



STATISTIQUE

RAPPORT

Certification PEB des habitations individuelles

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Données 2025

CONTENU

Ce rapport contient des statistiques extraites à partir des données des certificats PEB résidentiel établis par les certificateurs agréés en RBC jusqu'au 01/01/2026 (non inclus), pour les habitations individuelles (HI) existantes (maisons et appartements).

Certaines statistiques prennent aussi en compte les données des certificats PEB établis pour les logements neufs, soumis à la réglementation Travaux PEB depuis 2008. Cette information est précisée au cas par cas.

Des données issues des publications de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA)¹ et de Statbel (Direction générale Statistique - Statistics Belgium)² sont également utilisées et croisées avec celles des certificats PEB habitations individuelles existantes et neuves.

Ce rapport a été établi grâce aux outils de gestion statistique Excel et Qlik.

Pour assurer une meilleure lisibilité et une accessibilité plus étendue, certains graphes, tableaux, etc. ont été revus dans leur forme.

OBJECTIF

Ce rapport a pour but de diffuser les statistiques dont dispose le département Certification PEB et les conclusions pouvant en être tirées.

SET DE DONNÉES UTILISÉ

Tous les certificats pour les habitations existantes établis depuis le début de la réglementation PEB Habitation Individuelle en 2011 et valides au 24/03/2026 ou ayant été valides (certificats échus) ont été pris en compte pour chaque statistique présentée dans ce rapport, sauf lorsqu'une autre mention est précisée. Dans ce cas, le set de données utilisé est précisé dans le graphe ou le tableau concerné. Les certificats PEB déclarés non valides suite à une révocation (erreur constatée) ou une fin de validité anticipée (mise à jour d'un certificat déclarée par un certificateur, constat d'un doublon, ...) n'ont pas été pris en compte. Les certificats PEB présentant des incohérences (résultat >2000 kWh/(m².an) ou superficie brute <18m²) ont également été écartés.

Les certificats PEB pour les habitations neuves sont inclus aux statistiques plus générales. Il convient toutefois de noter que certaines données peuvent varier d'une année à l'autre. En effet, les certificats relatifs aux habitations existantes reposent sur une solution entièrement informatisée, tandis que les données concernant les habitations neuves nécessitent un encodage manuel. Cette différence implique des temps de traitement distincts, ce qui peut entraîner des variations d'une année à l'autre dans les jeux de données.

Les graphes et tableaux indiquent si les habitations neuves et/ou existantes sont concernées.

PRÉCAUTIONS

Malgré un travail préalable de vérification de la qualité des données, il subsiste des doublons dans la base de données qu'il nous est malheureusement impossible de détecter automatiquement, notamment en raison de l'absence du passeport bâtiment et de l'identification unique des logements. Il s'agit par exemple d'appartements dont l'identification peut légèrement différer (ex : 2^{ème} étage droite versus 2^{ème} étage – aile Est). Ainsi, un même logement peut être certifié par plusieurs certificateurs sans que cela ne soit signalé à Bruxelles Environnement.

Par ailleurs, les statistiques présentées dans ce rapport donnent une indication de la performance du parc de logements bruxellois au moment où ils ont été certifiés. Or, actuellement, les certificats PEB ne sont établis que dans le cadre d'une transaction et ne sont pas obligatoirement mis à jour après des travaux s'il n'y a pas de transaction par la suite. De même, tous les logements ne sont pas encore certifiés. Un biais entre la performance du parc certifié décrite dans ce rapport et la

¹ L'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) de Perspective.brussels centralise et coordonne les activités de nature statistique à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale.

² Statbel utilise des sources de données administratives, effectue des enquêtes ou des relevés directs afin d'assurer la collecte, la production et la diffusion de chiffres à l'échelle nationale.

performance réelle du parc est donc possible. L'échantillon présenté ici ne se veut pas être statistiquement significatif pour représenter le parc immobilier de logements bruxellois, notamment tant qu'il ne s'agit que des certificats PEB des biens soumis à une transaction et que l'obligation de disposer d'un certificat PEB ne s'étend pas au reste des habitations.

Le département Certification PEB vous encourage enfin à prendre en compte les éléments suivants lors de la lecture de ce rapport :

- le protocole de certification a évolué et évolue régulièrement et la manière de relever ou non certaines données diffère parfois d'une version à l'autre ;
- la méthode de calcul a évolué et évolue régulièrement et les valeurs conventionnelles pour les calculs peuvent donc changer ;
- entre 2017 et 2019, une formation de recyclage obligatoire avec réussite d'un examen a permis aux certificateurs de se former aux nouveaux outils (protocole et logiciel) et d'améliorer leur maîtrise pratique en passant en revue les erreurs fréquemment commises, par exemple ;
- les données liées au nombre de certificats PEB peuvent varier d'un rapport à l'autre puisqu'entre-temps des certificats PEB peuvent être révoqués (parce qu'ils contenaient des erreurs) ou leur fin de validité anticipée déclarée (parce qu'ils ne représentent plus les caractéristiques du bien parce que des travaux ont eu lieu ou il s'agit de doublons) ;
- les certificats PEB sont établis pour partie au moment de la vente donc avant travaux et ils ne sont généralement pas mis à jour a posteriori s'il n'y a pas d'autre transaction immobilière.

Pour toute information, remarque ou question, veuillez contacter info-certibru@environnement.brussels.

CONTACT ET DEMANDES COMPLEMENTAIRES

Pour des demandes de statistiques concernant d'autres données, le demandeur doit envoyer une demande écrite et signée à info-certibru@environnement.brussels qui liste les données demandées et les raisons/la finalité pour lesquelles il souhaite disposer de ces données. La demande indiquera clairement la matière concernée et si possible, les documents administratifs concernés.

Demande dans le cas d'un article de presse : veuillez adresser votre demande à presse@environnement.brussels.

La demande est incomplète et sera refusée :

- si elle n'est pas signée par le demandeur ;
- si elle ne précise pas le nom et l'adresse du demandeur ;
- si elle ne précise pas la manière dont l'information doit lui être fournie ;
- si elle ne précise pas les données demandées ;
- si elle ne précise pas la finalité.

Une fois la demande complète, Bruxelles Environnement en évaluera la recevabilité dans le respect des dispositions légales de l'art. 2.2.18 de l'Ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie et du décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019 relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises. La distinction est faite entre la publicité « active » et « passive » de l'administration.

TABLE DES MATIÈRES

1 -	Evolution de la certification des logements	5
A.	Evolution du nombre de certificats PEB Habitation Individuelle établis par an	5
B.	Cumul du nombre de certificats PEB établis depuis 2011	5
C.	Certificats PEB valides	6
D.	Proportion du parc disposant d'un certificat PEB valide	6
2 -	Répartition en classes énergétiques	8
A.	Répartition des certificats PEB établis par classe énergétique	8
B.	Comparaison de la répartition des certificats PEB établis par classe énergétique	9
C.	Répartition des certificats PEB établis en classes et par type d'habitation individuelle	10
D.	Répartition des certificats PEB valides en 2025 en classes et par commune	11
E.	Evolution de la consommation moyenne des certificats PEB selon l'année d'établissement du certificat PEB ...	12
3 -	Types d'habitations individuelles	13
4 -	Consommation spécifique	14
A.	Consommation spécifique moyenne par type d'habitation individuelle et année de construction	14
5 -	Système de chauffage	15
A.	Vecteurs énergétiques	15
B.	Types de systèmes de chauffage	16
C.	Types de producteurs de chauffage	17
6 -	Système de production d'eau chaude sanitaire	19
7 -	Présence d'un système de refroidissement	20
8 -	Parois	22
A.	Murs	22
B.	Vitrages	23
C.	Toitures	23
D.	Planchers	24
9 -	Travaux conseillés	25
10 -	Erratum rapport statistique 2025 données 2024	27

1 - EVOLUTION DE LA CERTIFICATION DES LOGEMENTS

A. Evolution du nombre de certificats PEB Habitation Individuelle établis par an

En regardant ce graphe, il est important d'avoir à l'esprit deux éléments :

- un certificat PEB habitation individuelle n'est obligatoire que dans le cadre de la mise sur le marché (location/vente) d'un bien existant ou en cas de construction d'une habitation neuve ou assimilée à du neuf ;
- un certificat PEB habitation individuelle est valable 10 ans pour autant que les caractéristiques énergétiques du bien n'aient pas changé.

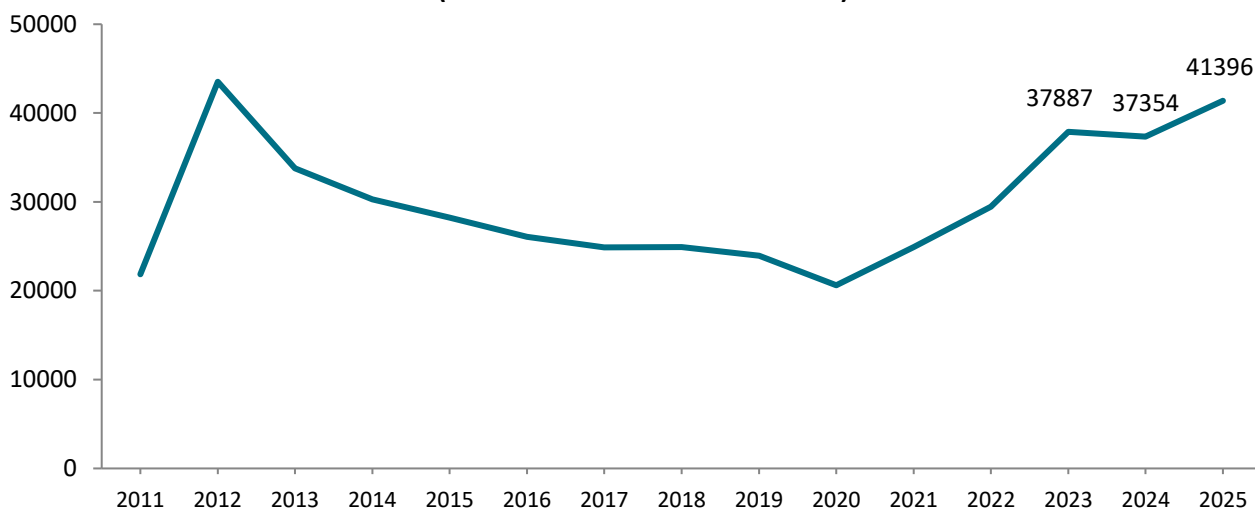
Ces éléments expliquent que les chiffres entre 2014 et 2019 soient relativement constants.

En 2020, la crise sanitaire engendrée par le COVID-19 a provoqué l'arrêt total des activités immobilières pendant +/- 10 semaines. Cela a donc impacté directement la production de certificats PEB.

On observe ensuite une hausse du nombre de certificats PEB délivrés à Bruxelles à partir de 2022, tendance qui s'explique en partie par la nécessité pour de nombreux propriétaires de recertifier des biens dont le certificat arrivait à échéance, ainsi que par la modification du système d'indexation des loyers bruxellois, désormais liée à la performance énergétique du logement. Cette évolution a contraint les propriétaires à se mettre en ordre au niveau de la certification PEB de leur logement.

Parallèlement, la dynamique récente reflète aussi l'impact des politiques énergétiques régionales : en effet à l'horizon 2033, chaque logement devrait atteindre au minimum la classe énergétique E (plus de classes F et G), ce qui incite les propriétaires à anticiper leur trajectoire de rénovation. À cela s'ajoute le rôle central du certificat PEB, obligatoire lors de toute vente ou location, qui demeure un outil essentiel pour évaluer la performance énergétique d'un bien avant d'envisager des travaux. L'ensemble de ces facteurs explique la progression marquée du nombre de certificats PEB établis ces dernières années.

**Evolution du nombre de certificats PEB résidentiel établis
(habitations existantes et neuves)**



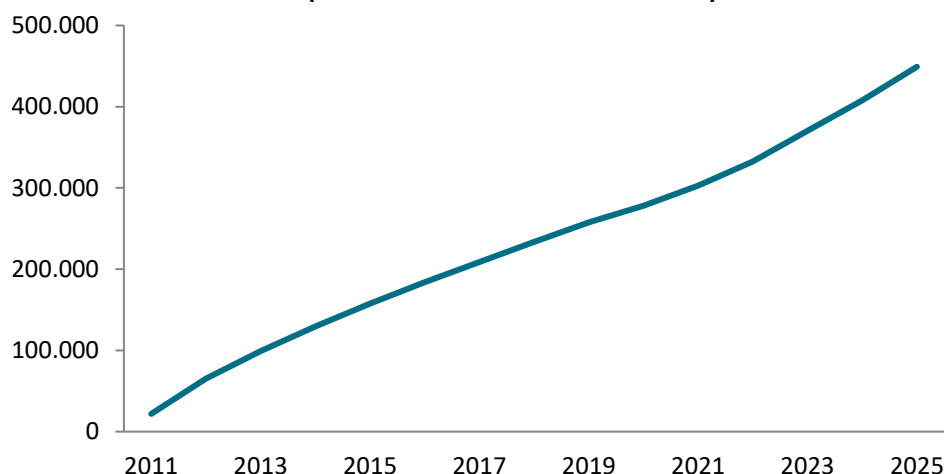
B. Cumul du nombre de certificats PEB établis depuis 2011

Le graphe suivant présente le cumul des certificats établis depuis l'entrée en vigueur de la réglementation en 2011.

Au total, 449 143 certificats PEB ont été établis pour des logements existants ou neufs depuis l'entrée en vigueur en 2011 jusqu'au 01/01/2026. Ce chiffre inclut les certificats PEB valides au 01/01/2026 et ceux échus à cette date (établis de 2011 à 2015)³.

³ Les certificats révoqués ou mis en fin de validité anticipée sont exclus puisque ce sont des doublons.

Cumul du nombre de certificats PEB (habitations existantes et neuves)



C. Certificats PEB valides

Le tableau suivant indique le nombre de certificats valides au 01/01/2026 et l'année civile durant laquelle ils ont été établis. Au 01/01/2026, 291.472 certificats PEB étaient valides.

Pour rappel, un certificat PEB est valide 10 ans pour autant que les caractéristiques énergétiques du bien n'aient pas changé ou que Bruxelles Environnement ne mette pas fin à sa validité anticipativement. Un certificat valide peut être utilisé pour la mise sur le marché d'un bien.

Habitations existantes et neuves		
Année d'établissement	Nombre	Cumul
2016	26 085	26 085
2017	24 879	50 964
2018	24 929	75 893
2019	23 927	99 820
2020	20 616	120 436
2021	24 927	145 363
2022	29 472	174 835
2023	37 887	212 722
2024	37 354	250 076
2025	41 396	291 472

D. Proportion du parc disposant d'un certificat PEB valide

Les données de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) que nous utilisons quant au nombre de logements par commune se basaient sur les données du cadastre qui ne sont mis à jour que rarement. Il a donc été décidé d'établir cette statistique sur base du Cens 2021⁴, qui recense 632.110 logements classiques pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Outre ce changement de set de données, avec la recertification de biens, il n'est désormais plus possible de croiser le nombre de logements par commune avec le nombre total de certificats PEB résidentiels établis. En effet, les biens certifiés une première fois puis une seconde à l'échéance du certificat viendraient gonfler artificiellement les chiffres du pourcentage d'habitations certifiées.

C'est pourquoi, il a été décidé de se baser sur le nombre de certificats PEB valides au 01/01/2026.

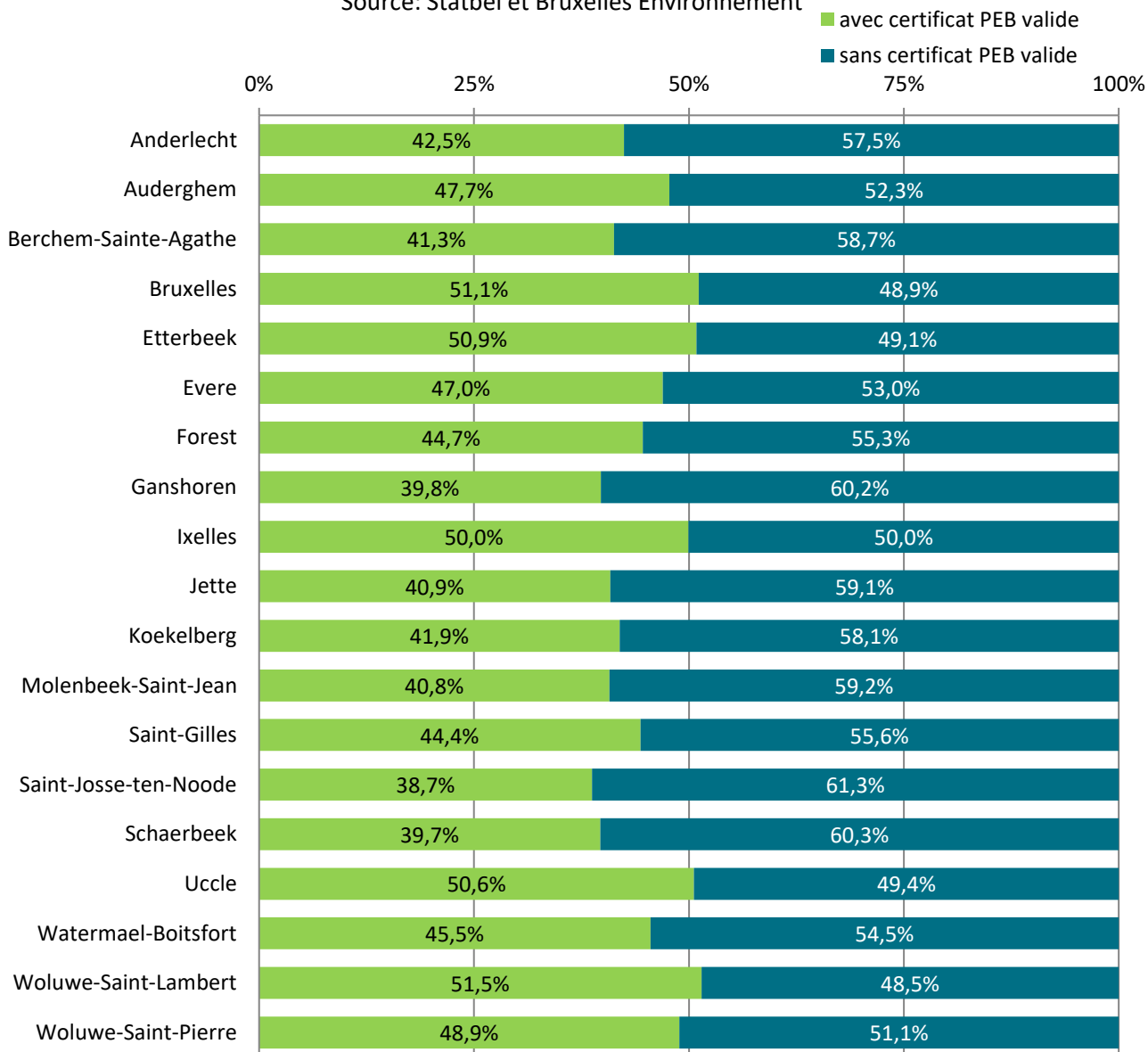
⁴ Type de logement | Statbel. (s. d.). <https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/type-de-logement>

Au total, 46,11% des logements disposaient d'un certificat PEB valide au 01/01/2026 à l'échelle de la Région. Des variations sont observées entre les communes : les communes de Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek en Ganshoren sont les moins certifiées, avec moins de 40% du parc disposant d'un certificat valide, tandis que presque 50% du parc dispose d'un certificat valide pour les communes de Woluwe-Saint-Lambert, Uccle et Etterbeek.

Certificats PEB valides : la situation des 19 communes en 2025

(habitations existantes et neuves)

Source: Statbel et Bruxelles Environnement



2 - REPARTITION EN CLASSES ENERGETIQUES

Lors de la lecture des différents graphes, il est important d'avoir à l'esprit :

- le fait qu'une partie des certificats PEB pour les habitations existantes sont **établis avant les ventes et donc avant les travaux potentiels améliorant la PEB** et ils sont rarement mis à jour par après si aucune mise sur le marché du bien n'a lieu.

NB : Cette tendance devrait diminuer progressivement avec les modifications apportées aux règles pour l'indexation des loyers des biens avec une moins bonne performance ainsi qu'avec l'intérêt grandissant pour le certificat PEB et pour des biens moins énergivores.

- l'absence fréquente de la documentation démontrant la qualité énergétique du bien** (présence d'isolant ou ses caractéristiques, par exemple), qui n'est pas toujours disponible ou pas fournie au certificateur par les propriétaires ou agents immobiliers. Ceci amène à l'utilisation de valeurs conventionnelles qui pénalisent le résultat calculé.
- le fait que les données reprennent également l'ensemble des certificats PEB établis donc **même ceux échus** (établis de 2011 au 01/01/2016).

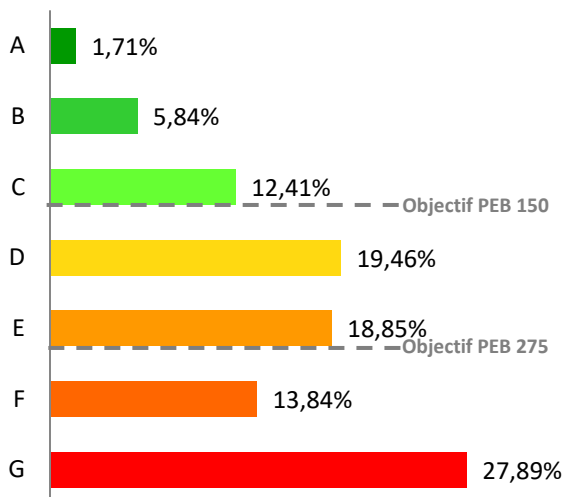
A. Répartition des certificats PEB établis par classe énergétique

Le graphe suivant reprend la répartition des 447 369 certificats PEB établis jusqu'au 01/01/2026 par classe énergétique. On constate que 58,3 % des certificats répondent déjà à l'objectif PEB de 275 kWh/(m².an)⁵, et 20 % à l'objectif de 150 kWh/(m².an)⁵.

Néanmoins, sur base des éléments précités, on peut raisonnablement supposer que le parc immobilier dans son ensemble est en réalité plus performant. Cette hypothèse est également cohérente avec les graphes présentés en page 9 et le graphe présentant l'Evolution de la consommation moyenne des certificats PEB selon l'année d'établissement du certificat PEB en page 12.

58% des certificats PEB satisfont déjà à l'objectif PEB 275

(habitations individuelles existantes et neuves)



Détail des classes énergétiques A, B, C, D et E	
Classe énergétique	%
A ++	0,02
A +	0,05
A	0,22
A -	1,42
B +	1,66
B	1,71
B -	2,47
C +	3,28
C	4,14
C -	4,99
D +	5,41
D	6,53
D -	7,52
E +	6,30
E	6,12
E -	6,43

⁵ Plus d'informations sur ces objectifs PEB : <https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/obligations-et-autorisations/objectifs-peb-pour-chaque-logement-et-exigences-peb-en-cas-de-travaux>

B. Comparaison de la répartition des certificats PEB établis par classe énergétique

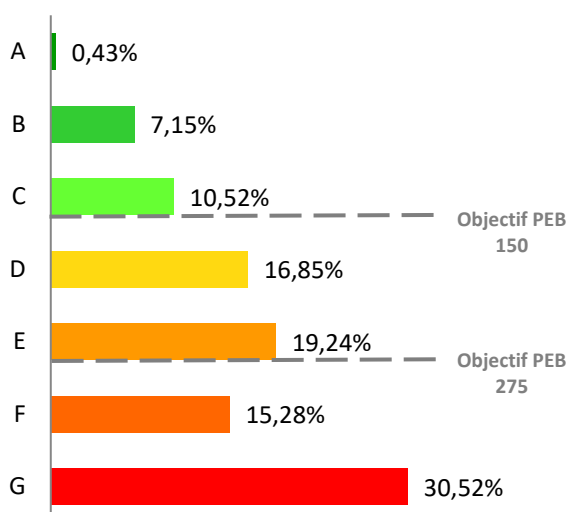
Les graphes suivants visent à comparer la répartition par classe énergétique des certificats PEB établis en 2016 (26 042) avec celle observée pour les certificats établis en 2025 (41 380).

On observe une réduction des classes F et G en 2025 par rapport à 2016, au profit des classes D et E. Ainsi, 67% des certificats établis en 2025 respectent l'objectif PEB de 275 kWh/(m².an) pour 2033 avec une classe E ou inférieure, contre seulement 54% pour les certificats établis en 2016.

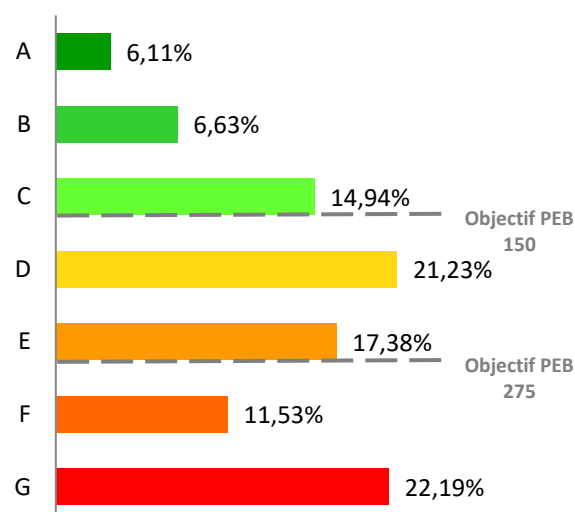
Cette observation permet de supposer une amélioration générale de la performance énergétique du parc entre 2016 et 2025. Plusieurs facteurs en sont probablement à l'origine :

- la présence plus importante d'habitations neuves ou rénovées soumises aux exigences de la réglementation Travaux PEB dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme déposée à partir du 02/07/2008 ;
- le changement de régime pour l'indexation des loyers qui a poussé la mise à jour des certificats PEB à la suite de travaux et a fait augmenter la part des appartements certifiés ;
- l'abattement fiscal en cas de saut d'au moins deux classes énergétiques⁶ ;
- l'augmentation progressive de la notoriété et de l'intérêt pour le certificat PEB lors de l'achat ou la visite d'un bien à la location.

54% des certificats PEB établis en 2016 satisfaient déjà à l'objectif PEB 275 (habitations individuelles existantes et neuves)



67% des certificats PEB établis en 2025 satisfaient à l'objectif 275 (habitations individuelles existantes et neuves)



⁶ <https://fiscalite.brussels/immobilier-comment-fonctionne-le-nouvel-abattement-2>

Détail des classes énergétiques A, B, C, D et E			
2016		2025	
Classe énergétique	%	Classe énergétique	%
A ++	0,00	A ++	0,04
A +	0,02	A +	0,21
A	0,03	A	0,71
A -	0,39	A -	2,52
B +	1,71	B +	2,71
B	2,93	B	1,85
B -	2,52	B -	3,23
C +	3,12	C +	4,35
C	3,37	C	5,29
C -	4,03	C -	6,92
D+	4,67	D+	5,70
D	5,70	D	7,34
D-	6,48	D-	8,82
E+	6,50	E+	5,82
E	6,10	E	5,85
E-	6,64	E-	6,31

C. Répartition des certificats PEB établis en classes et par type d'habitation individuelle

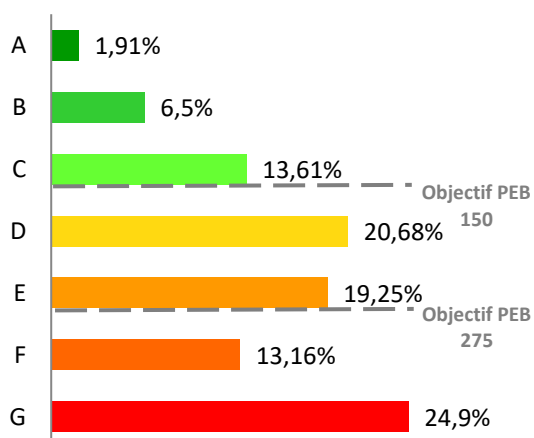
Les graphes suivants reprennent la répartition des 447 369 certificats PEB établis jusqu'au 01/01/2026 par classe énergétique, en les distinguant par type de bien.

Lorsque l'on regarde ces graphiques, il est indispensable de garder en tête que les appartements représentent la majorité des habitations individuelles bruxelloises (79% selon les chiffres de l'IBSA basés sur le cadastre et 86% selon ceux du Censur 2021⁷). Au niveau des certificats PEB, les appartements sont d'ailleurs représentés à hauteur de 87,4%.

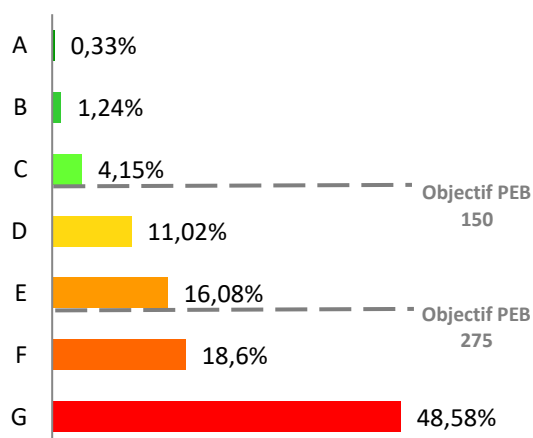
Sans grande surprise, les appartements ont un meilleur résultat parce qu'ils sont généralement plus compacts avec moins de superficies de déperditions. Ainsi, 61,86% des certificats établis pour des appartements répondent déjà à l'objectif PEB de 275 kWh/(m².an), contre 32,83% pour les maisons.

Néanmoins, comme indiqué précédemment, le parc est vraisemblablement meilleur que celui présenté sur ces graphes qui reflètent plus probablement les biens avant travaux puisqu'il n'y a pas forcément une mise à jour des certificats PEB par la suite.

Classes énergétiques des appartements
(habitations individuelles existantes et neuves)



Classes énergétiques des maisons
(habitations individuelles existantes et neuves)



⁷ L'hypothèse prise pour obtenir ce chiffre est que les « Logements classiques dans immeubles avec un logement » sont considérés comme des maisons, les autres logements étant considérés comme des appartements.

Détail des classes énergétiques A, B, C, D et E			
Appartements		Maisons	
Classe énergétique	%	Classe énergétique	%
A ++	0,02	A ++	0,02
A +	0,06	A +	0,04
A	0,23	A	0,10
A -	1,60	A -	0,16
B +	1,85	B +	0,33
B	1,92	B	0,25
B -	2,74	B -	0,66
C +	3,64	C +	0,83
C	4,57	C	1,19
C -	5,40	C -	2,13
D+	5,86	D+	2,28
D	6,96	D	3,56
D-	7,86	D-	5,19
E+	6,59	E+	4,25
E	6,26	E	5,17
E-	6,39	E-	6,66

D. Répartition des certificats PEB valides en 2025 en classes et par commune

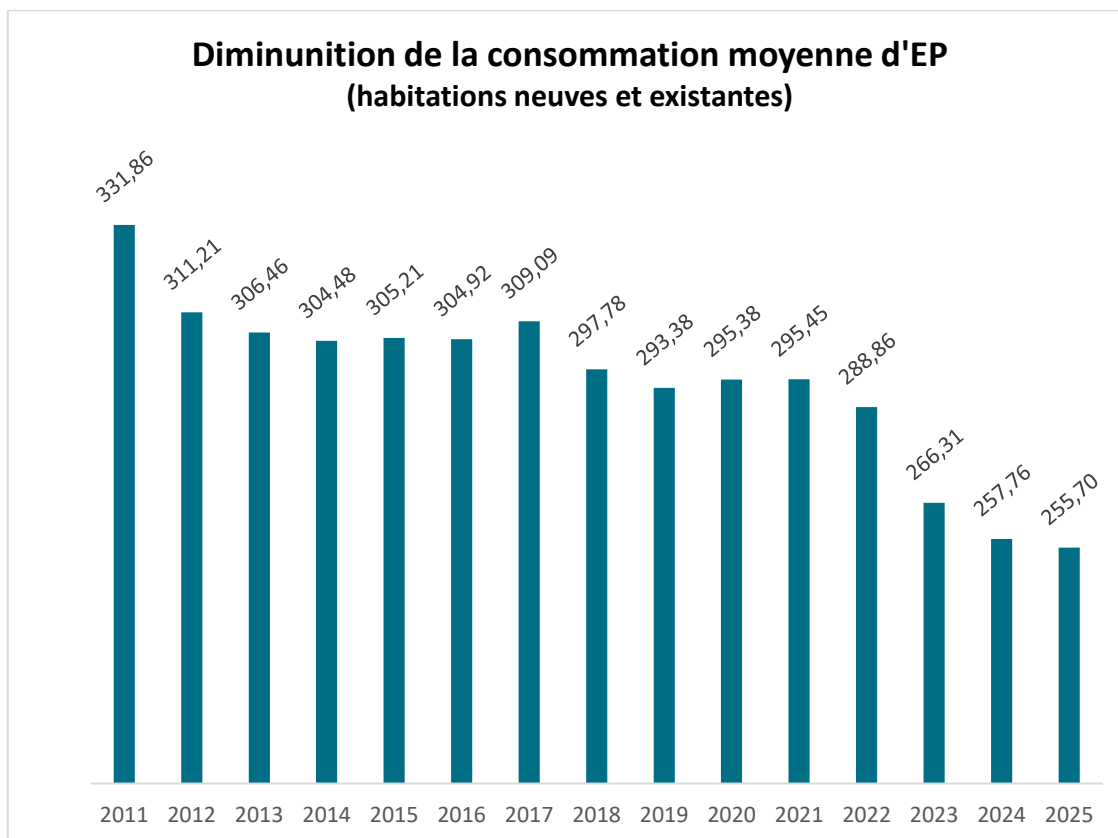
Les communes présentent des profils de répartition relativement proches. Les catégories D, E et G occupent généralement la place la plus importante, tandis que les autres catégories sont moins représentées. Même si certaines variations existent d'une commune à l'autre, les tendances générales restent assez homogènes à l'échelle de la Région.

Commune	A	B	C	D	E	F	G
Anderlecht	6,07%	10,67%	10,83%	14,85%	14,93%	11,91%	30,74%
Auderghem	3,96%	8,40%	13,77%	19,73%	17,49%	12,72%	23,92%
Berchem-Sainte-Agathe	2,96%	4,86%	11,12%	16,76%	17,91%	14,75%	31,64%
Bruxelles	4,08%	11,34%	15,21%	18,99%	16,26%	11,12%	23,01%
Etterbeek	0,61%	4,40%	12,56%	23,09%	19,33%	13,52%	26,48%
Evere	5,81%	13,17%	19,07%	18,14%	14,60%	9,47%	19,74%
Forest	1,65%	5,62%	11,93%	20,25%	18,27%	13,97%	28,30%
Ganshoren	0,78%	1,72%	12,43%	22,43%	20,08%	14,28%	28,29%
Ixelles	0,58%	5,56%	13,74%	20,87%	18,89%	14,25%	26,11%
Jette	0,66%	4,86%	14,08%	20,20%	18,24%	13,17%	28,77%
Koekelberg	2,86%	2,29%	10,94%	21,40%	19,28%	13,99%	29,25%
Molenbeek-Saint-Jean	3,16%	6,93%	14,02%	19,12%	17,47%	11,63%	27,66%
Saint-Gilles	0,32%	2,87%	10,37%	21,39%	19,02%	14,86%	31,18%
Saint-Josse-ten-Noode	0,63%	6,29%	11,96%	17,02%	17,52%	13,05%	33,53%
Schaerbeek	1,76%	4,28%	10,41%	18,95%	18,95%	14,53%	31,12%
Uccle	2,13%	6,65%	13,25%	21,16%	18,10%	13,40%	25,31%
Watermael-Boitsfort	1,02%	4,83%	11,37%	19,22%	18,41%	15,54%	29,60%
Woluwe-Saint-Lambert	2,69%	8,45%	16,21%	21,17%	18,87%	12,26%	20,36%
Woluwe-Saint-Pierre	0,74%	3,91%	15,11%	21,66%	18,97%	14,95%	24,66%

E. Evolution de la consommation moyenne des certificats PEB selon l'année d'établissement du certificat PEB

Ce graphe présente la performance énergétique moyenne calculée pour les certificats PEB (tout type de logement confondu) par année d'établissement de ceux-ci. On constate une diminution du résultat au fil des ans. **En particulier, entre 2011 et 2025, la diminution est de -23%.** Ceci est corrélé par les graphes présentés en page 9 qui comparent les classes obtenues par les certificats PEB établis en 2016 et en 2025.

Cette tendance peut s'expliquer par plusieurs facteurs : recertification et mise à jour des certificats PEB pour les bien mis en location, subsides pour des travaux économiseurs d'énergie, augmentation de l'intérêt pour les questions d'énergie, augmentation du nombre d'installation de production d'énergie renouvelable, augmentation de la qualité des certificats PEB, augmentation du nombre de logements neufs, ...



NB : L'écart type moyen toutes années de certification confondues est de 212,37 kWh/(m².an) en énergie primaire.

3 - TYPES D'HABITATIONS INDIVIDUELLES

Voici la répartition des certificats PEB établis depuis 2011 par types de logements.

Habitations existantes et neuves	
Type d'habitation	Nombre
Maisons	56 511
Appartements	390 858
Toutes habitations confondues	447 369

Habitations existantes		
Type d'habitation	Nombre	Total
Maison 2 façades	40 508	
Maison 3 façades	10 983	
Maison 4 façades	4 112	
Total maisons		55 603
Appartements	361 929	
Toutes habitations confondues		417 532

Habitations neuves	
Type d'habitation	Nombre
Maisons	908
Appartements	28 929
Toutes habitations confondues	29 837

4 - CONSOMMATION SPÉCIFIQUE

A. Consommation spécifique moyenne par type d'habitation individuelle et année de construction

La consommation spécifique s'exprime en kWh/ (m².an).

Pour les habitations existantes, on constate une diminution de la consommation d'énergie primaire moyenne dépendant de la période de construction. Cela s'explique d'une part par l'évolution des techniques constructives, les exigences PEB pour les nouvelles constructions, et d'autre part par la méthode de calcul. En effet, les valeurs par défaut pour bon nombre de données sont fixées dans la méthode de calcul en fonction de la période de construction, de sorte que l'impact de ces valeurs par défaut se retrouve dans ce tableau sous forme de performances croissantes avec l'année de construction.

Consommation spécifique moyenne (kWh/ (m².an)) par type d'habitation individuelle et année de construction										
Habitations existantes										
Année construction	Maison 4F	Classe	Maison 3F	Classe	Maison 2F	Classe	Appartement	Classe	Tous types confondus	Classe
Inconnue	606,10	G	515,35	G	452,49	G	393,01	G	421,11	G
Avant 1900	552,81	G	437,22	G	355,89	G	313,43	F	340,61	F
1900-1909	490,70	G	458,55	G	363,35	G	332,29	F	351,65	G
1910-1919	490,95	G	417,45	G	360,22	G	324,96	F	345,56	F
1920-1929	442,50	G	430,65	G	352,76	G	332,24	F	345,72	F
1930-1939	443,67	G	442,65	G	365,59	G	329,19	F	348,20	G
1940-1949	436,23	G	438,19	G	370,31	G	345,98	F	360,91	G
1950-1959	415,41	G	400,72	G	351,20	G	316,01	F	333,12	F
1960-1969	410,19	G	384,47	G	357,63	G	293,25	F	308,48	F
1970-1979	320,22	F	290,95	F	290,18	F	240,16	E	246,53	E
1980-1989	236,34	E	238,05	E	210,76	D-	213,07	E+	216,23	E+
1990-1999	220,56	E+	208,14	D-	184,24	D	193,59	D-	194,62	D-
2000-2009	178,44	D	181,00	D	163,73	D+	164,02	D+	164,88	D+
2010-2019	127,26	C	139,39	C-	136,55	C-	128,1	C	129,2	C
2020-2025	-	-	183,00	D	150,28	C-	95,36	B-	100,9	C+

Consommation spécifique moyenne (kWh/ (m².an)) par type d'habitation individuelle et année de construction						
Habitations neuves						
Année certificat	Maisons	Classe	Appartements	Classe	Tous types confondus	Classe
2008-2015	92,13	B-	82,71	B-	83,68	B-
2016-2025	54,37	B+	57,74	B+	57,55	B+

On constate également l'impact fort de la réglementation PEB travaux sur la performance énergétique des logements ; la performance énergétique des logements non soumis la réglementation PEB travaux (voir tableau habitations existantes) mais dont la construction s'est déroulée dans les années 2010-2019 est bien moins bonne que celle des logements soumis à la réglementation à la même période (voir tableau habitations neuves).

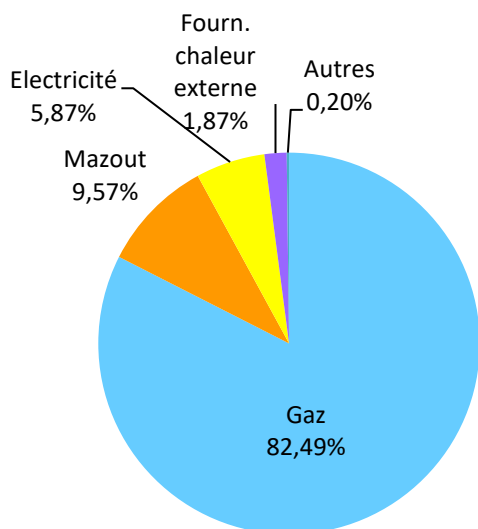
On constate également l'impact fort de l'introduction d'exigences plus strictes à partir de 2015 sur les performances des logements neufs.

5 - SYSTÈME DE CHAUFFAGE

A. Vecteurs énergétiques

Le gaz est toujours le vecteur largement majoritaire à Bruxelles. On observe d'année en année une diminution du mazout (-2,21% en 2025) au profit des autres vecteurs tels que l'électricité, le gaz, ...

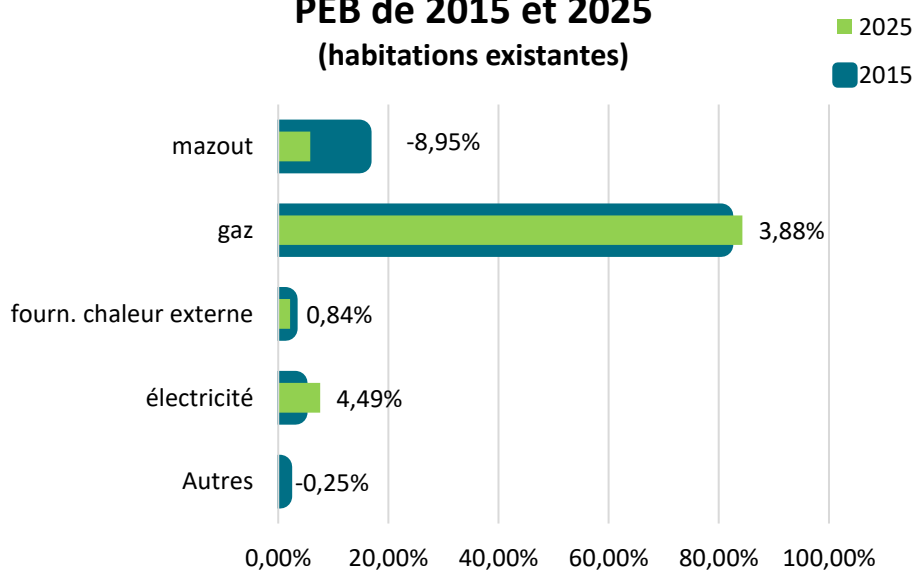
Le gaz reste le vecteur énergétique majoritaire pour le chauffage (habitations existantes)



Catégorie « autres »	
Vecteur	Part
Bois	0,13%
Biomasse (sauf bois)	0,05%
Charbon	0,02%

Si l'on compare les vecteurs entre les certificats PEB de 2015 et 2025, on constate une diminution du mazout au profit de l'électricité et du gaz.

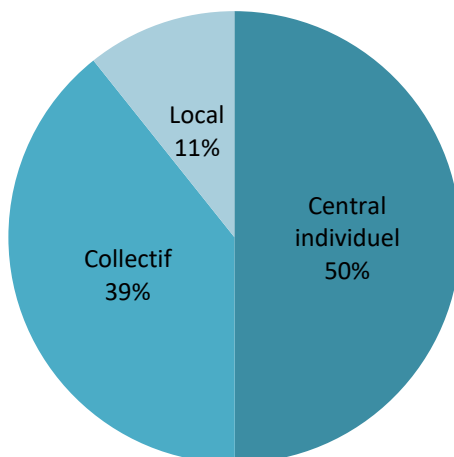
Variation des vecteurs dans les certificats PEB de 2015 et 2025 (habitations existantes)



B. Types de systèmes de chauffage

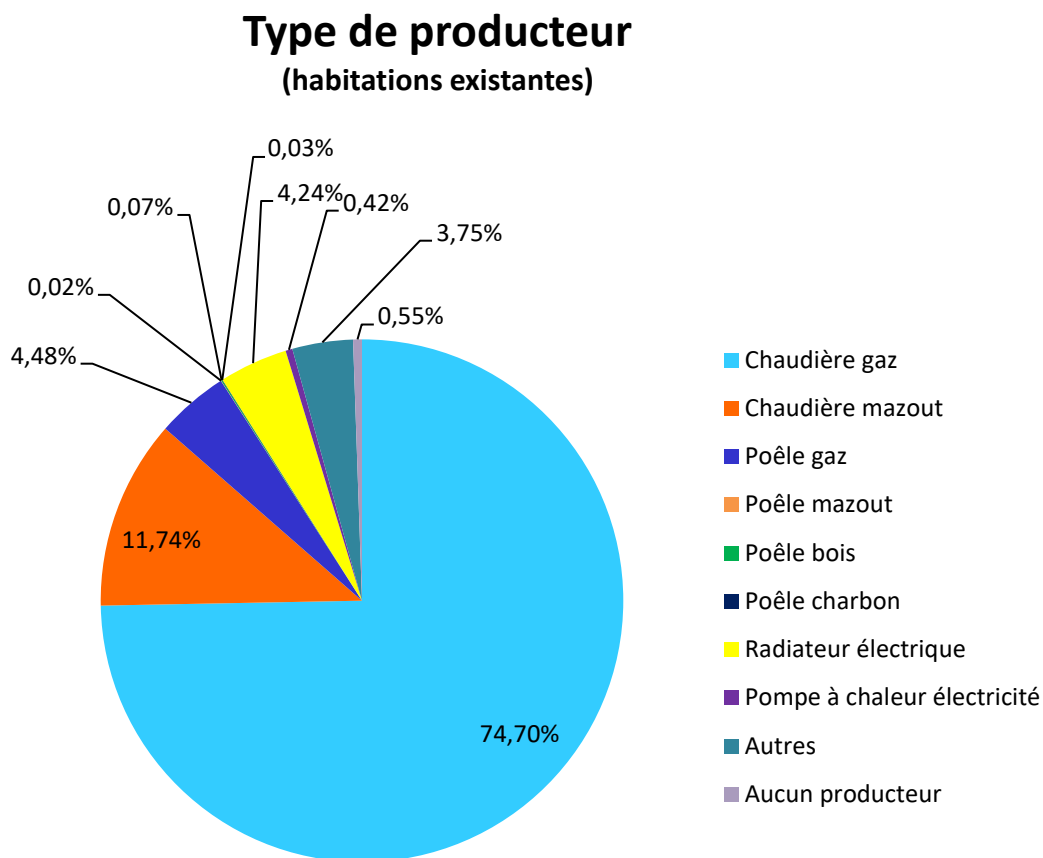
La répartition globale des systèmes de chauffage reste inchangée par rapport à 2024.

Type de système de chauffage (habitations existantes)



C. Types de producteurs de chauffage

Les données ci-dessous, relatives au sous-type de producteur (type de chaudière gaz, par exemple) peuvent particulièrement être sujettes à erreur de la part des certificateurs. C'est notamment le constat du contrôle qualité. Elles ne peuvent donc être prises pour acquies. Elles sont néanmoins présentées dans leur ensemble dans le tableau après le graphe.



Répartition des systèmes et type de producteurs de chauffage

Habitations existantes

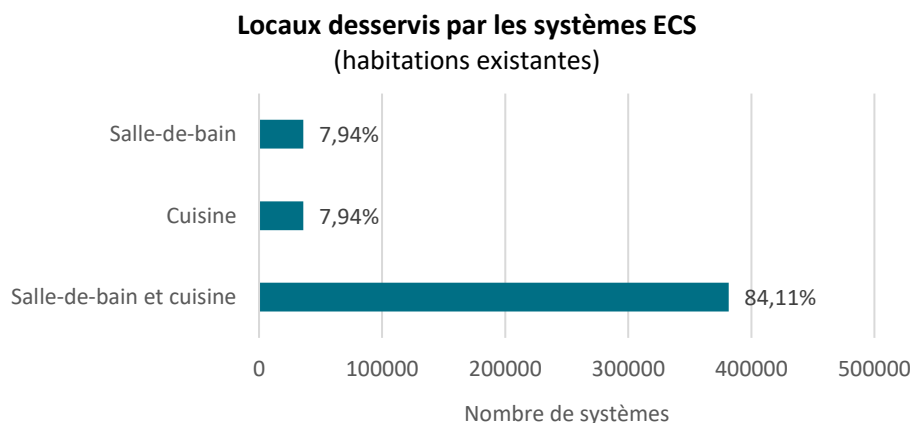
Type de système et producteur	Total
Chauffage central individuel - Chaudière bois à condensation	3
Chauffage central individuel - Chaudière bois non à condensation bûches	11
Chauffage central individuel - Chaudière bois non à condensation pas de détails (<03/2017)	0
Chauffage central individuel - Chaudière bois non à condensation pellet	15
Chauffage central individuel - Chaudière gaz à condensation	91488
Chauffage central individuel - Chaudière gaz non à condensation atmosphérique sans ventilateur	27562
Chauffage central individuel - Chaudière gaz non à condensation autres	33018
Chauffage central individuel - Chaudière mazout à condensation	259
Chauffage central individuel - Chaudière mazout non à condensation	3743
Chauffage central individuel - Générateur à air chaud biomasse (sauf bois)	2
Chauffage central individuel - Générateur à air chaud bois	2
Chauffage central individuel - Générateur à air chaud électrique	186
Chauffage central individuel - Générateur à air chaud gaz	278
Chauffage central individuel - Générateur à air chaud mazout	50
Chauffage central individuel - Pompe à chaleur électrique	1467
Chauffage central individuel - Pompe à chaleur gaz	79
Chauffage central individuel - Pas de producteur	1535
Chauffage collectif - Chaudière bois à condensation	12
Chauffage collectif - Chaudière bois non à condensation pas de détails (<03/2017)	11
Chauffage collectif - Chaudière gaz à condensation	89520
Chauffage collectif - Chaudière gaz non à condensation atmosphérique sans ventilateur	18422
Chauffage collectif - Chaudière gaz non à condensation autres	24179
Chauffage collectif - Chaudière mazout à condensation	1 629
Chauffage collectif - Chaudière mazout non à condensation	29840
Chauffage collectif - Cogénération biomasse (sauf bois)	183
Chauffage collectif - Cogénération gaz	11268
Chauffage collectif - Cogénération mazout	63
Chauffage collectif - Fourniture de chaleur externe	6971
Chauffage collectif - Pompe à chaleur électrique	1705
Chauffage collectif - Pompe à chaleur gaz	216
Chauffage collectif - Pas de producteur	50
Chauffage local - Accumulateur électrique	3647
Chauffage local - électrique pas de détails (<03/2017)	4043
Chauffage local - Insert/cassette	225
Chauffage local - Poêle bois	211
Chauffage local - Poêle charbon	57
Chauffage local - Poêle gaz	10931
Chauffage local - Poêle mazout	27
Chauffage local - Radiateur/convecteur électrique	8444
Chauffage local - Résistance dans paroi (plafond/mur/plancher)	212
Chauffage local - Pas de producteur	2962
Nombre total de producteurs	368350
Nombre total de systèmes sans producteurs	4547

6 - SYSTÈME DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Au total c'est près de 453 566 systèmes ECS (eau chaude sanitaire) qui ont été encodés dans les certificats PEB établis jusqu'à 31/12/2025 (incl.). La majorité sont des systèmes collectifs (71,5%).

La plupart des logements disposent d'un système de production d'eau chaude sanitaire qui alimente à la fois la salle de bain et la cuisine. Il est toutefois important de préciser que, selon la méthode de calcul actuellement en vigueur, il n'est possible d'encoder au maximum que deux systèmes d'eau chaude sanitaire : un destiné aux salles de bain et un destiné à la ou aux cuisines.

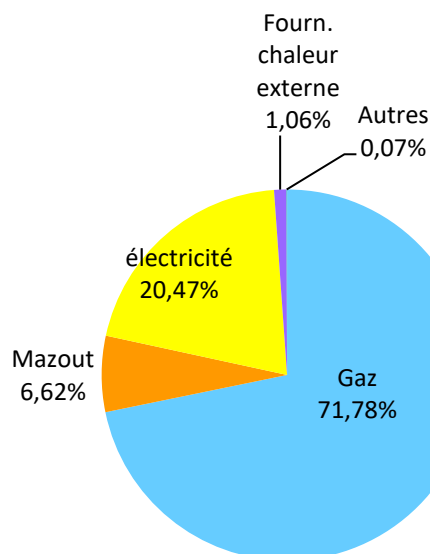
Cela signifie que, même si plusieurs équipements distincts existent dans le logement, seuls deux systèmes peuvent être pris en compte dans le certificat.



La répartition des systèmes de production selon le vecteur énergétique montre, ici aussi, une prédominance des systèmes fonctionnant au gaz, ainsi qu'une part importante de systèmes fonctionnant à l'électricité.

En revanche, la distinction entre systèmes dépendants et indépendants du chauffage apparaît inversée selon le vecteur : 81,14 % des systèmes d'eau chaude sanitaire au gaz sont dépendants du système de chauffage, tandis que 99,35 % des systèmes fonctionnant à l'électricité sont indépendants du système de chauffage.

Vecteurs énergétiques pour la production d'ECS (habitations existantes)



Catégorie « autres »	
Vecteur	Part
Bois	0,02%
Biomasse (sauf bois)	0,05%

■ Gaz ■ Mazout ■ électricité ■ Fourn. chaleur externe ■ Autres

Les systèmes de production d'ECS indépendants du système de chauffage sont répartis comme suit :

Répartitions des systèmes de production d'eau chaude sanitaire indépendants du système de chauffage				
Habitations existantes				
Type de producteur Vecteur	Gaz	Mazout	Electricité	TOTAL
A accumulation	10%	0%	90%	60%
Absent	0%	0%	100%	3%
Boiler thermodynamique	0%	0%	100%	1%
Chaudière à condensation pour ECS seule	96%	4%	0%	1%
Chaudière non à condensation pour ECS seule	51%	49%	0%	2%
Chaudière pour ECS uniquement	67%	33%	0%	0%
Producteur instantané	94%	0%	6%	34%
Pompe à chaleur	0%	0%	100%	0%

7 - PRÉSENCE D'UN SYSTÈME DE REFROIDISSEMENT

La certification PEB ne prend en compte que la consommation énergétique pour le refroidissement assuré par une installation de climatisation fixe et dès qu'au moins 50% du volume protégé de l'habitation est refroidi par cette installation. Note : Dans les certificats PEB plus anciens, ces pourcentages sont sans doute trop élevés, car il est apparu que certains certificateurs encodaient à tort des systèmes de refroidissement dès qu'un split system fixe était présent, et même s'il ne couvrait pas 50% du volume protégé de l'habitation.

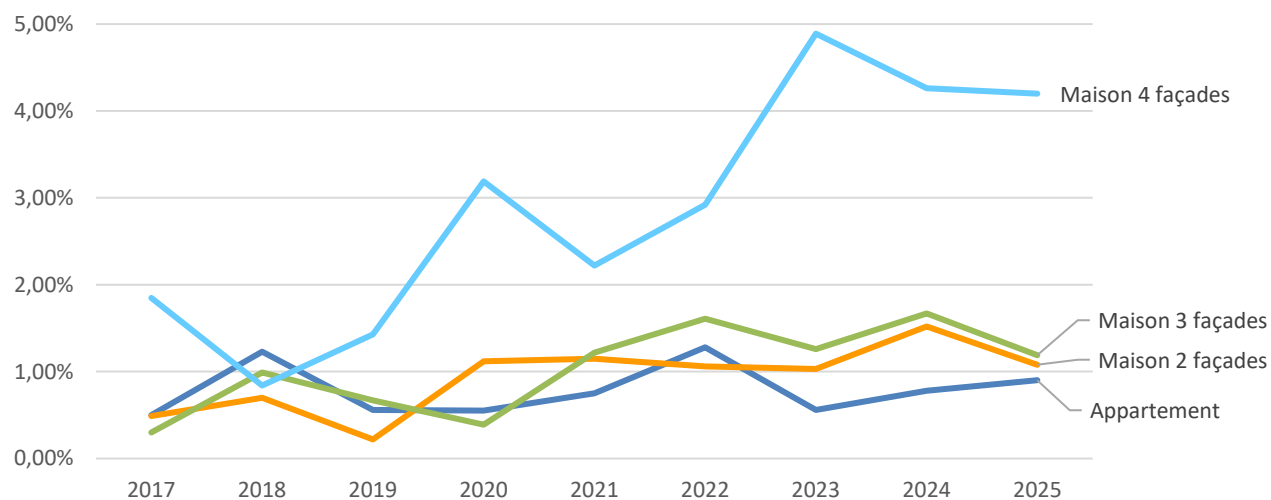
Le tableau ci-dessous indique le nombre de certificats établis depuis 2011 pour des logements existants disposant d'un système de refroidissement. Le graphique présente quant à lui la part de certificats relatifs à des logements existants équipés d'un système de refroidissement, selon leur année d'établissement.

Même s'ils restent encore marginaux à l'échelle du parc de logements certifiés (0,49 %), on observe une progression surtout ces 5 dernières années (voir graphe ci-après) de la présence de systèmes de climatisation fixes assurant le refroidissement de plus de la moitié du logement. Cette augmentation semble en partie liée à l'installation de pompes à chaleur réversibles. Néanmoins, en 2025, le nombre de ces systèmes semble se stabiliser.

En particulier ce sont les maisons 4 façades qui ont le plus haut pourcentage de systèmes de refroidissement.

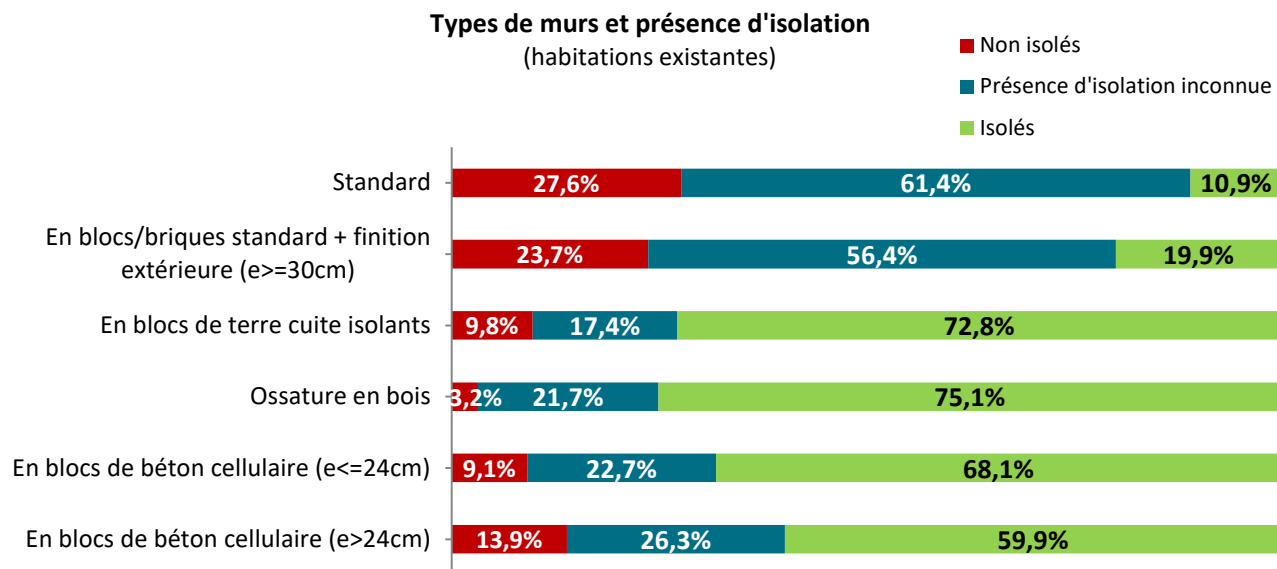
Habitations existantes			
Typologie	Système de refroidissement présent	Système de refroidissement absent	% avec un système de refroidissement
Appartements	1685	360 244	0,47%
Maison 2 façades	221	40 287	0,55%
Maison 3 façades	67	10 916	0,61%
Maison 4 façades	68	4 044	1,65%
Total	2041	415 491	0,49%

Stabilisation du nombre d'unités certifiées avec système de refroidissement
(habitations existantes)



8 - PAROIS

A. Murs



Les maçonneries traditionnelles (murs de type standard et mur d'une épaisseur ≥ 30 cm en blocs/briques standards avec une finition) regroupent la majorité des murs (98,42%). Le graphique met en évidence leur faible isolation et une forte part d'informations manquantes. Les procédures de constat d'absence ou de présence d'isolant et surtout la fourniture de preuves acceptables relatives à cette information, de la part des propriétaires, restent deux points d'amélioration.

À l'inverse, les systèmes constructifs plus récents, tels que l'ossature bois ou les blocs de terre cuite isolants, affichent des taux d'isolation nettement plus élevés, dépassant 70 %. Les murs en béton cellulaire se situent dans une position intermédiaire, avec une majorité d'habitations isolées mais encore une part non négligeable de données inconnues.

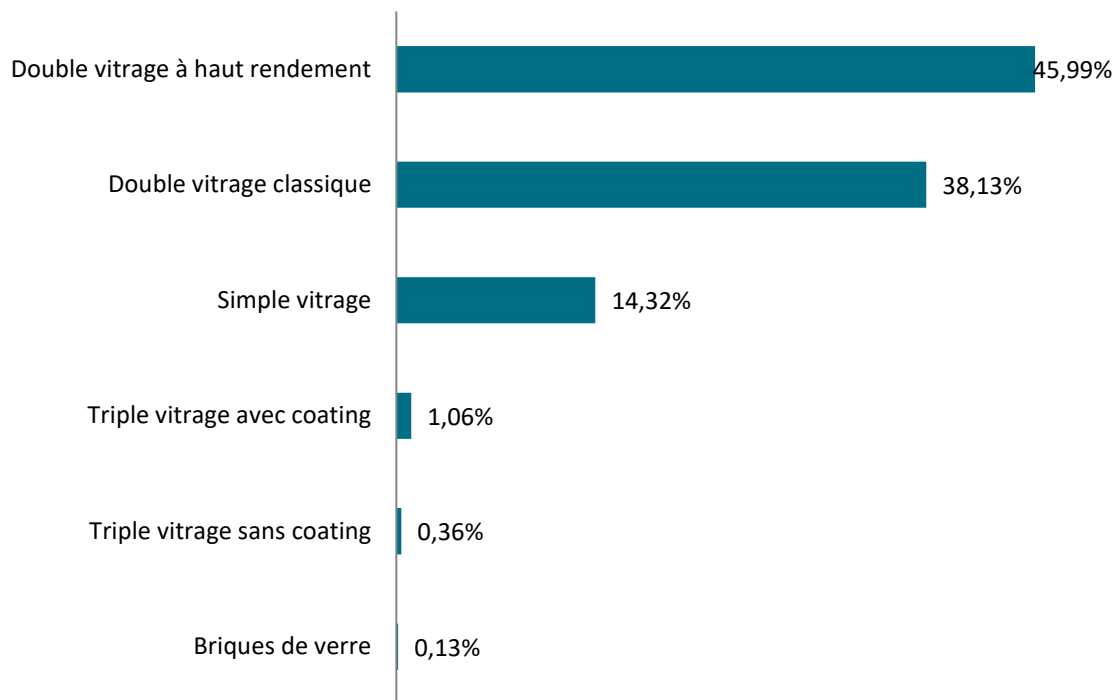
La comparaison entre les relevés concernant l'isolation des murs entre 2011 et 2022 puis 2024 confirmait cette constatation puisque la part de murs non isolés diminuait au profit principalement de murs pour lesquels aucune information n'est disponible. Cette tendance se confirme toujours en 2025.

Habitations existantes				
Type	Non isolés	Présence d'isolation inconnue	Isolés	Total (m²)
Mur standard	27,65%	61,42%	10,93%	17 258 127,42
En blocs/briques standard + finition extérieure (e>=30cm)	23,68%	56,39%	19,93%	13 442 091,19
En blocs de terre cuite isolants	9,78%	17,39%	72,83%	77 508,18
Ossature en bois	3,17%	21,74%	75,09%	74 668,62
En blocs de béton cellulaire (e<=24cm)	9,11%	22,75%	68,15%	24 4792,3
En blocs de béton cellulaire (e>24cm)	13,90%	26,25%	59,85%	95 629,16
Total	24,90%	59,35%	15,76%	31 192 816,87

B. Vitrages

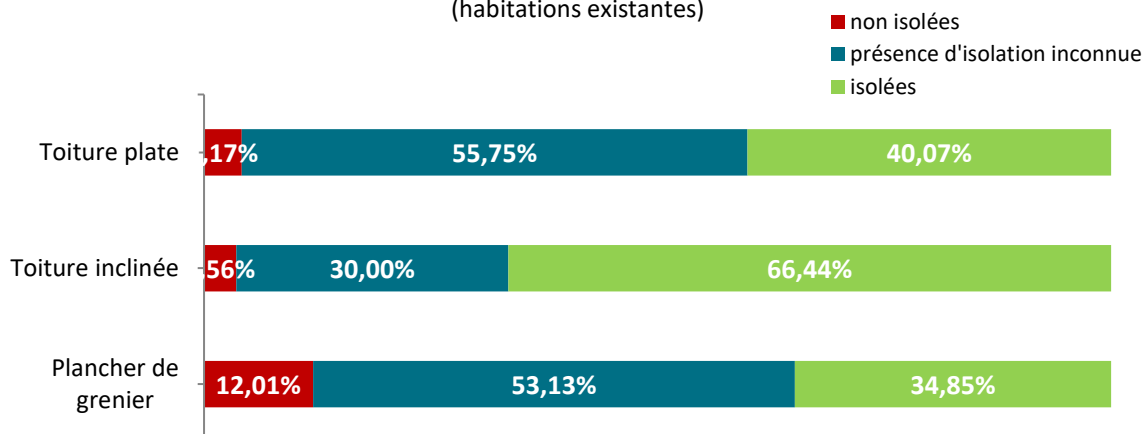
On remarque une large majorité de double vitrage (classique ou haut rendement). Lorsque l'on compare le nombre de m² de simple vitrage entre 2017 et 2025, on constate une diminution de 7,5% au profit des autres types.

Part des différents vitrages (habitations existantes)



C. Toitures

Types de toitures et présence d'isolation (habitations existantes)



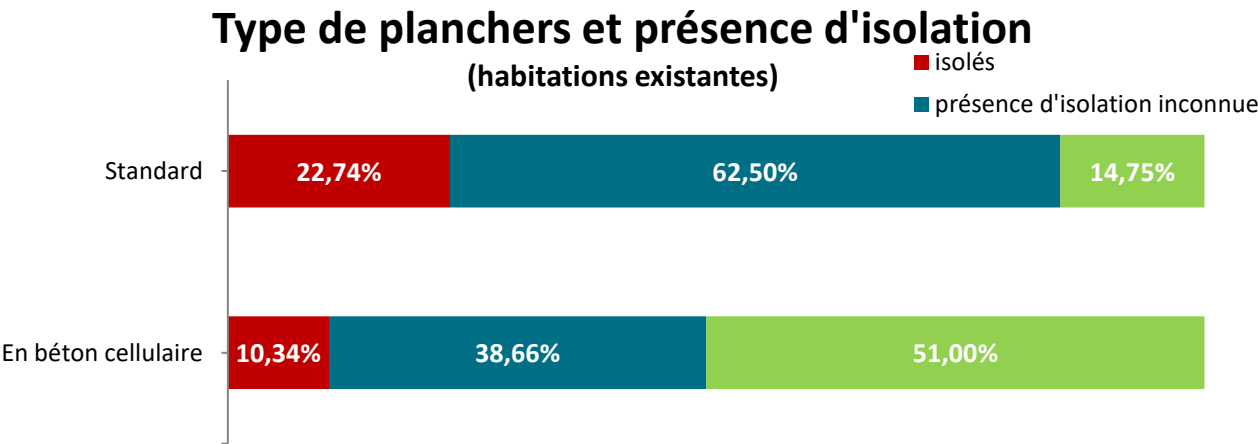
Il en ressort qu'encore trop souvent, la présence d'une isolation dans une toiture plate restait encore souvent inconnue. Les procédures de constat d'absence ou de présence d'isolant et surtout la fourniture de preuves acceptables relatives à cette information, de la part des propriétaires, restent toujours des points d'amélioration.

La comparaison entre les relevés concernant l’isolation des toitures entre 2011 et 2025 montre une grosse diminution de nombre de toitures non isolées au profit, pour moitié, de toitures pour lesquelles aucune information n’est disponible. On constate un glissement de 7,10% vers des toitures avec une présence d’isolation inconnue et 0,14% vers des toitures isolées par rapport à 2011.

En 2025, on s’approche du cap des 50% de toitures isolées pour les habitations qui ont été certifiées.

Habitations existantes				
Type	Non isolées	Présence d’isolation inconnue	Isolées	Total (m²)
Plancher de grenier	12,01%	53,13%	34,85%	1 089 774,08
Toiture inclinée	3,56%	30,00%	66,44%	3 123 115,13
Toiture plate	4,17%	55,75%	40,07%	3 783 746,28
Total	5,00%	45,34%	49,66%	7 996 635,49

D. Planchers



Habitations existantes				
Type	non isolés	isolation inconnue	Isolés	Total (m²)
Standard	14,75%	62,50%	22,74%	1 968 698,48
En béton cellulaire	51,00%	38,66%	10,34%	13 592,13
Total	15,30%	62,14%	22,56%	5 460 751,29

Les planchers de type standard représentent la grande majorité des planchers (98,5%). La proportion de planchers en béton cellulaire dans les logements existants est d’ailleurs certainement trop élevée et due à une méprise de certains certificateurs dans les années 2011-2013.

9 - TRAVAUX CONSEILLÉS

Depuis le 15/03/2017, les certificats PEB donnent des recommandations quant aux travaux conseillés à effectuer en priorité dans le cadre d'une rénovation énergétique. Ces recommandations automatisées sont personnalisées par rapport au bien. Certains biens certifiés après le 15/03/2017 n'ont aucune recommandation de travaux car ils ont une bonne performance. Il s'agit au total de 1709 logements (1624 appartements et 87 maisons).

Le gain moyen obtenu en réalisant les 3 premiers travaux recommandés sur les certificats PEB établis de 2017 au 31/12/2025 (incl.) est de 61,10 kWh/ (m².an). Il peut néanmoins varier très fort d'un bien à l'autre en fonction de sa performance avec un écart type de 86,06 kWh/ (m².an).

Afin de faciliter la compréhension des données, nous avons choisi de diviser les informations par type d'habitation puisque certaines recommandations apparaissent plus souvent que d'autres pour des raisons évidentes comme le fait que toutes les habitations disposent a priori d'une façade comme paroi de déperdition, mais pas forcément d'un plancher ou d'une toiture (exemple : appartement situé entre deux unités PEB vs une maison).

APPARTEMENTS					
Travaux conseillés	# certificats où cela figure DANS top 3	# certificats où cela figure HORS top 3	# total de certificats où cela figure	Gain moyen (kWh/(m².an)) lorsque dans le top3	Gain moyen (kWh/(m².an))
Isoler la façade	175134	6428	181562	77,79	75,74
Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	54539	23755	78294	31,98	26,97
Harmoniser et/ou compléter le système de ventilation	53368	4418	57786	32,41	32,55
Remplacer le double vitrage par un vitrage plus performant	39212	39142	78354	11,86	10,30
Isoler la toiture plate	36680	9508	46188	143,83	117,95
Isoler le plancher	35554	7981	43535	68,82	58,45
Placer une sonde extérieure	23015	36149	59164	5,75	5,06
Améliorer/renforcer l'isolation de la façade	20741	8370	29111	12,62	11,45
Remplacer l'appareil électrique par un appareil au gaz ou une pompe à chaleur	17829	12279	30108	30,35	25,06
Installer un système de ventilation double flux (avec récupération de chaleur)	17423	3424	20847	35,49	35,50
Installer un chauffage central	17000	1029	18029	162,56	155,22
Isoler les conduites de la boucle sanitaire	11373	1987	13360	37,58	36,39
Isoler la toiture inclinée	10417	2234	12651	294,46	246,56
Placer des protections solaires	9727	70432	80159	0,05	0,02
Remplacer les fenêtres (profilés, vitrage et panneaux)	8494	11361	19855	23,80	14,90
Isoler le plafond sous grenier	7392	1572	8964	138,53	119,69
Améliorer/renforcer l'isolation de la toiture plate	5878	3077	8955	25,95	19,88
Améliorer/renforcer l'isolation de la toiture inclinée	5224	2670	7894	46,02	34,11
Placer des vannes thermostatiques	4881	10236	15117	6,49	6,65
Isoler les conduites du système de chauffage	4528	22746	27274	3,56	3,35
Remplacer la chaudière gaz par une chaudière gaz plus performante ou pompe à chaleur	4013	6495	10508	34,80	20,48
Demander un comptage individuel des frais de chauffage	3706	7466	11172	10,56	10,92
Améliorer/renforcer l'isolation du plancher	2818	1043	3861	22,74	18,83
Compléter la régulation par des vannes thermostatiques	2194	5733	7927	3,50	3,56
Compléter la régulation par un thermostat d'ambiance	1436	2555	3991	4,37	4,87
Améliorer/renforcer l'isolation du plafond sous grenier	1197	1014	2211	28,21	20,03
Isoler le ballon de stockage	1100	2642	3742	7,34	6,77
Placer un thermostat d'ambiance	520	971	1491	14,28	11,66
Isoler l'échangeur	354	675	1029	2,91	2,55
Placer un producteur d'eau chaude sanitaire performant	124	237	361	88,88	49,73
Aucune recommandation de travaux	-	-	1624	-	-

MAISONS					
Travaux conseillés	# certificats où cela figure DANS top 3	# certificats où cela figure HORS top 3	# total de certificats où cela figure	Gain moyen (kWh/(m².an)) lorsque dans le top3	Gain moyen (kWh/(m².an))
Isoler la façade	31159	5594	36753	81,01	72,07
Isoler le plancher	15003	13293	28296	29,98	25,78
Isoler la toiture plate	8862	7719	16581	62,71	41,56
Isoler la toiture inclinée	7280	2789	10069	109,35	84,42
Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	4805	11308	16113	35,46	21,76
Isoler le plafond sous grenier	4210	2842	7052	68,08	50,19
Harmoniser et/ou compléter le système de ventilation	4170	3194	7364	23,56	23,38
Améliorer/renforcer l'isolation de la toiture inclinée	2587	6478	9065	28,53	14,66
Installer un chauffage central	2200	40	2240	208,90	205,71
Améliorer/renforcer l'isolation de la façade	1994	2098	4092	15,68	11,33
Remplacer le double vitrage par un vitrage plus performant	1901	12343	14244	11,99	8,89
Remplacer la chaudière gaz par une chaudière gaz plus performante ou pompe à chaleur	1391	938	2329	79,07	53,46
Remplacer l'appareil électrique par un appareil au gaz ou une pompe à chaleur	1255	4107	5362	28,84	17,01
Installer un système de ventilation double flux (avec récupération de chaleur)	1105	2511	3616	24,34	24,26
Placer une sonde extérieure	1060	9563	10623	7,53	4,60
Améliorer/renforcer l'isolation du plancher	608	833	1441	10,26	7,80
Améliorer/renforcer l'isolation de la toiture plate	535	2023	2558	18,41	9,51
Isoler les conduites de la boucle sanitaire	341	313	654	36,96	31,89
Placer des protections solaires	324	11340	11664	0,11	0,03
Améliorer/renforcer l'isolation du plafond sous grenier	234	1491	1725	20,90	9,78
Isoler les conduites du système de chauffage	178	7048	7226	6,82	4,33
Remplacer les fenêtres (profilés, vitrage et panneaux)	102	2856	2958	22,44	7,35
Placer un thermostat d'ambiance	50	642	692	23,46	14,61
Compléter la régulation par des vannes thermostatiques	46	3205	3251	5,01	4,71
Placer un producteur d'eau chaude sanitaire performant	42	86	128	74,61	44,88
Demander un comptage individuel des frais de chauffage	37	129	166	18,29	14,59
Compléter la régulation par un thermostat d'ambiance	9	854	863	6,68	5,34
Isoler le ballon de stockage	8	295	303	4,23	3,80
Placer des vannes thermostatiques	4	70	74	7,80	9,81
Aucune recommandation	-	-	87	-	-

10 - ERRATUM RAPPORT STATISTIQUE 2025 DONNEES 2024

Dans le rapport statistiques précédent basé sur les données 2024, une inversion a été constatée entre les valeurs des colonnes « Gain moyen (kWh/(m².an)) lorsque dans le top 3» et « Gain moyen (kWh/(m².an)) » dans les tableaux relatifs aux travaux conseillés pour les appartements et les maisons (section 8). Les valeurs affichées dans ces deux colonnes étaient interverties.

INFO



02 775 75 75
WWW.ENVIRONNEMENT.BRUSSELS

Rédaction : Département Logiciels PEB, Division Energie, Air, Climat et Bâtiments durables
Pour d'autres renseignements ou obtenir des données plus spécifiques veuillez vous référer au point « Contact et demandes complémentaires » en début de document.