

# LE RESULTAT DU CERTIFICAT PEB HABITATION INDIVIDUELLE

## Contenu

<b>Généralités</b>	<b>2</b>
A quoi sert le certificat PEB et comment l'utiliser?	2
Comment atteindre les objectifs PEB de la Région ?	2
Comment la classe énergétique du bien est-elle calculée ?	4
Les classes sont-elles les mêmes dans les 3 Régions ?	4
<b>Calcul de la performance énergétique dans le certificat PEB</b>	<b>5</b>
Le résultat du certificat PEB peut-il être différent de la consommation qui se trouve sur ma facture ?	5
Comment est effectuée la collecte des données lors de la visite ?	6
Que se passe-t-il si le certificateur ou la certificatrice n'a pas accès aux preuves acceptables ou à certains locaux lors de sa visite des lieux ?	6
Quels éléments peuvent pénaliser le résultat du certificat PEB ?	7
Qu'est-ce qui garantit la qualité du certificat PEB ?	8
Que faire si vous constatez des anomalies dans votre certificat PEB ?	8
<b>Le scénario de rénovation conseillé</b>	<b>10</b>
Sur quels principes sont établies les recommandations pour améliorer la performance énergétique du logement ?	10

## Généralités

### A quoi sert le certificat PEB et comment l'utiliser?

Certaines personnes chauffent beaucoup, d'autres très peu. Certaines sont présentes toute la journée, d'autres ne chauffent que le soir et les week-ends. Dans ces conditions, comment savoir si le logement est efficace en matière énergétique et comment le comparer à d'autres ? Grâce au certificat PEB Habitation Individuelle. Pour l'établir, on part de conditions météo et d'utilisation identiques : même température extérieure, des pièces chauffées à 18°C toute l'année, etc. À partir de ce scénario, on calcule alors ce que serait théoriquement la consommation énergétique du logement sur base de ses caractéristiques techniques (isolation, chauffage, production d'eau chaude, etc.). On obtient un résultat en kWh/m<sup>2</sup>/an qui indique la classe énergétique dans laquelle se trouve le logement : de A pour un bien très économe en énergie à G pour un bien qui consomme beaucoup (trop) d'énergie.

Les 3 principales fonctions du certificat PEB :

1. **Pour comparer les logements entre eux**

Grâce aux classes énergétiques de A à G, vous pouvez facilement les comparer. La classe énergétique du bien doit d'ailleurs être mentionnée sur les annonces et les affiches en cas de vente ou de location. Le certificat PEB doit aussi être disponible dès la mise en vente ou en location du logement.

2. **Pour savoir si le logement doit être rénové**

Pour en finir avec les logements qui consomment trop d'énergie, le Gouvernement bruxellois a fixé des objectifs de performance énergétique à atteindre pour tous les logements. D'ici 2033, tous les logements devront ainsi atteindre l'objectif 275, autrement dit une performance énergétique (en énergie primaire) de 275 kWh/m<sup>2</sup>/an maximum. L'objectif est fixé à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an d'ici 2045<sup>1</sup>. Le certificat PEB permet de savoir si le logement est conforme à ces objectifs et, le cas échéant, indique ce qu'il faut faire pour les atteindre.

3. **Pour choisir quels travaux programmer**

Isolation du toit, des murs ou du sol, châssis, chaudière, ventilation, protection solaire... Le certificat PEB propose une liste de travaux de rénovation pour améliorer la performance énergétique du logement et pour atteindre les objectifs de performance énergétique fixés par la Région. Ces travaux ne sont pas obligatoires : à vous de choisir quelle rénovation vous voulez faire, du moment que le logement atteigne les objectifs PEB pour les échéances fixées par la réglementation (voir ci-dessous).

### Comment atteindre les objectifs PEB de la Région ?

Afin de s'engager contre les changements climatiques, l'Union européenne et la Région de Bruxelles-Capitale ont mis en place l'obligation de différentes mesures, dont des exigences de performance à respecter pour tous les logements :

- Au plus tard le 01/01/2033, tous les logements devront atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit avoir une performance énergétique (en énergie primaire) de 275 kWh/m<sup>2</sup>/an maximum, ce qui correspond actuellement à la classe énergétique E.

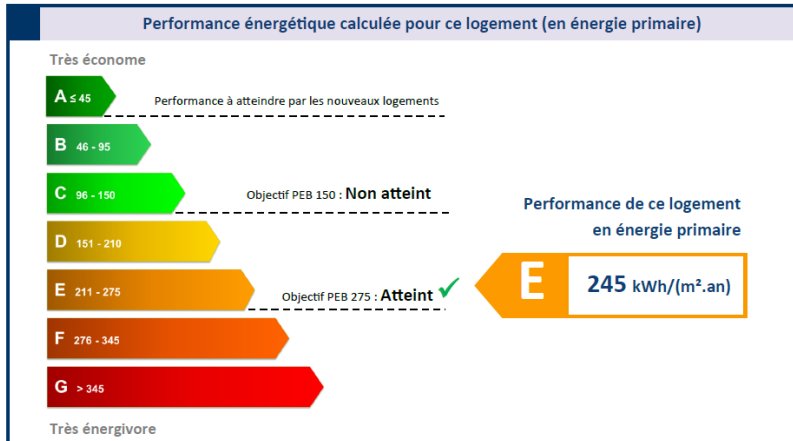
<sup>1</sup> Cette date est prévisionnelle. Elle est fixée 20 ans après de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement Bruxellois qui est prévue le 31 décembre 2025 au plus tôt.



- Au plus tôt le 31/12/2045<sup>2</sup>, l'objectif PEB sera abaissé à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui correspond actuellement à la classe énergétique C. Les logements appartenant à un opérateur immobilier public devront quant à eux atteindre cet objectif 150 au plus tard en 2040.

Le certificat PEB permet de savoir où se situe le logement par rapport à ces objectifs PEB. En effet, sur la première page du certificat PEB, on trouve le résultat du logement exprimé en kWh/m<sup>2</sup>/an et des indications concernant l'atteinte de ces objectifs PEB.

Dans l'exemple ci-dessous, le logement a une performance de 245 kWh/m<sup>2</sup>/an. Il atteint donc l'objectif PEB 275 mais n'atteint pas encore l'objectif PEB 150. Le propriétaire devra donc rénover ce logement pour le 31/12/2045.



Pour savoir comment atteindre les objectifs PEB, il faut alors se rendre au scénario de rénovation conseillé pour le logement qui se trouve en troisième page du certificat PEB. Celui-ci indique quels sont les travaux à effectuer afin d'atteindre les objectifs PEB.

Dans l'exemple ci-dessous, on constate que le logement atteint l'objectif PEB 150 en effectuant la recommandation « Isoler les façades ».



<sup>2</sup> Cette date est prévisionnelle. Elle est fixée 20 ans après de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement Bruxellois qui est prévue le 31 décembre 2025 au plus tôt.



## Comment la classe énergétique du bien est-elle calculée ?

Un certificateur ou une certificatrice visite les lieux et introduit les données relatives au bien dans un logiciel qui calcule une consommation théorique totale annuelle exprimée en kWh en énergie primaire. Le résultat obtenu est ensuite divisé par la surface du bien (calculée en suivant les règles définies par la réglementation PEB) pour obtenir une consommation théorique en kWh par m<sup>2</sup> par an.

Pour faciliter la lecture et la comparaison entre différents biens, **le résultat est ensuite représenté par la classe énergétique correspondante**. Par exemple, avec une consommation théorique de 148 kWh<sub>Energie Primaire</sub>/(m<sup>2</sup>.an), le bien obtiendra la classe énergétique C-, qui intègre tous les biens ayant une consommation théorique située entre 133 et 150 kWh<sub>Energie Primaire</sub>/(m<sup>2</sup>.an).

## Les classes sont-elles les mêmes dans les 3 Régions ?

La Région de Bruxelles-Capitale, la Flandre et la Wallonie ont été dans l'obligation de développer une échelle de classes en fonction de la performance moyenne de leur propre parc immobilier, ce qui explique les légères différences entre les trois Régions.

## Calcul de la performance énergétique dans le certificat PEB

### Le résultat du certificat PEB peut-il être différent de la consommation qui se trouve sur ma facture ?

Pour pouvoir comparer les différents biens, la consommation du certificat PEB est calculée sur base de **conditions d'utilisation identiques pour tous**. Donc le résultat de votre certificat PEB sera probablement différent de votre consommation réelle selon, par exemple, le nombre de personnes de votre ménage, votre consommation d'eau chaude sanitaire ou vos habitudes de chauffage. Mais, à comportements et à conditions météorologiques équivalents, vous savez qu'un bien classé C consommera en moyenne moins par m<sup>2</sup> d'énergie qu'un bien classé D. D'où l'intérêt de comparer les certificats lors d'un achat ou d'une location.

Plusieurs hypothèses ont été prises pour définir les conditions standards d'utilisation et obtenir un résultat comparable d'un bien à l'autre :

- **Le confort thermique**: la méthode de calcul fait l'hypothèse d'un maintien de la température intérieure à 18°C en moyenne dans toutes les pièces pendant la période de chauffe, ce qui représente une moyenne des périodes où le chauffage est allumé et des périodes intermédiaires où la température des locaux peut diminuer. Dans la réalité, si vous chauffez moins ou pas toutes les pièces, votre consommation réelle de chauffage sera plus faible. Mais cela ne change rien à la consommation reprise sur votre certificat PEB.
- **L'occupation** : pour le certificat, le logement est supposé être utilisé 365 jours/an. En réalité, si vous partez en vacances une semaine en hiver et que vous coupez le chauffage, cela peut engendrer une diminution de 5 à 10% de votre consommation réelle annuelle de chauffage. Mais cela ne change rien à la consommation reprise sur votre certificat PEB.
- **Une année climatique moyenne** : la méthode de calcul considère une année climatique moyenne à partir des relevés enregistrés par l'Institut Royal de Météorologie. Un hiver exceptionnellement doux allégera donc votre consommation de chauffage, mais n'aura pas d'impact sur le certificat PEB.
- **La consommation d'eau chaude sanitaire (ECS)**: La méthode de calcul PEB calcule une consommation d'eau chaude sanitaire en fonction de la taille de l'habitation. Cette eau doit être chauffée, ce qui demande de l'énergie. Dans une maison de 170 m<sup>2</sup>, la consommation standardisée d'ECS sera d'environ 150 litres par jour. Ce sera certainement plus que la consommation réelle d'une personne seule. Mais la même maison pourrait également abriter une famille de 4 personnes. Le nombre d'occupant réel n'aura pas d'impact sur le certificat PEB.
- **La ventilation** : la méthode de calcul tient compte d'une consommation énergétique liée au renouvellement de l'air du logement, car un système de ventilation est nécessaire pour assurer une bonne qualité de l'air et résoudre les problèmes éventuels d'humidité. Si le logement n'a pas de système de ventilation ou un système de ventilation incomplet, le calcul prend quand-même en compte une consommation virtuelle d'énergie pour la ventilation par défaut, afin de ne pas désavantager les logements présentant une qualité d'air convenable.

**D'autres éléments peuvent aussi expliquer** une différence, parfois importante, entre le résultat du certificat PEB et votre consommation réelle :

- le fait que le calcul ne prenne pas en compte la consommation électrique des appareils électroménagers,
- les caractéristiques de l'habitation pour lesquelles le certificateur ou la certificatrice ne disposait pas d'information nécessitant la formulation d'hypothèses,

- ou le fait que la consommation mentionnée sur le certificat PEB prend en compte l'énergie nécessaire pour produire l'énergie consommée : ce qu'on appelle l'énergie primaire.

Les consommations mentionnées sur les factures de votre fournisseur d'énergie ne sont pas exprimées en énergie primaire. Vous pouvez donc constater une différence importante entre le résultat du certificat PEB et le relevé de votre facture.

De manière générale, dans un logement très performant, les occupant-es consommeront exactement ou un peu plus que prévu par la PEB (parce que les habitant-es chauffent peut-être plus que ce qui est calculé par le certificat PEB) alors que dans un logement très énergivore, les occupant-es consommeront moins que prévu par la PEB car cela coûte très cher de chauffer et les occupant-es mettent des températures plus faibles que ce qui est prévu par la PEB.

## Comment est effectuée la collecte des données lors de la visite ?

Le certificateur ou la certificatrice a l'obligation de respecter les règles édictées par Bruxelles Environnement dans un protocole qui définit la manière dont les données doivent être collectées pour établir le certificat PEB. Grâce au respect de ce protocole, si deux certificateur-trices différents établissent chacun-e, un certificat PEB pour le même bien, le résultat sera identique pour autant que les pièces justificatives qui leur sont données sont identiques et qu'ils ou elles puissent accéder aux mêmes locaux.



Lors de sa visite, le certificateur ou la certificatrice collecte deux types de données sur base de deux méthodes :

- 1) **Le contrôle visuel** : certains éléments comme le type de toiture, le nombre de façades ou la présence de double vitrage, sont constatés visuellement ;
- 2) **Le contrôle sur preuve acceptable** : les éléments qui ne sont pas visibles, comme l'isolation des murs, nécessitent une pièce justificative, par exemple une facture pour pouvoir être pris en considération. La liste des preuves acceptables à préparer pour la visite est toujours fournie par le certificateur ou la certificatrice à son client, à l'aide de l'[info-fiche « La visite du certificateur résidentiel »](#). Elle doit être complétée par les 2 parties car elle indique les documents qui ont été transmis au certificateur ou à la certificatrice. Ensuite, il ou elle évalue si ces documents peuvent être utilisés en se basant sur le protocole. Le ou la propriétaire peut voir les preuves qui ont été utilisées et leur impact dans la partie « Les données encodées pour ce certificat PEB ».

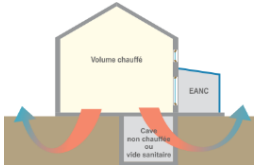


## Que se passe-t-il si le certificateur ou la certificatrice n'a pas accès aux preuves acceptables ou à certains locaux lors de sa visite des lieux ?

Si vous n'avez pas de pièce justificative pour démontrer la présence d'un élément à intégrer dans le calcul et qu'il n'est pas constatable visuellement, comme l'isolant des murs, le certificateur ou la certificatrice devra prendre en compte une **valeur par défaut** qui varie selon le type d'éléments concernés. Pour l'isolation des murs, par exemple, la valeur par défaut dépend de l'année de construction. Ces valeurs par défaut sont presque toujours défavorables et le résultat du calcul sera donc très probablement moins bon que si le certificateur ou la certificatrice avait eu accès à des preuves acceptables. **Il est donc essentiel de rassembler le maximum de preuves acceptables (plans, factures, fiches techniques,...) avant la visite du certificateur ou de la certificatrice pour pouvoir les lui transmettre.** [L'info-fiche « La visite du certificateur »](#) vous permet de vous préparer au mieux et liste les documents considérés comme des preuves acceptables.

En l'absence de preuves acceptables, et pour éviter le recours à des valeurs par défaut, l'analyse destructive (faire un trou par exemple) pour constater la présence, le type et l'épaisseur d'un isolant est également autorisée si le ou la propriétaire marque son accord par écrit.

## Quels éléments peuvent pénaliser le résultat du certificat PEB ?

Tout le monde n'est pas logé à la même enseigne : la performance énergétique des logements bruxellois est très variable ! Des habitations, même récentes ou partiellement rénovées il y a quelques années, peuvent obtenir un résultat décevant. C'est lié, la plupart du temps, aux caractéristiques physiques du bâtiment ou aux techniques de construction. Voici une liste non-exhaustive des éléments qui peuvent pénaliser le résultat du certificat :

- **Un appartement sous une toiture** : la surface des parois qui donnent vers l'extérieur (toiture, murs, etc.), c'est-à-dire la surface par où s'échappe la chaleur, est plus importante que celle d'un appartement situé dans un même immeuble entre deux appartements.
- **Un nombre élevé de façades** : plus il y a de façades, plus la surface par où s'échappe la chaleur est importante.
- **Un appartement sous comble** : si la hauteur sous toit est trop faible, une partie de la surface au sol n'est pas prise en compte dans la superficie habitable alors que les déperditions via ce toit sont bien réelles. Comme le résultat est exprimé en proportion du m<sup>2</sup> habitable, ce type d'habitation obtient un moins bon résultat.
- **Une mauvaise orientation** : un bâtiment orienté nord-est, par exemple, bénéficiera moins de la chaleur apportée par le rayonnement solaire qu'un bâtiment orienté plein sud.
- **Un appartement avec plancher sur cave ou sur terre non isolé** : il y aura plus de pertes de chaleur par le plancher que dans le cas d'un appartement situé entre deux appartements.
 
- **Une toiture non-isolée** (ou une toiture dont la preuve de l'existence d'une isolation n'est pas disponible) : cela signifie plus de pertes de chaleur par le toit.
- **Un mur non-isolé** (ou un mur dont la preuve de l'existence d'une isolation n'est pas disponible) : un mur de maçonnerie classique, même épais, n'offre pas beaucoup de résistance à la traversée de la chaleur.
- **Une production électrique** : le chauffage du logement ou de l'eau sanitaire avec un appareil électrique influence négativement le résultat du certificat PEB, notamment à cause de la conversion en énergie primaire.
 
- **Un vitrage, même double, de mauvaise qualité** : une fenêtre des années 70, avec double vitrage et châssis métallique, a la même performance énergétique qu'une fenêtre des années 50 avec un simple vitrage dans un châssis en bois. Par contre, une fenêtre posée aujourd'hui permet d'économiser 3 à 5 fois plus d'énergie.
 
- **Les tuyaux non-isolés** : les tuyaux de chauffage ou d'eau chaude sanitaire qui ne sont pas isolés et qui se trouvent dans des espaces non chauffés sont une source importante de perte de chaleur, donc de consommation d'énergie.
- **Une chaudière ancienne** (de plus de 15 ans).

- **L'absence de thermostat ou de sonde extérieure** : un chauffage qui n'est pas relié à un thermostat ou à une sonde extérieure brûle inutilement du combustible.
- **L'utilisation des valeurs par défaut** : en l'absence de preuves acceptables et de possibilité d'inspection visuelle, le certificateur ou la certificatrice doit utiliser des valeurs par défaut qui pénalisent le résultat final.
- **L'absence de l'attestation de contrôle périodique de la chaudière** : sur cette attestation se trouvent des données précises, comme le rendement mesuré. Sans ce document, le certificateur ou la certificatrice a recours à des valeurs par défaut défavorables.

**A noter !** Avant le 2 juillet 2008, les exigences en matière de construction ou de rénovation se limitaient à de l'isolation basique. Depuis le 2 juillet 2008, les exigences en matière d'isolation ont été renforcées et les exigences ont été élargies à d'autres postes comme la ventilation, les installations techniques,... Par conséquent, il se peut que la performance énergétique de biens même récents soit largement en dessous des normes en vigueur depuis le 2 juillet 2008 en Région de Bruxelles-Capitale.

### Qu'est-ce qui garantit la qualité du certificat PEB ?

- Un **contrôle qualité** du travail des certificateur-trices. Le certificateur ou la certificatrice ne respectant pas ses obligations, notamment le respect du protocole, s'expose à une suspension, voire un retrait de son agrément.
- Le **certificateur ou la certificatrice** qui établit le certificat PEB est un ou une **professionnelle agréée** par Bruxelles Environnement, professionnel-le qui exerce son activité de manière indépendante en s'obligeant à respecter scrupuleusement la procédure très stricte décrite dans le protocole rédigé par Bruxelles Environnement.
- Une **méthode de calcul** précise développée par un consortium d'experts en conception de bâtiments, techniques spéciales et thermodynamiques qui assure la reproductibilité des certificats, principe suivant lequel deux certificateur-trices différents émettent un certificat PEB similaire pour le même bien.
- **L'encadrement des certificateur-trices par Bruxelles Environnement** qui met à leur disposition un helpdesk pour les questions qu'ils pourraient se poser lors de l'exercice de leur activité.

### Que faire si vous constatez des anomalies dans votre certificat PEB ?

Si vous pensez que votre certificat contient une anomalie, vous devez **prendre contact avec le certificateur ou la certificatrice** qui a établi le certificat PEB. Il est le seul à avoir relevé sur place les caractéristiques de votre bien et est le seul responsable de l'exactitude du certificat émis. Bien que des erreurs soient possibles, Bruxelles Environnement constate souvent qu'il s'agit généralement d'une incompréhension du résultat plutôt que d'une anomalie. Certaines caractéristiques peuvent en effet être pénalisantes pour le résultat du certificat PEB. Il appartient au certificateur ou à la certificatrice de vous expliquer les éléments qui affectent le résultat.

La partie du certificat PEB « Les données encodées pour ce certificat PEB » reprend les données relevées par le certificateur ou la certificatrice lors de sa visite ainsi que la liste des documents de preuves qu'il a utilisées. En le consultant, vous pouvez vous assurer que les données relevées correspondent bien à la réalité. Le rapport d'encodage indique également de quels documents proviennent les valeurs encodées.





Après ces démarches, si vous doutez de la qualité du travail de votre certificateur ou certificatrice, vous pouvez **adresser une plainte** auprès de Bruxelles Environnement via l'adresse mail que vous trouverez sur le certificat PEB.

Une plainte doit toujours mentionner le nom du certificateur ou de la certificatrice, le n° du certificat et l'adresse du bien concerné. Cette plainte peut donner lieu à un contrôle du certificat PEB par Bruxelles Environnement. Si, suite à ce contrôle, il s'avère que le certificat PEB n'a pas été émis conformément à la réglementation, ce certificat PEB sera révoqué par Bruxelles Environnement et le certificateur ou la certificatrice émettra un nouveau certificat PEB à ses frais. Le certificateur ou la certificatrice s'expose également à une suspension, voire un retrait de son agrément.

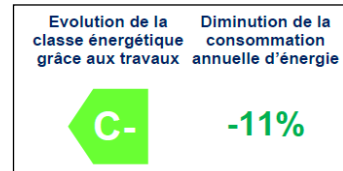
## Le scénario de rénovation conseillé

### Sur quels principes sont établies les recommandations pour améliorer la performance énergétique du logement ?

Les recommandations du scénario de rénovation du certificat PEB prennent en compte deux critères :

#### 1) La rentabilité :

La rentabilité des recommandations du certificat PEB est évaluée en terme d'économie d'énergie. Car si on peut théoriquement évaluer la rentabilité financière d'une recommandation, celle-ci peut être lourdement pénalisée par des contraintes techniques ou urbanistiques liées à la mise en œuvre.



Et pour se limiter aux recommandations les plus intéressantes, seules les recommandations qui permettent une économie potentielle d'au moins 2% d'énergie primaire sont mentionnées sur le certificat.

Elles sont triées par ordre décroissant : les recommandations les plus intéressantes (les plus économes en énergie) apparaissent donc en premier lieu.

#### 2) La faisabilité technique :

Les recommandations concernent principalement l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, des conduites et des accessoires des installations techniques qui sont relativement simples à mettre en œuvre.

Pour l'enveloppe, sont privilégiés l'isolation des parois opaques et le remplacement des parois vitrées à faible coefficient thermique. Ces mesures peuvent toujours être prises assez facilement grâce à la diversité des techniques et des produits disponibles, qui permettent une mise en œuvre adaptée à chaque situation.

Pour les installations techniques, les recommandations privilégient les actions simples, qui peuvent être réalisées facilement, par l'occupant lui-même, comme l'isolation des conduites et des réservoirs, ou par un professionnel, comme la pose d'un thermostat.

