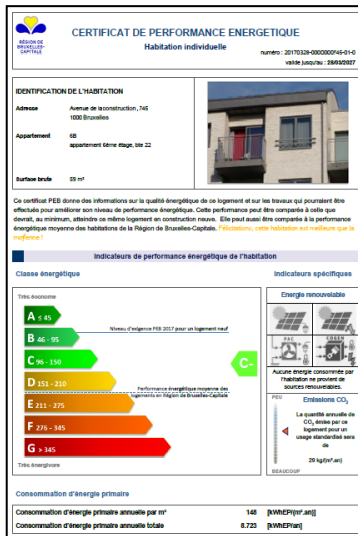




LE RESULTAT DU CERTIFICAT PEB

Pour le résidentiel

1. A QUOI CORRESPOND LA LETTRE (A,B...G) SUR MON CERTIFICAT PEB ?



La lettre correspond à une **consommation théorique** qui se base sur les caractéristiques propres au bâtiment et aux installations techniques du bien. Elle n'est donc pas à comparer avec la consommation reprise sur votre facture comme expliqué au point 4 ci-dessous.

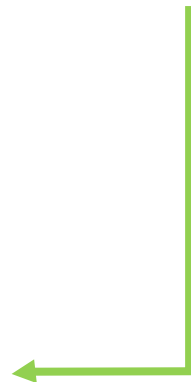
Le calcul se fait dans un logiciel mis à disposition du certificateur, sur base des données récoltées lors de sa visite. La consommation d'énergie est exprimée en kWh d'énergie primaire¹ (EP) par an et par m². Afin de faciliter la lecture du certificat PEB et donc la comparaison des biens disponibles sur le marché, le résultat calculé est converti en une « classe énergétique » allant de A à G conformément au tableau repris ci-dessous. L'élaboration de ce tableau obéit aux règles reprises au point 2 ci-dessous.

Dans l'exemple ci-contre, la consommation est égale à **148 kWhEP/(m².an)**. La classe énergétique sera donc « C- », étant donné que le bien a une consommation théorique située entre

133 et 150 kWhEP/(m².an).

Détail des classes énergétiques :

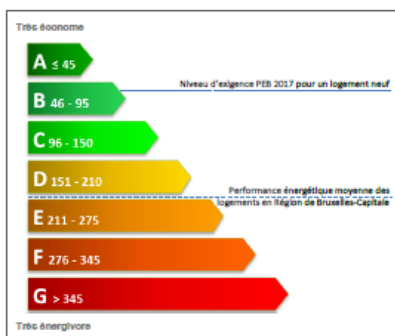
Classe énergétique		kWh _{EP} /m ² /an		kWh _{EP} /m ² /an
A++			<	0
A+	de	0	à	15
A	de	16	à	30
A-	de	31	à	45
B+	de	46	à	62
B	de	63	à	78
B-	de	79	à	95
C+	de	96	à	113
C	de	114	à	132
C-	de	133	à	150
D+	de	151	à	170
D	de	171	à	190
D-	de	191	à	210
E+	de	211	à	232
E	de	233	à	253
E-	de	254	à	275
F	de	276	à	345
G	>	346		



¹ Le concept d'énergie primaire (EP) est expliqué à la question 6 ci-dessous.



2. COMMENT EST DÉFINIE L'ÉCHELLE DES « CLASSES ÉNERGETIQUES »?



L'échelle des « classes énergétiques » allant de A à G est définie de manière à représenter l'ensemble du parc immobilier bruxellois, tant pour les maisons que pour les appartements. L'échelle permet de représenter des biens anciens comme des biens bénéficiant des dernières techniques de construction. Si votre bien atteint le niveau A ou B cela signifie qu'une très grande attention a été portée à la performance énergétique lors de la conception. Si votre bien atteint le niveau F ou G cela signifie qu'il est très énergivore, les éléments principaux qui peuvent en être la cause sont développés à la question 7 ci-dessous.

Cette échelle est utilisée pour tous les logements, tant les maisons que les appartements. Étant donné le nombre élevé de parois en contact avec l'extérieur d'une maison 4 façades, il lui sera plus difficile d'atteindre une bonne performance énergétique qu'un appartement compact ayant peu de parois de déperdition.

- La ligne pointillée représente la moyenne de la consommation des logements bruxellois, tous types confondus.
- La ligne continue estime le niveau de performance que votre bien aurait atteint s'il avait été construit selon les exigences de la [réglementation Travaux PEB](#) en vigueur au moment de l'établissement du certificat.

3. L'ÉCHELLE EST-ELLE LA MEME DANS LES 3 RÉGIONS ?

La Région de Bruxelles-Capitale, la Flandre et la Wallonie ont dû légalement développer une échelle qui est fonction de la performance moyenne de leur parc immobilier respectif ; ce qui explique des légères différences. La mise en page est également différente d'une région à l'autre, la Flandre n'utilise pas de lettres mais uniquement une échelle de couleurs (illustration sur [energiesparen.be](#)) alors que la Wallonie utilise une échelle reprenant des lettres (illustration sur [energie.wallonie.be](#)).

4. LE RÉSULTAT DU CERTIFICAT PEB PEUT-IL ÊTRE DIFFÉRENT DE MA CONSOMMATION FACTURÉE ?

Oui, le résultat sera probablement différent. L'objectif du certificat PEB est de permettre aux **candidats acquéreurs ou locataires d'un appartement ou d'une maison de comparer la performance énergétique des différents biens du marché**. Cet objectif implique de se baser sur des hypothèses d'utilisation qui sont identiques pour tous. Cela peut engendrer une différence entre le résultat du certificat PEB et la consommation réellement observée par les occupants vu l'influence importante du mode de vie de l'occupant ou d'une année climatique exceptionnelle sur la consommation énergétique.



En pratique, la consommation variera fortement en fonction de la consommation en eau chaude sanitaire de chacun (douches ou bains), de la façon de chauffer une chambre ou tout simplement du nombre d'occupants dans le bien. Toutefois, pour un comportement et une année climatique identique, un bien classé C aura une facture énergétique plus faible qu'un bien classé D, d'où l'intérêt de comparer les certificats lors d'un achat ou d'une location. Dès lors, plusieurs hypothèses ont été prises en compte pour obtenir un résultat qui puisse être comparé à d'autres biens :



- Le **confort minimal** : la méthode de calcul fait l'hypothèse que tout le monde se comporte de la même manière et applique les principes d'utilisation rationnelle de l'énergie consacrée au maintien de la température intérieure, à la ventilation et aux besoins en eau chaude sanitaire.
- L'**occupation de l'habitation** : l'habitation est supposée être utilisée 365 jours/an. Dans la réalité, si vous partez en vacances une semaine à Noël, période pendant laquelle le besoin en chauffage est élevé, cela peut engendrer une diminution de 5 à 10% de votre consommation annuelle de chauffage.
- Une **année climatique moyenne**: la méthode de calcul considère une année climatique moyenne se basant sur les relevés des 20 dernières années enregistrées par l'Institut Royal de Météorologie. Par exemple, un hiver exceptionnellement doux allégera votre facture de chauffage mais n'aura pas d'impact sur le certificat PEB.
- La **ventilation** : la méthode de calcul tient toujours compte d'une consommation énergétique dédiée au renouvellement de l'air de votre logement ; la présence d'un système de ventilation est nécessaire pour assurer une bonne qualité de l'air et résoudre les problèmes éventuels d'humidité. Si l'habitation en est dépourvue, une consommation virtuelle de ventilation lui est attribué par défaut pour ne pas désavantager les utilisateurs d'une ventilation.
- D'autres éléments comme l'absence de prise en compte des consommations d'électricité des appareils électroménagers ou autres, l'utilisation des **valeurs par défaut**² quand le certificateur ne dispose pas d'information justifiée, ou l'expression du résultat représenté sur le certificat en **énergie primaire**³ expliquent également la différence, parfois importante, entre le résultat du certificat PEB et votre consommation réelle.

5. COMMENT PROCÈDE LE CERTIFICATEUR POUR COLLECTER LES DONNÉES LORS DE SA VISITE ?

Lorsqu'il relève les caractéristiques énergétiques de votre bien, le certificateur a l'obligation de respecter les règles édictées par un protocole rédigé par Bruxelles Environnement. Ce protocole définit la manière dont le certificateur doit collecter les données nécessaires pour établir le certificat PEB. Son respect garantit que si deux certificateurs différents établissent chacun un certificat PEB pour le même bien, ceux-ci soient identiques

Lors de sa visite le certificateur collecte des éléments spécifiques qui peuvent être constatés visuellement, comme par exemple la présence de double vitrage. D'autres éléments, comme l'isolation des murs, nécessitent une pièce justificative, comme par exemple une facture ou des photos. La liste des pièces justificatives acceptables est disponible auprès de votre certificateur ou dans [l'info-fiche « La visite du certificateur résidentiel »](#) sur le site Internet de Bruxelles Environnement



Si par exemple, vous n'avez pas de pièce justificative pour démontrer la présence d'isolant dans vos murs, le certificateur devra prendre en compte une **valeur par défaut**. Pour l'isolation des murs, la valeur par défaut est fonction de l'année de construction. Étant donné le caractère défavorable des valeurs par défaut, le résultat d'un certificat PEB établi avec ces valeurs sera probablement moins bon que si les valeurs réelles avaient été utilisées. **Il est donc essentiel de rassembler le maximum de pièces justificatives (plans, factures, fiches techniques,...) avant la visite du certificateur pour pouvoir les lui transmettre.**

En l'absence de pièces justificatives, et pour éviter le recours à des valeurs par défaut, l'analyse destructive (faire un trou par exemple) est également autorisée si le propriétaire marque son accord par écrit.

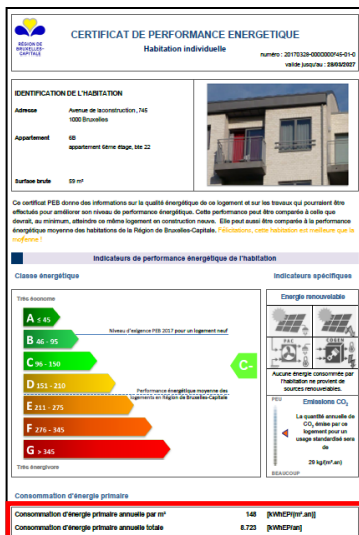
² Le concept des valeurs par défaut est expliqué à la question 5 ci-dessous.

³ Le concept d'énergie primaire (EP) est expliqué à la question 6 ci-dessous.



6. LE RESULTAT EST EXPRIME EN « ENERGIE PRIMAIRE » (EP). QU'EST-CE QUE CELA SIGNIFIE ?

L'énergie primaire prend en compte l'énergie consommée dans le bâtiment plus l'énergie nécessaire pour produire cette énergie.



Un facteur de conversion standard tenant compte du combustible utilisé pour produire l'énergie est appliqué à la quantité d'énergie consommée afin d'obtenir la quantité d'énergie primaire correspondante.

Par exemple, si vous ne consommez que de l'électricité pour vous chauffer, votre consommation de chauffage sera pénalisée par un facteur de 2,5. En effet, en Belgique, pour produire et fournir 1 kWh d'électricité, il faut consommer en moyenne 2,5 kWh d'énergie primaire en amont (pétrole, gaz, nucléaire, charbon, éolien,...). Une consommation théorique d'électricité de 1000 kWh par an correspond donc à une consommation théorique de 2500 kWh d'énergie primaire par an.

Les factures n'étant pas exprimées en énergie primaire, une différence importante peut être constatée entre le résultat du certificat PEB et le relevé de votre facture.

Consommation d'énergie primaire	
Consommation d'énergie primaire annuelle par m ²	148 [kWhEP/m ² .an]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	8.723 [kWhEP.an]

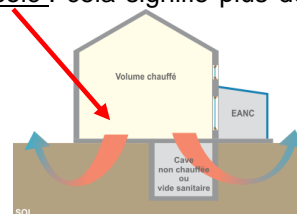
7. QUELS ELEMENTS PEUVENT PENALISER LE RESULTAT DE MON CERTIFICAT PEB ?

De grandes différences existent en terme de performance énergétique dans le parc immobilier bruxellois. Tout le monde n'est pas logé à la même enseigne. Des habitations même récentes peuvent obtenir un résultat décevant. Plusieurs raisons peuvent expliquer de tels résultats. Ils sont pour la plupart dus à la physique du bâtiment ou aux techniques de construction. Vous trouverez ci-dessous une liste non exhaustive des éléments qui peuvent pénaliser le résultat de votre certificat PEB :

- Un appartement sous une toiture : la surface des parois qui donnent vers l'extérieur, c'est-à-dire la surface de déperdition, est supérieure à celle d'un appartement situé entre deux appartements.
- Un appartement avec un plancher sur cave : cela signifie plus de pertes de chaleur par le plancher qu'un appartement situé entre deux appartements.
- Un nombre élevé de façades : cela entraîne une augmentation de la superficie de déperdition (surface par où part la chaleur vers l'extérieur).
- Un appartement sous comble : une partie de la surface au sol n'est pas prise en compte dans la superficie habitable étant donné la hauteur sous toit trop faible. Les déperditions via ce toit sont toutefois bien réelles. Or, comme le résultat est exprimé en proportion du m² habitable, il pénalise l'habitation.



- Une mauvaise orientation : un bâtiment mal orienté, par exemple nord-est, bénéficiera moins de la chaleur apportée par le rayonnement solaire qu'un bâtiment orienté plein sud.
- Un appartement ou une maison avec un plancher sur terre non isolé : cela signifie plus de pertes de chaleur par le plancher qu'un appartement situé entre deux appartements.
- Une toiture non-isolée (ou une toiture dont la preuve de l'existence d'une isolation n'est pas disponible) : cela signifie plus de pertes de chaleur par le toit.
- Un mur non-isolé (ou un mur dont la preuve de l'existence d'une isolation n'est pas disponible) : un mur de maçonnerie classique, même épais, n'offre pas beaucoup de résistance à la traversée de la chaleur.
- Une production électrique : le chauffage ou la préparation d'eau chaude sanitaire via un appareil électrique influence négativement le résultat du certificat PEB, notamment à cause de la conversion en énergie primaire.
- Un vitrage, même double, de mauvaise qualité : la performance d'une fenêtre constituée de double vitrage et d'un châssis métallique des années 70 est comparable, au point de vue énergétique, à une fenêtre simple vitrage dans un châssis bois des années 50. Une fenêtre posée aujourd'hui fait perdre entre 2 et 3 fois moins d'énergie que celle des années 70 citée ci-dessus. La présence de double vitrage n'est donc pas automatiquement synonyme de menuiserie extérieure performante du point de vue énergétique.
- Les tuyaux non-isolés : le tuyaux de chauffage ou d'eau chaude sanitaire non isolés dans des espaces non chauffés.
- Une chaudière ancienne : c.-à-d. datant de plus de 15 ans.
- L'absence de thermostat ou de sonde extérieure : un chauffage qui n'est pas relié à un thermostat ou une sonde extérieure brûle inutilement du combustible.
- L'utilisation des valeurs par défaut : en l'absence de pièces justificatives et de possibilité d'inspection visuelle, le certificateur est contraint d'utiliser des valeurs par défauts. Ces valeurs altèrent négativement le résultat final.
- L'absence de l'attestation de contrôle périodique de la chaudière : Des données précises, comme le rendement mesuré, ne peuvent dès lors pas être encodées et le certificateur devra avoir recours à des valeurs par défaut défavorables.



Rappelons par ailleurs qu'avant le 2 juillet 2008, les exigences en matière de construction ou de rénovation se limitaient à de l'isolation basique. Depuis le 2 juillet 2008, les exigences en matière d'isolation ont été renforcées et les exigences ont été élargies à d'autres postes comme la ventilation, les installations techniques,... Par conséquent, il se peut que la performance énergétique de biens même récents soit largement en dessous des normes en vigueur depuis le 2 juillet 2008 en Région de Bruxelles-Capitale.

8. QU'EST-CE-QUI GARANTIT LA QUALITE DE MON CERTIFICAT PEB ?

- Un **contrôle qualité** du travail des certificateurs confié à un organisme externe. Le certificateur ne respectant pas ses obligations, notamment le respect du protocole, s'expose à une suspension, voire un retrait de son agrément.
- Le **certificateur** qui établit le certificat PEB est un **professionnel agréé** par Bruxelles Environnement, professionnel qui exerce son activité de manière indépendante en s'obligeant à respecter scrupuleusement la procédure très stricte décrite dans le protocole rédigé par Bruxelles Environnement.
- Une **méthode de calcul** précise développée par un consortium d'experts en conception de bâtiments, techniques spéciales et thermodynamique qui assure la reproductibilité des certificats, principe suivant lequel deux certificateurs différents émettent un certificat PEB similaire pour le même bien.



- **L'encadrement des** certificateurs par **Bruxelles Environnement** qui met à leur disposition un helpdesk et une FAQ pour les questions qu'ils pourraient se poser lors de l'exercice de leur activité.

9. QUE FAIRE SI VOUS CONSTATEZ DES ANOMALIES DANS LE CERTIFICAT PEB?

Si vous pensez que votre certificat contient une anomalie, vous devez prendre contact avec le certificateur qui a établi le certificat PEB. Il est le seul à avoir relevé sur place les caractéristiques de votre bien et est le seul responsable de l'exactitude du certificat émis.

Si des erreurs sont possibles, Bruxelles Environnement constate néanmoins qu'il s'agit souvent d'une incompréhension du résultat plutôt que d'une anomalie. Une série d'éléments⁴ peuvent agir de manière relativement pénalisante sur le résultat du certificat PEB. Le rôle du certificateur sera d'ailleurs de vous expliquer les éléments qui affectent le résultat du certificat PEB.

Si vous le souhaitez, vous pouvez demander à consulter le rapport d'encodage qui reprend les données relevées par le certificateur lors de sa visite. Vous pourrez ainsi vous assurer que les données relevées correspondent à la réalité.

Si, après ces démarches, vous doutez de la qualité du travail de votre certificateur, vous pouvez adresser une plainte auprès de Bruxelles Environnement via l'adresse mail communiquée sur le certificat PEB.

Une plainte doit toujours mentionner le nom du certificateur, le n° du certificat et l'adresse du bien concerné. Cette plainte peut donner lieu à un contrôle du certificat PEB par Bruxelles Environnement. Si suite à ce contrôle, il s'avère que le certificat PEB n'a pas été émis conformément aux règles édictées par le protocole, ce certificat PEB sera révoqué par Bruxelles Environnement et le certificateur émettra un nouveau certificat PEB à ses frais. Le certificateur s'expose également à une suspension voire un retrait de son agrément.

⁴ Une liste non-exhaustive de ces éléments est reprise à la question 7 ci-dessus.

