la prime, certains aspects doivent être respectés. Les

Types d'améliorations	Prime exprimée en pourcentage selon le rG.-D.* du 21 déc. 2007
Isolation thermique (fenêtre)	5 - 10 %
Isolation thermique (façade, sol, toit)	15 - 20%
Installations techniques (solaire, pompes à chaleur, pellets)	25 - 30%
Conseil énergétique lors de la planification et de l'exécution	35 - 50%

Tableau 1 * règlement Grand-Ducal



bâtiments existants doivent avoir plus de 10 ans. Les améliorations doivent être préparées et confirmées par un conseiller énergétique indépendant dans les phases de planification et exécution et satisfaire aux exigences minimales définies par le règlement grand-ducal du 21 décembre 2007. Des principes similaires s'appliquent aussi pour les subventions de nouveaux bâtiments. L'attribution de la prime dépendra de la preuve rapportée quant à la performance énergétique de l'immeuble suivant le standard LuxEeB-Standard (règlement Grand-Ducal du 30 novembre 2007). La classe de performance énergétique „B“ ou "KfW-40" selon le règlement allemand relatif aux économies d'énergie (EnEV) ne sont pas directe-

ment comparables avec le standard „immeuble basse énergie“ „B“ ou « maison passive » „A“. L'obtention de subventions est soumise aux contrôles LuxEeB. Malgré les primes étatiques, la majeure partie des investissements sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. L'économie vraiment réalisée par les différentes mesures individuelles et la rentabilité globale d'un projet de rénovation dépend du point de départ et est difficile à généraliser. Néanmoins, il existe des valeurs empiriques à prendre en considération. Un potentiel d'économie de 30 et 50% est envisageable pour les bâtiments existants. Il va de soi que pour atteindre des économies encore supérieures, des

investissements plus conséquents sont nécessaires. Le tableau 2 résume les valeurs empiriques qui démontrent que l'investissement net, malgré des économies substantielles se montrant sur les factures, ne donne pas toujours ce que l'on espérait. Ce scénario change rapidement dès que l'on prend en considération les augmentations potentielles des coûts énergétiques et la mise en relation avec le capital productif d'intérêts.

Investissement net	Economie réalisée	Rentabilité	Rentabilité
		Coûts énergétiques constants, sans taux du capital productif d'intérêts	Augmentation de +20% des coûts énergétiques, taux du capital productif d'intérêts de 3% par an
5 000 €	150 €/an	> 20 ans	11 ans
10 000 €	400 €/an	> 20 ans	9 ans
20 000 €	800 €/an	> 20 ans	9 ans
30 000 €	1 400 €/an	> 20 ans	8 ans
40 000 €	2 000 €/an	20 ans	8 ans

Tableau 2

Il est difficile d'évaluer le développement des coûts énergétiques pour les années suivantes, mais le souvenir douloureux du prix du baril de pétrole brut atteignant récemment 140 US \$ est encore dans nos mémoires. Et parmi toutes ces considérations, l'augmentation incontestée

du prix de l'immobilier n'a pas été prise en compte.

Faut-il investir dans la performance énergétique ? Nous pensons... que oui.

Dr. Stefan Glober



EnergyConsult www.energyconsult.lu

