



Date : 14 juillet 2025

Note politique

Vers un certificat PEB plus juste, plus clair et à la hauteur des ambitions climatiques européennes

1. Objectif et contexte

L'objectif est de renforcer la fiabilité, l'uniformité, l'importance et les impacts du certificat PEB en Belgique dans le cadre de la transposition de la directive européenne d'ici mi-2026.

[La directive européenne 2024/1275](#) sur la performance énergétique des bâtiments impose, entre autres, aux États membres de transposer d'ici mi-2026 une nouvelle norme pour le label A, qui devra correspondre à un bâtiment **sans recours aux énergies fossiles**.

Cette évolution majeure intervient dans un contexte où les certificats PEB actuels peuvent encore attribuer un label A à des bâtiments utilisant du gaz ou du mazout. Cette incohérence temporaire risque de semer la confusion et de nuire à la crédibilité du dispositif.

Par ailleurs, **des disparités régionales** dans les **méthodes de calcul**, un **manque de contrôle** sur les certificateurs et des écarts dans la **qualité des certificats émis** fragilise la **confiance** des citoyens et des acteurs du marché immobilier.

2. Constats

- ◆ Le label A actuel ne reflète pas encore les exigences futures de neutralité carbone.
- ◆ Les contrôles sur les certificateurs sont insuffisants, laissant place à des pratiques douteuses.
- ◆ Les certificats PEB manquent parfois de rigueur, de cohérence et de comparabilité entre régions.
- ◆ L'absence d'une méthode de calcul harmonisée nuit à la lisibilité et à l'efficacité du système à l'échelle nationale.

3. Propositions/ pistes de solutions

✓ Sensibiliser dès maintenant sur le label A et les exigences de 2030 :

Mettre en place une campagne de sensibilisation sur les exigences de la nouvelle directive afin d'informer les citoyens sur le nouveau label A sans énergie fossile et d'éviter les malentendus.

✓ Renforcer les contrôles sur les certificateurs PEB :

- Mise en place d'un **organe de contrôle indépendant** par région.
- Introduction de **sanctions graduées** en cas de manquements ou de fraudes.

✓ Contrôler la qualité des certificats émis :

- **Contrôles aléatoires et ciblés** sur les certificats.
- Obligation de documentation photographique et/ou technique pour chaque évaluation.
- Plateforme de signalement pour les citoyens et les professionnels.
- Mise en place de liens entre les annonces immobilières (vente et location) et les bases de données officielles des PEB pour éviter les erreurs et renforcer la confiance



✓ **Harmoniser la méthode de calcul et la grille des labels :**

- Élaboration d'un **modèle de certificat unique** pour les trois régions, comme exigé par la directive européenne.
- Adoption d'une **grille commune** pour les labels, facilitant la comparaison et la transparence au niveau de la Belgique.
- **Une attention particulière pour les copropriétés** : Etant donné la différence de PEB entre appartements inhérente à la géométrie des immeubles et le fait qu'une partie significative des travaux d'améliorations concernent les parties communes. Des mécanismes adaptés d'établissement et mise à jour des certificats PEB pour les parties privatives d'un appartement sont à prévoir. Il convient de tenir compte de manière « partielle » du certificat PEB des parties communes dans le calcul des lots privatifs, étant donné la complexité inhérente aux copropriétés.

✓ **Campagne de sensibilisation sur le certificat PEB**

- Développer une campagne d'information accessible au grand public afin de démystifier le certificat PEB.
- Créer un site internet pédagogique à destination des citoyens, présentant de manière claire, simple et synthétique les différents éléments qui composent le certificat PEB.
- Intégrer une rubrique de type « Le PEB pour les nuls » pour vulgariser les notions techniques et répondre aux questions fréquentes.

4. Conclusion

Le certificat PEB est un outil stratégique pour orienter les investissements, informer les citoyens et atteindre nos objectifs climatiques. Il est urgent de le rendre plus **accessible, fiable, homogène et ambitieux**. La Belgique ne peut pas se permettre une transition énergétique à deux vitesses. Il en va de notre responsabilité collective de garantir un cadre clair, juste et efficace pour tous les citoyens, sur l'ensemble du territoire.

5. 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 de 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.

6. Questions ?

Le consortium Life BE FREE est toujours ouvert à 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 touche ou intéresse : info@lifebefree.be



Vous trouverez des notes politiques précédentes sur les thématiques analysées : PEB, copropriétés, primes ... sur notre site web : www.lifebefree.be.

Colophon

Éditeur responsable

Daniel Kryszkiewicz (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.