

Un “même” certificat de performance énergétique pour tous les types de logements en Belgique ?



Les projets de cette édition de la revue démontrent que les produits de notre secteur sont très largement applicables et que nos matériaux durables en terre cuite continuent de trouver leur chemin alors que les exigences constructives (règlement de performance énergétique, acoustique, sécurité incendie, ...) évoluent et se renforcent constamment.

“La brique pour tous les types de logements” a été choisi pour titre de ce numéro de notre magazine. Mais existe-t-il aussi un “certificat de performance énergétique” pour tous les types de logements ?

Autrement dit, comment un propriétaire, un locataire ou un acheteur potentiel peut-il déterminer la “performance énergétique” de son logement ?

Expliquons d'abord l'état des lieux concernant la réglementation en matière de performance énergétique au niveau européen.

Dans le cadre du paquet “Fit for 55”, la Commission européenne a adopté le 15 décembre 2021 un projet de révision de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (Energy Performance of Buildings Directive EPBD). Il présente la vision et les outils nécessaires pour parvenir à un parc immobilier zéro émission d'ici 2050, en introduisant une nouvelle définition de “bâtiment zéro émission” et en affinant les définitions existantes telles que “construction quasi neutre en énergie” et “rénovation en profondeur”. Les stratégies de rénovation à long terme de l'EPBD devraient être remplacées par des “plans nationaux de rénovation des bâtiments” plus opérationnels et dotés d'un cadre de suivi plus solide. Les premiers projets de plans sont attendus d'ici le 30 juin 2024. Afin de garantir des normes nationales comparables, tous les certificats de performance énergétique devront, d'ici 2025, être basés sur une échelle harmonisée de performance énergétique.

La proposition actuelle de révision de l'EPBD comprend des mesures visant à rendre les certificats de performance énergétique beaucoup plus clairs, plus fiables et visibles, avec des informations faciles à comprendre sur la performance énergétique et d'autres caractéristiques clés, pour les propriétaires de bâtiments, les investisseurs financiers et les gouvernements. La qualité et la fiabilité des certificats se sont régulièrement améliorées depuis leur introduction en 2002. Néanmoins, il existe des problèmes (re)connus concernant la qualité des procédures et notamment le manque de cohérence.

Les modifications proposées de l'EPBD fournissent une définition plus claire de ce qui est considéré comme un certificat de bonne qualité, de son objectif et de la manière dont il doit être délivré. L'EPBD comprend un modèle pour les certificats de performance énergétique, avec un nombre minimum d'indicateurs communs sur l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, complétés par un certain nombre d'indicateurs volontaires, tels que sur les bornes de recharge, la qualité de l'air intérieur et le potentiel de réchauffement climatique basé sur les émissions carbone du bâtiment au long du cycle de vie. Le score A doit correspondre au zéro émission, tandis que le score G correspond aux 15 % des bâtiments les moins performants de chaque pays ; le reste des bâtiments du pays étant répartis proportionnellement entre les classes intermédiaires. Cela permettra d'établir un système de classification des bâtiments plus clair et plus simple, tout en étant flexible et adaptable aux caractéristiques nationales du parc immobilier. Cela facilitera également la compréhension des certificats de performances énergétiques au-delà des frontières. Enfin, la révision comprend également des exigences communes pour les bases de données et l'offre d'un accès public aux bases de données sur la performance énergétique des bâtiments.

Le Parlement et le Conseil mènent actuellement des négociations interinstitutionnelles. Une fois l'accord conclu, il devra être formellement approuvé par les deux institutions.

Quelle est la situation actuelle, au niveau national, en matière de certificats de performance énergétique ?

Les réglementations nationales PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) sont basées sur la directive européenne actuellement en vigueur. La Belgique vise à rendre son parc immobilier nettement plus économe en énergie, conformément aux objectifs climatiques européens. Cependant, en Belgique, chaque région dispose actuellement de sa propre réglementation en matière de performance énergétique et, de façon générale, ces normes évoluent vers des exigences plus strictes mettant davantage l'accent sur l'efficacité énergétique et la durabilité.

Sans entrer dans les détails, on ne parle pas toujours de la même chose dans les réglementations régionales en matière de performance énergétique.

Pour connaître l'état le plus actuel des réglementations en matière de performance énergétique, nous nous référons aux sites web pertinents par région :

Flandre : <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen>
Bruxelles : Regelgeving betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPB) | Burgers - Leefmilieu Brussel
Wallonie : La réglementation wallonne - PEB - Site énergie du Service public de Wallonie

Il existe également des différences dans le domaine des “certificats de performance énergétique”. En Flandre, on parle d'un EPC et d'un certificat de construction EPC, tandis qu'en Wallonie et à Bruxelles, on parle d'un certificat PEB/EPB.

Réglementation EPC/EPB/PEB 2023 en Belgique

L'objectif d'un certificat EPC/EPB/PEB est d'informer le potentiel acquéreur ou locataire quant à la performance énergétique de son futur logement. Le certificat EPC/PEB s'applique aux maisons et aux appartements d'habitation. Il est obligatoire dans les 3 régions de Belgique : en Wallonie depuis juin 2011, à Bruxelles depuis mai 2011, en Flandre depuis novembre 2008. Le certificat EPC/PEB d'un immeuble d'habitation doit être réalisé avant toute publication d'annonce en lien avec une location ou une vente. Il existe des différences entre les certificats PEB des différentes régions. Ainsi, les classes énergétiques (lettres de A à G) sur le certificat PEB ne sont pas identiques. Par exemple, pour les habitations, la classe énergétique F à Bruxelles démarre à 276 kWh/m²/an, tandis qu'en Wallonie, elle démarre à 425 et en Flandre, à 400. Actuellement, ils diffèrent également des autres pays européens.

Flandre

Depuis 2019, l'efficacité énergétique est attestée par un label EPC. Ce label va d'une lettre rouge F (mauvais score) à un A+ vert foncé (très bon score). L'EPC indique également le score énergétique de l'unité résidentielle en kWh/(m² an) (kilowattheure par mètre carré an). Plus le score énergétique est bas, plus l'unité résidentielle est économe en énergie. Un EPC est établi par unité d'habitation. En Flandre, un EPC est obligatoire pour la vente, la location et la nouvelle construction avec une exigence de niveau de performance énergétique (dans ce dernier cas, il s'appelle EPC construction et indique si la maison neuve répond aux dernières exigences énergétiques).

Bruxelles

En Région de Bruxelles-Capitale, il ne s'agit pas d'un EPC, mais d'un certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments). Un tel certificat est obligatoire **pour la vente et la location d'un logement de plus de 18 m²**. A partir de 2025, tous les logements devront disposer d'un certificat PEB. Il existe 3 modèles différents de PEB : PEB “Nouvelle Construction”, PEB “Unité d'Habitation”, PEB “Bureaux”. Les classes énergétiques vont de A (très bon score) à G (mauvais score).

Wallonie

En Wallonie, il existe le certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments). Ce certificat est obligatoire **pour la vente et la location de tous les immeubles d'habitation**. Les notes vont de A+ (très bon score) à G (mauvais score).

Conclusion

En Belgique, les certificats de performance énergétique diffèrent d'une région à l'autre pour les mêmes types d'habitations.

Dans chaque région, ceux-ci ont déjà considérablement évolué et contiennent de nombreuses informations utiles, notamment sur les mesures possibles d'amélioration de la performance énergétique.

Avec l'arrivée des clarifications dans l'actuelle proposition de révision de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD), nul doute que cela aura un effet positif et que l'harmonisation européenne se répercutera, espérons-le, en Belgique jusqu'au niveau des Régions.

Sources

EPC wetgeving 2023: Vlaanderen, Brussel & Wallonië (epcwaarde.be)
 EPC-pedia (www.vlaanderen.be/epc-pedia).
 Carriages preview | Legislative Train Schedule (europa.eu)
 Energy performance of buildings directive (europa.eu)
 The Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) — EPB Standards — EPB Center | EPB Standards