



La réglementation PEB

Quelles évolutions pour les copropriétés ?

Frederic Luyckx, architecte
Facilitateur Bâtiment Durable



I. PRÉSENTATION DE L'ORATEUR/ORATRICE

Architecte, il fait partie de l'équipe du service Facilitateur Bâtiment durable mis en place par Bruxelles Environnement afin de conseiller et soutenir les professionnels de la construction.

Il y est actif en tant que Spécialiste Environnement et Travaux PEB.

Présentation des évolutions attendues de la réglementation en matière de performance énergétique pour le bâti existant et des particularités pour les copropriétés.

OBJECTIFS DE LA PRÉSENTATION

- Présenter les évolutions du cadre réglementaire et les objectifs de performance énergétique des bâtiments (existants) d'ici 2050
- Distinguer obligations de résultats et de moyens
- Aborder la responsabilité solidaire au sein des copropriétés

PLAN DE L'EXPOSÉ

I. CONTEXTE ET RAPPELS DES OBJECTIFS

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

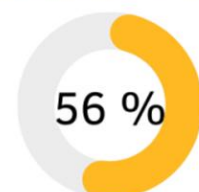
CE QU'IL FAUT RETENIR

I. CONTEXTE ET RAPPEL DES OBJECTIFS

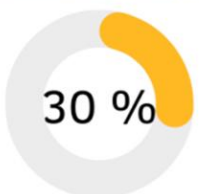
Stratégie de rénovation du bâti bruxellois



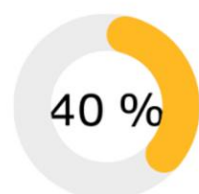
I. CONTEXTE ET RAPPEL DES OBJECTIFS



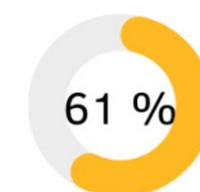
d'émissions directes de gaz à effet de serre sur le territoire



de toitures non isolées

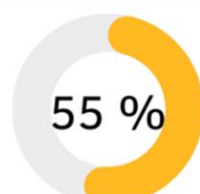


de logements construits avant 1940



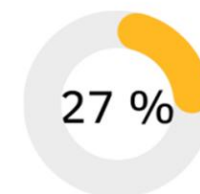
de locataires

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



Le secteur du bâtiment, **premier responsable des GES**

De nombreux **enjeux sociaux** pour la rénovation du bâti bruxellois



I. CONTEXTE ET RAPPEL DES OBJECTIFS

Rénover ensemble pour une **ville durable**



Réduire la consommation énergétique des logements
Consommation de **100 kWh/m²/an** en moyenne en 2050



Tertiaire : tendre vers le « **zéro émission** » d'ici 2050 (dès 2040 pour le pouvoirs publics)



Adopter une **approche circulaire** de la rénovation
Maintenir l'existant, valoriser, réemployer, etc.

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Mise en œuvre de la stratégie de rénovation du bâti
bruxellois



II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

CoBrACE

CODE BRUXELLOIS DE L'AIR, DU CLIMAT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ENERGIE

- > Ordonnance du 07 mars 2024 modifiant l'Ordonnance du 2 mai 2013
- >> Arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
- >>> Dérogation PEB (06 juin 2025)
- >>> Indicateurs et Exigences (03 juillet 2025)
- >>> Agrément Expert PEB (03 juillet 2025)
- >>> Certificat PEB (03 juillet 2025)
- >>> ...

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

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Exigences

Le Gouvernement fixe les exigences à atteindre par :

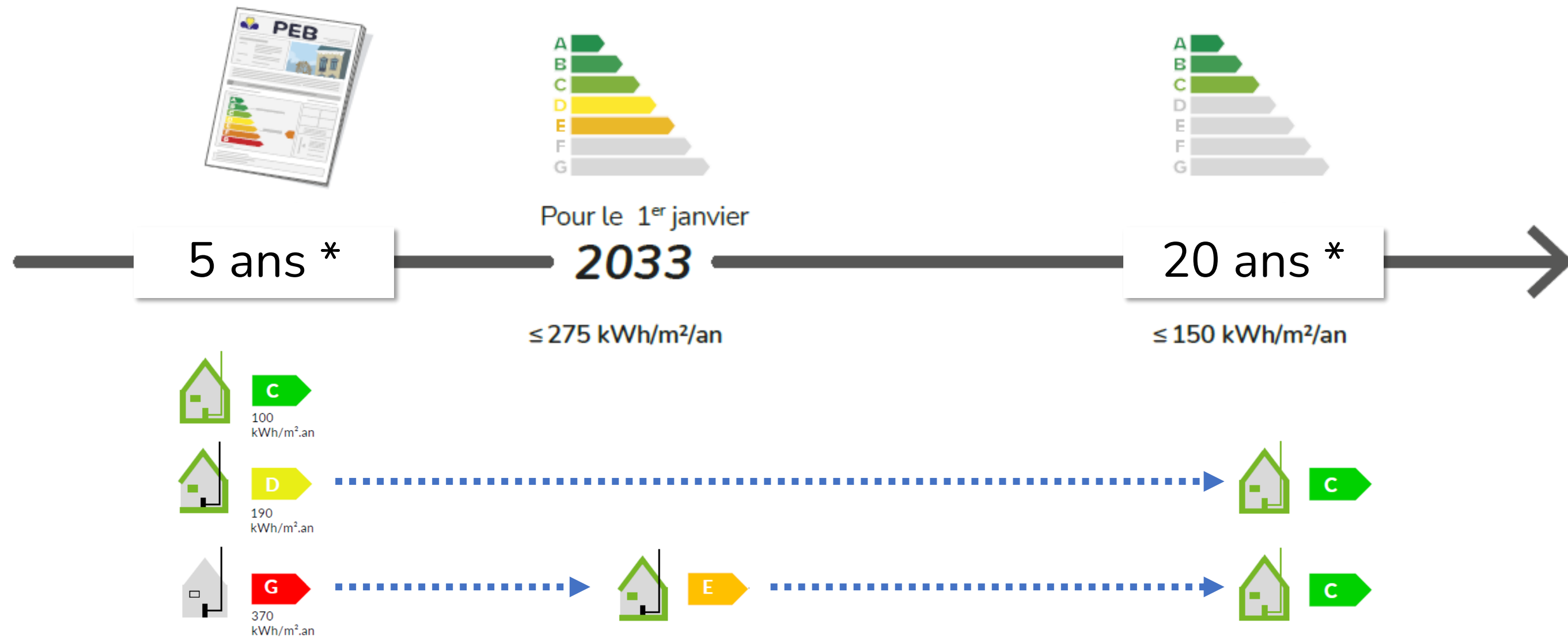
- les unités **PEN*** dans les 10 et 20 ans de l'entrée en vigueur
- les unités **PER**** les exigences PEB sont au minimum :
 - $\leq 275 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ en 2033
 - $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ dans les 20 ans

Remarque : Les exigences peuvent être suspendues par le Parlement, si le Gouvernement constate un cas de force majeur qui rend le respect des exigences impossibles.

* Non résidentiel (tertiaire) / ** Résidentiel (logement)

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Obligation de rénovation du bâti existant



* Après la date d'entrée en vigueur des Arrêtés du Gouvernement

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Obligations

Obligation de disposer d'un Certificat PEB valide, dans les 5 ans de l'entrée en vigueur pour tout titulaire d'un droit réel sur une unité PEB.

Le **certificat PEB** : « Vers un modèle unique »

- Un modèle par affectation : PER & PEN
- Procédure administrative identique pour tous les certificats PEB
- Accessibilité du certificat PEB par le propriétaire via le passeport bâtiment

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Obligations

Règle spécifique pour **les copropriétés** :

- 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
- Un certificat PEB par unité PEB & Un rapport de synthèse pour l'association des copropriétaires

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'Expert PEB

Assurer les missions actuelles du certificateur PEB et du conseiller PEB.

- **Coordonne** les données techniques de la copropriété en rassemblant les justificatifs
- **Identifie** toutes les unités PEB de la copropriété et les éléments en parties communes
- **Etablit** les certificats PEB manquants et corrige au besoin les certificats PEB existants s'il y a des incohérences.
- **Etablit** un rapport de synthèse qui contient au minimum des recommandations sur les travaux à réaliser dans les parties communes pour atteindre les objectifs PEB dans l'ensemble de la copropriété
- **Transmet** le rapport de synthèse à l'ACP et à Bruxelles Environnement

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Obligations

Obligation de réaliser des travaux économiseur d'énergie en vue d'atteindre les exigences de performance énergétiques minimum incombe au :

- Titulaire de droit réel sur l'unité PEB = Obligation de résultat
- Association des copropriétaires (sur les éléments en parties communes influençant le respect des exigences PEB) = Obligation de moyens renforcée

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

- **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 majeur) 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).

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Dérogations

Pour motifs techniques, fonctionnels ou économiques

Demande de dérogation aux exigences à atteindre dans les 10 et 20 ans à introduire 1 an avant l'échéance desdites exigences.

Le Gouvernement 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 dérogation totale ou partielle aux exigences PEB

II. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Possibilité de dérogation pour motifs :

- **Techniques**

Obstacles techniques qui empêchent de trouver une solution pour respecter l'exigence.

- **Fonctionnels**

La mise en œuvre 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.

- **Économiques**

Lorsque les coûts de la mise en œuvre d'une exigence sont disproportionnés.



CE QU'IL FAUT RETENIR

- Obligation de rénovation du bâti existant :
 - Certificat PEB dans les 5 ans
 - $\leq 275 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ en 2033
 - $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$ dans les 20 ans
- Obligation pour les copropriétés de désigner un Expert PEB et obligation de moyens renforcée.
- Dérogation possible pour motifs techniques, pratiques et économiques.
- Evolutions de la réglementation PEB vers davantage de simplification :
 - Méthode de calcul unique
 - Un seul professionnel de la PEB = Expert PEB
 - Modèle unique de Certificat PEB

CONTACT

Frederic LUYCKX

Facilitateur Bâtiment Durable

Spécialiste PEB Travaux et Environnement

0800/85 775

facilitateur@environnement.brussels

Bruxelles Environnement

environnement.brussels

