



Réforme PEB

Réforme de la méthode de calcul et du certificat PEB
en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti bruxellois

20 novembre 2025

Présenté par : Isabelle Rolin, Manuel da Conceição Nunes, Yves Morteihan et Aurélie Bachy
(Bruxelles Environnement)



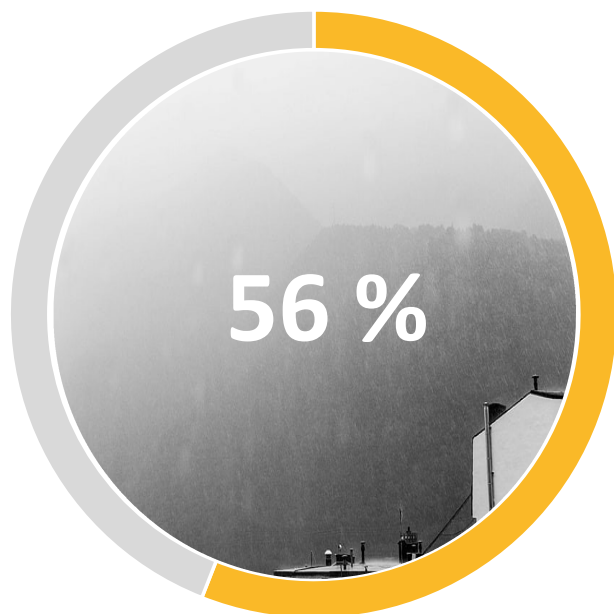
CONTEXTE



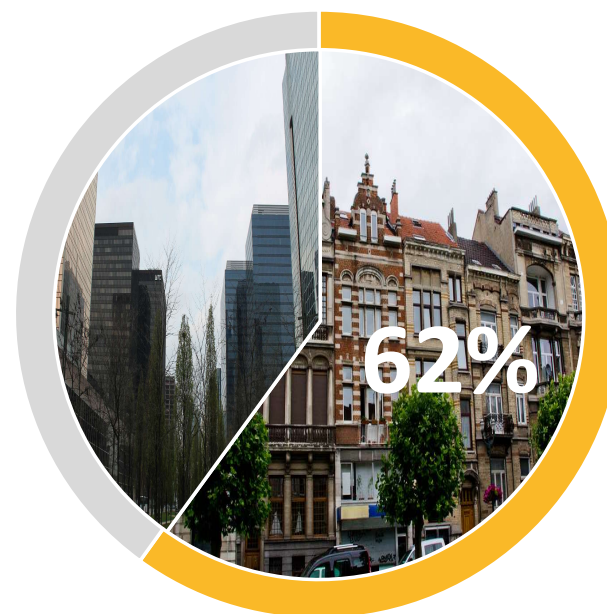
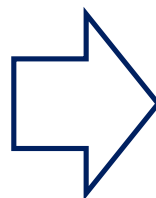
Rénover ensemble pour une ville durable



Emissions directes de GES en RBC



**des émissions de GES
en RBC émis par le
secteur du bâtiment**



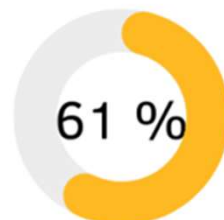
**dont 62% par le
secteur résidentiel**

Selon l'inventaire 2024 des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région qui couvre la période 1990-2022



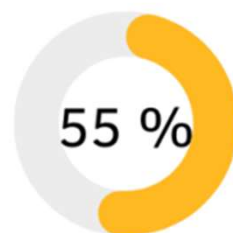
Contexte bruxellois

De nombreux
enjeux sociaux
pour la rénovation
du bâti bruxellois



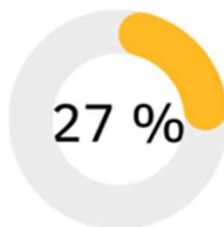
de locataires

les bailleurs ne paient pas les charges énergétiques, ce qui rend la rénovation moins attractive



de logements en copropriété

complexité du processus décisionnel

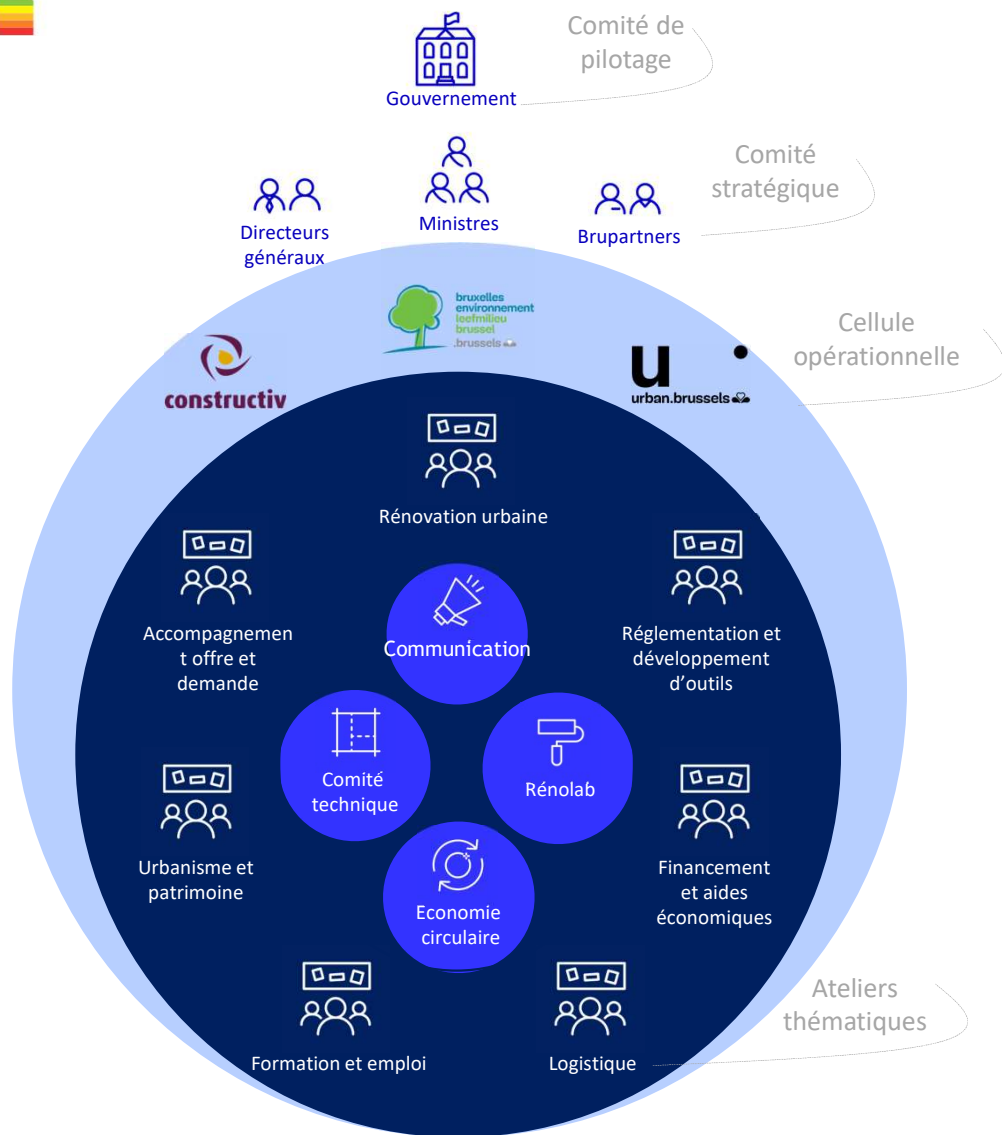


de ménages bruxellois en précarité énergétique





Une Alliance Public - Privé



L'Alliance RENOLUTION s'organise autour de 7 ateliers thématiques dont l'objectif est de répondre aux enjeux suivants:

- Réglementation
- Urbanisme et Patrimoine
- Rénovation urbaine
- Financement
- Accompagnement demande / offre
- Formation et Emploi
- Logistique



LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Rénover ensemble pour une ville durable



ORD

« CoBrACE »

Ordonnance du 07 mars 2024 modifiant l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti

→ Adopté par le parlement bruxellois



AGB

Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

- du 06 juin 2024 Dérogation PEB
- du 03 juillet 2025 Indicateurs et Exigences PEB
- du 03 juillet 2025 Agrément Expert PEB
- du 03 juillet 2025 Certificat PEB

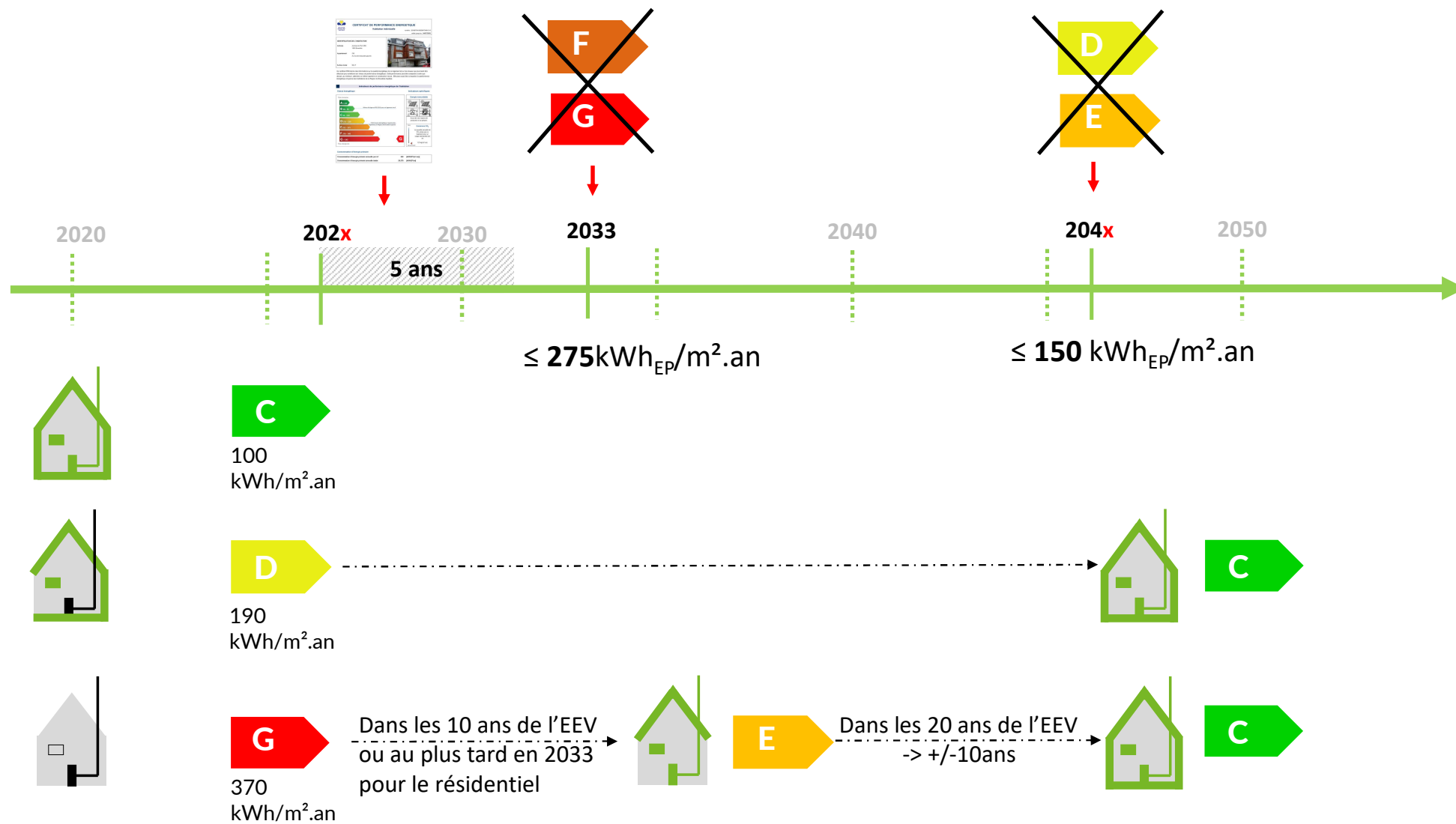


SYSTÈME D'OBLIGATION DE RENOVATION DU BÂTI EXISTANT

Le grand défi de la France : un nouveau modèle de développement durable pour une ville durable



SYSTÈME D'OBLIGATION DE RENOVATION DU BÂTI EXISTANT





■ Exigences

le GVT fixe les exigences à atteindre par:

- les unités **Non Résidentielles** dans les 10 et 20 ans de l'entrée en vigueur
- pour les unités **résidentielles** les exigences PEB sont au minimum:
 - ≤ 275 kWh/m²/an en 2033
 - ≤ 150 kWh/m²/an dans les 20 ans

les exigences peuvent être suspendues par le Parlement, si le Gouvernement constate un **cas de force majeur** qui rend le respect des exigences impossibles

■ Dérogations

possibilité de Dérogation (DRGT) pour motif **technique, fonctionnel** ou **économique**
demande de DRGT aux exigences à atteindre dans les 10 et 20 ans à introduire :

→ 1 an avant l'échéance desdites exigences.

Le GVT* fixe la procédure d'instruction des requêtes de dérogation

pour les biens classés ou inscrits à la liste de sauvegarde, l'Autorité délivrante peut imposer une DRGT totale ou partielle aux exigences PEB

* AGB du 6 juin 2024 déterminant les critères et la procédure de dérogation aux exigences PEB et aux exigences relatives aux mesures de décarbonation (EEV: 1^{er} janvier 2025)



■ Obligations



○ *Certificat PEB obligatoire*

obligation de disposer d'un Certificat PEB valide, **dans les 5 ans** de l'entrée en vigueur (EEV) pour tout titulaire d'un droit réel sur une unité PEB



Règle spécifique pour les copropriétés

Sans préjudice de l'élément précédent, toute ACP (Association des CoPropriétaires) a l'**obligation** de:

- **désigner un Expert PEB**
- fournir à l'Expert PEB les données, les documents et l'accès aux locaux, nécessaire à l'exécution de sa mission

L'Expert PEB remplit les obligations suivantes:

- il **coordonne** les données techniques de la copro en rassemblant les documents justificatifs et
- il **identifie** toutes les unités PEB de la copro et les éléments en parties communes
- il **établit** les certificats PEB manquants
- il **établit** un rapport de synthèse qui contient au minimum les recommandations sur les travaux à réaliser sur les éléments en parties communes nécessaires pour atteindre les exigences PEB
- il **transmet** le rapport de synthèse à BE



■ Obligations

○ Travaux obligatoires

Obligation de réaliser des **travaux** économiseurs d'énergie pour atteindre les exigences PEB

La réalisation des travaux incombe:

- au titulaire d'un droit réel sur l'unité PEB,

ET



- à l'ACP, lorsque le rapport de synthèse a identifié des recommandations aux éléments en parties communes pouvant influencer l'atteinte des Exigences PEB

→ si les exigences PEB ne sont pas respectées, **l'ACP est présumée avoir manqué à son obligation MAIS elle peut renverser cette présomption** en démontrant qu'elle a fait preuve de **diligence** et qu'elle n'a commis **aucune faute**



- **Obligation de résultat** dans le chef du titulaire de droit réel
- **Obligation de moyens renforcée** dans le chef de l'ACP

Obligation de moyens renforcée:

- **Obligation de moyens:** possibilité pour le débiteur de l'obligation de se dégager de sa responsabilité en cas d'absence de faute
→ privilégié quand le débiteur est confronté à un certain aléa -> c'est à **BE** (créancier de l'obligation) de démontrer la faute commise
- **Obligation de résultat:** présomption de faute -> seule une cause étrangère peut intervenir (cas de force majeure) pour se dégager
- **Obligation de moyens renforcée:** présomption de faute -> cause étrangère + absence de faute peuvent intervenir pour se dégager
→ c'est au **débiteur** de démontrer l'absence de faute (ou qu'il a agi avec toute la diligence requise)



EXIGENCES RENFORCÉES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Rénover ensemble pour une ville durable



■ Exigences

○ « Zéro Emission »

le Gouvernement (GVT) fixe les exigences PEB pour les UN, UAN, URL et URS*

les exigences PEB peuvent varier selon l'affectation, la nature des travaux et la taille

les exigences PEB peuvent être fixées, soit au niveau global de l'unité, soit au niveau de ses éléments

à partir du 31/12/2020: UN = « zéro énergie »

à partir du **31/12/2029**: UN = « **zéro émission** »

« Zéro émission »

définition insérée à la suite de la révision de la directive PEB et à préciser par le GVT

→ une très haute performance énergétique ayant:

- une consommation énergétique quasi nulle (*nzeb - 10%*)
- 0 émission GES sur site à partir de combustibles fossiles
- une faible production d'émission opérationnelle de GES

la faible consommation énergétique doit être couverte par du renouvelable:

- produit sur site
- d'une communauté d'énergie renouvelable
- d'un réseau urbain renouvelable





■ Exigences

- « *Potentiel de réchauffement planétaire* » ou « *PRP* »

définition insérée à la suite de la révision de la directive PEB

→ introduction de **Totem**: indicateur qui quantifie les contributions au réchauffement planétaire d'une unité PEB et/ou d'une installation technique **tout au long du cycle de vie**

Le GVT fixe la méthode de calcul

→ Le fondement de ce nouvel indicateur est repris au Cobrace, mais son application nécessite des arrêtés d'exécution

Planning prévu par la directive PEB:

Calcul obligatoire:

à partir du **01/01/2028**: bâtiments neufs >1000m²

Exigence obligatoire:

à partir du **01/01/2030**: pour tous les bâtiments neufs



EEV



MESURES DE DÉCARBONATION

Rénover ensemble pour une ville durable



à partir du 1/9/2021 : interdiction de placer des générateurs de chaleur alimentés au **charbon**

à partir du 1/6/2025 : toute chaudière alimentée par un combustible liquide doit:

- être alimentée uniquement par un combustible liquide renouvelable, et
- son rendement thermique ainsi que ses émissions de particules sont équivalents à ceux des chaudières à condensation alimentées en gaz

-> Interdiction « **mazout** »

à partir du **1/1/2025** : obligation de placer/remplacer dans les projets constitués uniquement d'**UN** et **UAN** des systèmes de chauffage qui répondent:

- aux exigences d'écoconception et alimenté à partir de sources renouvelables et/ou de l'électricité
- et/ou qui sont raccordés à un réseau thermique efficace

-> Interdiction « **gaz naturel & mazout** »

à partir du **1/1/2030** : obligation de placer/remplacer dans les projets constitués uniquement d'**UN**, **UAN** et **URL** des systèmes de chauffage qui répondent:

- Idem ci-dessus

Le GVT peut restreindre l'utilisation de générateurs de chaleur peu performants en termes de **rendement énergétique** ou **d'émissions de particules**

Dérogation pour motif technique, fonctionnel ou économique*

*AGB du 6 juin 2024 déterminant les critères et la procédure de dérogation aux exigences PEB et aux exigences relatives aux mesures de décarbonation (EEV: 1^{er} janvier 2025)



EXEMPLARITÉ DES POUVOIRS PUBLICS

Rénover ensemble pour une ville durable



- **Nouvelle acquisition ou prise de location par un PP**

uniquement autorisée si:

- « **zéro-énergie** » **avant** le 1er janvier **2030**
- « **zéro émission** » **après** le 1er janvier **2030**

→ Dérogations possible si :

- travaux et atteinte de l'objectif dans les **7 ans**
- revente sans utiliser le bien (pour les acquisitions uniquement)
- Classé ou inscrit à la liste de sauvegarde

- **Exigences**

- *Logements Sociaux*

Les unités PEB (y compris les unités classées ou inscrites à la liste de sauvegarde) appartenant à un opérateur immobilier public ont une consommation d'énergie primaire **≤ 150kWh/m²/an** en **2040** ;
→ *avec possibilité de dérogation technique, fonctionnelle et économique*

l'ensemble des unités PEB (à l'exclusion des unités classées ou inscrites à la liste de sauvegarde) appartenant à un opérateur immobilier public ont une consommation **moyenne maximale** de **100kWh/m²/an** en **2040**

- *Nouvelles constructions*

à partir du 1/1/2019: UN_{pp} = « zéro énergie »

à partir du **31/12/2026**: UN_{pp} = « **zéro émission** » + système de production d'énergie solaire



SYSTÈME DE DÉROGATIONS



Travaillons ensemble pour une ville durable



■ **Dérogations aux exigences** (et non aux actes):

- imposées aux constructions et rénovations avec PU (UN, UAN, URL et URS)
- de rénovation à atteindre dans les 10 et 20ans
 - > ne PAS introduire de demande de dérogation tant que l'exigence n'est PAS en vigueur
- **non sécuritaires** de la réglementation PEB relatives aux installations techniques
- de décarbonation
- d'exemplarité des pouvoirs publics

■ **Octroyées pour 3 motifs:**

- motif **TECHNIQUE**
- motif **FONCTIONNEL**
- motif **ECONOMIQUE**

■ **Validité des décisions:**

La décision d'accorder une dérogation à une ou plusieurs exigences :

- ne dispense pas de respecter les autres exigences
 - > une dérogation accordée pour l'objectif 275 kWh/m²/an ne libère pas de l'obligation 10 ans plus tard d'atteindre l'objectif 150 kWh/m²/an
- n'est valable que si la réalité correspond au contenu de la requête et les conditions d'octroi de la dérogation partielle ou totales sont respectées





- **Infaisabilité pour motif TECHNIQUE**



Les obstacles techniques empêchent de trouver une solution pour respecter l'exigence

→ Par exemple :

- **Absence** de matériau, produit ou de savoir-faire technique
- Les **caractéristiques techniques** du point de fourniture d'énergie, du bâtiment, de l'unité PEB ou des installations techniques existants sont incompatibles.
- **L'espace disponible** dans un bâtiment ou une unité PEB existants est insuffisant.



▪ Infaisabilité pour motif FONCTIONNEL



La mise en oeuvre de l'exigence empêche l'utilisation (les fonctions/fonctionnalités) des installations techniques, d'un bâtiment ou d'une unité PEB, dans le respect des normes et réglementations en vigueur

→ Par exemple, si le respect de l'exigence porte atteinte :

- à la stabilité, à la salubrité, à la résistance au feu, à l'étanchéité à l'air ou à l'eau du bâtiment
- au respect de réglementations : incendie, électricité, gaz, bruit, urbanisme, ...
- de manière disproportionnée à la qualité architecturale du bien classé, inscrit à la liste de sauvegarde ou ayant obtenu une attestation de valeur patrimoniale
- à l'exploitation du bâtiment : activité essentielle, normes d'accessibilité, ...



▪ Infaisabilité pour motif ECONOMIQUE



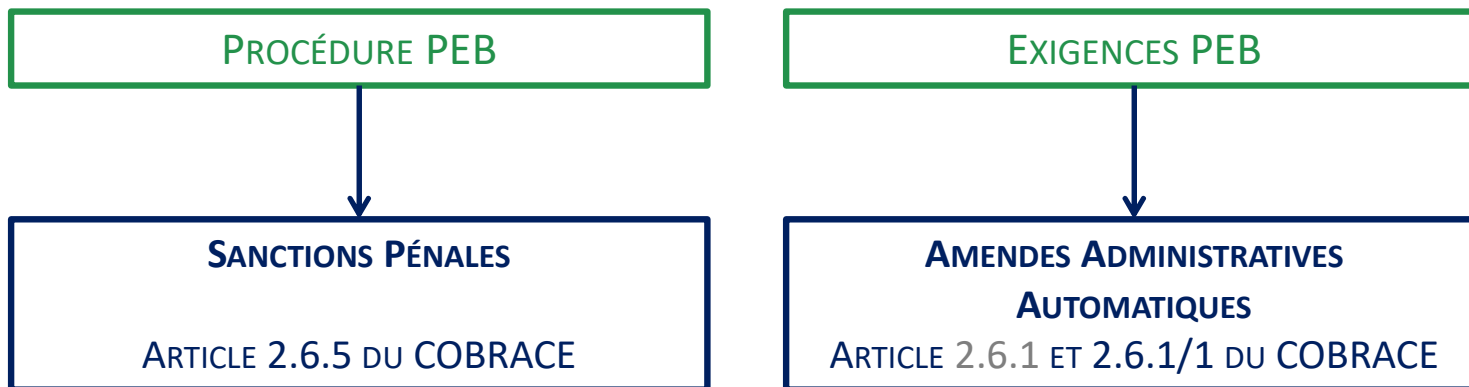
Lorsque les **coûts** de la mise en œuvre d'une exigence sont **disproportionnés** par rapport :

- au **coût total des travaux** (y compris finitions et taxes) sur une installation technique, un bâtiment ou une unité PEB similaires
 - coût total **2x** supérieur pour les exigences de rénovation
 - coût total **2x** supérieur pour le placement ou remplacement d'une chaudière
 - coût total **3x** supérieur pour le remplacement d'une chaudière mazout
- au **coût de l'énergie consommée**, aux économies d'énergie potentielles et autres avantages apportés
 - Particularité pour l'objectif 150
 - si l'unité PEB est la **résidence principale** des propriétaires durant **3 années d'occupation** consécutives comprises dans les 5 dernières années (**propriétaires occupants**)
 - la **consommation réelle** totale en énergie primaire de l'unité PEB est **< 100 kWh_{EP}/m²/an** durant **3 années consécutives** (dans les 5 dernières années)
 - la consommation d'énergie indiquée sur le certificat PEB est $\leq 275 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2/\text{an}$.



SYSTÈME DE SANCTIONS

Rénover ensemble pour une ville durable





■ Amendes administratives

○ *non-respect des exigences travaux PEB*

Lorsqu'il ressort de la déclaration PEB que les exigences PEB n'ont pas été respectées, Bruxelles Environnement impose au déclarant, jusqu'à 5 ans après l'introduction de la déclaration PEB, une amende administrative du montant de :

- $U_{\max}/R_{\min}$: **60€** par écart de 1W/K
- Ventilation: **4€** par écart de 1m³/h
- **Consommation en Energie Primaire (CEP):** ~~4,5€~~ → **2,5€** par écart de 1 kWh/an
- Besoin Net en énergie de Chauffage (BNC) : ~~4,5€~~ → **2,5€** par écart de 1 kWh/an
- Surchauffe: **0,48€** par écart de 1000 Kh/m³

→ L'amende n'est imposée que si le montant total est supérieur à 125€

Application du principe d'individualisation de la peine:

-> Possibilité de faire valoir des circonstances atténuantes



▪ Amendes administratives

○ *non-respect de exigences de rénovation dans les 10 et 20 ans*

Lorsqu'il ressort de la déclaration /certificat PEB que les exigences PEB n'ont pas été respectées, Bruxelles Environnement impose au déclarant, jusqu'à 5 ans après exigences 2.2.3§2, une amende administrative du montant de :

- Consommation en Energie Primaire (CEP): **2,5€** par écart de 1 kWh/an
- L'amende n'est imposée que si le montant total est supérieur à **125€**
- Possibilité de faire valoir des circonstances atténuantes (Art. 2.6.4):
 - Situation personnelle mettant le contrevenant dans l'incapacité matérielle de réaliser les travaux
Ex: refus d'accès à un soutien financier public ou privé
 - Décision ACP refusant les travaux et empêchant le lot privatif de respecter l'exigence
 - Bien immobilier en litige
 - Cas de pénurie de matériaux, d'entrepreneurs, de moyens pour réaliser les travaux, indépendant de la volonté du contrevenant

→ Selon les circonstances, BE applique un facteur de réduction au montant de l'amende automatique

- Spécificités de traitement pour les unités PEB résidentielles



○ *Spécificités de traitement pour les unités PEB résidentielles :*

- L'amende ne peut dépasser un montant calculé sur un écart de **125 kWh/m².an**

→ permet de ne pas sanctionner 2x la même consommation excédentaire

App. de 85m² à **276 kWh/m².an**
✓ amende 2033 = 212,50 €
amende 204x = 26.562,50 €
total des 2 amendes = 26.775 €

App. de 85m² à **500 kWh/m².an**
✓ amende 2033 = 26.562,50 €
amende 204x = 26.562,50 €
total des 2 amendes = 53.125 €

App. de 85m² à **276 kWh/m².an** (sans plafond)
⊘ amende 2033 = 212,50 €
amende 204x = 26.775 €
total des 2 amendes = 26.987,5 €

App. de 85m² à **500 kWh/m².an** (sans plafond)
⊘ amende 2033 = 47.812,5 €
amende 204x = 74.375 €
total des 2 amendes = 122.187,5 €

A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

exigence 204X

exigence 2033

Déjà sanctionné

→ mais de sanctionner équitablement les biens ayant une même consommation mais de différente surface

	surface	amende min	amende max
type	m ²	Δ 1kWh/m ² .an	Δ 125kWh/m ² .an
app. moy	85	212,50 €	26.562,50 €
maison 2-3F	210	525,00 €	65.625,00 €
maison 4 F	300	750,00 €	93.750,00 €



- Fonctionnement de l'amende à charge de l'ACP

A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

- Pour un immeuble de 5 appartements de 85m²
dont 2 appartements à 500kWh/m².an
Amende = (2*26.562,5 €) = 53.125 € à diviser par 5
→ la quote-part en non-respect est de 2/5 (40%),
→ soit **10.625 € par quote-part**

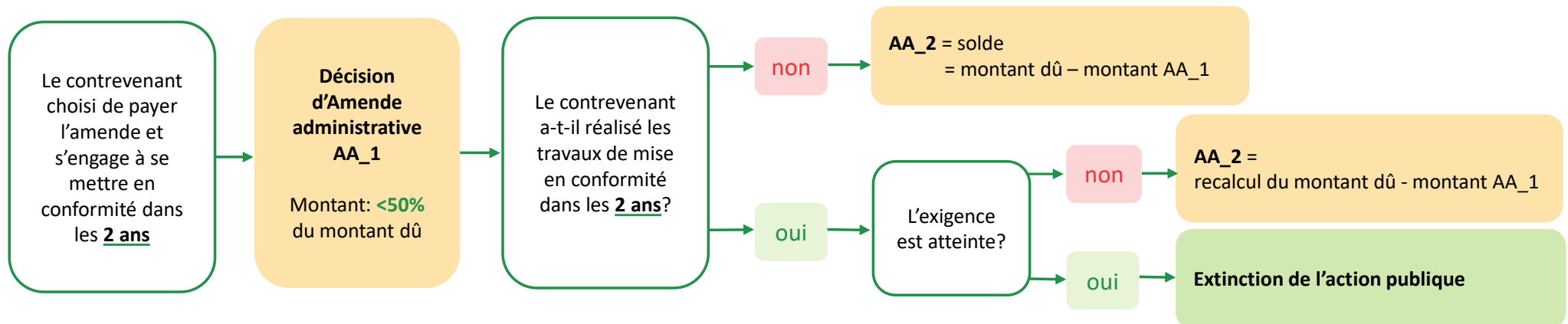
- Pour un immeuble de 10 appartements de 85m²
dont 2 appartements à 500kWh/m².an
Amende = (2*26.562,5 €) = 53.125 € à diviser par 10
→ la quote-part en non-respect est de 2/10 (20%),
→ soit **5.312,5 € par quote-part**

→ Amende plus faible dans le 2^e cas, car:

- pouvoir de décision de la quote-part en non-respect est plus faible;
- le non-respect au niveau de l'immeuble est également moins important.



- *Spécificités de traitement pour les unités PEB résidentielles :*
 - L'amende ne peut dépasser un montant calculé sur un écart de **125 kWh/m².an**
 - Un non-respect en 2033 ne peut PAS être sanctionné, si le propriétaire dispose d'un certificat PEB:
 - établi après le 1er janvier 2017
 - qui atteste du de respect de l'exigence
 - dont la fin de validité n'a pas été déclarée suite à un contrôle de sa qualité
- *Possibilité de subdiviser l'amende, moyennant mise en conformité dans les 2 ans*





Arrêté Indicateurs et Exigences PEB

Projet: Bureau\BE0120000535 EPB VRT nieuwbouw 20220224.peb

Menu: Bibliothèque Vies Aide

Barre de navigation: Démarrage, Tableau de bord, Encodage, Résultats, Administratif, Optimisation, Etude de faisabilité, Bibliothèque projet, Bibliothèque globale

Projet: Bâtiment Nieuwbouw VRT - Volume protégé bv1 - Unité PEB Kantoor

Résultats

Figure: Lancer les calculs, Générer un rapport PEB (PDF ou Excel), Les résultats ne sont plus à jour, relancez les calculs.

Nom	UR	BNC (kWh/m²)	CEP (kWh/m²)	Etech
Kantoor	✓	✗ 41,90 [26,59]	✓ 59,58 [38,91]	✓
Exigences des Parois (UR)				
Exigence de Besoin Net en Chauffage (BNC)				
Exigence de Consommation Spécifique en Energie Primaire (CEP)				
Exigences des installations techniques (Etech)				
Exigences de Ventilation (Ventilation)				
Classe énergétique				
Classe énergétique:	B+			

Les résultats ne sont plus à jour, relancez les calculs.

Résumé

Consommation caractéristique annuelle d'EP	4.317.792,69 MJ
Consommation caractéristique annuelle d'EP par m²	59,58 kWh/m²
Volume	19.399,33 m³
Compacité	5,03 m
Valeur U moyenne Uin	0,79 W/(m².K)
Le coefficient de transfert thermique par transmission à travers les parois de déperditions	13.636,41 W/K
Le coefficient de transfert thermique par transmission à travers les nœuds constructifs	1.756,16 W/K
Le coefficient de transfert thermique total par transmission	15.392,57 W/K

Calcul	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout
Consommation d'EP pour le chauffage (et l'humidification si PEN) (MJ)	483.998,42	401.307,81	305.166,06	143.517,51	43.302,82	0,00	0,00	0,00
Consommation d'EP pour le refroidissement (MJ)	20.780,34	29.379,39	53.809,38	88.218,06	147.801,10	206.677,58	247.915,13	235.611,66
Consommation d'EP pour l'éclairage (MJ)	142.259,02	128.492,01	142.259,02	137.670,02	142.259,02	137.670,02	142.259,02	142.259,02
Economie d'EP par le photovoltaïque (MJ)	-76.100,93	-130.003,11	-235.664,23	-340.382,45	-451.533,20	-464.264,04	-452.668,52	-411.166,52
Consommation d'EP pour les auxiliaires (MJ)	185.360,46	168.797,39	189.289,57	187.144,33	198.569,80	197.702,53	206.843,73	205.130,44
Economie d'EP par la cogénération (MJ)	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00
Consommation caractéristique d'EP (MJ)	756.297,31	597.973,50	464.859,80	216.167,46	80.399,52	77.786,10	144.349,36	171.834,61

Détails

Consommation d'EP pour le chauffage (et l'humidification si PEN)

Calcul	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout
Pertes par transmission (MJ)	651.393,72	562.289,23	540.079,60	390.995,82	234.996,47	111.713,09	57.718,43	57.718,43
Pertes par ventilation (MJ)	181.652,99	156.804,58	150.611,02	109.036,30	65.533,04	31.153,23	16.095,83	16.095,83
Pertes par infiltration (MJ)	-15.711,39	-27.210,91	-757.511,39	-249.204,57	-257.511,39	-249.204,57	-257.511,39	-257.511,39
Gains solaires (MJ)	-33.421,90	-62.689,91	-148.347,62	-232.402,41	-285.511,58	-302.974,20	-302.974,20	-270.454,54
Besoins nets pour le chauffage (MJ)	567.988,32	457.329,24	360.501,54	176.525,95	51.808,72	0,00	0,00	0,00

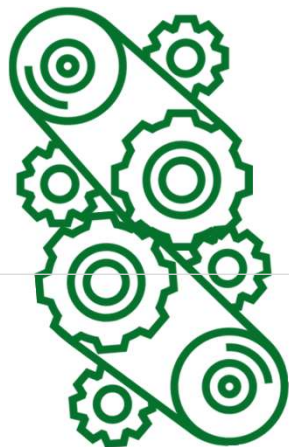


Neuf

Méthode de Calcul

Logiciel

Résidentiel



Non Résidentiel

Existant

Méthode de Calcul

Logiciel





Construction neuve ou existante

Méthode de Calcul

Logiciel

**Résidentiel
&
Non Résidentiel**



➤ **Une seule méthode de calcul et Un seul logiciel**

Encodage complet de la maison ou d'un immeuble à appartements existant

Lors de travaux de rénovation: mise à jour unique des données relatives aux éléments modifiés ou rénovés

Valorisation identique des mesures mises en oeuvre avec ou sans PU

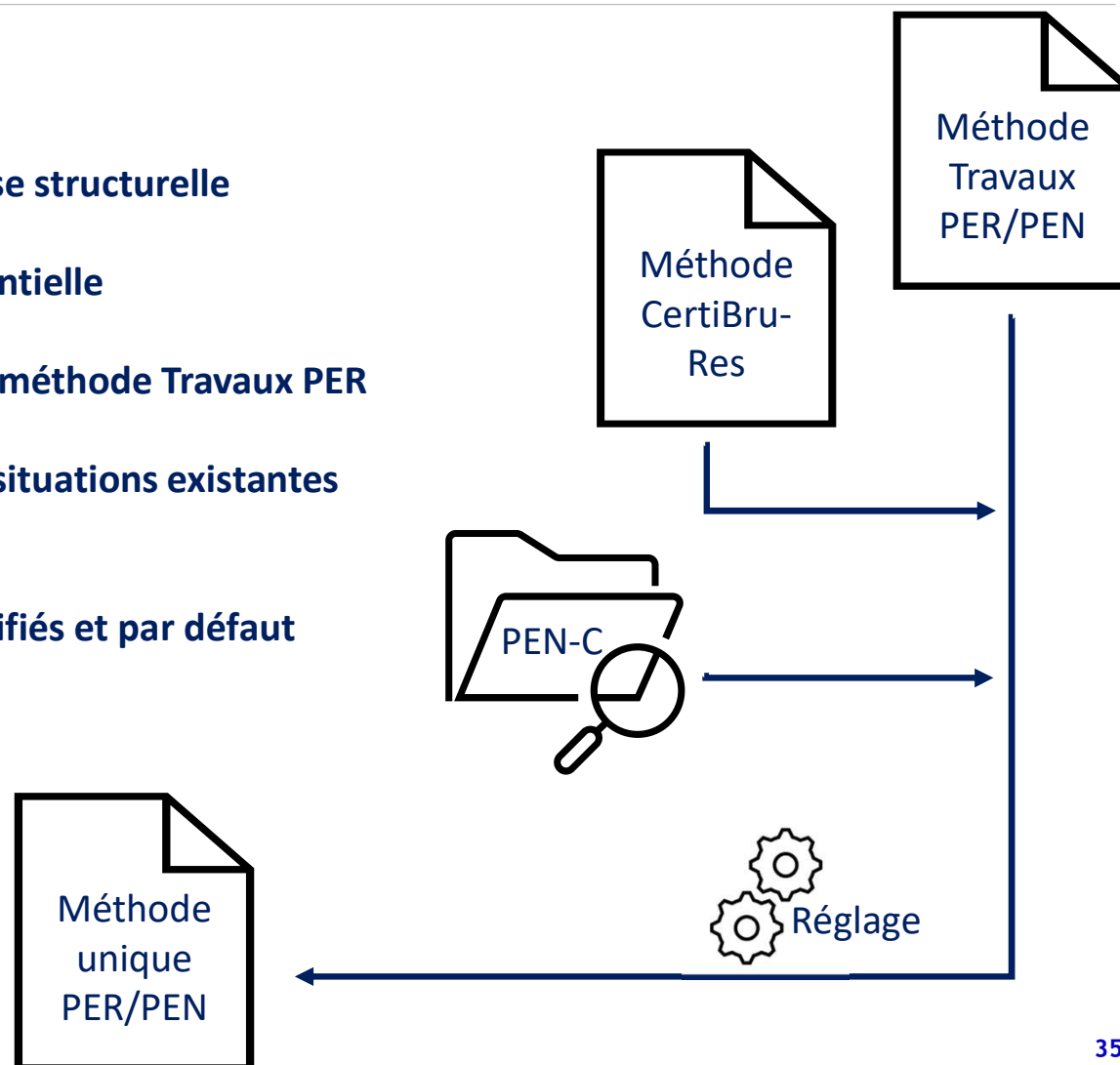
➤ **Logiciel spécifique à la RBC**

Distanciation de plus en plus grande avec les autres Régions



Méthode unique

- La méthode Travaux PEB (PER/PEN) sert de base structurelle
- Analyse des 3 méthodes de certification résidentielle
- Intégration de la certification résidentielle à la méthode Travaux PER
- La méthode Travaux PEN est adaptée pour les situations existantes (PEN-C)
- Réglage des éléments de calcul détaillés, simplifiés et par défaut





Lignes directrices - principaux changements

- **Modification du code de mesurage de la « surface brute »**
 - Prise en compte des surfaces présentant une hauteur libre de **1,50 m** pour les locaux mansardés ou sous une toiture en pente (au lieu de 2,10 m)



Lignes directrices - principaux changements

- **Mise à jour du facteur de conversion en énergie primaire de l'électricité**
 - 1 kWh d'électricité = **1,9** kWh d'énergie primaire (au lieu de 2,5)
 - Conformément au Règlement délégué de la Commission européenne



Lignes directrices - principaux changements

- **Mise à jour des données météorologiques comme attendu par la nouvelle directive européenne**
 - Températures moyennes attendue **entre 2020 et 2050**
 - Selon le scénario le plus optimiste du GIEC
 - En tenant compte de l'îlot de chaleur observé par l'IRM
 - Irradiation solaire moyenne rencontrée **entre 2000 et 2020**
 - Observée par l'IRM



Méthode unique - principaux changements

- **Valorisation de la production d'électricité sur site**
 - Seule la consommation d'électricité peut être compensée par la production d'électricité sur site
 - Les consommations d'autres vecteurs énergétiques ne sont plus compensées par la production d'électricité sur site
 - La compensation se fait sur la base d'un bilan annuel



Méthode unique - principaux changements

- **Calcul des besoins en eau chaude sanitaire des unités PER**
 - En fonction de la **surface** du logement plutôt que du volume
 - Sans seuil minimal
- **Exigence de consommation d'énergie primaire (CEP) des unités Habitations Individuelles Neuves**
 - **$CEP \leq 40 + \max(0 ; 30 - 7,5 * C)$** au lieu de ~~$45 + \max(0 ; 30 - 7,5 * C) + 15 * \max(0 ; 192 / V_{EPR} - 1)$~~



Méthode unique - principaux changements

- **Suppression de la notion de froid fictif pour les unités PER en Travaux**
 - Une consommation de froid n'est comptabilisée qu'en cas d'installation de refroidissement actif
- **Amélioration du calcul du froid actif des unités PER**
 - Le rendement de l'installation n'est plus fixé par défaut mais prend en compte le type d'installation
- **Exigence relative à la surchauffe pour les unités PER en Travaux**
 - Suppression de l'exigence dans le cas où la surchauffe est compensée par une installation de refroidissement actif desservant au moins 50% de l'unité PER



Objectifs

- **Une méthode de calcul unique**
 - des unités résidentielles (méthode PER)
 - des unités non-résidentielles (méthode PEN)
- **Adapter les exigences à atteindre par les nouvelles constructions**
en tenant compte de la nouvelle méthode de calcul
- **Fixer les exigences de consommation en énergie primaire à atteindre dans les 10 et 20 ans pour toutes les unités Non Résidentielles**
- **Fixer une exigence pour toutes les unités rénovées lourdement Non-Résidentielles (publiques et privées), équivalente à l'objectif à atteindre dans les 20 ans**
- **Imposer une nouvelle obligation d'installation solaire**
conformément à l'article 10 de la nouvelle directive PEB





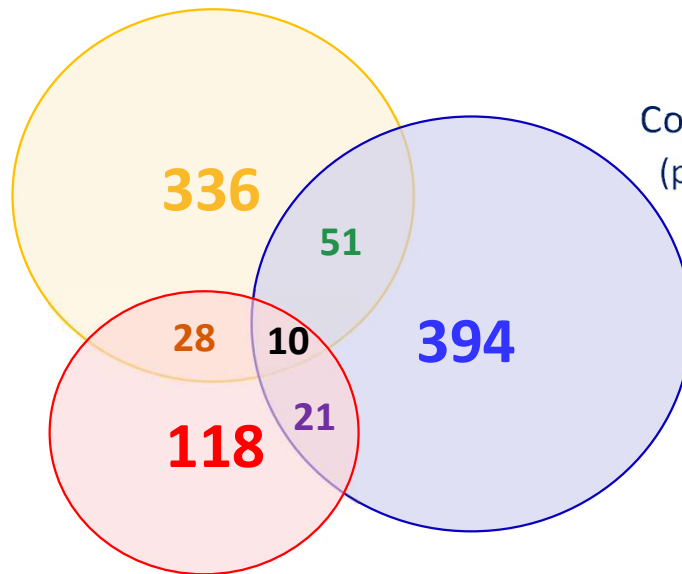
ARRÊTÉ AGRÉMENT EXPERT PEB

Rénover ensemble pour une ville durable



Situation actuelle : nombre d'acteurs PEB

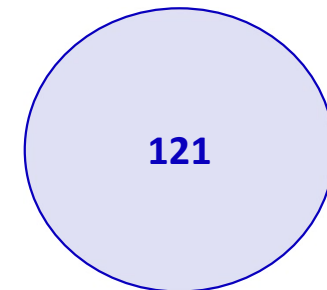
Certificateurs résidentiels



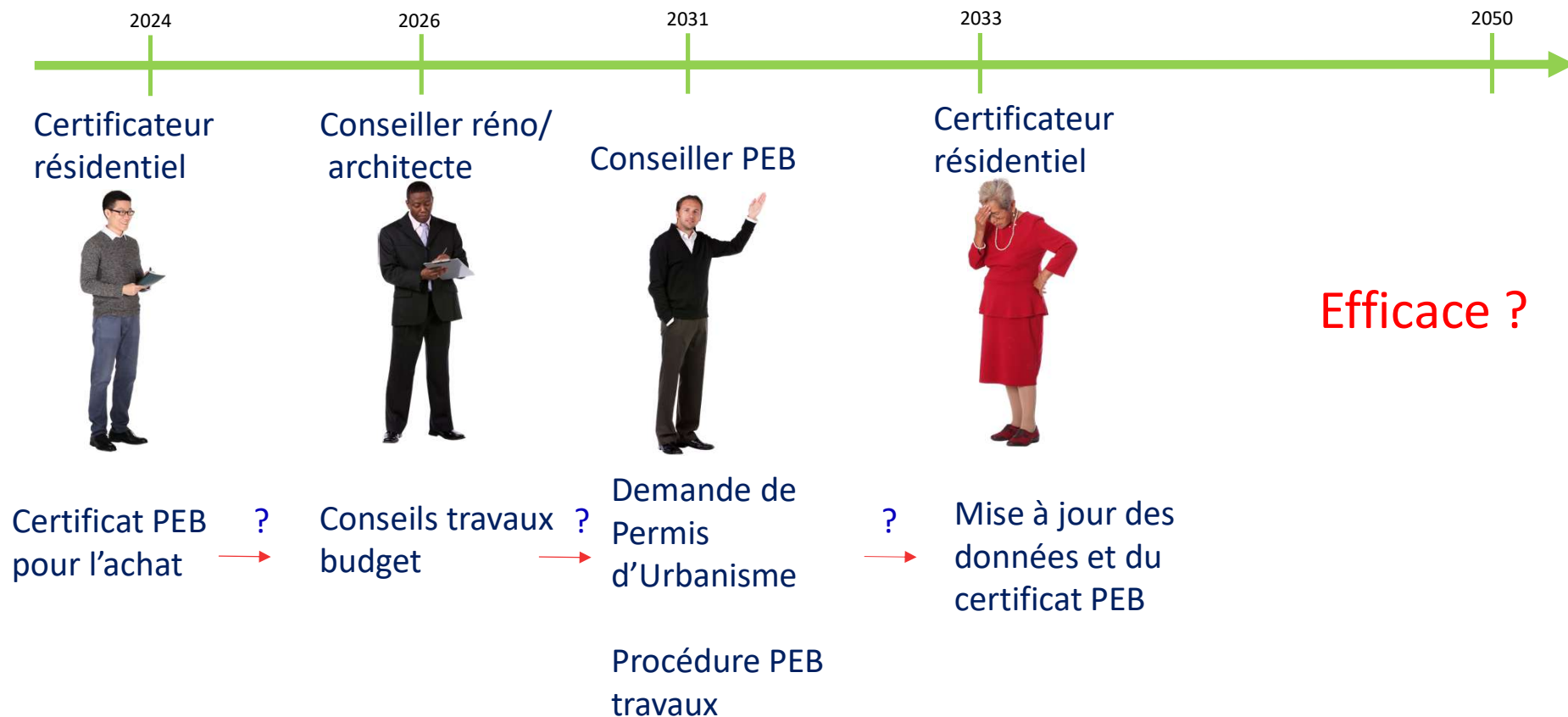
Certificateurs tertiaires

Conseillers PEB
(personnes physiques seulement)

Conseillers PEB
(personnes morales)



Certificateurs Bâtiment public (# 208) , dont 90 avec au minimum 1 autre agrément





3 Workshops : Le rôle et la formation de l'expert PEB ?

- Les formations actuelles sont trop courtes
- Il manque une formation continue
- Les formations actuelles ne sont pas assez pratiques
- Les métiers sont trop cloisonnés
- L'expert PEB doit pouvoir conseiller et accompagner





Evolution des métiers - améliorations

- Mission de conseil
- Module de personnalisation du scénario de rénovation
- Module estimation des coûts
- TOTEM
- Rapport de synthèse pour copropriétés
- Tous les types bâtiments



Avantages d'un agrément unique

- L'expert PEB peut accompagner son client, de la certification à la rénovation de l'unité PEB
- Un plus grand nombre d'experts qualifiés sur le marché
- La complexité des différents acteurs PEB disparaît
- L'organisation des formations est simplifiée



Conditions d'agrément

Diplômes et expérience

- Architecte, Ingénieur civil, Bio-ingénieur, Ingénieur industriel, Bachelier en construction
- Enseignement supérieur - formation intégrant la physique du bâtiment ou de ses installations techniques
- Minimum 3 ans dans la physique du bâtiment ou de ses installations techniques

Agrément personne physique et morale

- Personnes physiques (PP) et personnes morales (PM)
- Une PM doit occuper au moins 2 PP agréées !

Procédures liées à l'agrément

- Agrément à vie
- Bruxelles Environnement peut suspendre puis retirer l'agrément
- Un agrément retiré ne peut pas être renouvelé avant 3 ans

Diplôme
Diplôme
Expérience
professionnelle



Les obligations des personnes agréées

En pratique

- Utiliser le logiciel et suivre le protocole fournis
- Conserver toutes les preuves liées à ses encodages

Copropriétés

- Un expert PEB désigné par une copropriété gère et met à jour les données des certificats PEB et du rapport de synthèse pour la copropriété.

Garantie qualité

- Au cas où le contrôle qualité met à jour des données non conformes à la réalité, l'expert PEB doit fournir une version corrigée au 'propriétaire'.



La formation

Formations

- Formation de base : Durée minimale : 95 heures
- Formation continue annuelle obligatoire : l'organisme de formation identifiera et listera les formations disponibles sur le marché

Examen

- Examen plus long et plus pratique :
 - Une épreuve théorique
 - Deux mises en situation pratiques

Désignation de l'organisme de formation

- Un seul organisme, désigné pour une période de 5 ans au terme d'un d'appel à projet



1. Performance énergétique calculée pour ce logement (en énergie primaire)



ARRÊTÉ CERTIFICAT PEB

Bénéficiez d'un accompagnement et d'aides financières pour rénover.
Plus d'informations à la page suivante.



Certificat unique: généralités

- Un modèle par affectation RES – NR
 - A définir par le Ministre (contenu minimal dans l'arrêté)
- Même procédure administrative pour tous les certificats PEB
→ simplifie le traitement
- Certificat accessible au propriétaire via le passeport bâtiment



Certificat unique: mise à jour

- Contrôle qualité → correction par l'expert, à ses frais
- Mise à jour demandée par le propriétaire → par l'expert, aux frais du propriétaire
- NEW: possibilité pour BE de mettre à jour le certificat
 - lorsque les données sont connues via d'autres actes (ex: attestation chauffage PEB)
 - facilite valorisation des travaux effectués
 - permet que les certificats PEB reflètent mieux l'état du parc.

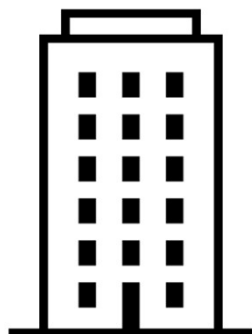


Certificat unique: rapport de synthèse (copropriétés)

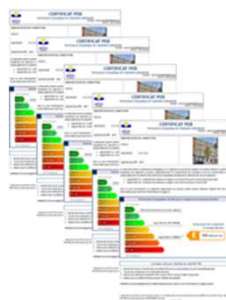
- Rappel : points-clés de la procédure pour les copropriétés (Ordonnance)



1 expert PEB pour l'ACP



Collecte des données par l'expert



1 certificat PEB par unité PEB
(éléments communs et privatifs
concernant chaque unité)
+
1 rapport synthèse pour l'ACP
(éléments communs)



Location: certificat PEB

Vente: certificat PEB
et rapport de synthèse



Certificat unique: rapport de synthèse (copropriétés)

- Modèle à définir par le Ministre (contenu minimal dans l'arrêté) - version en préparation



Identification
de l'ACP



Numéro du rapport de synthèse
20250924-512366997842561

Date d'émission
24.09.2026

Dénomination
Association des Copropriétaires
(ACP) « Les champs fleuris »

Adresse du siège
Rue du Vieux Marché
aux Grains 65
1000 Bruxelles

N° d'entreprise
0818.395.928

Nombre d'unités
· 4 logements privés



Certificat unique: rapport de synthèse (copropriétés)

- Modèle à définir par le Ministre (contenu minimal dans l'arrêté) - version en préparation

Unité PEB	Quote-part	N° du certificat PEB	Date d'émission du certificat PEB*	Performance énergétique (En kWh/m².an)	Objectif PEB 275 (01/01/2033) atteint ? Ou objectif adapté à la suite d'une dérogation	Objectif PEB 275 : Y a-t-il des travaux recommandés engageant la responsabilité de l'ACP ?	Objectif PEB 150 (31/12/2045) atteint ? Ou objectif adapté à la suite d'une dérogation	Objectif PEB 150 : Y a-t-il des travaux recommandés engageant la responsabilité de l'ACP ?
Duplex RDC (Lot 1)		20250410-000025639-02-1	10/04/2025	357	✗	OUI	✗	OUI
1 ^{er} (Lot 2)		20250316-000025637-01-7	16/03/2025	485	✗	OUI	✗	OUI
2 ^e (Lot 3)		20200704-000025638-03-5	04/07/2020	208	✓	NON	✗	OUI
3 ^e (Lot 4)		20240812-000025634-07-2	12/08/2024	347	✗	OUI	✗	OUI

Un certificat PEB est valide 10 ans pour autant qu'aucune modification des caractéristiques énergétiques ne soit survenue après la visite du certificateur ou de la certificatrice PEB (voir point Actualisez les certificats PEB et le rapport de synthèse, page 17) et pour autant qu'il n'ait pas été révoqué (consultez le registre des certificats PEB) : <https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/>

✓ Atteint

✗ Non atteint

⊖ Dérogation et objectif atteint

Identification de chaque unité PEB RES et NR

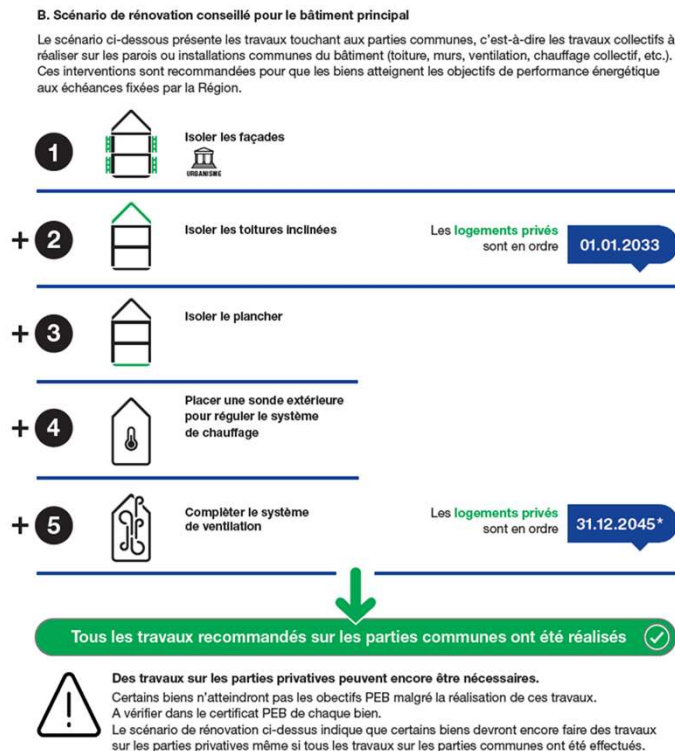
+ présence d'un certificat PEB

+ respect des objectifs



Certificat unique: rapport de synthèse (copropriétés)

■ Modèle à définir par le Ministre (contenu minimal dans l'arrêté) - version en préparation



Scénario de rénovation
pour les éléments en copropriété
pour chaque bâtiment de l'ACP

Basé sur les recommandations
des certificats PEB du bâtiment

Avec mention des objectifs



Certificat unique: avantage du rapport de synthèse

- **Pour la copropriété:**
 - Faciliter la prise de décision en AG
 - Distinguer la responsabilité de la copropriété de celle du propriétaire
 - Faciliter la mise à jour des certificats

- **Pour l'expert et BE: augmenter la qualité des certificats PEB**
 - Un expert par ACP = un interlocuteur unique
 - Faciliter l'accès aux données (once-only)
 - Permettre la cohérence entre les certificats PEB partageant des éléments techniques communs



CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'EXPOSÉ

Et concrètement?

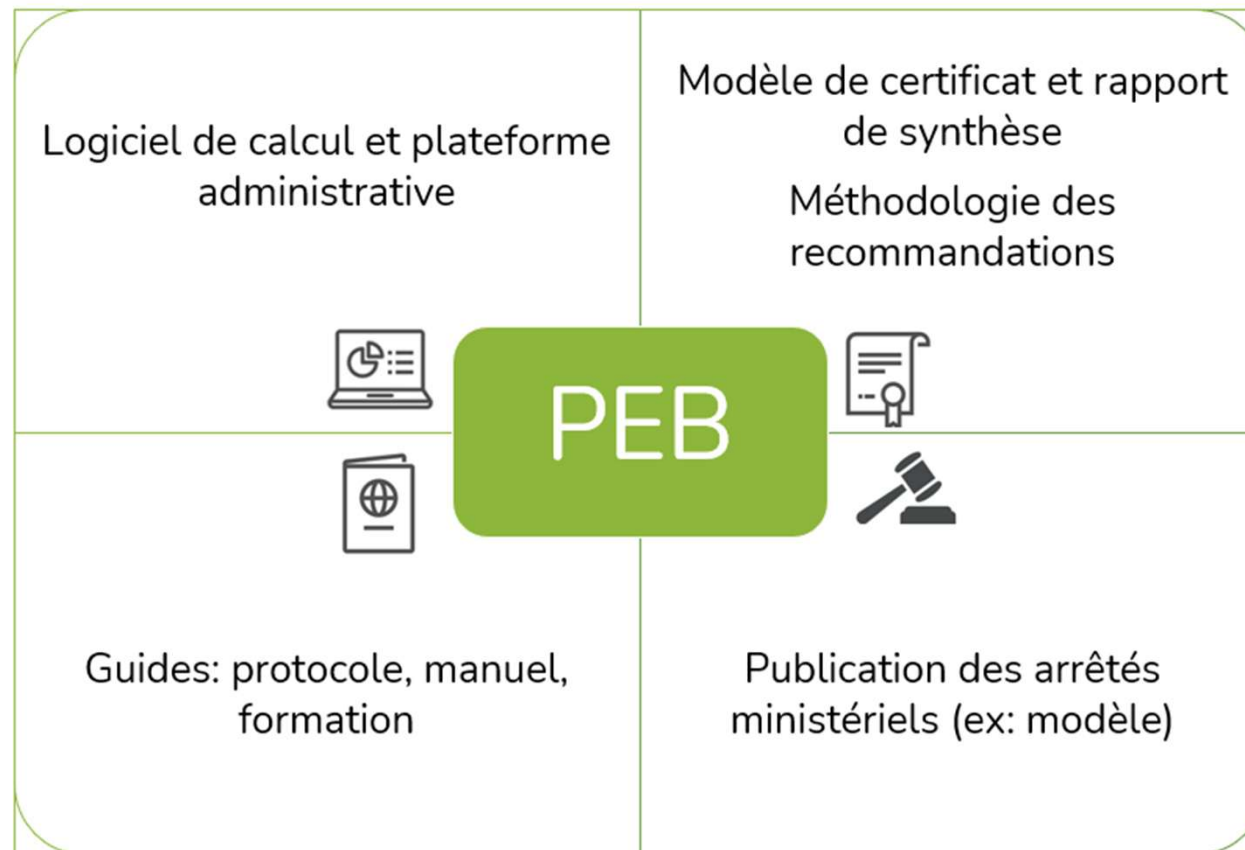
Renover ensemble pour une ville durable



- **Obligation de disposer d'un certificat PEB, dans les 5 ans de l'EEV** → 
- **Obligation de résultat au niveau de l'unité PEB, après 10 et 20 ans de l'EEV** → 
- **Obligation de moyens renforcée au niveau de l'ACP, dès l'EEV** → 
- **A partir de 2025: les projets (UN, UAN): interdiction chaudière gaz**
- **A partir de 2030: les projets (UN, UAN, URL): interdiction chaudière gaz**
- **À partir de 2027: Exigence UN_{pp} = « zéro émission » + placement système solaire**
- **A partir de 2030: Exigence UN = « zéro émission »**
- **Possibilité de dérogations pour motif technique, fonctionnel ou économique**



Concrètement : mise en place des nouveaux outils par BE





Concrètement: mise en place des nouveaux outils par BE Actions pour fin 2025

•Communication

- Publication pages Web Pro avec nouvelles obligations Ordonnance
- Envoi e-news avec lien vers les nouveaux arrêtés et info-fiche sur la transition Certificateur/conseiller PEB vers Expert PEB

•Nouveaux outils

- Consultation sectorielle sur méthodologie des recommandations (14/11/2025)
- Focus groupes rapport de synthèse (citoyens et syndics)



Merci

Bruxelles Environnement

0800/85 775

<https://environnement.brussels/pro>

<https://environnement.brussels/facilitateur-batiment-durable>

facilitateur@environnement.brussels