



Illustrations : Hanz Boeykens

UN SCORE POUR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE LOGEMENT

Le PEB en 10 questions

Pour vendre ou louer une habitation, il faut impérativement faire établir un certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB). Nos réponses à dix questions fréquentes sur ce certificat.

Raoul De Groote

1 Qu'est-ce que le PEB ?
 Le certificat de performance énergétique du bâtiment, ou PEB (EPC en Flandre) donne une estimation de la consommation théorique des installations de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement et/ou de ventilation de la maison sur la base des pertes de chaleur par les surfaces extérieures comme le toit, les façades ou le sol, à l'aide d'un logiciel développé spécifiquement à cet effet. La production d'énergie renouvelable disponible est



également prise en compte. En revanche, la consommation des appareils ménagers classiques ou de l'éclairage n'est pas intégrée dans le calcul, pas plus que l'impact des utilisateurs et de leurs habitudes.

L'objectif est d'informer les futurs acheteurs ou locataires de l'efficacité énergétique du bien qu'ils envisagent.

2 Quand un PEB est-il requis ?

A Bruxelles, un PEB est obligatoire pour toute unité d'habitation de 18 m² ou plus, mise en vente ou en location. En cas de donation ou d'expropriation, il n'est pas requis.

En Wallonie, un PEB est obligatoire pour toute vente et location, à une exception près : si le bien est acheté en vue d'une démolition.

En Flandre, un PEB est obligatoire pour toutes les formes de transfert notarié de la pleine propriété. Dans le cas d'une location, le PEB est obligatoire pour un bail de deux mois ou plus. Il existe toutefois quelques exceptions à la règle générale : par exemple, un PEB n'est pas requis pour la location d'appartements de service, la vente et la location de bateaux à moteur, et la location de logements de vacances avec un contrat de moins de deux mois.

En outre, en Wallonie, les immeubles à appartements nécessitent un document supplémentaire : le "rapport partiel", qui décrit les éventuelles installations techniques collectives présentes.

En Flandre également, il est obligatoire depuis 2022 d'établir un PEB pour les parties communes des immeubles à appartements, indépendamment de toute vente ou location. En Flandre toujours, si vous souhaitez bénéficier d'une prime spécifique - la prime label PEB (voir question 9) - vous avez besoin d'un PEB avant les travaux et d'un PEB après les travaux. Ceci pour prouver que vous êtes passé d'un mauvais label à un bon label.

3 Quel est l'impact d'un PEB sur les prix de vente ?

En Flandre, où la rénovation est obligatoire, le prix de vente d'une maison labellisée F est aujourd'hui inférieur de

11,7 % à celui d'une maison similaire labellisée D. Une maison avec un label A, par contre, se vend à un prix qui est en moyenne supérieur de 17,1 % à celui d'une maison similaire labellisée D. Le PEB de votre maison a donc un impact sur la valeur de vente.

Bruxelles et la Wallonie, où il n'y a pas d'obligation de rénovation comme en Flandre, ne ressentent pas cette tendance : les prix des maisons continuent d'y augmenter. Mais, en Wallonie, les maisons à basse consommation d'énergie voient leur prix augmenter deux fois plus vite.

4 Qui établit le PEB ?

C'est un certificateur PEB (à Bruxelles ou en Wallonie) ou un expert énergétique de type A (en Flandre) qui l'établit. Cette personne se rend sur place pour introduire dans le logiciel officiel

les données relatives à la consommation d'énergie du logement, sur la base de ses propres observations, mesures et preuves acceptables. Chaque région publie la liste des experts agréés sur son site internet.

5 Comment le PEB est-il calculé ?

L'expert en énergie doit d'abord déterminer le volume protégé et la surface utile associée du logement : le volume de toutes les pièces d'un bâtiment que l'on souhaite protéger contre les déperditions de chaleur. Il détermine ensuite le degré d'isolation de chaque mur, plancher, toit, fenêtre, porte - ce qu'on appelle les éléments de l'enveloppe.

Lors de la visite du site, il répertorie également les installations techniques présentes dans la maison. Il introduit toutes ces informations dans le logiciel qui calcule le score énergétique du PEB. ▶



6 Quelle est la durée de validité d'un PEB ?

En principe, il reste valable pendant 10 ans. Il n'est donc pas nécessaire d'en obtenir un nouveau en cas, par exemple, de changement de locataire au cours de ces 10 années.

En Région bruxelloise, vous devez faire adapter le PEB si des travaux ayant un impact sur la performance énergétique sont réalisés et que le bien est remis en vente ou en location.

En Région wallonne, un nouveau PEB doit être établi si des travaux nécessitant un permis d'urbanisme ont été réalisés entre-temps sur le bien mis en vente ou en location.

En Flandre, le PEB a été réformé en 2019 avec l'ajout d'un label. Les anciens PEB d'avant 2019 sans label ne sont plus valables en cas de vente et doivent être renouvelés, même s'ils ont moins de 10 ans. Le PEB des parties communes doit être obligatoirement mis à jour si des travaux d'économie d'énergie sont réalisés et qu'au moins 15 % des éléments de l'enveloppe sont isolés et/ou si les installations techniques collectives sont remplacées.

7 Combien coûte un PEB ?

Les prix sont très variables. Il faut souvent compter entre 200 et 300 euros (voire plus), selon la Région et le type de logement.

Veillez à demander plusieurs devis.

Si vous choisissez le moins cher, il est possible qu'il soit moins attentif aux derniers détails qui peuvent parfois avoir un impact important sur la certification.

8 Que faire si le PEB est décevant ?

Tout d'abord, demandez à l'expert en énergie de vous expliquer quels sont les éléments inclus dans le certificat. Si, en tant que propriétaire, acheteur potentiel ou locataire, vous avez encore des doutes sur l'exactitude d'un PEB, vous pouvez déposer une plainte auprès de l'organisme régional compétent.

En Région bruxelloise, vous pouvez le faire sur plaintes-certibru@environnement.brussels.



En Région wallonne, vous pouvez introduire une plainte via le site energie.wallonie.be.

En Flandre, il s'agit de l'Agence flamande de l'énergie et du climat (VEKA). Si une inspection établit que le certificat n'a pas été établi conformément au protocole, l'expert en énergie est tenu d'en établir un nouveau à ses frais.

9 Y a-t-il une prime liée à l'amélioration du score PEB ?

À Bruxelles en en Wallonie, aucune prime spécifique n'est prévue pour cela. Mais d'autres primes à l'énergie sont bien sûr disponibles.

En Flandre, si vous possédez ou achetez une maison avec l'étiquette E ou F, vous avez droit en Flandre à une prime si le score PEB de votre maison passe à C, B ou A après des travaux d'isolation. Plus le nouveau label est élevé, plus la prime est importante. Si vous possédez un appartement et que votre score PEB passe de D, E ou F à B ou A, vous avez également droit à une prime.

Au plus tard cinq ans après le premier PEB, vous devez prouver, à l'aide d'un nouveau certificat, que vous avez effectué

des travaux qui ont permis d'améliorer votre PEB. Le label décerné après les travaux détermine le montant de la prime.

10 Et si je n'ai pas de PEB alors qu'il en faut un ?

En principe, il doit y avoir un PEB dès qu'un bien est mis en vente ou en location, et son niveau doit être mentionné dans l'annonce.

À Bruxelles, les amendes vont de 50 à 62 500 euros.

En Wallonie, une amende de 1 000 € s'applique si le bien est mis en vente ou en location sans PEB. Faire une annonce sans y mentionner le certificat est passible d'une amende de 500 €.

En Flandre, l'absence d'un PEB peut entraîner une amende de 500 à 5 000 €. La vente d'un bien immobilier ne peut d'ailleurs avoir lieu si le notaire ne dispose pas d'un PEB valide. ■



Pour notre dossier complet sur le PEB

Ayez un impact sur votre PEB

Préparez soigneusement la visite d'un expert en énergie et rassemblez vous-même un maximum d'informations pour obtenir le meilleur label énergétique possible.

Raoul De Groot

Lors de la visite d'un expert en énergie pour déterminer le score PEB de votre maison, vous ne devez pas être présent en personne.

Quelqu'un d'autre peut lui donner accès aux lieux. Mais sachez quand même qu'il peut avoir des questions auxquelles vous êtes le seul à pouvoir répondre.

Chaque Région a établi une liste de preuves acceptables que les experts peuvent prendre en considération. Fournissez vous-même un maximum de preuves afin d'obtenir le meilleure score possible.

Recherchez l'année de construction et les plans

L'année de construction est importante lorsque certaines informations concernant, par exemple, l'isolation des éléments de l'enveloppe, ne sont pas disponibles. En effet, elle constitue la base des valeurs standard utilisées. Par exemple, une maison construite après 1970 est supposée être isolée. L'épaisseur de l'isolation est d'autant plus élevée que la maison est récente. A Bruxelles, vous pouvez consulter les permis de construire sur openpermits.brussels, à partir de l'adresse d'un bien immobilier. En Flandre, vous pouvez consulter l'année de construction via Woningpas. Les plans qui accompagnent le permis de bâtir sont des documents utiles pour déterminer le volume protégé et la surface utile. Si l'isolation présente y est mentionnée, l'expert peut également baser son évaluation sur ces plans.

Rassemblez des informations sur les travaux

Vous avez effectué des travaux d'économie d'énergie au fil des ans ? Recherchez les documents correspondants ou les éventuelles demandes de primes. Pour les produits d'isolation, recherchez la marque, le type et l'épaisseur de l'isolation, ainsi que la valeur lambda ou R. Pour les fenêtres, la valeur U_w du châssis et la valeur U_g du verre sont importantes. Remettez les documents éventuels à l'expert en énergie pour qu'il puisse introduire les valeurs correctes. Faute de quoi, le logiciel recalculera avec des valeurs par défaut moins favorables. Si vous disposez d'un PEB expiré, il peut encore contenir des informations utiles qui peuvent être récupérées. Les chaudières et les chauffe-eau sont généralement munis d'une plaque

d'immatriculation, mais il arrive que celle-ci ne soit plus visible. Avez-vous encore des factures ou des fiches techniques en votre possession ? Elles peuvent être utiles pour connaître l'année de construction, le rendement et le label éventuel.

Effectuez un contrôle

Vous êtes certain qu'il y a de l'isolation dans le creux du mur de façade ou dans le toit, par exemple, mais elle n'est visible nulle part et vous n'en trouvez aucune preuve ? Dans ce cas, vous pouvez percer vous-même un trou dans le mur, de préférence à un endroit peu visible, ou retirer une grille ou un autre panneau de finition. Il est peu probable qu'un expert en énergie procède lui-même à un tel examen dit destructif, car cela peut provoquer des dégâts difficilement réparables. ■

