



MAISON

Belle villa, trois chambres à coucher, deux garages.
 Consommation par m²: 200 kWh.
 Consommation totale par an: 33 500 kWh.
 Classe énergétique: D.

A VENDRE

HUIS

Mooie villa met drie slaapkamers
 en twee garages.

TE KOOP

Même maison, autres règles

En matière de PEB, les règles diffèrent selon les régions. Or, il est primordial, car il indique si votre (future) habitation est économe en énergie.

Geert Coene et Paul Nies

Lors de la vente ou la location d'une habitation, de nombreux documents sont échangés avec de plus en plus d'informations détaillées sur l'état de la maison, et celles-ci doivent être de plus en plus détaillées afin d'éviter des mauvaises surprises. L'un de ces documents est le certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB), qui indique dans quelle mesure l'habitation est économe en énergie et ce qu'il est possible d'améliorer à cet égard. L'énergie étant une compétence régionale, la législation en la matière diffère entre Bruxelles, la Wallonie et la Flandre.

À quoi sert le PEB ?

Comme on l'a encore vu récemment, il ne faut pas sous-estimer l'importance du PEB. Un couple de Bioul a acheté une maison aux personnes qui l'avaient fait construire. Au cours du premier hiver, les nouveaux propriétaires ont rencontré des problèmes pour chauffer leur nouvelle habitation et observé l'apparition de moisissures. Lorsqu'ils ont contacté un expert, il s'est avéré que les murs extérieurs n'étaient pas isolés et qu'il n'y avait pas de ventilation. Le couple a donc exigé une indemnisation de la part des vendeurs, pour couvrir les frais d'isolation et l'achat d'un système de

ventilation. Les anciens propriétaires ont toutefois refusé, car le PEB fourni à la vente mentionnait que "l'enveloppe de l'habitation était faible" et qu'il n'y avait pas de ventilation. Un argument qu'ils ont répété devant le tribunal. Le juge n'a cependant suivi les vendeurs que partiellement : il a en effet estimé que les acheteurs pouvaient savoir qu'il n'y avait pas de ventilation, mais qu'ils ne pouvaient être au courant de l'absence d'isolation. Les vendeurs ont donc été condamnés au paiement des travaux d'isolation.

Quand avez-vous besoin d'un PEB ?

Vous avez besoin d'un certificat de performance énergétique lorsque vous construisez, rénovez, vendez ou louez une maison. Si vous faites construire, vous devez désigner un rapporteur PEB dès le début des travaux. Celui-ci s'assurera que l'habitation est bâtie dans le respect des normes de performance énergétique en vigueur et établira le certificat à la livraison de la maison. Si vous vendez ou louez une habitation, vous devez contacter un expert énergétique qui établira un PEB. Vous ne pouvez



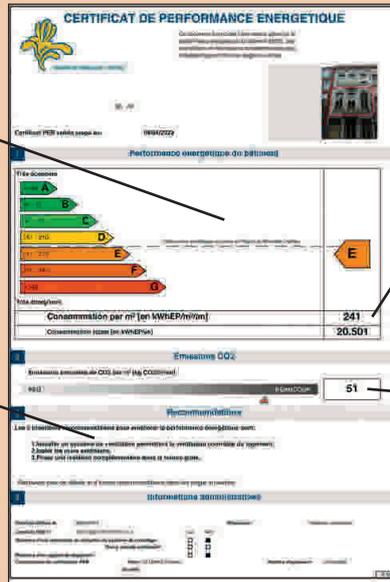
CERTIFICAT PEB

acheter | louer | législations

BRUXELLES

Pour rendre les performances énergétiques comparables, le résultat est converti en une classe énergétique (de A à G). Une classe C affiche ainsi une consommation primaire entre 96 et 150 kWh. Si le résultat se rapproche de la classe supérieure, un "+" est ajouté (par ex. "C+" pour une consommation de 98 kWh). Si le résultat est proche de la classe inférieure, la lettre est suivie d'un "-" (par ex. "C-" pour 145 kWh).

L'expert énergétique indique en bas de la première page du certificat les trois "recommandations les plus pertinentes". Il s'agit des modifications qui généreront le plus d'économies par rapport à l'investissement nécessaire.



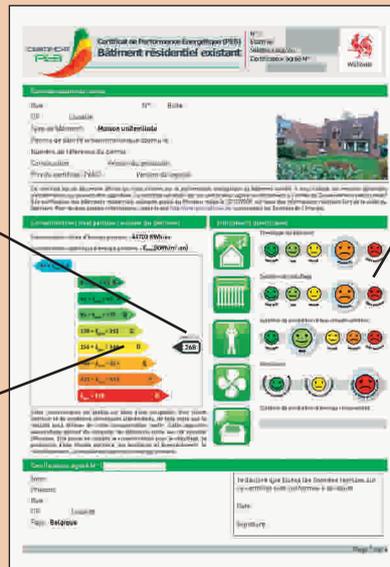
Le PEB bruxellois mentionne la consommation d'énergie primaire annuelle théorique de l'habitation par m², exprimée en kilowattheures (kWh), et la consommation d'énergie totale par an. Ces données sont basées sur les caractéristiques du bâtiment et sur ses installations techniques (par ex. pompe à chaleur).

Les émissions de CO₂ annuelles théoriques, également calculées sur la base des caractéristiques du bâtiment et des installations techniques.

WALLONIE

Tout comme à Bruxelles, le PEB indique la consommation d'énergie primaire en kWh/an, aussi bien par m² qu'au total.

La consommation par m² est divisée en classes énergétiques (de A+ à G), ce qui est également le cas à Bruxelles.



On regarde les éléments spécifiques qui influencent les performances énergétiques : l'isolation, l'installation de chauffage, le système de production d'eau chaude et de ventilation, ainsi que la présence éventuelle d'un système de production d'énergie renouvelable.

FLANDRE

En Flandre, le document mentionne aussi la consommation d'énergie primaire du bâtiment, exprimée en kWh/m²/an.



La consommation d'énergie par m² est ensuite exprimée sur une échelle de couleurs allant du vert (très économie en énergie) au rouge (très mauvaises performances énergétiques).

Attention ! Les classes énergétiques ne sont pas identiques à Bruxelles et en Wallonie. La classe A à Bruxelles (0 à 45 kWh/m²) ne correspond pas à la classe A+ en Wallonie. Pour une consommation de 220 kWh, vous serez dans la classe E à Bruxelles et dans la classe C en Wallonie. La dernière catégorie (G) s'applique dès 345 kWh à Bruxelles et seulement à partir de 510 kWh en Wallonie.

mettre votre maison en vente ou en location que si ce certificat est disponible et vous devez pouvoir le présenter au candidat-acheteur ou locataire s'il le demande.

Le certificat ou une copie de celui-ci doit pouvoir être fournie à tout moment au candidat-acheteur ou locataire. En cas de vente, le moment auquel le document est transmis dépend de la région. En Flandre, la transmission n'a lieu qu'au moment de la passation de l'acte. En Wallonie, le certificat est mis à la disposition du candidat-acheteur ou locataire plus tôt.

Un notaire contrôle si le certificat est transmis et s'il est valable. Si ce n'est pas le cas, il le signale à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, au Département de l'Énergie de Wallonie ou à l'Agence flamande de l'énergie. En cas de location, le document original reste entre les mains du propriétaire et le locataire reçoit une copie.

Qui peut établir un PEB ?

Vous devez faire appel à un expert énergétique (type A) agréé par les autorités régionales bruxelloises, wallonnes ou flamandes. Avant d'établir le document, cet expert est tenu de se rendre au moins une fois sur place pour collecter toutes les données qui influencent les performances énergétiques. Il mesurera les différents éléments de l'habitation (sol, toit, fenêtres, portes, etc.) et examinera quelles parties de "l'enveloppe" du bâtiment sont isolées. Il regardera aussi les installations de chauffage et de refroidissement, les appareils de production d'eau chaude et les systèmes de ventilation.

Certains éléments, comme le double vitrage, peuvent être contrôlés visuellement. En revanche, vous devez être en mesure de démontrer (à l'aide de factures, photos, etc.) ce qui ne peut être constaté à l'œil nu. Mieux vaut donc avoir les preuves sous la main lors de la visite du certificateur.

En l'absence de preuves tangibles, par exemple pour l'isolation, l'expert devra se baser sur une valeur standard. Pour l'isolation des murs, cette valeur dépend de l'année de construction. La valeur standard est presque toujours inférieure à la valeur effective, ce qui fait baisser le score énergétique. Nous vous recommandons donc de conserver toutes les factures et autres preuves des travaux effectués en vue d'améliorer les performances énergétiques.

Le certificateur pourra éventuellement effectuer une "analyse destructive", en perçant par exemple un trou dans le mur pour déterminer le degré d'isolation. Le propriétaire doit toutefois

donner son accord par écrit pour que l'expert puisse procéder à ce type d'analyse.

Combien coûte un PEB ?

Le prix d'un PEB varie en fonction de la complexité de l'habitation et de la possibilité ou non de consulter les plans – cela permet de gagner du temps, sachant que le travail dure généralement une demi-journée. Les tarifs diffèrent aussi d'un expert à l'autre et il faut bien sûr y ajouter les frais de déplacement. Comptez en gros 125 € pour un studio, 150 € pour un appartement, 175 € pour une maison de rangée, 200 € pour une maison 3 façades et 225 € pour une maison 4 façades. Ces prix peuvent beaucoup varier. Ainsi, vous paierez à Bruxelles entre 150 € et 300 € pour une maison 2 façades.

Quand avez-vous besoin d'un nouveau PEB ?

Le certificat de performance énergétique est valable 10 ans. Si vous décidez de revendre votre habitation ou que de nouveaux locataires s'y installent pendant cette période, vous ne devrez donc pas demander de nouveau certificat. Cependant, si vous avez effectué des travaux qui influencent les performances énergétiques (par ex. remplacement des châssis, isolation des murs, placement d'une nouvelle chaudière, etc.), le certificat ne sera plus représentatif et donc plus valable. Vous avez d'ailleurs tout intérêt à ce que les performances énergétiques soient réévaluées, car cela augmentera la valeur de votre bien. Pour adapter le certificat, le mieux est de faire appel à l'expert qui l'avait établi à l'époque. Il lui suffira alors de modifier les données qui ont changé. Si vous contactez un autre expert, il devra recommencer depuis le début, ce qui vous coûtera bien plus cher.

Comment le vendeur doit-il indiquer la valeur PEB ?

Pour permettre à tous les candidats-acheteurs ou locataires de comparer la qualité énergétique des habitations, le vendeur ou le bailleur ainsi que tous les intermédiaires (par ex. courtier) doivent donner une indication des performances énergétiques sur toute affiche ou annonce concernant la vente ou la location. En Flandre, il faut ainsi mentionner le score énergétique, exprimé en kWh/m², et l'adresse de l'habitation ou le code unique du PEB. Pour les nouvelles constructions, l'annonce doit aussi préciser le niveau E, c'est-à-dire la mesure de la performance énergétique de l'habitation et de ses installations fixes. Cette valeur dépend notamment de l'isolation, de l'étanchéité à l'air et de l'orientation, mais aussi des caractéristiques du chauffage, de l'installation d'eau chaude, etc. Le niveau E est fixé légalement : les habitations dont la demande de permis de bâtir a été introduite en 2016 ou en 2017 devront obligatoirement obtenir un niveau E50. La limite passera à E40 en 2018, puis à E35 en 2020 et à E30 en 2021. En Wallonie, les annonces ou les affiches doivent reprendre un ou plusieurs des éléments suivants : le code unique à 15 chiffres du certificat, la consommation totale d'énergie

par an, par m² ou non, ou la classe énergétique. À Bruxelles, il convient d'indiquer la classe énergétique et les émissions de CO₂. À noter qu'il existe en Flandre – contrairement à Bruxelles et à la Wallonie – des exceptions à l'obligation d'affichage : les petites affiches placées aux fenêtres et les pancartes sur l'habitation ne doivent en effet comporter aucune mention concernant le score énergétique. À Bruxelles et en Wallonie, au moins un élément doit toujours renvoyer au certificat de prestation énergétique.

Que faire en l'absence de PEB (valable) ?

Si le PEB n'est pas disponible lors de la vente, si les informations requises ne sont pas reprises dans l'annonce, si aucune copie du certificat n'est fournie au candidat-acheteur ou locataire, ou si le certificat n'a pas été établi correctement, le vendeur (ou le notaire ou le courtier si ce dernier s'est occupé de la transaction) risque une amende allant de 250 € à 5 000 €. ■

AMÉLIORATIONS POSSIBLES

Mêmes lois, meilleures infos

■ **L'énergie est désormais une compétence régionale. Il est toutefois souhaitable que les règles relatives aux certificats de performance énergétique ne divergent pas trop. Pourquoi le score PEB doit-il figurer sur toutes les annonces à Bruxelles et en Wallonie, mais pas sur les petites affiches en Flandre ? Pourquoi les classes énergétiques sont-elles les mêmes à Bruxelles et en Wallonie, mais avec des seuils différents ? Ces différences prêtent à confusion.**

■ **Le PEB est un outil important pour mesurer les performances énergétiques. Plus ce document est détaillé, plus il est utile. C'est en Wallonie que le certificat est le plus précis. À Bruxelles, des recommandations d'amélioration concrètes sont formulées. En revanche, la Flandre peut mieux faire. Il est aussi important que les recommandations soient données dans un langage clair et compréhensible et qu'elles soient adaptées à la situation de l'habitation. À l'heure actuelle, elles sont souvent trop standardisées.**

■ **Le PEB doit être fourni au candidat-acheteur ou locataire s'il en fait la demande. Il serait encore mieux que ces données puissent être consultées librement dans un registre général ou une banque de données. L'expert énergétique pourrait alors introduire les données directement après avoir effectué le contrôle. Les personnes intéressées pourraient ainsi consulter les informations plus tôt et faire une offre en connaissance de cause.**

À BRUXELLES ET EN WALLONIE, LES CLASSES ÉNERGÉTIQUES VONT DE A À G, MAIS LES SEUILS SONT DIFFÉRENTS.