

La certification énergétique des bâtiments

Pendant longtemps, les critères énergétiques n'étaient pas considérés comme prioritaires lors de la conception et de la construction d'un bâtiment, par rapport à d'autres aspects tels que l'architecture, l'intégration paysagère, la fonctionnalité... Il s'ensuit que beaucoup de nos bâtiments sont peu performants sur le plan énergétique.

C'est cette situation qu'a voulu changer la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, en imposant le respect d'exigences énergétiques lors de la construction et de la rénovation de bâtiments, ainsi que la certification énergétique des bâtiments.

En Wallonie, la certification énergétique des bâtiments est apparue pour la première fois dans le décret-cadre du 19 avril 2007 relatif à la performance énergétique des bâtiments¹, aujourd'hui remplacé par le décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments².

Ce décret prévoit qu'à terme, **chaque propriétaire** dispose, aux moments-clés de la vie du bâtiment (construction, vente, location), d'un certificat énergétique (certificat PEB).

Le certificat PEB constitue une **carte d'identité énergétique du bâtiment** : il décrit la performance énergétique du bâtiment, pour une utilisation et un climat standardisés, au moyen d'un ou plusieurs **indicateurs** numériques ou alphabétiques. Il contient également des **recommandations** visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment selon des critères « coût-efficacité ».

La **durée maximale** du certificat PEB est de 10 ans.

Pour un **bâtiment neuf** (à construire ou à reconstruire), depuis le 1^{er} mai 2015, le certificat est généré par le responsable PEB par suite de l'envoi de la déclaration PEB finale³. Pour les déclarations PEB finales envoyées avant cette date, le certificat est établi par l'Administration wallonne.

Pour les **bâtiments existants**, les propriétaires devront recourir à la procédure de certification établie par la Wallonie et faire appel à un certificateur PEB⁴ pour obtenir le certificat PEB de leur bâtiment. Celui-ci sera établi essentiellement sur base de l'analyse de l'enveloppe du bâtiment et de ses installations.

Le certificat PEB sera toujours délivré, quelles que soient les performances (bonnes ou mauvaises) du bâtiment, et il ne contraint pas à réaliser les améliorations proposées.

Le certificat PEB devra être communiqué à l'acheteur ou au nouvel occupant. De plus, depuis le 1^{er} janvier 2015, les indicateurs PEB issus du certificat PEB doivent être mentionnés dans toute publicité relative à la vente ou à la location⁵. Par conséquent, la certification énergétique devrait avoir un impact sur le marché immobilier, en donnant une **plus-value aux bâtiments les plus performants sur le plan énergétique**.

¹ Décr.-cadre 19.4.2007 mod. le Cwatupe en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments, *M.B.* 29.5.2007.

² Décr. 28.11.2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments, *M.B.* 27.12.2013.

³ Voir Fiche *La performance énergétique des bâtiments (PEB)*.

⁴ Le certificateur PEB est une personne physique ou morale agréée pour cette mission en Wallonie.

⁵ Voir M. Duquesne, *Nouvelle réglementation PEB au 1^{er} mai 2015*, *Mouv. com.* 11/2014 et <http://www.uvcw.be/articles/33.668.486.486.5838.htm>

À partir du 1^{er} juin 2010, le certificat PEB est devenu progressivement⁶ obligatoire lors de la vente d'une habitation unifamiliale existante⁷.

Depuis le 1^{er} juin 2011, l'obligation de disposer d'un certificat PEB est étendue à tout bâtiment résidentiel existant (maison, appartement, logement social, ...) pour autant qu'il y ait changement de propriétaire ou d'occupant.

Le certificat PEB de bâtiment non résidentiel n'est pas encore mis en œuvre.

L'Union a rédigé à l'intention de ses membres plusieurs synthèses sur la certification PEB⁸.

⁶ A.G.W. 3.12.2009 rel. à la certification des bâtiments résidentiels existants, M.B. 22.12.2009. A.G.W. 27.5.2010 mod. A.G.W. 3.12.2009 rel. à la certification des bâtiments résidentiels existants, M.B. 7.6.2010.

⁷ Bâtiment résidentiel existant : tout bâtiment dont la date de l'accusé de réception de la première demande de permis est antérieure au 1^{er} mai 2010 (Cwatupe, art. 577).

⁸ Voir M. Duquesne, *1^{er} juin 2011 : nouvelles obligations en matière de certificat PEB pour les bâtiments résidentiels existants*, *Mouv. comm.*, 5/2011, et <http://www.uvcw.be/espaces/energie/articles/list491.486.486.33.htm>; M. Duquesne, *La certification PEB des bâtiments communaux – Comment se préparer à une future entrée en vigueur ?*, *Mouv. Comm.*, 4/2012.