



Bonjour à toutes et à tous,

Dans cette nouvelle e-news, nous vous présentons les sujets suivants :

- [Nouvel arrêté Dérogations](#)
- [Remise du dossier technique à la déclaration PEB à partir d'octobre 2025](#)
- [Recommandations de bonnes pratiques](#)
- [Changement de déclarant en cas de transaction immobilière avant la déclaration PEB](#)

## NOUVEL ARRÊTÉ DÉROGATIONS

Dans la news 39 d'avril 2024, nous vous informions qu'un nouvel arrêté Dérogations était en cours d'approbation par le gouvernement. Ce [nouvel arrêté Dérogations](#) a été voté le 06 juin 2024, il est entré en vigueur le 1er janvier 2025 et il abroge, à partir de cette date, l'arrêté Dérogations travaux PEB précédent du 19 juin 2008.

Cet arrêté donne le cadre pour les éventuelles requêtes de dérogation aux exigences PEB suivantes :

- Les exigences PEB en cas de travaux avec permis d'urbanisme. C'est ce point qui est développé dans cette e-news travaux PEB puisque ces exigences concernent les conseillers PEB.
- Les exigences PEB concernant les installations techniques (dont l'interdiction à partir du 1er janvier 2025, de placer une chaudière au gaz naturel ou au mazout pour les projets constitués uniquement d'unités PEB neuves ou assimilées à du neuf, et l'interdiction à partir du 1er juin 2025, de placer une chaudière au mazout dans tous les cas de figure).
- Les objectifs PEB de rénovation à atteindre pour chaque bien dans les 10 ans (2033 pour les logements) et 20 ans de l'entrée en vigueur de certains articles du CoBrACE (dérogations pas encore d'application).

Contrairement à toutes les évolutions de la réglementation travaux PEB qui s'appliquent en fonction de la période réglementaire déterminée par la date de dépôt de la demande de permis d'urbanisme, ce nouvel arrêté s'applique en fonction de la date de la demande de dérogation. Ce qui veut dire que toute demande de dérogation introduite à partir du 1er janvier 2025 doit se faire sur base de ce nouvel arrêté, peu importe la période réglementaire d'application pour le projet.

Les principaux changements de cet arrêté à partir de 2025, impactant la réglementation travaux PEB, sont les suivants :

- Redéfinition des 3 motifs de dérogation techniques, fonctionnels et économiques.
- Précision des conditions de recevabilité dont l'obligation d'utiliser les formulaires de requête de dérogation et les outils informatiques.
- Instauration de refus systématiques.
- Précision sur la procédure d'instruction et de recours.

### Concernant les 3 motifs de dérogation

Des éléments ont été ajoutés ou modifiés à chaque motif de dérogation, notamment :

- **Motifs techniques**

A partir de 2025 : Une exigence ne peut pas être respectée pour motif technique, lorsqu'il y a des obstacles techniques qui empêchent de respecter l'exigence, notamment :

- il n'existe **pas de matériau, de produit ou de savoir-faire technique**,
- **les caractéristiques techniques** des points de fourniture d'énergie existants, des installations techniques existantes, et du bâtiment ou de l'unité PEB existant, **sont incompatibles avec les solutions techniques**,
- **l'espace disponible** dans un bâtiment ou une unité PEB existant **est insuffisant**,
- les anciens motifs techniques suivants (porter atteinte à la stabilité, à la résistance au feu, à l'étanchéité à l'air ou à l'eau) deviennent des motifs fonctionnels.

*Jusqu'en 2024 : Mis-à-part les motifs techniques déplacés en motifs fonctionnels, il n'y avait que les motifs suivants : il n'existe aucun matériau ou produit.*

- **Motifs fonctionnels**

A partir de 2025 : Une exigence ne peut pas être respectée pour des motifs fonctionnels, lorsque les solutions pour respecter l'exigence entraînent le non-respect de **diverses réglementations** (incendie, aide médicale urgente, distribution de gaz et d'électricité, bruit, urbanisme, ...).

*Jusqu'en 2024 : Il ne s'agissait que du non-respect de réglementations urbanistiques. (Porter atteinte à la stabilité, à la résistance au feu, à l'étanchéité à l'air ou à l'eau étaient des motifs techniques).*

A partir de 2025 : Une exigence ne peut pas être respectée pour des motifs fonctionnels, lorsque les solutions pour respecter l'exigence portent atteinte de manière disproportionnée à **la qualité patrimoniale d'un bien classé ou inscrit à la liste de sauvegarde ou d'un bien ayant obtenu auprès de l'administration en charge des Monuments et Sites une attestation de valeur patrimoniale** pour la partie concernée faisant l'objet de la requête de dérogation.

*Jusqu'en 2024 : Il s'agissait de porter atteinte à l'architecture d'un bien (c'est-à-dire y compris d'un bien neuf) de façon disproportionnée.*

La portée de ce motif fonctionnel est donc réduite à partir de 2025. La dérogation pour motif fonctionnel à valeur patrimoniale peut être introduite indépendamment de l'éventuelle dérogation PEB patrimoine imposée par le fonctionnaire délégué au patrimoine en vertu de art. 2.2.4 §4 du [CoBrACE](#).

- **Motifs économiques**

A partir de 2025 : Une exigence ne peut être respectée pour des motifs économiques, lorsque les solutions pour respecter l'exigence entraînent un **coût total disproportionné** par rapport au coût total des travaux réalisés pour la construction ou la rénovation d'un bien similaire.

*Jusqu'en 2024 : Le coût total devait être trois fois supérieur au coût total de travaux similaires.*

### **Concernant les conditions de recevabilité**

A partir de 2025 : Plusieurs conditions de recevabilité ont été précisées et ajoutées. La requête de dérogation doit notamment :

- **Contenir toute une série d'informations** (administratives, objet de la requête, arguments et éléments probants, analyse d'alternatives, pièces justificatives, ...).
- **Être introduite dans les délais prévus** par le CoBrACE (c'est-à-dire préalablement à l'introduction de la notification du début des travaux, pas de changement sur ce point).
- Être introduite **en utilisant les formulaires et outils informatiques mis à disposition par Bruxelles Environnement**.

*Jusqu'en 2024 : Seuls les arguments et éléments probants ainsi que le délais d'introduction étaient spécifiés et l'utilisation des formulaires était recommandée.*

De nouveaux formulaires de requête de dérogation online, prenant en compte ces nouveaux éléments, sont en cours de réalisation et seront disponibles prochainement. D'ici-là, il vous est demandé, pour toute demande de dérogation introduite à partir du 1er janvier 2025, d'utiliser [les formulaires Word ou Pdf](#) disponibles sur notre site.

### **Concernant les refus systématiques**

A partir de 2025 : Les requêtes de dérogation feront l'objet d'un refus systématique si elles portent atteintes à **la sécurité et la santé des personnes**.

*Jusqu'en 2024 : Les refus systématiques n'étaient pas spécifiés dans l'arrêté.*

### **Concernant la procédure d'instruction et de recours**

| <b>Procédure d'instruction</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>A partir de 2025</b>                                                                                                                                                                                 | <b>Jusqu'en 2024</b>                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les requêtes de dérogation sont introduites auprès de l'autorité à qui est adressée la notification du début des travaux, préalablement à l'introduction de celle-ci. Les dérogations sont accordées par Bruxelles Environnement (UN, UAN et URL) ou l'autorité délivrante du permis (URS). | Pas de changement                                                                                                                                                                                       | Oui                                                                                                                                                                                  |
| Nombre d'exemplaires de la requête de dérogation à introduire par le déclarant à l'autorité.                                                                                                                                                                                                | 1                                                                                                                                                                                                       | 2                                                                                                                                                                                    |
| Accusé de réception de la requête.                                                                                                                                                                                                                                                          | L'autorité adresse par écrit au déclarant un accusé de réception dans les 15 jours de la réception de la requête.                                                                                       | /                                                                                                                                                                                    |
| Dossier complet/incomplet et éléments manquants.                                                                                                                                                                                                                                            | L'autorité notifie par écrit au déclarant si le dossier est complet/incomplet dans les 60 jours de l'accusé de réception du dossier.<br>Si incomplet, elle demande au déclarant les éléments manquants. | L'autorité notifie au déclarant que le dossier est complet dans les 15 jours de la réception de la requête.<br>Si incomplet, l'autorité informe le déclarant des éléments manquants. |
| Le déclarant fournit les éléments manquants à l'autorité.                                                                                                                                                                                                                                   | Dans les 30 jours de la demande de l'autorité.<br>Sinon le dossier peut être clôturé et la dérogation refusée.                                                                                          | Pas de délais.                                                                                                                                                                       |
| Après réception des éléments demandés, l'autorité notifie que le dossier est complet.                                                                                                                                                                                                       | Au déclarant.<br>Pas de délais.                                                                                                                                                                         | Au déclarant.<br>Dans les 15 jours.                                                                                                                                                  |
| L'autorité notifie sa décision.                                                                                                                                                                                                                                                             | Au déclarant par écrit dans les 60 jours de la notification du dossier complet.                                                                                                                         | Au déclarant par recommandé dans les 30 jours de la notification du dossier complet.                                                                                                 |
| Prolongation des délais.                                                                                                                                                                                                                                                                    | Si la complexité du dossier le justifie, l'autorité peut prolonger les délais, une seule fois et pour une durée maximale de 30 jours.                                                                   | /                                                                                                                                                                                    |
| Notification de la décision entre administrations.                                                                                                                                                                                                                                          | /                                                                                                                                                                                                       | Si l'autorité est URBAN ou une commune, elle notifie également sa décision à BE.                                                                                                     |
| La décision sur la dérogation ne sera valable que si au moment de son application effective, les éléments tels que décrits dans la requête sont restés identiques.                                                                                                                          | Oui.<br>Et si les conditions d'octroi de la dérogation sont respectées.                                                                                                                                 | Oui.<br>/                                                                                                                                                                            |
| <b>Procédure de recours</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>2025</b>                                                                                                                                                                                             | <b>Jusqu'en 2024</b>                                                                                                                                                                 |
| Le recours est adressé par envoi recommandé.                                                                                                                                                                                                                                                | Dans les 45 jours soit de la notification de la décision, soit de l'expiration du délai pour statuer.                                                                                                   | Dans les 30 jours soit de la notification de la décision, soit de l'expiration du délai pour statuer.                                                                                |
| Pour le reste de la procédure de recours : pas de changement.                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                      |

Pour plus d'informations sur les dérogations PEB, vous pouvez consulter notre nouvelle page pour les citoyens « [Exigences PEB : quelles dérogations pour un logement ?](#) ». Une nouvelle page Dérogations PEB pour les professionnels est également en cours de rédaction et sera disponible prochainement sur notre site web.

Pour toute déclaration PEB envoyée à Bruxelles Environnement à partir du 1er octobre 2025 et sur base de laquelle un certificat PEB est établi, Bruxelles environnement demande au conseiller PEB, conformément à l'art. 2.2.10 §5 alinéa 2 du [CoBrACE](#), de joindre désormais systématiquement le dossier technique au fichier de calcul qu'il doit lui transmettre sous forme électronique. A défaut, la déclaration PEB avec son fichier de calcul seront déclarés incomplets.

De quoi doit être composé le dossier technique ?

Le contenu du dossier technique est repris dans le vade-mecum Réglementation travaux PEB à partir de juillet 2017 :

- [version pdf Partie 7 Chapitre 8](#)
- [version en ligne](#) (vous pouvez accéder au contenu détaillé du chapitre par la table des matières qui se trouve en bas de la page)

Comment transmettre le dossier technique ?

En attendant un outil administratif de gestion de données en cours de développement, nous vous demandons de transmettre le dossier technique par les différents services de transfert de fichiers mis à disposition sur le web.

Pourquoi cette demande ?

- Bruxelles Environnement constate fréquemment que les pièces justificatives et autres éléments du dossier technique sont manquants (voir le point « Je n'ai pas de preuves, je n'encode pas ») ou difficiles à obtenir sur demande ponctuelle. Les échanges qui s'ensuivent provoquent une charge administrative inutile et des retards dans l'émission des certificats PEB.
- La demande s'inscrit dans les obligations du conseiller PEB, notamment celle d'accepter le contrôle de la qualité de ses prestations (art. 3 4° de [l'arrêté agrément des conseillers PEB](#)).
- La [Directive Européenne](#) impose aux Etats membres de définir clairement les objectifs de qualité pour atteindre un niveau de confiance statistique de 95 % des certificats PEB.

---

## RECOMMANDATIONS DE BONNES PRATIQUES

### « Je n'ai pas de preuve, je n'encode pas »

Nous constatons encore assez régulièrement que le nom des pièces justificatives ainsi que leur localisation ne sont pas encodés dans le logiciel PEB et souhaitons faire un rappel à ce sujet.

Pour établir la déclaration PEB, toute valeur qui n'est pas reprise [sur le site web EPBD](#) (site web de données produits PEB reconnues) ou qui n'est pas une valeur PEB par défaut, ne peut être encodée dans le logiciel PEB que si elle provient d'une pièce justificative. Chaque fois que vous souhaitez encoder une telle valeur dans le logiciel PEB, le logiciel vous demande de nommer la pièce justificative concernée.

Pour ce faire, vous devez ouvrir la fenêtre « Gestion des pièces jointes » et encoder au minimum le nom de la pièce justificative et le chemin de localisation de ce fichier dans votre ordinateur (la pièce elle-même n'est pas jointe au fichier .peb).

Vous ne pouvez donc pas encoder de valeur si au préalable vous ne disposez pas de la pièce justificative concernée et n'avez pas classé cette pièce justificative dans le dossier ad hoc dans votre ordinateur (= dossier technique PEB).

Ce nommage et ce classement découlent du [CoBrACE](#) qui vous impose de conserver et

de tenir à disposition de l'administration l'ensemble des données et constats nécessaires au calcul, les justificatifs techniques et les fichiers de calcul (= dossier technique PEB).

Cette procédure est décrite dans les slides de formation (Module 4 Dossier technique PEB) ainsi que dans le vade-mecum (Partie 7 Chapitre 8 Dossier technique PEB).

Nous travaillons actuellement sur une révision du formulaire de déclaration PEB afin d'y intégrer la liste complète des pièces justificatives (que vous aurez mentionnées dans le logiciel PEB) et autres documents obligatoires, et de mettre en place un moyen facile de nous communiquer le contenu de vos dossiers techniques PEB.

Ces pièces justificatives et autres documents doivent vous être fournis par le déclarant. Par facilité, vous pouvez également les demander directement à l'architecte et/ou à l'entrepreneur.

### **Correspondance de nommage entre les plans et le logiciel PEB**

Lorsque Bruxelles Environnement analyse les déclarations PEB il n'est pas toujours facile de faire le lien entre les éléments mentionnés sur les plans (murs, sols, toiture, fenêtres, portes, espaces, ...) et ces mêmes éléments encodés dans le logiciel PEB.

Ce manque de correspondance diminue fortement la qualité et la fiabilité des déclarations PEB et peut être source d'incompréhensions et/ou d'erreurs.

Il vous est donc demandé, dans l'intérêt de tous (déclarant, conseiller PEB et administration), de veiller à garantir la correspondance de nommage entre les plans et le logiciel PEB

---

### **CHANGEMENT DE DÉCLARANT EN CAS DE TRANSACTION IMMOBILIÈRE AVANT LA DÉCLARATION PEB**

En cas de transaction immobilière d'une unité PEB avant la déclaration PEB, le CoBrACE impose 3 conditions pour que l'acquéreur devienne le déclarant PEB :

- L'acte de transaction immobilière doit prévoir que l'acquéreur devient le déclarant PEB.
- Un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB ou l'architecte (en cas d'URS sans conseiller PEB) doit être joint à l'acte de transaction immobilière.
- Le vendeur (déclarant initial) doit mettre les informations nécessaires concernant les travaux déjà exécutés à la disposition de l'acquéreur (futur déclarant) en vue de l'établissement de la déclaration PEB.

Il a été constaté que ces 3 conditions ne sont pas souvent remplies et que dès lors le transfert de déclarant PEB ne peut pas se faire, ce qui bloque, dans la plupart des cas, la bonne suite de la procédure PEB dont la remise de la déclaration PEB et l'émission du certificat PEB.

Un travail de communication a eu lieu auprès des notaires pour attirer leur attention sur les deux conditions qui les concernent.

Il vous est également demandé d'apporter votre concours au respect de ces trois conditions lors d'une transaction immobilière avant la déclaration PEB, dans la mesure où vous êtes directement concernés par celle qui vous impose l'établissement du rapport intermédiaire.

Pour rappel, le déclarant initial doit notifier à l'administration le changement de déclarant en utilisant [le formulaire « Changement d'intervenants »](#) disponible sur le site de Bruxelles Environnement.

Belle journée à toutes et tous,

