



**brupartners**  
**.brussels** 

concertation économique et sociale  
economisch en sociaal overleg

---

# AVIS

## Renolution – Réforme de la méthode et du certificat PEB

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au calcul des indicateurs du certificat PEB et aux exigences PEB et portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'agrément de l'expert PEB et abrogeant l'arrêté du Gouvernement du 17 février 2011 relatif à l'agrément des certificateurs qui établissent un certificat PEB ou un certificat PEB Bâtiment public et l'arrêté du Gouvernement du 10 octobre 2013 relatif à l'agrément des conseillers PEB

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif au certificat PEB et abrogeant l'arrêté du Gouvernement du 19 juin 2008 relatif au certificat de performance énergétique pour les unités PEB habitations individuelles et non-résidentielles neuves, l'arrêté du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités PEB habitations individuelles et l'arrêté du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires

---

Demandeur	Ministre Alain Maron
Demande reçue le	13 mai 2024
Demande traitée par	Commission Environnement
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	20 juin 2024

*Brupartners est composé de 7 membres effectifs et 7 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs (BECI), de 6 membres effectifs et 6 membres suppléants représentant les organisations représentatives des classes moyennes, de 2 membres effectifs et 2 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs du non-marchand (BRUXEO) et de 15 membres effectifs et 15 membres suppléants représentant les organisations représentatives des travailleurs (6 FGTB, 6 CSC, 3 CGSLB).*

**BRUPARTNERS**

Boulevard Bischoffsheim 26 – 1000 Bruxelles

Tél : 02 205 68 68 – [brupartners@brupartners.brussels](mailto:brupartners@brupartners.brussels) – [www.brupartners.brussels](http://www.brupartners.brussels)

## Préambule

Cette réforme de la politique de performance énergétique des bâtiments (PEB) poursuit les objectifs suivants :

- Mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti prévue dans le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (Cobrace) ;
- Renforcer les objectifs climatiques de la Région et les mesures de décarbonation, en concordance avec les actions prévues dans le Plan Air Climat Énergie ;
- Transposer certaines mesures envisagées dans les projets de directives européennes modifiant les directives PEB et efficacité énergétique.

Pour ce faire, il est prévu de modifier les 3 arrêtés suivants :

- L'arrêté relatif au calcul des indicateurs du certificat PEB et aux exigences PEB et portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Cobrace (ci-après « arrêté indicateurs et exigences ») ;
- L'arrêté relatif à l'agrément de l'expert PEB et abrogeant l'arrêté du 17 février 2011 relatif à l'agrément des certificateurs qui établissent un certificat PEB ou un certificat PEB Bâtiment public et l'arrêté du 10 octobre 2013 relatif à l'agrément des conseillers PEB (ci-après « arrêté agrément ») ;
- L'arrêté relatif au certificat PEB et abrogeant l'arrêté du 19 juin 2008 relatif au certificat de performance énergétique pour les unités PEB habitations individuelles et non-résidentielles neuves, l'arrêté du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités PEB habitations individuelles et l'arrêté du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires (ci-après « arrêté certificat »).

## Avis

### 1. Considérations générales

#### 1.1 Politique climatique et énergétique

Constatant que l'objectif de cette réforme de la PEB vise à mettre en œuvre les récentes modifications et les nouvelles dispositions du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (mise en œuvre la stratégie de rénovation du bâti via un nouveau système d'obligations PEB, renforcement des objectifs climatiques de la Région et les mesures de décarbonation, transposition de mesures envisagées dans des projets de directives européennes), **Brupartners** réitère ses considérations émises dans les avis suivants :

- L'avis rendu le 22/02/2024 relatif au projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les critères et la procédure de dérogation aux exigences PEB et aux exigences relatives aux mesures de décarbonation et modifiant divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, en ce qui concerne les systèmes de chauffage et de climatisation ([A-2024-015-BRUPARTNERS](#)) ;

- L'avis d'initiative rendu le 18/04/2024 relatif à la précarité énergétique et hydrique ([A-2024-026-BRUPARTNERS](#)) ;
- L'avis rendu le 16/05/2024 relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant diverses dispositions en matière d'énergie et de climat ([A-2024-035-BRUPARTNERS](#)).

## 1.2 Performance énergétique des bâtiments

Une réforme de la politique de performance énergétique des bâtiments constitue une tâche de grande ampleur eu égard à la complexité et à la technicité de nombreux aspects de cette thématique.

**Brupartners** salue les efforts consentis et le travail de qualité réalisé afin de rendre la politique de la PEB plus cohérente et plus lisible. Il salue également la volonté de co-construire cette réforme avec les acteurs de terrain, notamment les fédérations de métiers concernées.

**Brupartners** salue enfin l'intention manifeste d'améliorer la cohérence intrarégionale se traduisant par l'unification des méthodologies pour les bâtiments neufs et existants. S'il estime que cette cohérence intrarégionale doit être la priorité, **Brupartners** invite néanmoins à également maintenir le dialogue avec les autres Régions afin d'assurer au maximum la cohérence interrégionale en matière de PEB.

**Brupartners** soutient la volonté d'amélioration générale de la performance énergétique du bâti bruxellois ainsi que les mesures visant la décarbonation, la lutte contre les « passoires énergétiques » et l'amélioration des installations techniques.

**Brupartners** souligne que la mobilisation de moyens (tant humains que financiers) aura un impact direct sur la concrétisation des objectifs régionaux dans ces domaines. En effet, ces moyens doivent notamment garantir :

- La sensibilisation et l'information de tous les acteurs concernés ;
- Un accompagnement efficace du secteur de la rénovation (tant de la demande que de l'offre) ;
- Le soutien à la formation des travailleurs dans le secteur de la construction ;
- Un soutien financier suffisant afin de pallier les difficultés à supporter les coûts que représente la rénovation ;
- Le financement des différents acteurs de l'accompagnement ;
- La poursuite des efforts de médiation actuellement mis en œuvre afin de régler des situations spécifiques problématiques (copropriétés, litiges bailleur/preneur).

**Brupartners** estime dès lors que la mobilisation de moyens doit être à la hauteur des ambitions affichées par la Région de Bruxelles-Capitale en matière de performance énergétique des bâtiments.

En outre, **Brupartners** estime nécessaire que cette réforme de la PEB inclue une réflexion sur les thématiques suivantes :

- Les éventuels besoins d'adaptations du dispositif de primes pour le secteur tertiaire ;
- Les possibilités de mise en œuvre de solutions collectives de rénovation et d'amélioration de l'efficacité énergétique ;
- Les situations rencontrées par des personnes (physiques ou morales) n'étant pas éligibles aux dispositifs de protection existants et ne disposant pas des moyens suffisants pour consentir des investissements nécessaires à la rénovation de bâtiments (pouvant par

exemple être palliés par des solutions permettant d'alléger la charge de l'emprunt telles que le « prêt à la brique », le crédit ECORENO... ) ;

- Les possibilités de simplification du dispositif global de la PEB tout en restant dans le cadre des obligations européennes.

Enfin, **Brupartners** insiste sur la nécessaire continuité (notamment entre législatures) de la politique de rénovation du bâti et des moyens à y consacrer, notamment par la mise en œuvre du passeport bâtiment (voir infra).

### 1.3 Modification de l'arrêté indicateurs et exigences PEB

**Brupartners** soutient l'objectif général d'assurer une PEB basée sur des indicateurs méthodologiques et des exigences plus uniformes, plus pertinentes et actualisées. Singulièrement, il soutient la modification du code de mesurage dont l'objectif est d'assurer davantage de cohérence avec les dispositions en vigueur dans les autres Régions.

Constatant que la réforme PEB prévoit de nouvelles obligations en matière d'installations de systèmes solaires photovoltaïques ou thermiques, **Brupartners** s'interroge sur l'impact de ces obligations sur le marché des certificats verts en Région de Bruxelles-Capitale.

Sans une réforme de la politique de soutien aux installations photovoltaïques, **Brupartners** craint une surabondance de l'offre et un déséquilibre du marché avec, comme corollaire, une hausse des quotas et de l'obligation de service public de rachat garanti des certificats verts. Cette situation impacterait, *in fine*, le coût pour le consommateur final (tant résidentiel que professionnel) dans un contexte où le prix de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale est déjà plus élevé que dans les 2 autres Régions.

Par ailleurs, **Brupartners** s'interroge quant à l'impact et aux effets d'un afflux d'installations photovoltaïques sur le réseau de distribution dans la mesure où ces installations n'autoconsommeront pas toute l'électricité produite tant au niveau des installations résidentielles que des installations non-résidentielles (weekends, jours de fermeture). Or, dans un contexte de transfert des vecteurs d'énergie fossile (gaz, diesel, essence) vers une électrification, **Brupartners** estime nécessaire d'évaluer finement les impacts potentiels de toute mesure de nature à impacter le réseau et donc les tarifs de distribution. En effet, les coûts nécessaires à un éventuel besoin de renforcement du réseau seront répercutés sur les utilisateurs finaux.

### 1.4 Modification de l'arrêté agrément

**Brupartners** constate que l'objectif général est d'actualiser les conditions d'agrément et de rationaliser les acteurs de ce secteur notamment en fusionnant les rôles de « conseiller PEB » et de « certificateur PEB » (pour en faire un « expert PEB »).

**Brupartners** rappelle que les acteurs de la PEB sont multiples, que leurs rôles sont diversifiés et qu'ils remplissent des fonctions interdépendantes pouvant inclure le contrôle de l'un par l'autre. Dans ce contexte, il estime nécessaire de veiller à éviter toute situation de conflit d'intérêts conduisant des acteurs à être « juge et partie ».

### 1.5 Modification de l'arrêté certificat PEB

**Brupartners** constate que l'objectif général est d'assurer une meilleure qualité des certificats PEB émis (notamment en réduisant l'écart entre les consommations théoriques affichées et les consommations réelles) et de renforcer le contrôle de ces certificats.

Conscient que ce risque est limité et que cela ne constitue pas l'objectif du volet « certificats » de la réforme de la PEB, **Brupartners** demande néanmoins de veiller à ce que les modifications méthodologiques envisagées n'aient pas pour effet de « déclasser » subitement des bâtiments bénéficiant actuellement d'une bonne catégorisation PEB.

**Brupartners** souligne que la réforme de la PEB induit la coexistence de certificats établis sur base de méthodologies différentes jusqu'en 2033. Il rappelle que l'un des objectifs de cette réforme de la PEB est de faciliter la compréhension du certificat et d'améliorer l'information fournie tant aux candidats-acquéreurs, qu'aux locataires. Or, il estime que cette situation va réduire la lisibilité et la compréhension des certificats (pourtant nécessaire aux gestionnaires de bâtiments pour anticiper leurs obligations en matière de PEB). **Brupartners** regrette cette situation et demande, à tout le moins, la mise en place d'un dispositif permettant d'identifier aisément la méthodologie utilisée pour établir un certificat.

Plus globalement, **Brupartners** insiste pour que toute future révision de la PEB prenne en considération le risque de chevauchement de législations. Il estime, en effet, nécessaire de mettre en place toutes dispositions permettant de réduire, voire d'éviter, la coexistence de dispositifs PEB. À titre d'exemple, dans le cas présent, il estime qu'il aurait été opportun de prévoir une durée de validité plus courte pour les certificats établis en 2024.

Par ailleurs, **Brupartners** souligne que la performance énergétique d'un bien (déterminée par sa catégorie PEB calculée dans le cadre de la certification) est de nature à impacter le taux d'intérêt octroyé par une institution bancaire à un candidat-acquéreur. En outre, cette performance énergétique est également un élément important dans le cadre de la politique des droits d'enregistrement dans la mesure où le dispositif d'octroi d'abattements complémentaires repose sur un engagement à améliorer la performance énergétique de son bien (<https://fiscalite.brussels/fr/abattement>). Dès lors, **Brupartners** invite à évaluer finement les impacts économiques et budgétaires de toute modification méthodologique en matière de certification PEB et des effets potentiels de la coexistence de dispositifs législatifs.

Enfin, **Brupartners** formule 2 suggestions pouvant, selon lui, contribuer à améliorer l'information fournie par les certificats :

- Dialoguer avec les autres Régions et envisager l'application de seuils de performance identiques (afin que la catégorisation des biens (A, B, C...) soit comparable d'une Région à l'autre) ;
- Parallèlement à la consommation par m<sup>2</sup>, inscrire une estimation de la consommation pour l'ensemble de l'unité certifiée.

## 1.6 Unités non-résidentielles et certification tertiaire

**Brupartners** constate que la réforme PEB envisagée prévoit le renforcement de l'exigence de CEP à atteindre par les unités PEB non-résidentielles, ainsi qu'une nouvelle obligation de placement d'installation photovoltaïque, peu importe l'affectation, à partir de 2027. Il rappelle que de nombreuses unités non-résidentielles et non-assimilées aux pouvoirs publics dépendent de subsides publics (l'enseignement, les soins de santé, les centres d'hébergement et toutes autres institutions non-marchandes). Or, ces financements sont octroyés en enveloppe fermée pour pouvoir offrir des services d'intérêt général. Ils ne peuvent donc pas être dédiés pour le financement de la rénovation énergétique.

Dans ce contexte, **Brupartners** estime que toute nouvelle obligation ou exigence doit être compensée par un financement supplémentaire par la Région (ou par les autres pouvoirs subsidiants). Il invite l'ensemble des acteurs concernés à dialoguer afin de prévoir, dès à présent, les lignes budgétaires nécessaires.

En outre, **Brupartners** attire l'attention sur le flou régnant autour de la frontière entre les unités PEB considérées comme « non-résidentielles », « tertiaires », et celles entrant dans la catégorie des « bâtiments publics » (dans la mesure où la définition de pouvoirs publics peut aussi comprendre les entreprises subventionnées majoritairement et structurellement par les pouvoirs publics). Il estime que la définition des unités non-résidentielles doit être précisée afin que ces unités ne puissent pas être soumises à une double certification « bâtiments publics » et « tertiaires ».

Enfin, **Brupartners** souligne qu'actuellement les formations « certificateur PEB tertiaire » ne sont plus données et les informations disponibles sur le site internet de Bruxelles environnement laissent entendre qu'une réforme en matière de PEB tertiaire aura lieu. Eu égard aux obligations PEB et aux échéances envisagées pour les unités non-résidentielles, **Brupartners** souligne l'urgence à déterminer le cadre dans lequel devront s'inscrire ces unités et rappelle sa demande d'être impliqué dans son élaboration.

## 2. Considérations particulières

### 2.1 Passeport bâtiment

En devant fournir les informations nécessaires à une gestion efficace d'un bien immobilier et à la prise de décision afin d'améliorer sa qualité (mise en évidence de l'efficacité énergétique et des opportunités de rénovation), l'outil « passeport bâtiment » est de nature à contribuer à l'amélioration énergétique du bâti. **Brupartners** insiste dès lors pour que ce projet soit rapidement mis en œuvre dans le cadre de la PEB.

### 2.2 Copropriété

**Brupartners** salue la mise en œuvre du dispositif de rapport de synthèse devant faciliter la prise de décision des assemblées générales des copropriétés en permettant l'identification précise de la performance énergétique de chaque unité d'une copropriété.

### 2.3 Communautés d'énergie

**Brupartners** souligne que les grandes entreprises situées en Région de Bruxelles-Capitale, si elles ne peuvent pas autoconsommer 100% du productible, ne peuvent actuellement pas constituer des communautés d'énergie et n'ont donc pas la possibilité de valoriser l'énergie non auto-consommée via ce dispositif. **Brupartners** rappelle avoir exprimé des considérations circonstanciées à propos de la présence d'un nouvel acteur, la « communauté d'énergie », sur le marché du gaz et de l'électricité dans son avis concernant le projet d'arrêté relatif à la licence de fourniture de services de flexibilité et à la licence de fourniture de services d'agrégation émis le 21 décembre 2023 ([A-2023-089-BRUPARTNERS](#)).

\*

\*

\*