10 février 2025,

Moderniser le certificat PEB en le rendant plus lisible, plus transparent et plus facilement exploitable.

1. Qui est Life BE FREE ?

BE FREE signifie **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency.

Le consortium est composé de 6 partenaires à savoir Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson & The Shift
Le projet Life BE FREE s'inscrit dans le programme européen LIFE, un instrument visant à financer les politiques environnementales et d'action climatique. Life BE FREE propose l'organisation d'une table ronde permanente réunissant toutes les parties prenantes afin de discuter et trouver des solutions de financement innovantes pour permettre l'accélération de la transition énergétique des bâtiments en Belgique. Le projet a la volonté de permettre à tout un chacun, en collaboration avec les secteurs financier et de la construction, d'accéder au financement de la transition verte. Il se poursuit jusqu'en septembre 2026.

2. Contexte et législation

En 2002, la première directive Européenne sur la performance énergétique des bâtiments (2002/91/CE[1]) a vu le jour. Le certificat de Performance Energétique des Bâtiments (PEB) a vu le jour à la suite de cette directive dans le cadre d'une construction, une vente ou une mise en location d'un bien. La mise en place de ce certificat s'est faite de manière progressive auprès des régions: novembre 2008 pour la Flandres, mai 2010 pour la Wallonie et mai 2011 pour Bruxelles. À cette même période, une nouvelle directive Européenne sur la Performance Energétique des Bâtiments (2010/31/UE[2]) a été adoptée et transposée dans le droit belge. La fonction de base de ce certificat était un document informatif pour la population sans oublier que, dès 2002, la directive prévoyait déjà des recommandations en matière de PEB. Au fil du temps, ce document est devenu un document important en cas de vente/mise en location immobilière et a même été repris à d'autres fins par les politiques, comme un outil de politique énergétique, un critère pour l'octroi des primes, base pour la taxation immobilière, un paramètre dans le cadre d'une demande de financement, … Le certificat PEB est passé d'un simple document informatif à un outil multidimensionnel influençant diverses politiques et pratiques liées à l'immobilier et à l'énergie. En effet, l'accord de Paris sur le climat[3], et ses ambitions d'atteindre une neutralité carbone ont fait du certificat PEB un outil clé de cette transition énergétique.

[1] https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2002/91/oj
[2] https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32010L0031&qid=1736773984560
[3] https://www.consilium.europa.eu/fr/policies/paris-agreement-climate/

Cependant, force est de constater que le certificat PEB n'est pas un document suffisamment lisible et compréhensible par tout le monde, ce qui rend son utilisation compliquée. De plus, cet outil souffre d'une mauvaise image/réputation en raison d'un manque de fiabilité perçue par les consommateurs finaux ainsi que les acteurs importants comme les banques, les ESCO's qui jouent un rôle important dans la transition énergétique des biens immobiliers belges. La question se pose également, pour les villes et communes.

La nouvelle directive Européenne (2024/1275[4]) a été publiée le 8 mai 2024 et doit être transposée dans la législation belge dans les 2 ans. Pour rappel, cette directive oblige les Etats membres à mettre en place un modèle de certificat unique sur le territoire, la révision des classes de labels PEB mais également à réduire la consommation moyenne d'énergie primaire des bâtiments résidentiels de 16% d'ici à 2030.

2.1. Méthode et analyse réalisée par Life BE FREE

Le projet Life BE FREE vise à stimuler une collaboration intersectorielle et multi-acteurs pour développer des mécanismes de financement innovants, complémentaires aux solutions actuelles, en vue d'accélérer la transition énergétique. Suite à la première table ronde nationale[5] du projet, les participants, représentant divers acteurs du secteur, ont identifié le certificat PEB comme l'un des axes prioritaires à explorer. Un groupe de travail thématique a donc été créé au sein de Life BE FREE avec pour objectif spécifique de formuler des propositions d'amélioration et des recommandations concernant le certificat EPC. Au cours de l'année écoulée, ce groupe de travail s'est réuni trois fois. Le consortium insiste sur le rôle crucial du certificat PEB dans l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

2.1.1. améliorer Table ronde thématique sur le certificat PEB

- 3 tables rondes
- 47 Participant.e.s
- 17 organisations représentées

3. Exposé des obstacles identifiés

Suite aux trois sessions de travail menées, les principaux constats concernant le certificat PEB en Belgique sont :

- La difficulté de lecture et de compréhension pour le grand public
- La complexité due à l'existence de trois grilles différentes selon les régions
- L'absence d'uniformité dans les labels entre les régions : un bien identique en Flandre, à Bruxelles et en Wallonie aboutit à un certificat PEB au score différent[6]. En ce qui concerne les immeubles d'habitation, il existe encore une grande différence entre les régions en termes de CPE pour les parties communes de

[4] https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj?locale=fr
[5] Cette table ronde nationale s'est tenue le 19 février 2024.
[6] L'absence d'uniformité du PEB entre les Régions critiquée | Mon Argent

l'immeuble. Cependant, le traitement de ces parties collectives est souvent décisif pour déterminer le CPE individuel de chaque appartement.

- Le manque de crédibilité du document auprès des utilisateurs : selon une enquête de l'émission "Investigation" sur la RTBF, un même bien peut recueillir autant de PEB différents que souhaités allant jusqu'à 47% de différence de consommation énergétique[7]. 35% des certificats seraient identifiés comme présentant au moins une incohérence. Selon une enquête menée par la VRT : Un point de friction est que l'EPC (et le PEB) indique une performance énergétique calculée, basée sur un certain nombre d'hypothèses qui sont généralement les « pires ». Par conséquent, la consommation d'énergie réelle diffère considérablement de la consommation théorique. Cette situation est non seulement difficile à expliquer aux citoyens, mais elle est également trompeuse lorsqu'il s'agit de calculer les gains énergétiques dans le cadre de travaux de rénovation. Tout cela nuit à la confiance auprès des citoyens[8].

4. Pistes de solutions

Premièrement, dans le cadre de la transposition de la directive PEB (d'ici 2026), sur base des consultations avec les acteurs énoncés ci-avant, le consortium Life BE FREE recommande aux gouvernements fédéral et régionaux les actions suivantes :

- ✓ **Le renforcement du contrôle des certificateurs PEB : l'instauration d'un système de contrôle plus rigoureux des certificateurs permettrait d'accroitre la fiabilité du certificat PEB.**

Au cours de nos tables rondes, le manque de fiabilité a été soulevé de manière récurrente. Il a en effet été observé que, pour un même bien à évaluer et sur la base des mêmes informations fournies par le propriétaire au certificateur, les résultats pouvaient varier considérablement. Cette situation remet en question, d'une part, la rigueur de la mission d'expertise et, d'autre part, la véritable valeur du certificat PEB.

Il est par conséquent essentiel de mettre en place des contrôles aléatoires et permanents, tant sur le processus de certification que sur les certificats délivrés. De plus, Il est crucial d'organiser des formations et des recyclages afin de garantir la rigueur nécessaire et instaurer la confiance dans cet outil fondamental pour la rénovation énergétique. L'approche RESCERT, telle qu'elle existe pour les installateurs de petites installations d'énergie renouvelable, n'est-elle pas une option pour assurer la qualité des certificateurs PEB ? Tout le monde doit suivre une formation obligatoire, passer un examen et faire l'objet d'un audit sur une base aléatoire. L'avantage de RESCERT est que les trois régions ont élaboré ensemble ce système de qualité. Plus précisément, la BCCA[9] est responsable de

[7] #Investigation : on a testé la fiabilité du certificat PEB, un même logement reçoit 5 scores différents - RTBF Actus et Moins de 1% des certificats PEB sont contrôlés en profondeur | L'Echo

[8] https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/11/21/_factcheckers_-stelt-grof-gesjoemel-vast-bij-toekennen-van-energ/

[9] https://www.bcca.be

la gestion du système de qualité. Les gouvernements pourraient également lancer une campagne d'information pour mieux expliquer le contexte et la méthodologie pour la rédaction des PEB comme par exemple, la différence entre la consommation d'énergie réelle et la consommation d'énergie calculée.

- ✓ **Tendre vers une harmonisation de la méthode de calcul entre les 3 régions**

L'harmonisation des méthodes de calcul de la performance énergétique des bâtiments en Belgique est cruciale pour décarboner le parc immobilier et réduire les charges administratives liées aux disparités régionales. Actuellement, les résultats peuvent varier considérablement pour un même logement selon que l'on utilise la méthode de calcul d'une région ou d'une autre, ce qui complique l'analyse de l'efficacité énergétique à l'échelle nationale.

Lors de nos échanges, nous avons identifié le manque de collaboration entre les administrations régionales comme le principal obstacle à l'harmonisation. La transposition de la directive PEB dans le droit belge constitue une occasion de relever ces défis. Le fait d'avoir 3 certificats PEB différents par régions complexifie encore le travail des professionnels. En effet, bien que les indicateurs énergétiques soient largement similaires, des disparités persistent entre les régions, entraînant une charge administrative importante pour les professionnels du secteur. Il est donc crucial de favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes afin d'établir une méthode de calcul unifiée et cohérente.

Un certificat uniforme avec les garanties de qualité nécessaires pour les trois régions simplifierait l'administration pour tous les acteurs concernés et ouvrirait la voie à des initiatives commercialement intéressantes de la part de tiers (cf. banques, ESCO, etc.).

- ✓ **Veiller à ce qu'un seul certificat PEB soit valable par logement (le plus récent écrasant les précédents)**

Lors des tables rondes, il a été constaté que, dans certaines régions, un même bien pouvait détenir simultanément plusieurs certificats PEB. Cette situation est d'autant plus préoccupante que les résultats divergent, ce qui compromet la confiance et peut mener à des utilisations erronées. En effet, un propriétaire possédant deux certificats PEB valables — l'un étant médiocre et l'autre moyen — pourrait légitimement privilégier le meilleur certificat, tout en se questionnant sur sa conformité à la réalité.

Il est donc recommandé que le dernier certificat PEB remplace intégralement les versions antérieures, sans possibilité de retour en arrière. Ainsi, chaque bien devrait être associé à un certificat PEB unique en cours de validité.

- ✓ **L'accès aux bases de données PEB régionales pour des demandes de financement et les reporting prudentiels.**

L'accès aux bases de données PEB (certificats de performance énergétique) des trois régions est crucial pour les institutions financières qui soutiennent la transition énergétique en Belgique. Actuellement, la Flandre fournit cet accès, mais seulement pour trois mois. Cette durée est trop courte et n'est pas réalisable, d'autant plus que la Banque nationale de Belgique exige des rapports de contrôle continus tout au long de la durée de vie des prêts.

En Wallonie, l'accès est prévu pour les demandes de prêt et les rapports liés. À Bruxelles, seul l'accès aux demandes de prêt est réglementé par la loi. L'aspect du reporting n'est toujours pas pris en compte. Pour répondre aux exigences nationales, la Flandre et Bruxelles doivent se pencher sur cette question.

Un accès, structurel et à long terme, aux bases de données de toutes les régions est nécessaire pour faciliter le financement et répondre aux exigences en matière de rapports. Cela contribuera à une transition énergétique en douceur et permettra d'éviter les obstacles juridiques et pratiques.

- ✓ **Veiller à contrôler le coût et ne pas augmenter celui-ci en raison d'informations complémentaires requises par la nouvelle directive**

La nouvelle directive impose un modèle unique pour tout le territoire de la Belgique, stipulant que certains éléments devront obligatoirement figurer sur la première page des certificats, conformément à l'annexe 5 de la directive européenne. Une liste d'éléments facultatifs est également disponible, laissant la question de leur pertinence au libre choix des Etats membres.

Il est crucial de ne pas surcharger le certificat d'informations afin d'en faciliter sa compréhension pour le citoyen et d'éviter des coûts supplémentaires. L'élaboration d'un nouveau type de certificat et l'ajout d'éléments pourraient entraîner des frais additionnels. Or, le coût actuel d'un certificat PEB pour un bien est déjà conséquent ; il serait donc inopportun de le voir augmenter. Le certificat PEB demeure un outil d'évaluation important qui doit guider les propriétaires dans leur plan de rénovation.

5. Des questions ?

Le consortium Life BE FREE est toujours preneur de nouvelles idées, de nouvelles discussions, de nouvelles collaborations. Nous restons à votre disposition pour discuter ou vous donner plus d'informations sur un point qui vous semble intéressant.

Colofon
Editeur responsable
Daniel Kryszkiewiez (Febelfin)
Project coordinator LIFE BE FREE

Auteur
Consortium Life BE FREE – www.lifebefree.be

Co-funded by the European Union Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.