



## LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LE CLIMAT INTERIEUR DES BATIMENTS (PEB)

*Nouvelle ordonnance adoptée le 07 juin 2007, publiée au Moniteur belge le 11 juillet 2007  
entrée en vigueur prévue juillet 2008*

### 1. POURQUOI UNE ORDONNANCE SUR LA PEB ?

En Europe, le bâtiment est responsable de 50% du total des consommations des ressources naturelles exploitées, de 40% des consommations d'énergie et de 30% des émissions de CO<sub>2</sub>. Des technologies fiables existent aujourd'hui et peuvent réduire efficacement notre consommation énergétique.

Le 16 décembre 2002, **une Directive européenne (2002/91/CE) sur la performance énergétique et le climat intérieur des bâtiments** a été adoptée par le Parlement européen et le Conseil de l'Union européenne. Elle vise à obtenir des bâtiments moins énergivores et à diminuer les émissions de CO<sub>2</sub>.

La Région de Bruxelles Capitale a transposé la Directive européenne dans son Ordonnance du 07 juin 2007. Celle-ci est un levier d'action primordial pour la mise en oeuvre d'une politique régionale volontariste en matière d'efficacité énergétique. En effet, à Bruxelles le bâtiment (logement et secteur tertiaire) représente ± 70% des consommations énergétiques globales de la Région.

### 2. L'ORDONNANCE

**La performance énergétique d'un bâtiment** est la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment (par exemple pour le chauffage, la production d'eau chaude, le refroidissement, la ventilation et l'éclairage). La quantité d'énergie nécessaire résulte d'un calcul qui prend en compte différents facteurs qui influencent la demande d'énergie :

- la conception du bâtiment
- l'emplacement du bâtiment en rapport avec les paramètres climatiques, l'exposition solaire et l'incidence des structures avoisinantes
- l'isolation thermique
- les caractéristiques techniques des installations
- l'auto-production d'énergie
- le climat intérieur
- etc.

**Quatre grands secteurs** sont concernés par l'Ordonnance :

- Les bâtiments neufs et rénovés (projets de construction et de rénovation).
- Les bâtiments publics
- Les bâtiments destinés aux transactions immobilières pour la vente, la location, etc.
- Les installations techniques de production de chaud (chauffage, eau chaude, etc.) et de froid (climatisation, etc.)



La nouvelle Ordonnance entrera **en vigueur en plusieurs phases** :

- Juillet 2008 pour :
  - **Les bâtiments neufs et rénovés**
  - **Les bâtiments publics**
 Les Arrêtés d'exécution (mise au point des procédures, exigences, méthodes de calculs, etc.) sont en cours d'élaboration.
- A partir de 2009 pour :
  - **Les bâtiments destinés aux transactions immobilières**
  - **Les installations techniques**

## 3. POUR LES BATIMENTS NEUFS ET RENOVES

### 3.1. TYPES DE TRAVAUX ET DESTINATION DU BATIMENT

Les **exigences de performance énergétique** à respecter, les **méthodes de calcul** à utiliser et les **procédures** à suivre dépendent du type de travaux à réaliser et de la destination du bâtiment. L'Ordonnance distingue **3 types de travaux** :

- **Les bâtiments neufs** : tous les bâtiments nouvellement construits ou reconstruits.
- **La rénovation lourde** :
  - Les bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> avec permis d'urbanisme et des travaux sur plus de 25 % de la superficie de déperdition thermique.
  - Les bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> avec permis d'environnement et dont la puissance des installations techniques est supérieure à 500kW après remplacement ou modification.
- **La rénovation simple** : les bâtiments avec permis d'urbanisme et des travaux qui influencent la performance énergétique du bâtiment et qui n'entrent pas dans la définition de la rénovation lourde.

L'Ordonnance distingue également **différentes destinations des bâtiments** :

- **Les habitations individuelles** (maisons, appartements, etc.).
- **Les bureaux, les bâtiments destinés aux services** et ceux destinés à l'**enseignement**.
- **Les bâtiments à autres destinations** (le résidentiel commun, les soins de santé, la culture, les cafés, les restaurants, les commerces, les sports, etc.).

### 3.2. LES EXIGENCES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les exigences de performance énergétique représentent l'ensemble des conditions auxquelles doit répondre un bâtiment et/ou une installation technique en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

Les principales exigences envisagées sont :

- Un niveau de performance énergétique global : « niveau E » maximal
- Un niveau d'isolation thermique globale : K maximal
- Une valeur de résistance thermique des parois : R minimal ou une valeur de transmission thermique des parois : U maximal
- Des dispositifs de ventilation
- Des exigences sur les installations techniques.

Les exigences de performance énergétique à respecter sont fonction du type de travaux et du type de destination des bâtiments. Les exigences applicables aux différents cas de figure seront précisées dans les arrêtés d'exécution.

Lorsqu'un bâtiment est destiné à plusieurs destinations, par exemple un rez-de-chaussée commercial et du logement aux étages, il sera divisé en plusieurs unités. Dans ce cas, à chaque unité correspondra un ensemble d'exigences.

### 3.3. LES METHODES DE CALCUL DU NIVEAU E

Les méthodes de calcul du niveau E dépendent de la destination du bâtiment. Une méthode de calcul du niveau E est prévue pour les habitations individuelles, une autre méthode de calcul du niveau E est prévue pour les bâtiments de bureaux, de service ou scolaires. Pour les bâtiments destinés à toute autre destination, la méthode de calcul du niveau E sera déterminée après l'entrée en vigueur de la 1<sup>ère</sup> phase de l'ordonnance.

### 3.4. LES PROCEDURES

Les procédures techniques et administratives dépendent du type de travaux.

#### Procédure pour bâtiments neufs et rénovation lourde

- **La proposition PEB** doit accompagner toute demande de permis d'urbanisme et/ou d'environnement, pour un bâtiment neuf ou une rénovation lourde. Elle vise à mettre en place une démarche de conception qui tient compte des exigences PEB dès le début du projet et présente un aperçu des mesures prévues pour répondre aux exigences PEB. Elle est signée par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, par l'architecte. Le contenu de la proposition PEB sera précisé dans les arrêtés d'exécution.
  - Pour les **bâtiments neufs de moins de 1000 m<sup>2</sup>** la proposition sera simplifiée.
  - Lorsqu'elle concerne un **bâtiment neuf de plus de 1000 m<sup>2</sup> ou une rénovation lourde de plus de 5000 m<sup>2</sup>**, la proposition PEB contient une étude de faisabilité de solutions alternatives faisant appel au refroidissement passif et à certaines énergies renouvelables précisées dans l'Ordonnance.
- **Le conseiller PEB** agréé est désigné par le maître d'ouvrage avant la réalisation des travaux. Il peut être l'architecte chargé du contrôle de l'exécution des travaux. Ses principales tâches sont :
  - constater et évaluer les dispositions prises en vue de respecter les exigences PEB
  - calculer les différentes exigences PEB et déterminer si les résultats obtenus répondent aux niveaux requis
  - informer le maître d'ouvrage et l'architecte s'il s'avère en cours de chantier que le projet s'écarte des niveaux requis
  - calculer les différentes exigences PEB finales c'est-à-dire celles du bâtiment tel que construit.
- **Le dossier technique PEB** est établi par le conseiller PEB avant le début du chantier. Il comprend la description des caractéristiques techniques et de la mise en oeuvre des actes et travaux projetés relatifs à la PEB. Il est signé par le conseiller PEB et les entrepreneurs concernés. Il est disponible sur chantier et mis à jour en fonction de l'évolution de celui-ci.
- **La notification PEB de début de travaux** est un document par lequel le maître d'ouvrage notifie le début des travaux à Bruxelles Environnement - IBGE. Il reprend différentes données administratives et indique que les différents calculs de performance énergétique pour répondre aux exigences ont été réalisés et sont disponibles. La notification PEB est signée par le maître d'ouvrage, l'architecte et le conseiller PEB.
- **La déclaration PEB** est établie par le conseiller PEB après le chantier sur base du dossier technique. Elle décrit, pour le bâtiment tel que construit, les mesures qui ont été prises en vue du respect des exigences PEB et détermine par calcul si ces exigences sont respectées. La déclaration PEB est signée par le maître d'ouvrage, l'architecte et le conseiller PEB et envoyée à Bruxelles Environnement - IBGE.
- **Le Certificat PEB** (uniquement pour bâtiments neufs) est établi par Bruxelles Environnement - IBGE sur base de la déclaration PEB. Il exprime le résultat du calcul ou de l'évaluation de la performance énergétique globale d'un bâtiment en un ou plusieurs indicateurs numériques ou alphabétiques. Il a pour but d'informer l'acheteur ou le locataire potentiel du niveau de performance énergétique du bâtiment.
- **Les amendes administratives** sont imposées par Bruxelles Environnement - IBGE lorsque la déclaration PEB révèle que les exigences PEB n'ont pas été respectées, et/ou lorsque l'inspection fait apparaître que la déclaration PEB ne correspond pas à la réalité.

## Procédure simplifiée pour rénovation simple

- **La proposition PEB** doit accompagner toute demande de permis d'urbanisme pour une rénovation simple. Elle vise à mettre en place une démarche de conception qui tient compte des exigences PEB dès le début du projet et présente un aperçu des mesures prévues pour répondre aux exigences PEB. Elle est signée par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, par l'architecte.  
Le contenu de la proposition PEB sera précisé dans les arrêtés d'exécution.  
Pour les **bâtiments de moins de 1000 m<sup>2</sup>** la proposition sera simplifiée.
- **La déclaration PEB simplifiée** est envoyée, **avant** le début du chantier, par le maître d'ouvrage à l'autorité qui a délivré le permis d'urbanisme. Elle reprend différentes données administratives et décrit, pour les travaux projetés, les mesures prises en vue du respect des exigences PEB et détermine par calcul si les niveaux d'exigence requis sont respectés. Elle est signée par le maître d'ouvrage et par l'architecte.
- **Des sanctions** sont prévues pour le non-respect des exigences.

## 4. POUR LES BATIMENTS PUBLICS

### 4.1. L’AFFICHAGE D’UN CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Dans les bâtiments d'une superficie totale de plus de 1000 m<sup>2</sup>, occupés par des services publics ou des institutions fournissant des services publics et fréquentés par un grand nombre de personnes, un certificat de performance énergétique du bâtiment doit être affiché de manière visible pour le public.

### 4.2. LES RECOMMANDATIONS

Le certificat de performance énergétique comprendra également des recommandations pour l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment mais n'imposera aucune obligation de réaliser des travaux en vue de répondre à des exigences énergétiques particulières.

## 5. POUR LES BATIMENTS DESTINES AUX TRANSACTIONS IMMOBILIERES

### 5.1. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un certificat de performance énergétique devra être établi préalablement à toute transaction immobilière d'un bâtiment existant : mise en vente, octroi d'un droit réel, location, leasing immobilier, etc.

Il a pour but d'informer le candidat acheteur ou le locataire potentiel du niveau de performance énergétique du bâtiment. Les valeurs de référence reprises dans le certificat permettent aux intéressés d'évaluer la performance énergétique du bâtiment et aussi de la comparer à celle d'autres bâtiments.

La performance énergétique d'un bâtiment doit être décrite de manière compréhensible et doit contenir un indicateur d'émission de CO<sub>2</sub>.

Le certificat doit être établi par un certificateur agréé.

Des sanctions sont prévues pour le non-respect de ces différentes mesures.

### 5.2. LES RECOMMANDATIONS

Le certificat de performance énergétique comprendra également des recommandations pour l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment mais n'imposera aucune obligation de réaliser des travaux en vue de répondre à des exigences énergétiques particulières.

## 6. POUR LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

### 6.1. LE PLACEMENT, LE REMPLACEMENT OU LA MODIFICATION D’UNE INSTALLATION TECHNIQUE

Le placement, le remplacement ou la modification d'une installation technique de production de chaud et de froid devra respecter des exigences de performance énergétique à l'installation et pendant la période d'exploitation.

## 6.2. LE CONTROLE ET L'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS TECHNIQUES EXISTANTES

Les installations techniques de production de chaud et de froid devront être contrôlées et entretenues périodiquement. Il s'agit principalement des chaudières à combustible liquide ou solide non renouvelable et des systèmes de climatisation.

Le contrôle devra être effectué par un contrôleur enregistré qui donnera également des conseils et recommandations sur un éventuel remplacement, les modifications possibles et les solutions alternatives.

L'entretien devra être effectué par un technicien enregistré.

Des amendes administratives et des sanctions sont prévues pour le non-respect de ces différentes mesures.

## 7. LES AVANTAGES DE LA PEB

Investir dans un bâtiment performant énergétiquement comporte une série d'avantages :

- Une amélioration de notre environnement. En utilisant moins d'énergie, on diminue la quantité de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.
- Une habitation saine avec un plus grand confort et donc une meilleure santé de ses habitants
- Une économie annuelle grâce à une facture d'énergie nettement inférieure. De plus, les investissements en matière d'isolation et d'économies d'énergie sont récupérés en moyenne endéans les 5 ans
- Des bâtiments qui ont plus de valeur sur le marché de la vente et de la location. Le certificat de performance énergétique permettra aux candidats acheteurs ou locataires d'évaluer la performance énergétique du bâtiment et aussi de la comparer à celle d'autres bâtiments

## 8. CONCLUSIONS

L'objectif principal poursuivi par la directive européenne est de promouvoir l'amélioration de la performance énergétique et du climat intérieur des bâtiments, de minimiser les besoins en énergies primaires et ainsi de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>.

L'ordonnance bruxelloise vise également à motiver les professionnels du bâtiment et les maîtres d'ouvrage à tenir compte de la dimension énergétique de leurs projets de construction ou de rénovation dès leur conception.

L'ordonnance bruxelloise met en place pour les constructions et les rénovations des procédures visant à atteindre des performances énergétiques répondant à des exigences mais pas dans le but d'obtenir un permis. Ces procédures évitent au maximum tout retard ou blocage d'un projet tant au niveau des différents permis existants que lors de la réalisation des travaux mais prévoit, en fin de procédure, un systèmes d'amendes administratives pour le non-respect des exigences PEB.

Pour que la concrétisation de la PEB apparaisse aux professionnels et aux maîtres d'ouvrage comme une réelle opportunité, différentes actions sont prévues :

- Une information vers un large public cible (dépliants, info-fiches, séminaires, site internet, press, etc.).
- Un Vade-mecum de type "mode d'emploi", guide pratique administratif et technique.
- Des formations pour les nouveaux intervenants : conseillers PEB, certificateurs, contrôleurs, techniciens.
- Des formations pour les professionnels concernés : architectes, bureaux d'études, entrepreneurs, maîtres d'ouvrage, agents administratifs régionaux et communaux, etc.
- Un logiciel d'aide et de calcul.
- Un « helpdesk ».

-----