

## **La performance énergétique des bâtiments (PEB)**

Consciente de sa trop haute production de CO<sub>2</sub>, la Belgique a signé le Protocole de Kyoto afin d'inverser la tendance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, l'augmentation croissante du coût de l'énergie pousse également les communes à l'utilisation rationnelle de celle-ci.

L'entrée en vigueur du décret sur la performance énergétique des bâtiments<sup>1</sup> permet aux pouvoirs locaux de contribuer plus avant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en étant associés relativement étroitement à la gestion de la performance énergétique des bâtiments<sup>2</sup>, dans le cadre de la gestion de leur propre patrimoine immobilier mais aussi de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

### **1. Les exigences**

La mise en œuvre du décret a eu lieu progressivement. Les premières exigences sont d'application depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2008. Ainsi, depuis cette date, le contrôle de la performance énergétique réalisé par la commune porte sur toute demande de permis d'urbanisme ou unique relative à une nouvelle construction ou à une rénovation et ce, quelle que soit l'affectation du bâtiment (logement, bureau, école, commerce, Horeca, hôpitaux, installations sportives, bâtiments industriels, etc.). Pour exemple, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le niveau d'isolation thermique global d'un bâtiment neuf doit être inférieur ou égal à K35 (à l'exception des bâtiments industriels qui sont soumis au K55)<sup>3</sup>.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2010, les exigences d'isolation thermique et de ventilation sont renforcées et complétées par de nouveaux indicateurs rendant compte de la consommation d'énergie primaire<sup>4</sup> globale du bâtiment. Dans un premier temps, ces indicateurs ne concernent que certaines catégories de bâtiments neufs et assimilés (les bâtiments résidentiels, les immeubles de bureaux et de services, les bâtiments destinés à l'enseignement). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, un critère de consommation d'énergie primaire s'applique à presque toutes les affectations de bâtiment (commerces, horeca, hôpitaux, maison de repos, infrastructure sportive, centre culturel, etc.) lors de leur construction ou reconstruction ; seules les unités industrielles restent exemptées de ce critère.

Le 1<sup>er</sup> janvier 2019 marque un nouveau jalon dans le renforcement des exigences de performance énergétique : à partir de cette date, les bâtiments neufs des autorités publiques doivent répondre au critère QZEN (« quasi zéro énergie »)<sup>5</sup>.

En outre, depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015, pour tous les bâtiments neufs et assimilés, une étude de faisabilité technique, environnementale et économique doit être réalisée. Elle vise à analyser l'opportunité de recourir à des systèmes alternatifs de production et d'utilisation d'énergie.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015, la PEB constitue une législation à part entière dont les dispositions figurent dans le décret PEB du 28 novembre 2013 et ses arrêtés d'application<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Décr.-cadre 19.4.2007 mod. le Cwatur en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments, M.B. 29.5.2007, remplacé par le décr. 28.11.2013 rel. à la performance énergétique des bâtiments, M.B. 27.12.2013.

<sup>2</sup> Dir./CE 2002/91/CE 16.12.2002, sur la performance énergétique des bâtiments (J.O.C.E. L 001, 4.1.2003) et dir. 2010/31/UE 19.5.2010 sur la performance énergétique des bâtiments (J.O.U.E. 18.6.2010) abrogeant la dir./CE 2002/91/CE 16.12.2002.

<sup>3</sup> Dans le respect de certaines conditions, d'autres exigences sont prévues pour les bâtiments ou parties de bâtiments qui, par changement d'affectation, acquièrent une nouvelle destination.

<sup>4</sup> L'énergie primaire est l'énergie prélevée à la planète. Une partie de l'énergie primaire peut être perdue pour l'utilisation finale car elle est consommée pour assurer la transformation (pertes liées à la production d'électricité dans les centrales, ...) et réaliser l'approvisionnement (transport) de l'énergie.

<sup>5</sup> V. M. Duquesne, *PEB – Les bâtiments publics neufs seront QZEN*, site internet - décembre 2018 (<http://www.uvcw.be/actualites/33,491,486,486,7822.htm>).

Cependant, les demandes de permis déposées avant le 1<sup>er</sup> mai 2015 restent soumises aux procédures et exigences PEB découlant du décret du 19 avril 2007, qui étaient insérées aux articles 237/1 à 237/39 et 530 à 576 du Cwatupe<sup>7</sup>.

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2016, des exigences PEB visent également les systèmes (les installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, la ventilation, la climatisation en non résidentiel) principalement dans les bâtiments existants<sup>8</sup>. Ces exigences portent sur la performance énergétique minimale des systèmes, leur dimensionnement, leur installation, leur réglage et leur contrôle. Elles s'appliquent lors de l'installation, du remplacement ou de la modernisation des systèmes.

## 2. Les acteurs et la procédure depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015

Les acteurs de la PEB sont :

- le **déclarant PEB** : demandeur du permis ou acquéreur ; c'est la personne physique ou morale tenue de respecter les exigences PEB ;
- le **responsable PEB** : personne agréée, il est désigné par le déclarant et est chargé d'évaluer les dispositions envisagées par l'architecte ou le déclarant PEB pour respecter les exigences et, à leur demande, de les assister dans la conception des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les exigences PEB. Il a également pour missions de contrôler l'exécution des travaux relatifs à la PEB et de remplir et transmettre les documents procéduraux relatifs à la PEB ;
- l'**auteur de l'étude de faisabilité** (lorsqu'elle est requise) : personne agréée ; il est désigné par le déclarant et est chargé de l'élaboration de l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique.

Les documents de la PEB sont :

- l'**étude de faisabilité technique, environnementale et économique** : document qui, au regard des objectifs du projet, analyse la possibilité de recourir à des systèmes de substitution à haute efficacité énergétique tels que les systèmes solaires photovoltaïques, les systèmes solaires thermiques, les pompes à chaleur, les générateurs de chaleur fonctionnant à la biomasse, les réseaux de chaleur. Elle est jointe à la déclaration PEB initiale ;
- la **déclaration PEB initiale** : document contenant la déclaration sur l'honneur des acteurs PEB qu'ils ont pris connaissance des exigences PEB et des sanctions applicables, un descriptif des mesures à mettre en œuvre qui démontre que le projet pourra répondre aux exigences PEB, une estimation du résultat attendu du calcul de la PEB ainsi que le choix des techniques et les dispositifs envisagés en fonction des recommandations de l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique. Elle est jointe à la demande de permis ;
- la **déclaration PEB finale** : document qui décrit les mesures mises en œuvre afin de respecter les exigences PEB, qui comprend le résultat du calcul de la performance énergétique du bâtiment et qui expose la manière dont les conclusions de l'étude de faisabilité ont été prises en compte et, si elles ne sont pas suivies, la justification technique ou socio-économiques de cette décision. Elle est adressée par le Responsable PEB à la Direction du Bâtiment durable de la DGO4 dans les 12 mois de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier et, en tout cas, au terme du délai de validité du permis ;
- la **déclaration PEB provisoire** : document qui décrit l'état du bâtiment et des mesures mises en œuvre afin de respecter les exigences PEB, les travaux restant à accomplir pour atteindre

---

<sup>6</sup> A.G.W. 15.5.2014 portant exécution du décr. 28.11.2013 rel. à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.* 30.7.2014. A.G.W. 18.12.2014 mod. l'A.G.W. 15.5.2014, *M.B.* 31.12.2014, A.G.W. 19.11.2015 mod. l'A.G.W. 15.5.2014, *M.B.* 20.1.2016, A.G.W. 28.1.2016 mod. l'A.G.W. 15.5.2014, *M.B.* 25.3.2016, A.G.W. 15.12.2016 mod. l'A.G.W. 15.5.2014, *M.B.* 23.1.2017.

<sup>7</sup> A.G.W. 17.4.2008 déterminant la méthode de calcul et les exigences, les agréments et les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments, *M.B.* 30.7.2008. A.G.W. 18.6.2009 rel. aux actes et travaux visés à l'art. 84, par. 2, al. 2, du Cwatupe, à la composition des demandes de permis d'urbanisme et à la procédure applicable en matière de performance énergétique, des bâtiments, *M.B.* 4.9.2009, mod. par l'A.G.W. 10.5.2012, *M.B.* 22.6.2012.

<sup>8</sup> V. M. Duquesne, *PEB – Nouvelles exigences pour les systèmes et trajectoire vers des bâtiments à énergie quasi nulle*, *Mouv. comm.*, 6-7/2016.

les exigences PEB ainsi que la manière dont les conclusions de l'étude de faisabilité ont été prises en compte. Elle contient en outre une estimation du résultat attendu du calcul de la PEB. La déclaration PEB provisoire est établie en cas de vente d'un bien (bâtiment ou unité PEB) alors que la procédure PEB est toujours en cours et a pour objectif de permettre une meilleure gestion du transfert du rôle de déclarant PEB en assurant la complète information du nouveau déclarant.

Un logiciel est mis à la disposition des responsables PEB par la Wallonie afin de calculer la performance énergétique d'un bâtiment, conformément à la législation, sur base de ses caractéristiques thermiques, de son système de chauffage, des installations de ventilation, d'un système de refroidissement éventuel, du système de production d'eau chaude sanitaire (pour les bâtiments résidentiels), du système d'éclairage (pour les bâtiments non résidentiels) et, le cas échéant, de l'autoproduction d'énergie (capteurs solaires, cogénération).

Les informations encodées dans le logiciel PEB par le responsable PEB sont centralisées dans une base de données gérée par la Wallonie. Via ce support informatique, les communes peuvent accéder aux informations relatives aux demandes de permis qu'elles ont à traiter.

Cette procédure, caractérisée par l'intervention d'acteurs agréés et la remise de documents consécutifs, concerne uniquement les demandes de permis relatives à des bâtiments neufs ou assimilés et à des travaux de rénovation importante<sup>9</sup>.

Pour les travaux de rénovation simple et les changements de destination<sup>10</sup>, une procédure simplifiée, caractérisée par la remise d'un formulaire joint au dossier de demande de permis, est d'application.

### 3. Les sanctions à partir du 1<sup>er</sup> mai 2010

Les manquements aux exigences de performance énergétique des bâtiments sont passibles de sanctions pour les différents acteurs.

Les communes ont la faculté de rechercher et de constater les manquements aux exigences PEB et de percevoir les amendes administratives qui seraient infligées aux contrevenants. La commune peut cependant laisser cette compétence aux fonctionnaires de la Wallonie ; dans ce cas, les amendes alimenteront le Fonds énergie<sup>11</sup>.

### 4. L'évolution législative

La réglementation en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2015 découle du nouveau décret PEB adopté en Wallonie le 28 novembre 2013 par suite de l'adoption, le 19 mai 2010, d'une nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments. Celle-ci abroge et remplace la directive de 2002 qui était à la base du décret PEB wallon du 19 avril 2007.

---

<sup>9</sup> Rénovation importante : travaux de rénovation, d'extension ou de démolition de l'enveloppe d'un bâtiment qui portent sur une surface dont l'ampleur est supérieure à 25 % de l'enveloppe existante (décr. PEB 28.11.2013 art. 2., 9°).

<sup>10</sup> Cette notion est définie à l'art. 19 de l'A.G.W. PEB du 15.5.2014, modifié par l'A.G.W. PEB du 11.4.2019 : le changement de destination concerne toute unité PEB qui acquiert une nouvelle destination lorsque contrairement à la situation antérieure, de l'énergie est consommée pour les besoins des personnes en vue d'obtenir une température intérieure spécifique. En outre, toute unité industrielle qui acquiert une destination de logement individuel ou d'unité PEN (c'est-à-dire une unité de bureaux et de services, une unité destinée à l'enseignement, une unité ayant une autre destination ou une unité destinée au logement collectif) se voit appliquer les exigences PEB du changement de destination.

<sup>11</sup> Il s'agit du Fonds énergie institué par le décr. 19.12.2002 rel. à l'organisation du marché régional du gaz. Il est actuellement alimenté par une redevance de raccordement au réseau électrique et gazier et est affecté, sur la base d'un programme d'action approuvé par le Gouvernement wallon, à la réalisation des missions suivantes :

- mesures favorisant les énergies renouvelables et l'utilisation rationnelle de l'énergie (études, actions de sensibilisation, primes, aides, ...);
- actions relatives à la guidance sociale énergétique ;
- financement des dépenses de la CWaPE.

La directive de 2010 introduit de nouvelles exigences par rapport à la directive de 2002, qui sont transposées dans le décret wallon du 28 novembre 2013. Relevons en particulier :

- la prise en compte d'un rapport coût/efficacité optimal lors de la fixation des exigences minimales en matière de PEB de manière à assurer un niveau d'exigences adapté aux besoins du bâtiment ;
- la généralisation, à l'ensemble des bâtiments neufs, d'une étude de faisabilité qui analyse l'intérêt des systèmes faisant appel aux énergies renouvelables et l'obligation de prendre en compte les résultats de cette étude ;
- le respect d'une performance minimale en cas d'installation, de remplacement ou de modernisation pour tous les systèmes techniques du bâtiment (chauffage, climatisation, production d'eau chaude, grandes installations de ventilation) ;
- la construction de bâtiments neufs à énergie quasi nulle d'ici la fin 2020. Pour les bâtiments publics, occupés par les autorités publiques, cet objectif est imposé à partir de fin 2018 ;
- l'affichage du certificat PEB pour tous les bâtiments publics d'une superficie utile totale de plus de 250 m<sup>2</sup> fréquemment visités par le public<sup>12</sup> ;
- l'obligation de faire apparaître l'indicateur de performance énergétique dans les publicités relatives à la vente ou à la location d'un bâtiment ou d'une unité de bâtiment.

Le 30 mai 2018 a été adoptée une nouvelle directive européenne<sup>13</sup> modifiant la directive de 2010, relative à la performance énergétique des bâtiments. Les principales nouveautés sont les suivantes et devront être transposées dans la réglementation PEB wallonne :

- l'obligation pour chaque Etat membre d'établir une stratégie de rénovation à long terme pour soutenir la rénovation des bâtiments en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050 ;
- la prise en compte de l'électromobilité au travers d'exigences favorisant l'installation de points de recharge pour véhicules électriques dans les bâtiments neufs et les bâtiments faisant l'objet de travaux de rénovation importante, lorsqu'ils comprennent un certain nombre d'emplacements de stationnement.

---

<sup>12</sup> Voir la fiche consacrée à l'affichage d'un certificat PEB dans les bâtiments publics.

<sup>13</sup> Dir. (UE) 2018/844 du 30.5.2018 (*J.O.U.E.* 19.6.2018) modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments et la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique.