

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

# TIREZ-EN LE MAXIMUM



Chacune des trois Régions exige un certificat de performance énergétique pour une habitation mise en vente ou en location. Ce document établit le score énergétique du bâtiment. Sept questions pour tout savoir à ce sujet.

Roger Vanparrys



## Quand faut-il un PEB ?

Le certificat de performance énergétique - ou certificat PEB en abrégé - d'une habitation évaluée, au moyen d'un logiciel dédié, la consommation théorique des installations de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement et/ou de ventilation de l'habitation (exprimée en kWh par m<sup>2</sup> par an) sur base des pertes de chaleur par les parois (toit, façades, sol). La production propre d'énergie renouvelable est également prise en compte. A l'inverse, on ne prend pas en considération la consommation des appareils électroménagers ou de l'éclairage, ni l'impact des utilisateurs et de leurs habitudes. Ce certificat PEB est obligatoire depuis environ dix ans pour la vente ou la location d'une maison ou d'un appartement, donc quand on recherche un acheteur ou un nouveau locataire. Par contre, si, par exemple, vous êtes locataire du même logement depuis 15 ans et que vous continuez à y habiter, le propriétaire ne doit pas faire établir de certificat PEB. La règle générale souffre évidemment des exceptions. Quelques exemples : ainsi, le certificat PEB n'est pas exigé à Bruxelles en cas de donation, ni en Wallonie si l'immeuble est voué à la démolition et, en Flandre, on ne le réclamera pas lors d'une vente entre parents et enfants. La liste exhaustive de toutes les exceptions figure sur le site internet de chacune des Régions (voir question 5).

Par ailleurs, la Région bruxelloise a l'intention d'exiger à partir de 2025 un certificat PEB pour toute habitation existante, indépendamment de sa mise en vente ou en location. En Flandre, dès 2022, un certificat PEB sera obligatoire pour les "parties communes" d'un immeuble à appartements, indépendamment d'une vente ou d'une location éventuelle. Ce certificat devra décrire l'enveloppe extérieure du bâtiment, les murs et les planchers de séparation entre appartements individuels, les installations collectives de chauffage et les panneaux solaires éventuels. Ce document, qui pourra déjà être établi dès 2020, servira plus tard de base pour l'élaboration des certificats PEB des appartements individuels.



## Qu'apporte ce certificat PEB ?

Il s'agit d'informer à l'avance les candidats acheteurs ou locataires des performances énergétiques du logement qu'ils convoitent, et d'offrir une base de comparaison avec celles d'autres habitations. A cet effet, le propriétaire doit signaler le score ou le label énergétique, notamment dans les annonces de vente ou de location.

Les infractions sont passibles de sanctions. Les amendes de Bruxelles Environnement vont de 200 € à 650 €. La Région wallonne sanctionne de 500 € d'amende l'absence des

données obligatoires dans la publicité pour la vente ou la location. L'Agence flamande de l'Energie peut infliger une amende de 250 € minimum.

Reste évidemment à savoir si le score énergétique a une influence sur la valeur marchande de l'habitation. Selon une récente étude flamande, c'est bien le cas. En Flandre, les maisons affichant un score énergétique entre 100 et 199 (label énergétique B désormais) se sont vendues à un prix qui est supérieur de 10,9 % en moyenne à ce-



## Quelle est la durée de validité du certificat PEB ?

En principe, le certificat PEB reste valable 10 ans. Il n'en faut donc pas de nouveau si, par exemple, un changement de locataire intervient pendant ce laps de temps.

En Région bruxelloise, le certificat PEB a été instauré en 2011. Si, depuis lors, des travaux ont été effectués qui ont un impact sur les performances énergétiques (isolation, remplacement des fenêtres, nouvelle chaudière...) et si le logement est remis en vente ou en location, Bruxelles Environnement considère que le certificat n'est plus représentatif et donc plus valable. Il faudra alors demander son actualisation, soit à l'ancien certificateur (s'il est toujours actif), soit à un autre. Si vous prenez un nouveau certificateur, celui-ci devra réintroduire toutes les données dans le logiciel, tandis que l'ancien certificateur pourra se borner à constater les résultats des travaux effectués et à actualiser les données qu'il avait introduites antérieurement. Cela peut évidemment influencer le tarif.

En Région wallonne, les pre-

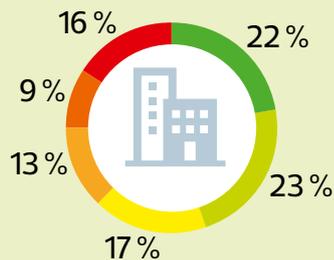
miers certificats datent de 2010-2011. Ici, il faudra en établir un nouveau si l'immeuble mis en vente ou en location a fait l'objet de travaux nécessitant un permis de bâtir : extension, rénovation, reconstruction... Dans les autres cas, comme pour la pose d'une isolation (complémentaire) ou d'une chaudière offrant un rendement plus élevé, vous pouvez faire actualiser le certificat PEB, mais ce n'est pas obligatoire. A vous de juger si cela en vaut la peine.

En Flandre, les certificats PEB ont été introduits en 2008-2009. Les premiers doivent donc être renouvelés en cas de changement de locataire ou de propriétaire. Si la performance énergétique a été améliorée depuis l'établissement du certificat, on peut faire établir un nouveau certificat, mais ce n'est pas obligatoire. Toutefois, il peut être intéressant de prendre en considération des travaux d'isolation et autres (comme la pose d'une nouvelle chaudière par exemple) dans le score PEB (voir aussi la question 3 ci-dessous).

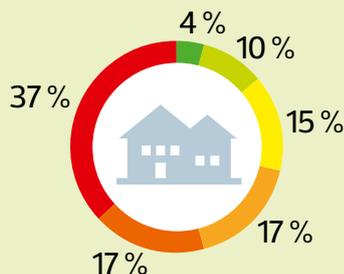
## Répartition des labels

Plus c'est rouge, plus la maison est énergivore. Plus c'est vert, moins elle consomme d'énergie.

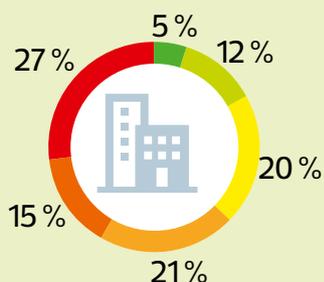
### Appartements en Wallonie



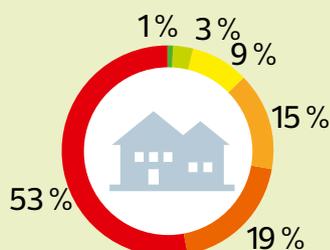
### Maisons en Wallonie



### Appartements à Bruxelles



### Maisons à Bruxelles



## Comment obtenir le meilleur score énergétique possible ?

Les certificateurs énergétiques (appelés experts de type A en Flandre) qui établissent les certificats de performance énergétique doivent respecter un protocole strict. Ils sont tenus de se rendre sur les lieux pour faire leurs constatations. En même temps, chaque Région a dressé la liste des documents probants ou de pièces justificatives acceptables, comme des factures, des photos, des plans, etc., dont les certificateurs peuvent s'inspirer. Si un certificateur estime qu'un de vos documents ne répond pas aux critères, il ne peut pas en utiliser l'information. En outre, il lui sera parfois impossible d'effectuer certaines constatations, par exemple parce que le grenier a été complètement aménagé et que l'isolation n'y est plus visible. Les certificateurs ne peuvent en tout cas pas se baser sur les simples déclarations du propriétaire. Néanmoins, le propriétaire peut lui-même (faire) effectuer ce qu'on appelle un test destructif, par exemple en forant un trou dans un joint de maçonnerie ou en retirant un spot encastré. Sachez que les certificateurs énergétiques sont souvent réticents à effectuer de telles analyses, de crainte de devoir supporter eux-mêmes les frais de remise en état.

Si l'expert ne peut pas faire d'observation visuelle de certaines caractéristiques énergétiques ou s'il ne dispose pas de preuves acceptables, il ne pourra pas introduire ces informations dans le logiciel, qui dès lors se basera sur des valeurs par défaut moins favorables. Pour l'isolation par exemple, ces valeurs sont déterminées en fonction de l'année de construction de l'habitation.

La Région wallonne donne sur son site l'exemple d'une même maison dont le score PEB est de 495 kWh par m<sup>2</sup> et par an sans remise de pièces justificatives acceptables, et de 253 avec les documents probants ad hoc. En tant que propriétaire d'un logement, vous avez donc tout intérêt à disposer à l'avance de cette liste des preuves acceptables et de préparer la visite du certificateur.



## Où trouver un certificateur agréé ?

Chaque Région publie sur son site la liste des certificateurs agréés. Attention, ce ne sont pas les mêmes personnes que celles qui effectuent l'audit énergétique des habitations.

En Région Bruxelloise, les particuliers peuvent, en effet, toujours faire effectuer un audit, qui analysera notamment la consommation énergétique effective du ménage des trois dernières années. De son côté, la Région wallonne encourage vivement les audits énergétiques. Ils sont une condition nécessaire à l'obtention d'une prime au logement (anciennement prime énergie ou rénovation). En outre, le nouvel audit ne s'intéresse pas seulement aux performances énergétiques, mais aussi à la sécurité, au confort et à la salubrité du logement.

Par contre, en Flandre, la nouvelle mouture du certificat de performance énergétique vous permet, depuis janvier 2019, d'obtenir une série de conseils pour l'amélioration des performances énergétiques et du label énergétique de

votre logement. Pour une maison unifamiliale, elle vous donne également une estimation du coût des travaux proposés. Ce nouveau certificat PEB touche un groupe-cible beaucoup plus large que les audits classiques, qui ont quasiment disparu en Flandre.

Vous trouverez les listes des certificateurs agréés par région ainsi que la liste des preuves acceptables aux adresses suivantes:

<https://environnement.brussels>

<https://energie.wallonie.be>

[www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

La Région bruxelloise publie aussi un registre central des certificats PEB valables : il suffit d'y introduire l'adresse d'un bâtiment pour connaître son score énergétique.

Sachez qu'il n'existe pas de classement selon la qualité des certificateurs. Néanmoins chacune des Régions contrôle la qualité des certificats et donc le travail des certificateurs (voir question 7).



## Combien coûte le certificat PEB ?

La Région bruxelloise nous a fait savoir que les tarifs réclamés pour un certificat PEB par les certificateurs agréés varient entre 150 et 450 €. Beaucoup dépend de la taille du logement, de la qualité des documents fournis et de l'accès aux installations techniques. Un certificateur consacrerait grosso modo 1 à 4 heures à la collecte des données lors de sa visite des lieux, et encore 1 à 3 heures à les encoder dans le logiciel.

La Région wallonne nous a communiqué les tarifs moyens (de 2018) pour les différents types de logements. Pour une construction 4 façades, il faut compter une moyenne de 257 €. Ce n'est déjà plus que 235 € pour une maison 2 façades, et on retombe à

164 € en moyenne pour un appartement. Mais le temps consacré par le certificateur est largement fonction de son expérience. Les contrôles sur place effectués par la Région wallonne prennent facilement 1,5 à 2,5 heures (déplacement non compris), et il faut encore 2 à 3 heures pour le traitement et l'encodage des données ainsi que pour le dessin de l'habitation. Au total, il faudrait compter 3,5 à 5,5 heures pour l'établissement d'un certificat PEB, hors déplacements.

En Flandre, un récent sondage de l'Agence flamande de l'Energie (VEA) auprès de certificateurs a révélé que le tarif était de 258 € en moyenne pour une habitation semi-ou-

verte. Pour un appartement, le prix moyen est de l'ordre de 206 €. Si les plans de l'habitation sont disponibles, la facture peut se réduire de quelques dizaines d'euros.

Dans le même sondage, les certificateurs flamands indiquent qu'il leur faut en moyenne 3 heures (appartement) ou 4 heures (construction 3 façades) pour la visite sur place, le traitement de l'information et son encodage dans le logiciel, ainsi que pour le suivi avec les explications du certificat et les conseils.

Concrètement, mieux vaut s'informer au préalable des tarifs de plusieurs certificateurs et les comparer avant de décider finalement lequel prendre.

### QUELQUES CHIFFRES

# 434

kWh/m<sup>2</sup> par an : c'est le score énergétique moyen pour un logement wallon (sur base des certificats élaborés jusqu'en 2016)

# 0,5 million

de certificats PEB ont déjà été introduits dans la base de données wallonne jusque mai 2019

# 1 300

certificateurs énergétiques sont agréés en région bruxelloise. En région wallonne, il y en a 1 800.

# 65 000

certificats de performance énergétique sont établis chaque année en Wallonie



## Quel recours en cas de certificat erroné ou négatif ?

Bien entendu, vous pouvez commencer par réclamer des explications au certificateur. Lui demander par exemple de bien préciser les éléments qu'il a inclus dans le certificat et introduits dans le logiciel. Si, comme propriétaire ou en tant que candidat acheteur ou locataire, vous avez encore des doutes sur l'exactitude d'un certificat PEB, vous pouvez le contester auprès de l'instance de contrôle régionale compétente.

En Région bruxelloise, la procédure prévoit l'accès au rapport du certificateur avec les éléments qu'il a relevés lors de sa visite. Vous avez ainsi la possibilité de vérifier la véracité des données introduites. Si vous avez encore des doutes sur la qualité du travail de votre certificateur, vous pouvez adresser une plainte auprès de Bruxelles Environnement, à l'adresse e-mail qui figure sur votre certificat PEB. Si lors d'un contrôle, il apparaît que le certificat n'a pas été établi conformément au protocole, Bruxelles Environnement annulera le certificat et obligera le certificateur à en établir un nouveau à ses frais. En outre, la Région confie à un organisme externe des contrôles d'ordre général sur la qualité des certificats PEB. La Région wallonne effectue, elle aussi, ses contrôles, portant parfois sur

quelque 2 000 certificats par an. Depuis janvier 2015, elle a adressé plus de 400 avertissements au total à des certificateurs, 33 ont été suspendus et un s'est vu retirer son agrément.

En Flandre, vous pouvez vous adresser à l'Agence flamande de l'Energie. Mais le nombre de plaintes en bonne et due forme est resté limité à 20 ou 30 par an ces dernières années, ce qui est peu au regard des presque 90 000 certificats établis chaque année. En outre, la VEA contrôle chaque année quelque 200 certificats de manière aléatoire, histoire de vérifier si des données erronées n'ont pas été encodées dans le logiciel. Le cas échéant, elle procède à un contrôle sur place. En outre, elle entreprend des actions ciblées pour dépister des erreurs dans les certificats, notamment à partir de sa base de données de tous les certificats PEB. Si le contrôle fait apparaître que le certificat PEB ne correspond pas à la réalité, l'expert énergétique doit en établir un nouveau dans les 30 jours. Cela a été le cas 51 fois en 2018.

Dans les trois Régions, les certificateurs sont passibles d'une suspension ou de la perte de leur agrément si leur travail n'est pas correctement effectué ou s'ils commettent trop de fautes. Et ils risquent également une amende. ■