

---

# 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	13-05-24
Avis adopté par le Conseil de l'Environnement le	20-06-24

## Préambule

Le 13/05/2024, le **Conseil de l'Environnement** (ci-après « le Conseil ») a été saisi par le Gouvernement d'une demande d'avis sur 3 projets d'arrêté relatifs à la certification de performance énergétique des bâtiments (ci-après « 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 (ci-après « arrêté indicateurs et exigences ») ;
- 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 (ci-après « arrêté agrément ») ;
- 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 (ci-après « arrêté certificat »).

Ces 3 projets d'arrêté s'inscrivent dans le cadre plus large d'une réforme de la politique en matière de PEB poursuivant 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 (ci-après « 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 (ci-après « PACE ») ;
- Transposer certaines mesures envisagées dans les projets de directives européennes modifiant les directives PEB et efficacité énergétique.

## Avis

### 1. Considérations générales

Considérant le fait que les 3 présents arrêtés venant réformer le certificat PEB et les procédures associées visent à mettre en œuvre les récentes modifications et les nouvelles dispositions du COBRACE, le **Conseil** rappelle les considérations émises dans ses précédents avis, plus particulièrement :

- L'avis [A-2023-008-CERBC](#) rendu le 14/02/2023 relatif à l'avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie, en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti ;
- L'avis [A-2023-007-CERBC](#) rendu le 14/02/2023 relatif au projet de Plan Air Climat Énergie.

**Le Conseil** salue l'ampleur du travail réalisé, dans ce dossier particulièrement technique et complexe, avec ces 3 projets d'arrêté qui viennent réformer le certificat de performance énergétique des bâtiments. **Le Conseil** souligne également que les acteurs concernés par cette réforme ont été largement consultés en amont du processus.

**Le Conseil**, soucieux d'une plus grande cohérence entre les différentes régions du pays quant au certificat PEB, salue les efforts entrepris par la Région bruxelloise en matière de coordination et l'invite à les poursuivre à l'avenir.

**Le Conseil** note par ailleurs l'importance de veiller à une communication efficace et claire envers les publics concernés par ces changements et adaptations.

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

**Le Conseil** accueille favorablement l'obligation progressive d'installation solaire (photovoltaïque et/ou thermique). **Le Conseil** rappelle aussi que ces mêmes installations restent particulièrement intéressantes tant d'un point de vue financier qu'environnemental, singulièrement le photovoltaïque. En effet, la Région bruxelloise est caractérisée par une forte rentabilité de l'investissement dans les panneaux photovoltaïques (retour sur investissement estimé entre 5 et 10 ans, là où ce dernier est estimé entre 10 et 30 ans pour le thermique<sup>1</sup>), l'existence de nombreuses solutions de financement, d'un nombre croissant d'équipements permettant d'augmenter l'autoconsommation, d'un concept de partage d'électricité particulièrement bien implanté et d'aucun risque de décrochage en l'état. Forte de ces éléments, **le Conseil** recommande que la Région se montre davantage ambitieuse et volontariste sur les installations solaires, quitte à aller au-delà des exigences européennes. **Le Conseil** précise que cela pourrait notamment être le cas via une obligation d'installations solaires sur les parkings existants (avec des critères liés à la surface), ou encore l'abaissement de certains seuils de surface.

**Le Conseil** remarque également que 2 dispositions reprises au point 3 de l'article 10 de la [directive européenne 2024/1275](#) relative à la performance énergétique des bâtiments ne sont pas transposées dans le présent projet d'arrêté, à savoir :

*c) au plus tard le 31 décembre 2027, sur les bâtiments non-résidentiels existants dont la surface de plancher utile est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, lorsque le bâtiment fait l'objet d'une rénovation importante ou d'une action nécessitant un permis administratif pour des rénovations de bâtiment, des travaux sur le toit ou l'installation d'un système technique de bâtiment ;*

*e) au plus tard le 31 décembre 2029, sur tous les parcs de stationnement couverts neufs qui jouxtent un bâtiment. Dans leurs plans nationaux de rénovation des bâtiments visés à l'article 3, les États membres incluent des politiques et des mesures concernant le déploiement d'installations d'énergie solaire appropriées sur tous les bâtiments.*

**Le Conseil** demande que ces 2 dispositions soient également transposées.

Par ailleurs, **le Conseil** souligne la nécessité de monitorer l'impact de cette obligation d'installer un système solaire photovoltaïque et/ou thermique sur le marché des certificats verts en Région de

---

<sup>1</sup> [https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/2023/12/Homegrade\\_Panneaux\\_solaires\\_thermiques.pdf](https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/2023/12/Homegrade_Panneaux_solaires_thermiques.pdf)

Bruxelles-Capitale. **Le Conseil** appelle également le régulateur, Brugel, à continuer d'ajuster l'offre et la demande de manière à assurer une valeur correcte au certificat vert.

Enfin, **le Conseil** se pose la question de l'impact de l'obligation d'installer un système solaire photovoltaïque et/ou thermique et d'un afflux de nouvelles installations sur le réseau de distribution. En effet, toute une série d'installations n'autoconsommeront pas toute l'électricité produite tant au niveau des installations résidentielles que des installations non-résidentielles. **Le Conseil** s'interroge quant à la prise en compte de cet élément dans la réflexion autour de l'obligation d'installer un système solaire photovoltaïque et/ou thermique. Plus spécifiquement, **le Conseil** aimerait davantage de précisions quant à l'impact éventuel d'une telle mesure sur les tarifs de distribution relatifs au renforcement éventuel du réseau à répercuter sur les utilisateurs finaux.

## 1.2 Modification de l'arrêté agrément

**Le Conseil** prend acte du texte soumis pour avis et ne formule pas de commentaire.

## 1.3 Modification de l'arrêté certificat PEB

**Le Conseil** remarque que le certificat PEB est désormais un paramètre essentiel dans une série de politiques publiques au niveau bruxellois : abattement majoré dans le cas d'un premier achat immobilier ou jusqu'à récemment réduction voire blocage de l'indexation des loyers pour les « passoires énergétiques » (classées E, F ou G). Vu les implications budgétaires de telles mesures, tant pour la population que les pouvoirs publics, **le Conseil** invite les autorités à faire en sorte que l'évolution du certificat PEB soit bien prise en compte dans l'impact qu'elle aura sur ces droits dérivés.

Plus spécifiquement, **le Conseil** s'inquiète d'une éventuelle cohabitation de l'ancienne et de la nouvelle méthode de calcul pour les certificats PEB. En effet, les certificats produits avec l'ancienne méthode gardent une validité de 10 ans, ce qui induit une coexistence de certificats calculés à partir de 2 méthodes différentes. Il faut que les locataires comme les acquéreurs puissent être correctement informés de ce point et de ses éventuelles implications au niveau de la classe PEB, condition préalable à tout choix informé.

\*

\*      \*