

CERTIFICAT PEB RÉGION DE BRUXELLES- CAPITALE

Certificat PEB

AQrate
Market research with understanding



OCTOBRE 2023

TABLE DES MATIERES

- Objectifs et méthodologie d'enquête
- Notre échantillon
- Remarques générales transversales à tous les groupes cibles propriétaires
- Connaissance spontanée du certificat PEB et des obligations futures (propriétaires maison unifamiliale-copropriétaires habitants et bailleurs- multi propriétaires -les accompagnateurs)
 - sans avoir lu la présentation obligation rénovation futures Bruxelles environnement
 - les propriétaires maison unifamiliale, copropriété habitant et bailleur
 - les multi propriétaires
 - les accompagnateurs
 - réactions spontanées à la lecture des obligations rénovation futures (Bruxelles environnement)
- Evaluation certificat PEB 2024 propriétaires (maison unifamiliale-copropriétaires habitants et bailleurs- multi propriétaires- les accompagnateurs)
 - Insights générales sur l'ensemble du document
 - Analyse du détail par page
 - Spécifique pour les propriétaires logement neuf/grosse rénovation
 - Certificat PEB 2024 Flandre Propriétaires et multi propriétaires
 - Certificat PEB 2024 Wallonie
 - Certificat PEB IDEAL Propriétaires et multi propriétaires
- Les entrepreneurs
- Questions spécifiques
- Conclusions
- Annexe: guide de discussion, les certificats PEB utilisés dans cette étude

OBJECTIFS

Améliorer le Certificat PEB fourni aux propriétaires de logements en vue de créer un modèle de certificat PEB unique dans le cadre de la stratégie Renovation

MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE

- **Particuliers :**

5 Focus groupes en présentiel de 2h30 :

- Propriétaires de maison unifamiliale ;
- Propriétaires de logement neuf ou ayant effectué de grosses rénovations ayant nécessité un permis d'urbanisme ;
- Copropriétaires occupants ;
- Copropriétaires bailleurs ;
- Multi-propriétaires publics (CPAS ou SISP) et privés

- **Professionnels :**

- Entrepreneurs : 5 interviews individuelles en visio-conférence de 1h à 1h30
- Accompagnateurs de travaux publics (conseillers Homegrade et Réseau Habitat) et privés (architecte) : Focus groupe en présentiel de 2h30

NOTRE ÉCHANTILLON:

PROFIL DES
INTERLOCUTEURS
RENCONTRES



NOTRE ÉCHANTILLON

- Les propriétaires de maison unifamiliale (discussion de groupe, 6 personnes)
 - Âge moyen 50 ans (dont une personne pensionnée 66 ans)
 - Propriétaires de maisons 'anciennes' (entre 127 ans et 55 ans)
 - Ont tous déjà fait des travaux de rénovation '*rénové en 2014*' - '*fait pas mal de travaux*' – '*acheté renové en 2013*' – '*fait une grosse réno, toit, châssis, eau, gaz et électricité entre 1985 et 1988*' – '*fait beaucoup de rénovation, corniche, sanitaire,..*'
- Les propriétaires occupants d'appartement (discussion de groupe- 6 personnes)
 - Âge moyen 43 ans (deux personnes de plus de 50 ans)
 - Propriétaires d'un appartement datant d'environ 1910-1920 ou d'environ 1960, une personne avait un appartement nouvellement construit
 - Beaucoup ont fait des rénovations
- Les propriétaires d'appartement bailleurs (discussion de groupe- 6 personnes)
 - Âge moyen 53 ans (deux personnes 60+ et une personne 77 ans).
 - Appartements datant d'environ 1950-1960 ou d'environ 1970-1975, un appart de 1932, un appart de 2018
 - Beaucoup ont fait des rénovations
- Les propriétaires d'un logement neuf/grosse rénovation (discussion de groupe, 2 personnes)
 - Une personne investisseur immobilier France/Canada (maison 2021)
 - Une personne avec une nouvelle construction datant de 2014 (son époux était ingénieur en construction).

NOTRE ÉCHANTILLON

- **Les multi-propriétaires** (discussion de groupe, 6 personnes)
 - SISP (4 personnes): Gestionnaires de logements sociaux (entre 2000 et 4500 logements); responsables techniques, responsables énergie, directeur technique...
 - Un promoteur immobilier et un promoteur construction/immobilier
- **Les accompagnateurs** (discussion de groupe, 5 personnes)
 - Homegrade, Réseau habitat, CAFA, Habitat et rénovation, une maison en plus
 - Conseiller énergie, conseiller en rénovation, coordination et conseil en rénovation
 - Tous formation d'architecte et ingénieur.
- **Les entrepreneurs** (interviews, 5 personnes)
 - Petits entrepreneurs
 - Une entreprise qui travaille dans les rénovations de manière eco-responsable

REMARQUES GÉNÉRALES TRANSVERSALES À TOUS LES GROUPES CIBLES PROPRIÉTAIRES



DES REMARQUES GÉNÉRALES TRANSVERSALES À TOUS LES GROUPES CIBLES PROPRIÉTAIRES

- Le niveau de connaissance dans les groupes était toujours diversifié, avec des personnes qui connaissaient peu le certificat PEB et toujours une ou deux personnes qui en savaient davantage.
- Les obligations futures (possibles) ont été lues sans beaucoup d'explications, les dérogations et les aides n'ont pas été spécifiquement mises en évidence.
- Impact de l'âge du répondant: peu de différence dans les réponses en fonction de l'âge, la sensibilisation au réchauffement climatique n'a pas été beaucoup évoquée car la discussion de groupe portait principalement sur les obligations de rénovation et le certificat.
- Le certificat PEB présenté était un document provisoire et incomplet.
- Un manque général de compréhension des différentes normes selon les régions "*dans un si petit pays, c'est ridicule*".

CONNAISSANCE SPONTANÉE DU CERTIFICAT PEB ET DES OBLIGATIONS FUTURES

PROPRIÉTAIRES
MAISON UNIFAMILIALE

COPROPRIÉTAIRES HABITANTS ET
BAILLEURS

MULTI PROPRIÉTAIRES

LES ACCOMPAGNATEURS



CONNAISSANCE SPONTANÉE DU CERTIFICAT PEB ET DES OBLIGATIONS FUTURES

INSIGHTS GÉNÉRALES

- Le certificat PEB, sa définition, son objet et son lien avec d'éventuelles obligations futures sont **mal connus des propriétaires**.
- **D'une manière générale**, nous nous trouvons dans **un climat négatif tant chez les propriétaires que chez les professionnels**.
- Les propriétaires ont une **méconnaissance** et la confusion des termes et de leur signification conduisent souvent à **la peur et à la méfiance**, ils craignent des coûts élevés et des travaux gigantesques, des certificats pas fiables, ils se sentent parfois dépassés et perdus.
- Nous sommes dans une atmosphère d'obligation et de coût, il y a **peu de sensibilisation et de motivation** ... et le climat et le CO2 sont loin



Connaissance spontanée:
le certificat PEB et les obligations rénovation futures
(sans avoir lu la présentation obligation rénovations
futures Bruxelles environnement)

Connaissance spontanée: le certificat PEB et les obligations rénovation futures

LES PROPRIETAIRES
maison unifamiliale, copropriété habitant et bailleur

PEU DE CONNAISSANCE SPONTANÉE

Pour les groupes propriétaires (maison unifamiliale, copropriété habitant et bailleur):

- **Peu de connaissances exactes du certificat PEB et de sa raison d'être:**
 - Peu d'informations et pas toujours claires
 - Le certificat fait par un expert qui donne une note énergétique allant de A à G donnant une idée de l'état de la consommation d'énergie du bâtiment 'la performance'.
 - Un moyen de comparer les bâtiments, notamment pour les acheteurs et les locataires.
 - Pour les bailleurs, ils ne pouvaient plus indexer le loyer à partir d'un certain score (mais cette règle a été supprimée depuis)
 - l'intention ou l'obligation est d'améliorer le score PEB par des travaux de rénovation

'je ne sais pas, entendu quelque chose' - 'pas très clair, on entend quelque chose mais on ne sait pas ce qui est obligatoire' - 'conformité électricité' - 'obligation 2050 avec A et B' - 'je ne sais pas mais on doit améliorer son PEB par palier en faisant une check-list' - 'quelque chose entre A et G' - 'tout le monde a PEB score A' - 'il faut faire des travaux si la note n'est pas bonne'

'certificat indication performance énergétique' - 'un document établi par un expert et ça donne une idée sur le type du bien, la consommation, valide 10 ans'

'donner une note de consommation' - 'savoir si un bâtiment est énergivore ou pas' - 'bien pour ceux qui achètent, l'acheteur sait où il va, ça donne une idée de la facture énergie' - 'pour acheter et vendre' - 'on ne pouvait pas augmenter le loyer pendant la crise énergétique'

CRAINTE BUDGÉTAIRE, SENTIMENT D'INJUSTICE

Pour les groupes propriétaires (maison unifamiliale, copropriété habitant et bailleur):

- **Une crainte et une anxiété concernant le budget nécessaire, comment allons-nous le payer ? ‘catastrophe pour payer’**

‘ça fait peur, il faudra améliorer mais comment le payer?’ - ‘je ne sais pas où les gens vont trouver l’argent, ok climat mais comment payer, les aides et les caisses sont vides’ – ‘inquiétude par rapport au coût des travaux’ – ‘gros budgets, chauffage, isolation sol et toit, très couteux’ – ‘la plus grosse perdition le toit et ça coûte le plus cher’ – ‘il n’y a plus de subsides pour passer au gaz’ – ‘idiot comment font faire les gens avec de telles règles’

- **Un sentiment d'injustice et d'être à la merci des capacités du certificateur.**

‘j’ai une mauvaise opinion, le certificat est fait par des certificateurs et le résultat est différent selon la personne allant de F à C pour le même bien, j’ai des amis qui ont eu le cas’ – ‘ils l’ont montré lors d’une émission RTBF’ – ‘c’est un business’ – ‘une escroquerie’ – ‘2 certificateurs, 2 résultats différents’ – ‘j’ai fait le test, ce n’est pas fiable’ - ‘magouille’ – ‘c’est opaque’ - ‘qui parle en m3, personne’ – ‘on se souvient les ascenseurs, le lobby des ascenseurs, j’ai dû ajouter le budget de 10000 euro’

L'IDÉE D'IMMENSES TRAVAUX

Pour les groupes propriétaires (maison unifamiliale, copropriété habitant et bailleur):

- **Un sentiment d'être dépassé par l'ampleur des travaux**
 - L'incapacité de savoir comment et par où commencer
 - Comment s'assurer d'améliorer le score
 - Quid par rapport à la durabilité des rénovations

'comment améliorer, ce n'est pas indiqué' – 'je voudrais avoir des indications sur les travaux à faire pour améliorer la performance et une estimation de prix' – 'si on fait quelque chose maintenant, il faut le refaire dans quelques années' – 'ils changent tout le temps d'avis'

Connaissance spontanée: le certificat PEB et les obligations rénovation futures

LES MULTI PROPRIETAIRES

BONNE CONNAISSANCE MAIS ATTITUDE NÉGATIVE

Les multipropriétaires:

- Connaissent très bien le certificat PEB et sont obligés de le consulter et de l'utiliser mais ils ont immédiatement beaucoup de critiques négatives:
 - Intéressant pour comparer les biens utilisant les mêmes paramètres

MAIS

- Caractère théorique et non conforme à la consommation réelle
- La consommation réelle est également importante et n'est pas prise en compte
- Impossibilité de travaux en cas de bâtiments âgés et classés.
- Bâtiments publics... on utilise la plateforme EPB Desk & Plage (autres certificats PEB)
- Le certificat PEB peu fiable parce que différent selon le certificateur
- Une idée que le certificat pourrait être un outil 'politique' pour favoriser et défavoriser certains bâtiments

BONNE CONNAISSANCE MAIS ATTITUDE NÉGATIVE

Les multipropriétaires:

- **Connaissent très bien le certificat PEB et sont obligés de le consulter et de l'utiliser mais ils ont immédiatement beaucoup de critiques négatives: (suite)**

(verbatim)

'intéressant pour comparer les biens, tous les bâtiments sur la même benchmark' – 'le PEB ne montre pas la consommation réelle mais un calcul d'encodage qui donne une consommation théorique' – 'la conso réelle, c'est toujours mieux de se projeter dans la réalité' – 'il faudrait chaque année comparer la réalité avec le calcul'- 'mes parents chauffent à 22° mais vous peut-être à 19°' – 'si on chauffe au bois, on influence le PEB, impossible à paramétrer' – 'pour l'eau sanitaire on a un coefficient plus haut que le réel'- 'nos bâtiments sont difficiles (logements sociaux), classés, des années 60/70 et parfois aussi des constructions neuves' – 'il y a un décalage entre la norme et la réalité' - 'parfois c'est mieux de garder son installation de gaz et de ne pas mettre une pompe à chaleur' - 'on devrait pouvoir prouver que ce qu'on décide est pertinent' – 'c'est un outil politique' – 'KWH/m2 c'est ridicule'

Connaissance spontanée: le certificat PEB et les obligations rénovation futures

LES ACCOMPAGNATEURS

CONFRONTATION JOURNALIERE MAIS ATTITUDE TRES NEGATIVE

Les accompagnateurs:

- **Ils connaissent très bien le certificat**
 - Y sont confrontés quotidiennement dans leur travail et la définition est claire: le certificat PEB est un outil de comparaison de l'état des bâtiments à Bruxelles.
- **Ils vont massivement critiquer le certificat, la certification et la politique derrière**
 - Conduit à une mauvaise utilisation, les gens ne savent pas à quoi ce certificat sert, les gens suivent les recommandations et ce n'est pas toujours la meilleure chose à faire, des conseils sont toujours nécessaires
 - Conduit à la punition des propriétaires, des amendes et des contraintes
 - Le système des amendes n'a plus rien à voir avec l'objectif final de réduction du CO2 (on peut émettre autant que l'on veut une fois l'amende payée)
 - Rend les transactions immobilières difficiles, complique les loyers
 - Pas adapté à la réalité des bâtiments à Bruxelles, une maison du 19^{ième} est incomparable à une maison actuelle
 - Donne une fausse valeur/score qui ne correspond pas à la réalité, le score est théorique via un logiciel
 - Ne tient pas compte de ce qu'une personne émet ou pollue, qui est indépendant de sa bonne ou mauvaise valeur PEB

CONFRONTATION JOURNALIERE MAIS ATTITUDE TRES NEGATIVE

Les accompagnateurs:

Verbatims

'Il ne donne pas les consos futures du bien – en moyenne les consos réelles sont 2 à 4 fois inférieures au calcul du certificat'

'c'est surtout ce que ce n'est pas : ce n'est pas un audit énergétique ce n'est pas avec cela que l'on sait ce qu'on doit faire, il est généré par un logiciel'

'Grande incompréhension des proprios par rapport aux travaux à faire, ce qui arrive en 1^{er} lieu n'est pas nécessairement ce qu'il faut faire en 1^{er}. Les proprios ne croient pas ce qui est mentionné'

'Il n'a pas de valeur contraignante mais on l'utilise comme une contrainte à faire des travaux et sur base duquel on va établir des amendes et des contraintes à payer ce qui change son objectif'

'En général les gens ne comprennent pas trop' - 'C'est un document pas facilement compréhensible par les gens, pas facile à exploiter, quoi faire avec'

'Il y aura toujours un accompagnement nécessaire, les recommandations pas tjrs adaptées à la situation réelle du bien, pas dans le bon ordre" – 'Dur pour un proprio de savoir quoi faire en premier, comment l'utiliser. Regarder les points gagnés n'est pas tjrs la bonne solution et c'est ce que les gens ont tendance à faire'

'C'était un outil de transaction immobilière très peu surveillé' – 'C'est un outil dont on se sert comme on veut'

'Tricherie ou pression sur les certificateurs'

'il faut un certificat pour avoir un prêt et les banques ne prêtent plus si les gens doivent faire de grosses rénovations sans avoir les fonds nécessaires, anticipation de la future loi, l'accès à la propriété va fortement baisser, les banques prêteront moins et intégreront les amendes'

'Cela devient une punition d'avoir un certificat PEB G alors qu'on a le droit de l'avoir si on paye des amendes libératoires, on paye une fois et on peut garder son mauvais certificat. On peut avoir un bon PEB et polluer bcp en consommant énormément et avoir un mauvais PEB en consommant très peu ...' – 'On n'habite pas de la même façon dans un appartement que dans une maison du 19^{ième} siècle et aujourd'hui le certificat calcule les niveaux de la même façon' – 'Ceux qui ont développé ce certificat ne sont pas dans la peau des bruxellois' –

'Agenda caché, diminuer l'accès à l'habitation pour mieux gérer le bâti, L'agenda est intenable / pas d'entrepreneurs par ex' – 'Le petit proprio ne saura plus acheter si il doit faire des frais ou payer des amendes, achat par l'institutionnel (cf Londres) ou les sociétés, qui pourra payer les amendes ? En Flandre on ne touche pas aux propriétaires occupants, on n'exige de rénovations que lorsqu'on vend'

CONFRONTATION JOURNALIERE MAIS ATTITUDE TRES NEGATIVE

Les accompagnateurs:

- Ils sont des accompagnateurs et des conseillers et **ne peuvent pas s'appuyer sur le certificat PEB**
 - Le certificat PEB est fait d'un logiciel avec des valeurs théoriques, il est nécessaire de voir le bâtiment pour faire des recommandations, un certificat n'est pas un audit
 - Les informations contenues dans le certificat ne sont pas individualisées
 - Autres éléments sont également importants, tels que la conformité de l'électricité et du gaz

'Pour les travaux à faire, on ne peut pas se baser uniquement sur le certificat, on doit voir le bâtiment pour reprioriser les recommandations, c'est à cela que l'on sert' – 'Si le certificat était plus parfait on aurait moins besoin de nous' – 'Tant que le certificat sera fait par un logiciel, ce sera toujours pareil, non individualisé, en Wallonie, on individualise et les recommandations sont données par l'auditeur et pas par un logiciel comme à BXL' – 'Important de rappeler aux personnes que c'est un ordinateur qui a fait cela et qu'il ne faut pas s'inquiéter, il faut rassurer les proprios' – 'Les gens vont isoler leur bâtiment avant d'avoir l'électricité aux normes' – 'Sur le certificat il n'est pas indiqué si le bâtiment est aux normes gaz-électricité'

Réactions spontanées à la lecture des obligations rénovation futures (Bruxelles environnement)

Lecture brève sans approfondir,
les obligations futures ont été lues uniquement pour tracer le cadre du document à tester
(certificat PEB 2024)

Les obligations futures n'étaient pas l'objectif de l'étude.

UNE CONFIRMATION DE LA TENDANCE NÉGATIVE

Réactions spontanées sur les obligations futures rénovation

- **Faible faisabilité et une majorité de réactions négatives portant principalement sur les répercussions financières**

'le rêve en couleur' – 'c'est irréaliste' – 'ou trouver la main d'œuvre?, c'est impossible'

'à Saint-Josse, les gens ne sauront pas payer' – 'les banques ne prêtent plus' – 'déjà tout est cher et en plus on va ajouter des frais' - 'répercussions sur les loyers, on va augmenter les loyers' - 'ni de subsides pour y arriver' –

'les primes, c'est déjà ça mais il faut trouver le reste du budget, sur 5000 euros j'ai eu 500 euros, il faut les avoir les 4500 restant' - 'comme le contrôle technique de la voiture, les gens vont devoir payer un expert pour avoir un certificat, encore un coût'

- **Parfois un manque de croyance quant à la durabilité des normes qui sont souvent mises à jour...** *'je fais des travaux et puis dans 5 ans je dois refaire' – 'ils vont encore changer, on va devoir utiliser d'autres matériaux' -*

- **Ici et là, cependant, on souligne qu'il est intéressant de réduire la consommation**

'l'idée est bonne, améliorer la consommation mais dans le pratique ça va dépendre du certificateur sur qui tu tombes'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

PROPRIÉTAIRES
MAISON UNIFAMILIALE

COPROPRIÉTAIRES HABITANTS ET
BAILLEURS

MULTI PROPRIÉTAIRES

LES ACCOMPAGNATEURS



Evaluation certificat PEB 2024

Insights généraux sur l'ensemble du document

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT

Le document présente les points forts suivants

- Le score PEB est clair, on comprend l'échelle de A à G
- L'identification du bâtiment : on peut reconnaître sa maison ou son appartement grâce à la photo
- Intéressant de connaître l'état énergétique de son bâtiment
- Intéressant d'obtenir des conseils personnalisés sur la manière d'améliorer son bâtiment

'on connaît cette échelle' – "est comme les frigos, A est le meilleur score au niveau énergie, consomme le moins d'énergie' – on voit clairement son score' – 'on peut bien voir qu'il s'agit bien de ton logement via la photo' – 'bien d'avoir des infos concernant son bâtiment' – 'bien d'avoir une liste de points d'amélioration pour son bien' - 'vous voulez que votre bien reste en bon état et vous voulez l'entretenir pour vous et aussi pour vos locataires'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT

Mais le document présente une série importante de points faibles au niveau :

- Du lay-out et mise en page
- De la compréhension, termes utilisés et accessibilité des données
- De sur quoi le document se concentre, les focus
- De l'immensité des propositions ... et les coûts imaginaires
- Du tone of voice et style ...et la faible motivation qu'il génère



Clarifions ces points faibles généraux

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **Document non-userfriendly et pas clair:**
 - La mise en page (lay-out) est très terne, très dense, pas agréable à lire
 - Trop de texte sur une page
 - Les textes ne sont pas structurés, trop de texte en bloc
 - Les graphiques ne sont pas toujours clairs
 - Police de caractères très petite

'écriture trop petite' – 'trop long' – 'difficile à lire' – 'besoin de lunettes' – présentation sévère' – 'trop d'info' – 'c'est lourd' – 'pas envie de lire, c'est une contrainte' – 'il faut un résumé' - 'surchargé' – 'lay-out pas très agréable' – 'rébarbatif' – 'il manque de structure dans le texte, on ne lit pas un bloc de texte' - 'pas assez clair' – 'les graphiques ne correspondent pas toujours' – 'les couleurs ne sont pas claires' - 'pas très beau, pas ludique et pas sexy comme document' - 'tu reçois ça et tu ne regardes que la première page et tu le range dans l'armoire' – 'les graphiques PAC etc. sur la première page sont pas très compréhensibles'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **Information pas claire et transparente:**
 - **Le titre du document n'est déjà pas clair pour tout le monde: performance énergie... que veut dire ce terme?** Il y a une confusion entre la consommation d'énergie propre et la capacité énergétique ou d'isolation du bâtiment. Ceci est expliqué sur la première page dans le texte mais personne ne le lit car l'accent est mis sur l'échelle et la note.
 - **Ceci est aggravé par d'autres termes incompréhensibles tels que "énergie primaire"...**
 - **On parle déjà de trois formes d'énergie dans la couverture : la performance, l'énergie primaire et l'énergie renouvelable...**
 - Et en plus on ne comprend pas de suite l'impact sur le score PEB..
 - **Puis on trouve partout d'autres termes techniques, souvent incompréhensibles**

'je ne comprends pas énergie primaire, et secondaire, c'est quoi?' – 'en fait c'est toute la consommation de mon logement, comment je consomme, l'électricité et le gaz'

'ils expliquent dans le texte mais il faut le lire, on doit le lire dans le texte mais on ne le regarde pas'

'ne comprend pas énergie renouvelable, il faut s'y connaître' – 'tout est très technique' – 'la cogénération?'

'formules incompréhensibles partout' – 'l'air très compliqué' – 'il faut un lexique' – 'on ne voit pas le lien et l'impact sur le score PEB?' – 'c'est calculé dedans ou pas?' -

'KWh/m2... ça correspond à quoi?'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **Pour les propriétaires: des calculs incompréhensibles**
 - Donc invérifiables,
 - Donc des données inaccessibles
- Ceci peut alimenter la méfiance par rapport au certificateur...
- Il n'est expliqué nulle part comment les calculs aboutissent au score...

'les valeurs sont difficiles... on est censé croire le chiffre comme les valeurs pour le toit mais c'est invérifiable pour les gens, 32 ou 38.. Ça ne dit rien' – 'chiffres ne sont pas parlants' – '275kWh(m2 par an), ça représente quoi, c'est abstrait pour moi, je ne pense pas comme ça' – 'm2 au sol? On n'explique rien' – 'on mesure comment, pour 20° ou plus?' –

'ils disent de mettre une sonde extérieure pour la ventilation simple ou double flux... je ne comprends rien' - 'des données qu'on ne peut pas vérifier' – 'c'est vraiment l'attitude débrouillez-vous' – 'on peut mettre ce qu'on veut' –

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **Une approche et une classification très théoriques:**
 - Une échelle de A à G (excellent-très mauvais) avec des valeurs exactes...alors que A n'existe pas à Bruxelles
 - Une classification qui ne tient pas compte de la consommation réelle des gens

'on doit devenir A et A n'existe pas dans un appartement existant' – 'l'échelle, c'est alors pile 210 KWh, leur fourchette est très extrême' – 'm2 c'est mesuré comment, au sol, rien n'est expliqué' –

'ce certificat PEB est ridicule, on mesure un volume d'habitation, ce n'est pas une mesure réelle' – 'pas une mesure réelle, pas une consommation réelle' – 'ce n'est pas la vraie vie, c'est un check-list' – 'et si je chauffe que 1 étage, la consommation est répartie sur 2 étages donc sera bon pour le PEB? -

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **Les améliorations proposées (vécues comme imposées) sont énormes**
 - **On ne sait pas si le scénario proposé est personnalisé**
 - **On doute de la faisabilité.. Tout le monde doit isoler ses façades?**
 - **On interroge l'ordre proposé dans le scénario**

'c'est énorme ce qu'il propose' - 'il faut mieux faire les châssis d'abord et puis la façade pour éviter les ponts thermiques' – 'c'est débile, si ma façade est classée, comment faire? Je suppose des dérogations' – 'déjà demander un permis ça prend un an'- 'est-ce personnalisé ou pour tout le monde les mêmes solutions?' – 'pourquoi parle-t-on pas du toit, ce qui est le plus important et la première chose à isoler, on gagne beaucoup en score' – 'ils mettent en avant le plus difficile à faire' - 'on ne va quand même pas détruire tout l'architecture de la ville?' – 'isoler ça veut dire quoi? À l'intérieur, une perte de surface et une destruction de tous les éléments de décor présents' -

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **On suppose immédiatement que le coût sera important... voire insurmontable**
 - L'ordre de grandeur des travaux proposés
 - L'absence d'indication de prix/budget
 - Le fait que les gens n'ont aucune idée des prix
 - On aboutit à l'idée d'un coût insurmontable

'les scénarios coûtent une fortune' – 'les scénarios proposés sont les plus chers' – 'le toit, les fenêtres et la façade c'est le plus cher' – 'les solutions abordables on les met à la fin' –

'comment trouver l'argent?' – 'je ne m'imagine pas à Molenbeek' –

'avec quel budget?'- 'quelle priorité?' – ça fait vraiment peur, où je vais trouver l'argent, je vais devoir vendre alors' -

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **Le focus est mis sur les obligations et surtout les sanctions, tandis que l'assistance financière, les aides et les dérogations sont négligées (et même pas mentionnées).**
 - **Le cadre rouge 'sanctions' sur la page 2 frappe**
 - **Les aides sont sous-exposées**
 - **Les dérogations ne sont pas abordées**

'c'est punitif, on pense d'abord à te donner des amendes' – 'les sanctions sont gigantesques' – 'les amendes ça fait peur' – 'd'abord les amendes, c'est mieux de mettre ça à la fin' – 'décourageant' -

'les aides sont petites et dans un petit cadre à la fin, on oublie les aides' – 'les subsides tout à la fin' – 'les aides en tout petit'

'on devrait pouvoir faire appel à une aide, on devrait avoir accès à un conseiller qui fasse une estimation et qui nous guide, maintenant c'est sur tout plan débrouillez-vous' -

'les dérogations, même pas rempli, incroyable, ils ne savent pas encore mais les amendes oui' -

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

Spécifique pour les copropriétaires (habitants et bailleurs)

- **Beaucoup de questions, d'incertitudes et la peur de grandes discussions entre les copropriétaires:**
 - Un rôle et une responsabilité importants pour le syndic, mais est-ce réaliste ?
 - La copropriété a déjà des discussions interminables sur de petites interventions et décisions...
- **Une crainte d'être co-responsable... si un propriétaire n'arrive pas à faire des travaux**

'un seul certificateur semble intéressant mais je n'ai pas le choix alors, je risque d'être déclassé par rapport aux autres' – 'le syndic a un rôle essentiel à jouer dans l'organisation mais les syndicats c'est déjà maintenant une catastrophe, on n'en trouve pas, ils ne s'y connaissent pas' -

'comment je peux faire si mon voisin n'a pas l'argent' – 'comment répartir le collectif et l'individuel?' – 'est-ce que la copropriété prend en charge l'isolation du toit et les murs extérieurs et si mon mur n'est pas mitoyen?' – 'il y aura beaucoup de discussions, déjà maintenant impossible de mettre d'accord sur une moquette dans l'entrée' - 'je vais payer une amende pour mon voisin?' - 'comment obliger quelqu'un à payer, le tout doit être voté, si on a 2/3 contre, on fait quoi? Et celui qui n'a pas les moyens, on le pousse à vendre?' -

-

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

Spécifique pour les propriétaires avec un logement neuf/grosse rénovation

- **Ont spontanément peu d'intérêt pour le document, leur score PEB est bon, le document est donc classé verticalement...** *'j'ai reçu, je ne me souviens pas, je l'ai certainement directement mis dans mon tiroir car pas important pour moi'*
- **Il est toutefois possible que les personnes souhaitent encore améliorer leur score, il faut alors leur indiquer clairement comment y parvenir.** *'j'ai eu score B mais je veux savoir comment je peux arriver à A'*
- **Sont un peu surpris par :**
 - La mention 'en cas de non-respect des exigences'... *'pourquoi ce ton? – 'mon PEB est bon, de quoi parlent-ils?' – 'quel non-respect'*
 - Pourquoi refaire un PEB après 10 ans ? *'c'est pour me faire payer deux fois?'*
 - L'échelle différente en page 3... B+ et A+...'et alors on a des scores B+ et A+ etc... mais pas en première page, ok devient un peu lourd'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **Le document fait état d'un sentiment général de malaise**
 - On se sent anxieux
 - On ne se sent pas considéré
 - On se sent délaissé
- **Le document est frustrant parce que l'on n'est pas sûr que certains travaux donnent effectivement un meilleur score PEB**

'angoissant' - 'fait peur'- 'angoissant en tant que propriétaire, qu'est-ce qui nous attend comme propriétaire?' – 'ça sert à quoi d'avoir un bien? On achète une maison ou un appartement pour être en paix chez soi, pour plus tard' – 'à quoi bon avoir un bien en location? –

'on se moque du monde' – 'on se fout de nous' – c'est une blague, les bâtiments publics vont rénover très vite, si on regarde l'état de la prison' – 'on se fout de notre gueule'-

'on ne parle même pas des aides, pas important' – 'débrouillez-vous' -

'je veux être sûr que je gagne en score PEB' – 'j'ai tout fait et je reste quand même avec un mauvais score' – 'comment savoir si je dépense bien mon argent?' – 'le système doit donner l'ordre des travaux et l'impact sur le score'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRAUX SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

- **Deux demandes spontanées:**
 - Une estimation des coûts par poste à améliorer
 - Un simulateur où l'on peut rechercher par montant et par poste quelle est la meilleure formule pour améliorer son score PEB

'il faut mettre une estimation des coûts' – 'estimation des coûts avec des matériaux standards' – 'intéressant pour voir si je suis à côté de la plaque' – 'intéressant pour comparer les devis, on n'y connaît rien et on peut nous dire n'importe quoi' – 'quantifier les coûts des différentes possibilités' – 'il faut mettre des chiffres pour savoir combien ça coûte, ce qu'on va retoucher en prime et ce qu'on va économiser' – 'les gens vont être tentés de faire d'abord les travaux les moins chers' -

*'il faut un simulateur en ligne pour pouvoir des essais avec ses données et voir ce qui s'améliore en fonction des travaux' - 'voir ce qui est le plus rentable' –
'en fonction de mon budget, j'ai 5000€ ou 10000€, quoi faire, en quoi investir pour avoir une meilleur note' –
'avec quel budget et quelle priorité' – 'un simulateur PEB en ligne qui indique le score quand je fais des travaux' - 'on veut être sûr que l'on gagne'*

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

INSIGHTS GÉNÉRALES SUR L'ENSEMBLE DU DOCUMENT: POINTS FAIBLES

Spécifique pour les accompagnateurs

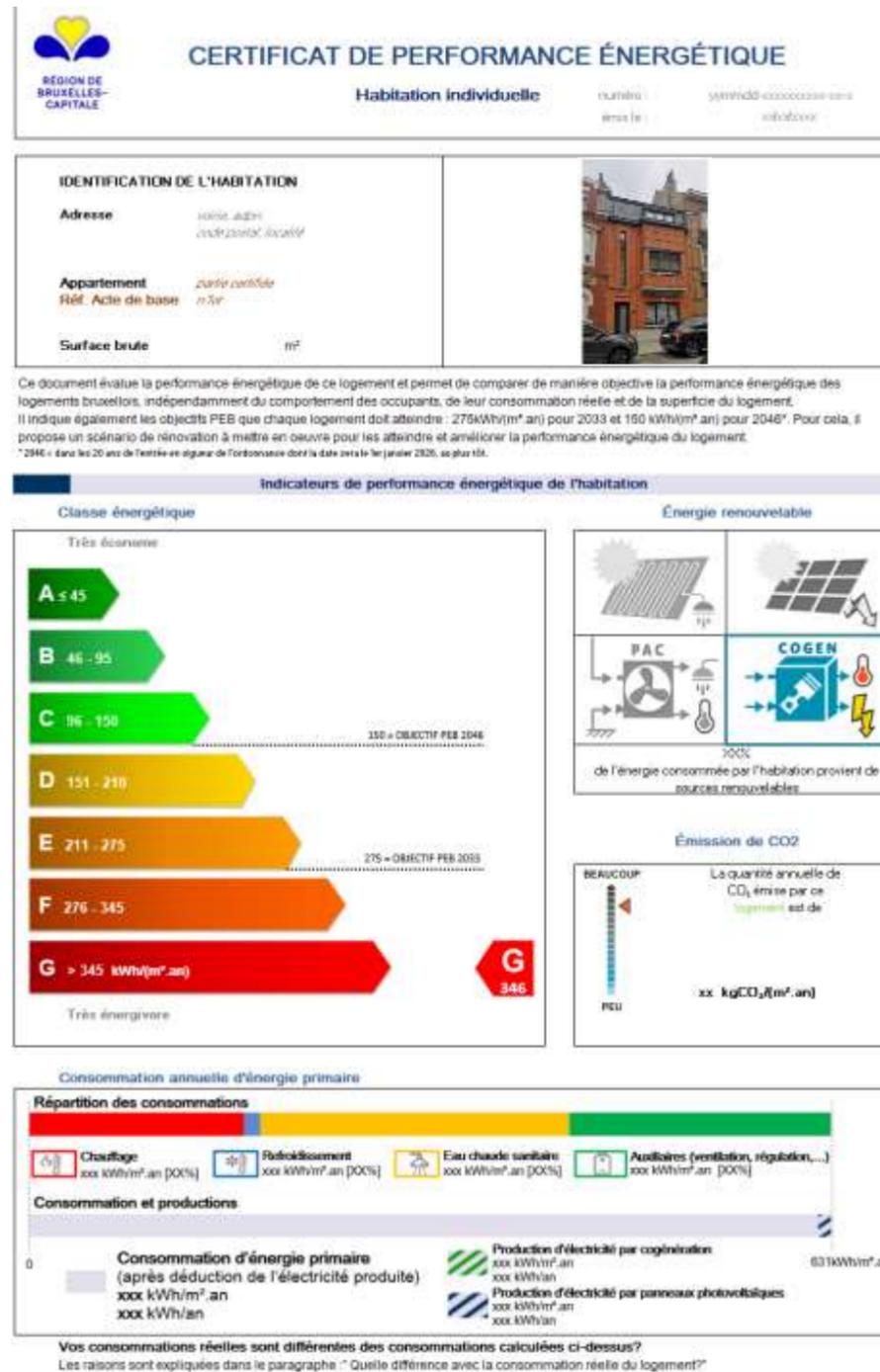
Avec les accompagnateurs, nous avons immédiatement procédé page par page

Evaluation certificat PEB 2024

Analyse du détail par page

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE



Page 1

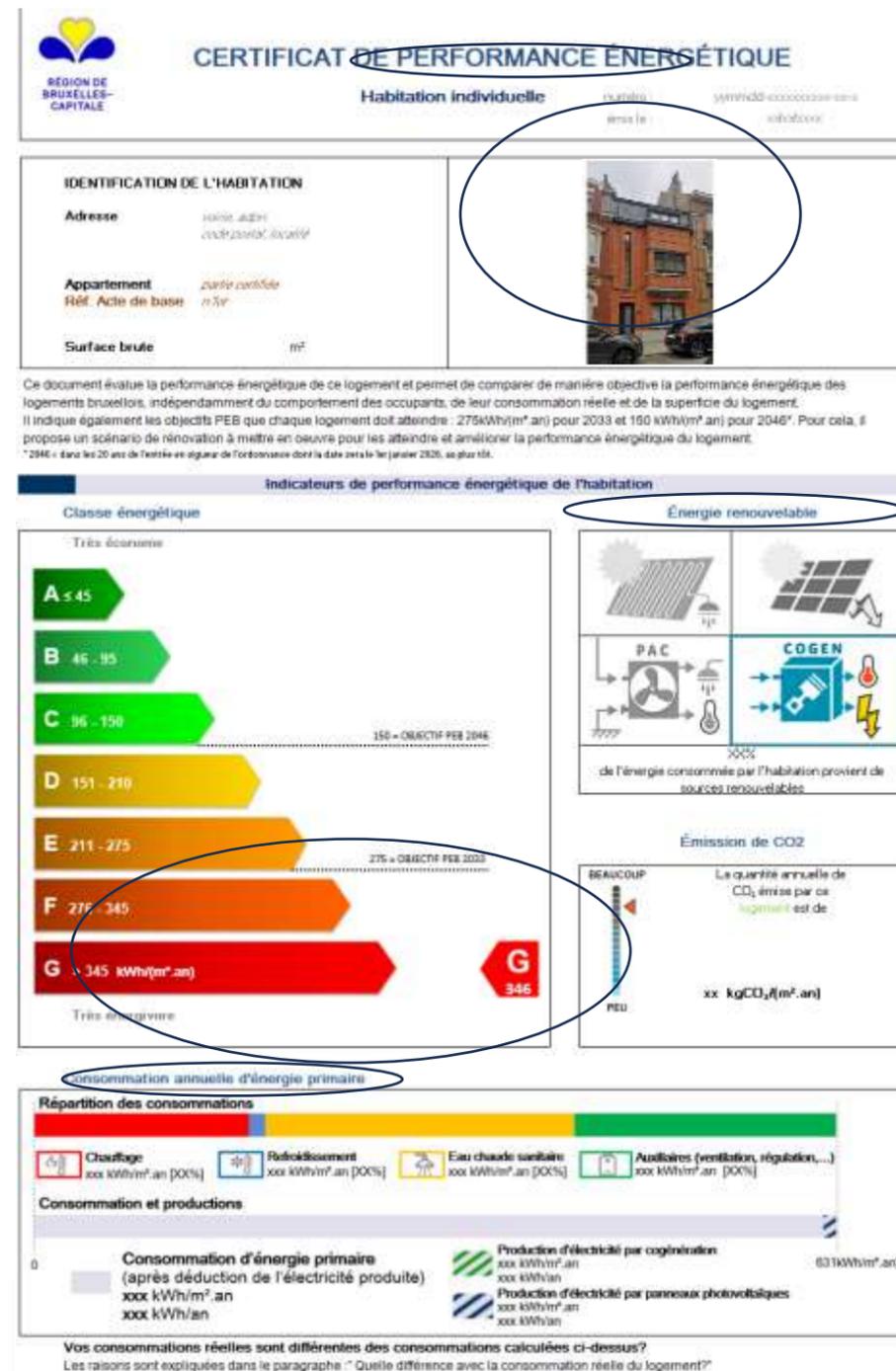
Certificat de performance énergétique

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- **Page 1: Certificat de performance énergétique**



En général:

- **Décodage:** le regard est attiré par la grande échelle et le score G ensemble avec l'identification de la maison avec la photo
- **La page est assez chargée et contient beaucoup d'informations qui ne sont pas claires au premier coup d'œil,** comme les icônes d'énergie renouvelable et les graphiques inférieurs (consommation annuelle d'énergie primaire) *'j'aimerais juste un résumé sur la première page'*
- **Titre du document 'certificat performance énergétique' n'est pas clairement défini,** on parle de trois types d'énergie sur la première page sans expliquer de quoi il s'agit et quelle est la différence
- **On retient surtout la score G,** clairement défini comme mauvaise score PEB



EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 1: Certificat de performance énergétique



Le titre: titre bien lisible 'certificat performance énergétique'

Le score et l'échelle en couleurs: clair et visible, on comprend '**classe énergétique**' comme le score obtenu sur cette échelle 'on voit bien le score' – 'le score entre énergivore et très économe'



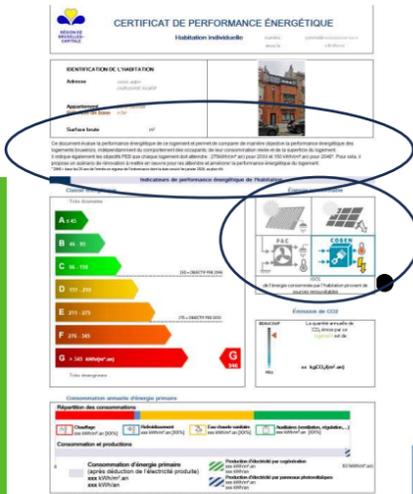
Pas clair au niveau contenu:
Absence de définition et d'objectif du certificat:
 l'objectif et ce qui est exactement mesuré et ce qui ne l'est pas
 'le pourquoi' - 'il faut d'abord une intro avec les objectifs, la raison de ce certificat PEB' – 'il faut une intro qui contextualise' – 'il faut reprendre les objectifs européens' – 'le bénéfice que ça peut apporter'

Les lignes pointillées dans l' échelle énergétique ne sont pas claires, **ni le texte '275=objectif PEB 2033'**, pour comprendre cela, il faut lire le texte en haut de page (pas fait)
 Parfois on attend **le score** encore plus visible **haut de la page à droite**
 'pourquoi ces lignes?' – 'si je n'avais pas lu, je n'aurais pas compris de quoi il s'agit' – 'moi je mettrais le score en haut à droite, tout de suite clair, tu as G' – 'c'est quoi la différence entre énergivore et très énergivore et pareil pour (très) économe?'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 1: Certificat de performance énergétique



	
<p>Le texte ‘Ce document évalue la performance énergétique...’ : le texte est intéressant au niveau du contenu car il donne la définition du certificat PEB, le but et les objectifs pour 2033 et 2045.</p>	<p>Le texte n’est pas lu à cause du lay-out et la tonalité administrative du gouvernement ‘pas envie de lire’ – ‘texte trop petit’ – ‘texte pas aligné’ – ‘un peu vache, froid, officiel et pas du tout friendly’</p>
<p>Energie renouvelable Les gens comprennent l’énergie produite par les panneaux solaires ‘énergie de panneaux solaires, c’est le seul truc que je comprends’ – ‘on imagine des panneaux pour l’eau chaude et pour l’électricité’</p>	<p>Les icônes ne sont pas claires On ne comprend pas les termes PAC et COGEN Pas clair pourquoi c’est mentionné si ces types d’énergie ne sont pas présentes Pas clair quel est l’impact sur le score PEB ‘je ne comprends pas les dessins’ – Pac et cogen, c’est quoi?’ – ‘ventilation, eau de pluie?’ – ‘des panneaux mais on a un doute’ – ‘on met le % d’énergie de sources renouvelables mais ça compte pour le score PEB?’ - ‘si on n’a pas, pourquoi s’embrouiller?’</p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 1: Certificat de performance énergétique



	
<p>Consommation annuelle d'énergie primaire</p>	<p>Ce cadre et ces informations ne sont pas clairs, il faut s'y plonger pour comprendre les deux diagrammes et ce qu'ils essaient de dire:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Énergie primaire? • Les deux barres? • Difficile d'intégrer les informations et de comprendre qu'il s'agit de savoir comment on utilise l'énergie (1ère barre) et comment elle est produite (2ème barre). • Même les termes comme refroidissement (clim) et auxiliaires ne sont pas clairs. <p><i>“énergie primaire, c’est quoi?- “donc pas le gaz, je pensais tout sauf le solaire” – ‘ils expliquent après mais ici on ne comprend pas’ – ‘refroidissement, c’est quoi?, la clim ou la ventilation?’ – ‘c’est les mêmes couleurs que le score, confusionnant’ – ‘régulation, je ne sais pas ce que ça veut dire’ – ‘auxiliaires?’ - ‘les barres au dessus, c’est quoi?’ – ‘les chiffres en bas, où est le rapport , ça veut dire quoi?’ – Ah il faut diviser par m2, mais ils doivent le dire’ ‘ces barres au dessus, pas clair, il faut l’étudier’ - ‘les 4 types d’énergie primaire, ou est le rapport avec le bâtiment?’ – ‘ça rentre dans le calcul de PEB?’</i></p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 1: Certificat de performance énergétique



	
<p>Emission de CO2: on comprend</p>	<p>L'échelle n'est pas expliquée <i>'c'est quoi peu et c'est quoi beaucoup?' – 'quelles sont les valeurs de cette échelle?' – 'il faut être précis dans les chiffres'</i></p>
<p>Consommations réelles sont différentes des consommations calculées ci-dessus</p> <p>(peu d'intérêt pour les bailleurs)</p>	<p>Mention frustrante, le score PEB devient très théorique et ne correspond pas à la consommation réelle qui reste la chose la plus importante pour le propriétaire: on veut savoir combien on consomme et combien de CO2 on émet réellement et non pas une valeur théorique sur laquelle le comportement de consommation n'a aucun impact.</p> <p><i>'énervant ce PEB parce que dit tout le temps que ça ne correspond pas à la réalité des consommations' – 'impression d'un truc théorique, tiré d'on ne sait pas où' – 'pour nous c'est notre conso réelle la plus importante' – 'cela montre l'absurdité de ce certificat PEB' – 'c'est un diplôme sans explication' – 'PEB théorique pour chauffer en termes de kWh mais indispensable d'indiquer la différence entre le calcul et le comportement' – 'on devrait calculer en fonction des personnes qui habitent'</i></p>



EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

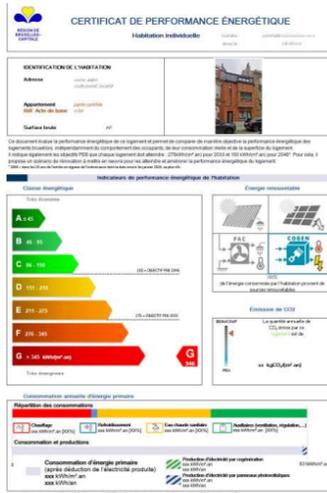
ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- **Page 1: Certificat de performance énergétique**

- **Les multi propriétaires vont ajouter les remarques suivantes:**



- **L'échelle avec 'la moyenne des logements Bruxellois' n'est pas correcte et devrait séparer les maisons et les appartements** *'où est la ligne de la moyenne à Bruxelles?' – 'ce n'est pas juste, il faut deux lignes, une pour les appartements qui ont un score meilleur et les maisons qui sont souvent F et G'*
- **PAC et COGEN sont des alternatives plutôt que des sources d'énergie renouvelables** *'mettre ça dans les énergies renouvelables ça pose question' – 'avec COGEN on ne gagne pas beaucoup en plus, ne vaut pas la peine'*
- **L'importance du calcul de la consommation réelle** *'il faudrait un outil pour calculer la conso réelle'*
- **Ils critiquent l'utilisation de l'unité kWh...** *'on mélange deux unités entre elle' 'On pourrait avoir un certificat G avec une bonne consommation CO2 car le chauffage vient d'une centrale nucléaire' – 'on va vers l'électricité et les PAC mais il va falloir augmenter la production d'électricité car il y aura aussi les voitures, c'est impossible mais ils ne le savent pas encore'*



EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- **Page 1: Certificat de performance énergétique**

- **Les accompagnateurs vont ajouter les remarques suivantes:**



- **Pour eux aussi, l'échelle avec 'la moyenne des logements Bruxellois' n'est pas correcte et devrait séparer les constructions neuves et existantes** *'Il faut indiquer la moyenne logement neuf et la moyenne logement existant pour se situer, le G n'a qu'une indication, il faudrait l'étirer pour savoir si on est loin du step d'après ou pas'* –
- **Ils critiquent également l'utilisation de l'unité kWh...** *'Les kWh ça ne représente rien pour les gens, ce n'est pas clair'* - *'Même des architectes ne savent pas exactement ce qu'est un kWh'* -
- **Vont souligner le caractère théorique de ce certificat PEB, qui n'a pas grand-chose à voir avec la consommation et les émissions réelles** *'on peut avoir un bon PEB et polluer autant qu'on veut'* – *'c'est tout à fait théorique, pour ça il faut voir ce que les gens consomment.*
- **COGEN, une information non pertinente, car concerne un minimum absolu de propriétaires.** *'Encadré avec COGEN, ça concerne 3% des gens donc ne pas le mettre pour tous cela pollue un peu l'information'*
- **Page trop chargée** *'Idéal P1 : Certificat, qui, quel bien, les performances du bien et le résumé par poste. Mettre d'un côté les infos générales et de l'autre côté le détail. Les gens ne lisent pas tous les textes, ils veulent le résultat et c'est tout'*

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 2:

Stratégie de rénovation: que faut-il savoir ?


CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
 Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION : QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Renovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement ? Plusieurs échéances et obligations sont à retenir :

- 2026 : disposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans ;
- 2033 : avoir une consommation PEB de 275 kWh/m².an ou mieux (fin des F et G) ;
- 2046 : avoir une consommation PEB de 150 kWh/m².an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.
 ** 2046 = dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.

En pratique ? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m².an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement :

1. **Rénover** : en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m².an en 2033 et les 150 kWh/m².an en 2046.
2. **Disposer d'un certificat PEB** mis à jour avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.



Plus d'informations : [www.environment.brussels](http://wwwenvironnement.brussels)

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le/la propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative : 4,5 € par écart de 1 kWh/m².an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex. Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m².an (catégorie G), les montants maximum des amendes sont :

- en 2033 : 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le/la propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046 : 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le/la propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le/la propriétaire = 120.150 €
 Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

Pourquoi rénover ?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour :

- **le confort** : cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid ;
- **des économies** : cela réduit la facture énergétique ;
- **le climat et la qualité de l'air** : cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le saviez-vous ? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments ! Ces objectifs font parties d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit ! Bénéficiez des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc.

www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810
www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Renovation renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre.

www.renovation.brussels - 0800 35 270







51



EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- Page 2 stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION: QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Rénovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement ? Plusieurs échéances et obligations sont à retenir :

- 2026 : disposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans ;
- 2033 : avoir une consommation PEB de 275 kWh/m² an ou mieux (fin des F et G) ;
- 2046 : avoir une consommation PEB de 150 kWh/m² an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.
** 2046 : dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.

En pratique ? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m² an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement :

1. Rénover : en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m² an en 2033 et les 150 kWh/m² an en 2046.
2. Disposer d'un certificat PEB mis à jour avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.

Les obligations de la copropriété

Ce logement fait partie d'une copropriété. Dans ce cas, chaque propriétaire est responsable de l'atteinte des objectifs de son bien ET l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs de chaque bien de la copropriété. Comment procéder ? L'ACP devra désigner un « expert » PEB (futur certificateur PEB) pour établir les certificats PEB manquants de la copropriété afin de remettre un rapport de synthèse stipulant les travaux de copropriété à effectuer (ex. isolation de la toiture du bâtiment). Comme ces travaux concernent les parties communes, il est possible qu'ils ne soient pas indiqués dans ce certificat PEB. Exemple : si ce bien ne se trouve pas sous la toiture, le certificat PEB n'indiquera pas de recommandation pour isoler la toiture mais elle se retrouvera dans le rapport de synthèse remis à l'ACP.

Pouvez-vous déroger ?

Tous les logements bruxellois devront atteindre les objectifs fixés par la stratégie de rénovation. Toutefois, dans certains cas, il sera possible d'obtenir une dérogation. Les critères de dérogation ne sont pas encore connus et seront prochainement votés par le Gouvernement. Ils seront alors communiqués sur le site de Bruxelles Environnement : www.environnement.brussels

Les délais : les demandes de dérogation doivent être introduites au plus tard un an avant l'échéance (2032 pour l'objectif PEB 275 et 2045 pour l'objectif PEB 150). Toutefois, il est préférable d'introduire la demande de dérogation le plus rapidement possible afin d'être fixé sur l'octroi ou non de cette dérogation.

Plus d'informations : www.environnement.brussels

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le-la propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative : 4,5 € par écart de 1 kWh/m² an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex. Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m² an (catégorie G), les montants maximum des amendes sont :

- en 2033 : 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le-la propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046 : 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le-la propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le-la propriétaire = 120.150 €
Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

Pourquoi rénover ?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour :

- le confort : cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid ;
- des économies : cela réduit la facture énergétique ;
- le climat et la qualité de l'air : cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le savez-vous ? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments ! Ces objectifs font parties d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit ! Bénéficiez des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers écos vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc. : www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810 www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Rénolution renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre. www.renolution.brussels - 0800 35 270

En général:

- **Décodage:** le regard est attiré par le cadre rouge avec les sanctions et l'échelle 2031-2050
 - Les sanctions font peur et les gens se sentent livrés à eux-mêmes
 - L'échelle 2031-2050 n'est pas claire
- Page surchargée qui n'invite pas à la lecture, le texte n'est pas structuré
- Page pleine d'encadrés et de rubriques, on ne sait pas par où commencer,
- Les sujets sont de nature différente et s'entrecroisent, cependant, sur le plan du contenu, ils sont intéressants et importants
- L'accent est mis sur les obligations et les sanctions et peu sur les aides l'assistance (financière et organisationnelle)



Une page difficile à digérer.

On est submergé d'obligations, de stratégies et de sanctions, on reste anxieux et dans l'incertitude: que puis-je faire pour améliorer mon score ?

Depuis la première page aucune solution est proposée

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION: QUE FAUT-IL SAVOIR?

Rénovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement? Plusieurs échéances et obligations sont à respecter:

- 2026: disposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans;
- 2033: avoir une consommation PEB de 275 kWh/m² an ou mieux (fin des F et G);
- 2046: avoir une consommation PEB de 150 kWh/m² an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.
** 2046 = dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.

Plus d'informations: www.environnement.brussels

En pratique? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m² an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement:

1. Rénover: en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m² an en 2033 et les 150 kWh/m² an en 2046.
2. Disposer d'un certificat PEB mis à jour avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.

Les obligations de la copropriété

Ce logement fait partie d'une copropriété. Dans ce cas, chaque propriétaire est responsable de l'atteinte des objectifs de son bien ET l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs de chaque bien de la copropriété. Comment procéder? L'ACP devra désigner un expert PEB (futur certificateur PEB) pour établir les certificats PEB manquants de la copropriété afin de remettre un rapport de synthèse stipulant les travaux de copropriété à effectuer (ex. isolation de la toiture du bâtiment). Comme ces travaux concernent les parties communes, il est possible qu'ils ne soient pas indiqués dans ce certificat PEB. Exemple: si ce bien ne se trouve pas sous la toiture, le certificat PEB n'indiquera pas de recommandation pour isoler la toiture mais elle se retrouvera dans le rapport de synthèse remis à l'ACP.

Pouvez-vous déroger?

Tous les logements bruxellois devront atteindre les objectifs fixés par la stratégie de rénovation. Toutefois, dans certains cas, il sera possible d'obtenir une dérogation. Les critères de dérogation ne sont pas encore connus et seront prochainement votés par le Gouvernement. Ils seront alors communiqués sur le site de Bruxelles Environnement: www.environnement.brussels

Les délais: les demandes de dérogation doivent être introduites au plus tard un an avant l'échéance (2032 pour l'objectif PEB 275 et 2045 pour l'objectif PEB 150). Toutefois, il est préférable d'introduire la demande de dérogation le plus rapidement possible afin d'être fixé sur l'odroli ou non de cette dérogation.

Pourquoi rénover?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour:

- le confort: cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid;
- des économies: cela réduit la facture énergétique;
- le climat et la qualité de l'air: cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le savez-vous? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments! Ces objectifs font parties d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le-la propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative: 4,5 € par écart de 1 kWh/m² an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex. Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m² an (catégorie G), les montants maximum des amendes sont:

- en 2033: 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le-la propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046: 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le-la propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le-la propriétaire = 120.150 €
Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit! Bénéficiez des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc.

www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810
www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Rénovation renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre.

www.renovation.brussels - 0800 35 270

En général:

Verbatims

"pas envie de lire" – rébarbatif – "trop petit" – "trop de texte" – "pas digeste"

"on est attiré par le cadre rouge, les sanctions" – "ils sont fous" – "exagéré, l'amende vaut le prix du bien" – "on n'a pas envie de continuer, c'est du négatif, beaucoup de contraintes, on est parti pour des coûts" – "on se sent ruiné" – "on ne demande pas notre avis, je vais changer de vote, fini les écolos"

"ça fait peur et donne envie de vendre son bien"

"ce n'est pas comme ça qu'ils vont aider les gens"

"les dérogations, autant rien mettre alors"

"il faut des conseils, des aides, des conseils financiers, il faut une page pour les aides"

"ce que je veux savoir: ce que je dois faire, les actions à faire et combien aurait ma nouvelle score"

Copropriétaires: "nous sommes considérés comme des vaches à lait"

"ce document est sans queue ni tête" "c'est mal structuré"

"tout ça est bien sur papier, nous sommes les dindons de la farce, que fait La Chine, l'Allemagne, la petite Belgique veut jouer le meilleur de la classe"

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION : QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Renovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement ? Plusieurs échéances et obligations sont à retenir :

- 2026 : déposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans;
- 2033 : avoir une consommation PEB de 275 kWh/m².an ou mieux (fin des F et G);
- 2046 : avoir une consommation PEB de 150 kWh/m².an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.
** 2046 = dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.

Plus d'informations: www.environnement.brussels

En pratique ? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m².an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement :

- Rénover** : en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m².an en 2033 et les 150 kWh/m².an en 2046.
- Disposer d'un certificat PEB mis à jour** avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.

Les obligations de la copropriété

Ce logement fait partie d'une copropriété. Dans ce cas, chaque propriétaire est responsable de l'atteinte des objectifs de son bien ET l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs de chaque bien de la copropriété. Comment procéder ? L'ACP devra désigner un expert PEB (leur certificateur PEB) pour établir les certificats PEB manquants de la copropriété afin de remettre un rapport de synthèse stipulant les travaux de copropriété à effectuer (ex. l'isolation de la toiture du bâtiment). Comme ces travaux concernent les parties communes, il est possible qu'ils ne soient pas indiqués dans ce certificat PEB. Exemple : si ce bien ne se trouve pas sous la toiture, le certificat PEB n'indiquera pas de recommandation pour isoler la toiture mais elle se retrouvera dans le rapport de synthèse remis à l'ACP.

Pouvez-vous déroger ?

Tous les logements bruxellois devront atteindre les objectifs fixés par la stratégie de rénovation. Toutefois, dans certains cas, il sera possible d'obtenir une dérogation. Les critères de dérogation ne sont pas encore connus et seront prochainement votés par le Gouvernement. Ils seront alors communiqués sur le site de Bruxelles Environnement: www.environnement.brussels

Les délais: les demandes de dérogation doivent être introduites au plus tard un an avant l'échéance (2032 pour l'objectif PEB 275 et 2045 pour l'objectif PEB 150). Toutefois, il est préférable d'introduire la demande de dérogation le plus rapidement possible afin d'être sûr de l'obtenir ou non de cette dérogation.

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative: 4,5 € par écart de 1 kWh/m².an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex: Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m².an (catégorie G), les montants maximums des amendes sont :

- en 2033 : 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046 : 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le propriétaire = 120.150 €
Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

Pourquoi rénover ?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour :

- le confort: cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid;
- des économies: cela réduit la facture énergétique;
- le climat et la qualité de l'air: cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le saviez-vous ? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments! Ces objectifs font parties d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit! Bénéficiez des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc.
www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810
www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Renovation renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre. www.renovation.brussels - 0200 35 270

Le titre: 'Stratégie de rénovation: que faut-il savoir'

Premier paragraphe: 'Renolution, la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale...'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Le titre: 'Stratégie de rénovation: que faut-il savoir'

Premier paragraphe: 'Renolution, la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale...'

Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?



Le titre: 'Stratégie de rénovation: que faut-il savoir'



Titre n'est pas clair

On parle de la stratégie de Bruxelles Capitale (et pas de la stratégie pour le propriétaire).
Ton un peu directif 'que faut-il savoir'... ne reflète pas une attitude d'aide et d'assistance...

Premier paragraphe: 'Renolution, la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale...'

Il s'agit d'un texte et d'un graphique (ligne de temps)

- Il s'agit d'un texte et d'un graphique dispersés à gauche et à droite de la page, le reste de la page étant divisé en deux colonnes, l'information est difficile à décoder (visuellement)
- Les dates entre le texte et le graphique ne correspondent pas et ne sont pas concordantes (2026- 2031..?)
- Le graphique et la ligne du temps ne sont pas clairs avec les points et les signes d'arrêt.
- Le texte sur fond jaune est illisible
- Le ton est très directif, ce qui, au départ, n'est pas motivant, le certificat est immédiatement placé dans une situation de contrainte.

Nouveau terme Renolution... (pourquoi le mettre dans le titre?)

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Le titre: 'Stratégie de rénovation: que faut-il savoir'

Premier paragraphe: 'Renolution, la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale...'



Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

Verbatims

'il faut un PEB pour 2031, on ne sait pas ce qui arrive si on ne l'a pas' – 'faut il d'office refaire un PEB en 2031? On va jamais y arriver, c'est valable jusque quand ?' –

'ça fait peur et donne envie de vendre son bien'

'en 2031, je ne comprends pas' – 'le certificat PEB maintenant quand on a besoin et après obligatoire ?' –

'je ne comprends pas les signes interdits, alors il faut mieux barrer' –

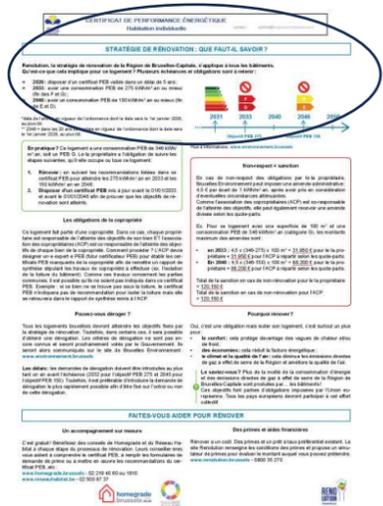
'le cercle rouge veut dire que ça sera terminé, il faut mieux mettre un panneau STOP alors' -

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Le titre: 'Stratégie de rénovation: que faut-il savoir'

Premier paragraphe: 'Renovation, la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale...'



• Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

• Les multi propriétaires:



- Vont mettre l'accent sur le fait que le délai est trop court pour passer de G/F à E en deux ans, déjà uniquement par manque de main d'oeuvre

'On ne va jamais y arriver en 2 ans (2031 et 2033), c'est impossible, trop rapide' – je ne comprends pas ce qui se passe en 2026, en fait j'en ai besoin pour 2031 et pas pour 2026, on pouvait le formuler plus clairement' – 'j'ai un PEB en 2014, je dois le refaire?' –

'2046 il faut C et 2033 les F/G doivent devenir E, je mettrai les lettres qui restent aussi et pas que les lettres qui disparaissent' – 'où trouver la main d'oeuvre, impossible' –

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION : QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Rénovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement ? Plusieurs échéances et obligations sont à retenir :

- 2026: disposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans;
- 2033: avoir une consommation PEB de 275 kWh/m².an ou mieux (fin des F et G);
- 2046: avoir une consommation PEB de 150 kWh/m².an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.
** 2046 = dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.

Plus d'informations: www.enviroenvironnement.brussels

En pratique ? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m².an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement :

- Rénover** : en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m².an en 2033 et les 150 kWh/m².an en 2046.
- Disposer d'un certificat PEB** mis à jour avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative: 4,5 € par écart de 1 kWh/m².an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex. Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m².an (catégorie G), les montants maximums des amendes sont :

- en 2033 : 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046 : 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le propriétaire = 120.150 €
Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

Les obligations de la copropriété

Ce logement fait partie d'une copropriété. Dans ce cas, chaque propriétaire est responsable de l'atteinte des objectifs de son bien ET l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs de chaque bien de la copropriété. Comment procéder ? L'ACP devra désigner un expert PEB (futur certificateur PEB) pour établir les certificats PEB manquants de la copropriété afin de remettre un rapport de synthèse stipulant les travaux de copropriété à effectuer (ex. l'isolation de la toiture du bâtiment). Comme ces travaux concernent les parties communes, il est possible qu'ils ne soient pas indiqués dans ce certificat PEB. Exemple : si ce bien ne se trouve pas sous la toiture, le certificat PEB n'indiquera pas de recommandation pour isoler la toiture mais elle se retrouvera dans le rapport de synthèse remis à l'ACP.

Pourquoi rénover ?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour :

- le confort: cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid;
- des économies: cela réduit la facture énergétique;
- le climat et la qualité de l'air: cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le saviez-vous ? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments! Ces objectifs font parties d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit! Bénéficier des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc.

www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810
www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Rénovation renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre.

www.renovation.brussels - 0800 35 270

Cadre vert: 'En pratique?'

Cadre rouge: 'Non-respect = sanction'

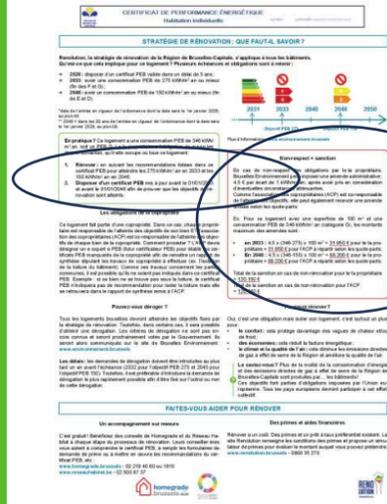
EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Cadre vert: 'En pratique?'

Cadre rouge: 'Non-respect = sanction'

Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?



Cadre vert: 'En pratique?'

Fait encore partie du premier paragraphe...

Lay-out paragraphe pas idéal

Ton très directif 'directif, obligation de suivre et les amendes à côté'

Cadre rouge:
attire l'attention parce que rouge
Titre clair: non-respect = sanction

la présence prééminente des sanctions sur la page n'est pas appréciée
'on démarre avec les sanctions' – 'ça fait peur' – 'ils doivent mettre ça à la fin, ceci est démotivant' – 'c'est le bâton, on ne va plus donner des primes, ça sera le bâton, mais avant d'utiliser le bâton il faut être cohérent... Vous imaginez, un bâtiment avec 20 appartements et une amende de 80000 euros par propriétaire'

COPROPRIETAIRES et MULTI PROPRIETAIRES (habitants et bailleurs): ils sont choqués par le contenu

'choquant, que l'on soit solidaire des autres copropriétaires' -
'si un propriétaire ne veut pas ou ne peut pas se mettre en conformité, tous les proprios sont impactés et auront une amende, c'est terrible' – 'si quelqu'un qui n'a pas les moyens il doit vendre son appartement' – 'si plusieurs n'ont pas l'argent, les autres paieront pour lui, la copropriété obligera de payer' –
"les montants sont énormes" – 'l'amende vaut le prix du bien, c'est largement exagéré'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION : QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Rénovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement ? Plusieurs échéances et obligations sont à retenir :

- 2025: disposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans;
- 2033: avoir une consommation PEB de 275 kWh/m².an ou mieux (fin des F et G);
- 2046: avoir une consommation PEB de 150 kWh/m².an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2025, au plus tôt.
** 2046 = dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2025, au plus tôt.

Plus d'informations: wwwenvironnement.brussels

En pratique ? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m².an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement :

- Rénover** : en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m².an en 2033 et les 150 kWh/m².an en 2046.
- Disposer d'un certificat PEB mis à jour** avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.

Les obligations de la copropriété

Ce logement fait partie d'une copropriété. Dans ce cas, chaque propriétaire est responsable de l'atteinte des objectifs de son bien ET l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs de chaque bien de la copropriété. Comment procéder ? L'ACP devra désigner un expert PEB (futur certificateur PEB) pour établir les certificats PEB manquants de la copropriété afin de remettre un rapport de synthèse stipulant les travaux de copropriété à effectuer (ex. l'isolation de la toiture du bâtiment). Comme ces travaux concernent les parties communes, il est possible qu'ils ne soient pas indiqués dans ce certificat PEB. Exemple : si ce bien ne se trouve pas sous la toiture, le certificat PEB indiquera pas de recommandation pour isoler la toiture, mais elle se retrouvera dans le rapport de synthèse remis à l'ACP.

Pourquoi rénover ?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour :

- le confort: cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid;
- des économies: cela réduit la facture énergétique;
- le climat et la qualité de l'air: cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le saviez-vous ? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments! Ces objectifs font parties d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative: 4,5 € par écart de 1 kWh/m².an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex. Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m².an (catégorie G), les montants maximums des amendes sont :

- en 2033 : 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046 : 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le propriétaire = 120.150 €
Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit! Bénéficier des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc.

www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810
www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Rénovation renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre.

www.renovation.brussels - 0800 35 270

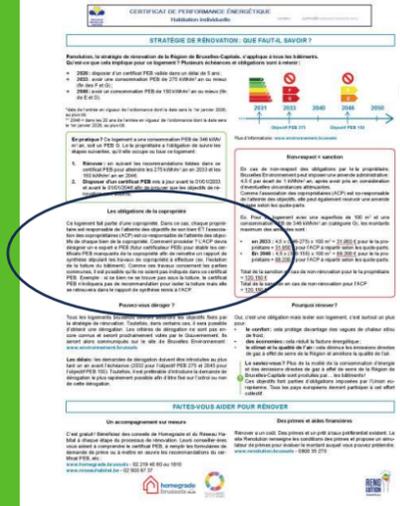
Les obligations de la copropriété

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Les obligations de la copropriété

Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?



Les obligations de la copropriété:
 Apprécié qu'il y ait une rubrique spécifique pour la copropriété parce qu'en plus du logement privé, il y a aussi la partie commune de l'immeuble



Le texte n'est pas très lisible parce qu'il est continu et non structuré.

Des questionnements concernant le contenu:
Beaucoup de critiques sur la responsabilité partagée, qui suscite des craintes *'ils sont co-responsables' – 'il y aurait des meurtres' - 'et si moi j'ai fait mon isolation à l'intérieur, je dois quand même payer la quote-part de l'autre?' – 'et si quelqu'un ne fait pas entrer le certificateur?' – 'et si mon voisin ne fait rien?' -*

Des doutes sur le rôle /pouvoir du syndic *'le syndic qui choisit, pas juste, doit être libre choix de s'écarter des choix du syndic' – 'le syndic n'a pas de pouvoir sur les propriétaires, c'est un service qu'on paie'*

Rubrique concerne que les copropriétaires et pas les autres propriétaires... cette rubrique doit-elle figurer dans chaque PEB ?

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION : QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Rénovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement ? Plusieurs échéances et obligations sont à retenir :

- 2026: disposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans;
- 2033: avoir une consommation PEB de 275 kWh/m².an ou mieux (fin des F et G);
- 2046: avoir une consommation PEB de 150 kWh/m².an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.
** 2046 = dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2026, au plus tôt.

Plus d'informations: www.enviroment.brussels

En pratique ? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m².an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement :

- Rénover** : en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m².an en 2033 et les 150 kWh/m².an en 2046.
- Disposer d'un certificat PEB mis à jour** avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.

Les obligations de la copropriété

Ce logement fait partie d'une copropriété. Dans ce cas, chaque propriétaire est responsable de l'atteinte des objectifs de son bien ET l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs de chaque bien de la copropriété. Comment procéder ? L'ACP devra désigner un expert PEB (futur certificateur PEB) pour établir les certificats PEB manquants de la copropriété afin de remettre un rapport de synthèse stipulant les travaux de copropriété à effectuer (ex. l'isolation de la toiture du bâtiment). Comme ces travaux concernent les parties communes, il est possible qu'ils ne soient pas indiqués dans ce certificat PEB. Exemple : si ce bien ne se trouve pas sous la toiture, le certificat PEB n'indiquera pas de recommandation pour isoler la toiture mais elle se retrouvera dans le rapport de synthèse remis à l'ACP.

Pourquoi rénover ?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour :

- le confort: cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid;
- des économies: cela réduit la facture énergétique;
- le climat et la qualité de l'air: cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le saviez-vous ? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments ! Ces objectifs font partie d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative: 4,5 € par écart de 1 kWh/m².an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex. Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m².an (catégorie G), les montants maximums des amendes sont :

- en 2033 : 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046 : 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le propriétaire = 120.150 €
Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit ! Bénéficier des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc.

www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810
www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Rénovation renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre.

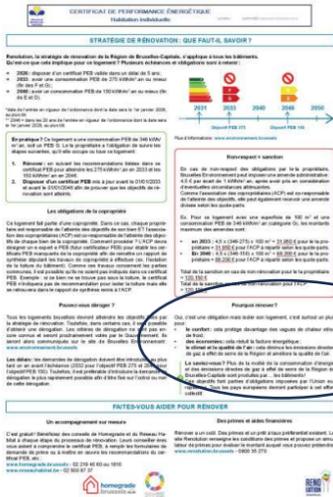
www.renovation.brussels - 0800 35 270

Pourquoi rénover

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Pourquoi rénover?



Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

	
<p>Pourquoi rénover? On mentionne la raison d'être du certificat PEB... finalement! <i>'devrait figurer sur la première page car c'est à cela que doit servir le certificat'</i></p> <p>Reconnaissance de l'importance pour la qualité de l'air et le climat <i>'le climat et qualité de l'air, ok c'est important et doit faire quelque chose'</i></p>	<p>Jugé peu plausible que le gaz à effet de serre provienne principalement de bâtiments situés à Bruxelles <i>'Ok, la qualité de l'air mais des logements?' – 'il ne faut mettre tout sur les propriétaires, il y a aussi les bâtiments publics et les industries'</i></p> <p>Le ton condescendant sur le confort et l'économie <i>'le confort, mais pas leur affaire, ce que je veux comme confort et économie, ils ne doivent pas faire mon compte' – 'les économies (rigolade) on ne sait pas à partir de quand' – Bailleur: 'pas pour moi, c'est pour mes locataires' 'on sait tout ça, pas nécessaire de le répéter'</i></p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

Pouvez-vous déroger?

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION : QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Rénovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement ? Plusieurs échéances et obligations sont à retenir :

- 2025: disposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans;
- 2033: avoir une consommation PEB de 275 kWh/m².an ou mieux (fin des F et G);
- 2046: avoir une consommation PEB de 150 kWh/m².an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2025, au plus tôt.
** 2046 = dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2025, au plus tôt.

Plus d'informations: www.environnement.brussels

En pratique ? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m².an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement :

- Rénover** : en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m².an en 2033 et les 150 kWh/m².an en 2046.
- Disposer d'un certificat PEB** mis à jour avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.

Les obligations de la copropriété

Ce logement fait partie d'une copropriété. Dans ce cas, chaque propriétaire est responsable de l'atteinte des objectifs de son bien ET l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs de chaque bien de la copropriété. Comment procéder ? L'ACP devra désigner un expert PEB (futur certificateur PEB) pour établir les certificats PEB manquants de la copropriété afin de remettre un rapport de synthèse stipulant les travaux de copropriété à effectuer (ex. l'isolation de la toiture du bâtiment). Comme ces travaux concernent les parties communes, il est possible qu'ils ne soient pas indiqués dans ce certificat PEB. Exemple : si ce bien ne se trouve pas sous la toiture, le certificat PEB n'indiquera pas de recommandation pour isoler la toiture mais elle se retrouvera dans le rapport de synthèse remis à l'ACP.

Pouvez-vous déroger ?

Tous les logements bruxellois devront atteindre les objectifs fixés par la stratégie de rénovation. Toutefois, dans certains cas, il sera possible d'obtenir une dérogation. Les critères de dérogation ne sont pas encore connus et seront prochainement votés par le Gouvernement. Ils seront alors communiqués sur le site de Bruxelles Environnement: www.environnement.brussels

Les délais: les demandes de dérogation doivent être introduites au plus tard un an avant l'échéance (2032 pour l'objectif PEB 275 et 2045 pour l'objectif PEB 150). Toutefois, il est préférable d'introduire la demande de dérogation le plus rapidement possible afin d'être fixé sur l'octroi ou non de cette dérogation.

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative: 4,5 € par écart de 1 kWh/m².an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex. Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m².an (catégorie G), les montants maximums des amendes sont :

- en 2033 : 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046 : 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le propriétaire = 120.150 €
Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

Pourquoi rénover ?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour :

- le confort: cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid;
- des économies: cela réduit la facture énergétique;
- le climat et la qualité de l'air: cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le saviez-vous ? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments! Ces objectifs font parties d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit! Bénéficier des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc.

www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810
www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Rénovation renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre. www.renovation.brussels - 0800 35 270

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Pouvez-vous déroger?

Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?



	
<p>Les dérogations: une information qui est plus que la bienvenue <i>‘très important de mentionner les dérogations’</i> <i>‘il faut toujours mettre les dérogations, sinon on a un risque de recours juridique’</i></p>	<p>Trop peu d'attention accordée aux dérogations <i>‘doit être sur une page à part’ – ‘il faut une page pour les dérogations’ - ‘les gens vont directement regarder les dérogations’ - ‘moi je ne peux pas mettre double vitrage parce que j’ai un bâtiment classé’</i></p> <p>Manque d’info... information incomplète <i>‘autant rien mettre alors’ – ‘débile car on dit –je ne sais pas-, il faudrait les définir’</i></p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?

Faites-vous aider pour rénover

- Un accompagnement sur mesure
- Des primes et aides financières

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

STRATÉGIE DE RÉNOVATION : QUE FAUT-IL SAVOIR ?

Rénovation, la stratégie de rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, s'applique à tous les bâtiments. Qu'est-ce que cela implique pour ce logement ? Plusieurs échéances et obligations sont à retenir :

- 2025: disposer d'un certificat PEB valide dans un délai de 5 ans;
- 2033: avoir une consommation PEB de 275 kWh/m².an ou mieux (fin des F et G);
- 2046: avoir une consommation PEB de 150 kWh/m².an ou mieux (fin de E et D).

*date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2025, au plus tôt.
** 2046 = dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'ordonnance dont la date sera le 1er janvier 2025, au plus tôt.

Plus d'informations: www.environnement.brussels

En pratique ? Ce logement a une consommation PEB de 346 kWh/m².an, soit un PEB G. Le propriétaire a l'obligation de suivre les étapes suivantes, qu'il occupe ou loue ce logement :

1. **Rénover** : en suivant les recommandations listées dans ce certificat PEB pour atteindre les 275 kWh/m².an en 2033 et les 150 kWh/m².an en 2046.
2. **Disposer d'un certificat PEB mis à jour** avant le 01/01/2033 et avant le 01/01/2046 afin de prouver que les objectifs de rénovation sont atteints.

Les obligations de la copropriété

Ce logement fait partie d'une copropriété. Dans ce cas, chaque propriétaire est responsable de l'atteinte des objectifs de son bien ET l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs de chaque bien de la copropriété. Comment procéder ? L'ACP devra désigner un expert PEB (futur certificateur PEB) pour établir les certificats PEB manquants de la copropriété afin de remettre un rapport de synthèse stipulant les travaux de copropriété à effectuer (ex. l'isolation de la toiture du bâtiment). Comme ces travaux concernent les parties communes, il est possible qu'ils ne soient pas indiqués dans ce certificat PEB. Exemple : si ce bien ne se trouve pas sous la toiture, le certificat PEB n'indiquera pas de recommandation pour isoler la toiture mais elle se retrouvera dans le rapport de synthèse remis à l'ACP.

Non-respect = sanction

En cas de non-respect des obligations par le propriétaire, Bruxelles Environnement peut imposer une amende administrative: 4,5 € par écart de 1 kWh/m².an, après avoir pris en considération d'éventuelles circonstances atténuantes. Comme l'association des copropriétaires (ACP) est co-responsable de l'atteinte des objectifs, elle peut également recevoir une amende divisée selon les quote-parts.

Ex. Pour ce logement avec une superficie de 100 m² et une consommation PEB de 346 kWh/m².an (catégorie G), les montants maximums des amendes sont :

- en 2033 : 4,5 x (346-275) x 100 m² = 31.950 € pour le propriétaire + 31.950 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.
- En 2046 : 4,5 x (346-150) x 100 m² = 88.200 € pour le propriétaire + 88.200 € pour l'ACP à répartir selon les quote-parts.

Total de la sanction en cas de non-rénovation pour le propriétaire = 120.150 €
Total de la sanction en cas de non-rénovation pour l'ACP = 120.150 €

Pouvez-vous déroger ?

Tous les logements bruxellois devront atteindre les objectifs fixés par la stratégie de rénovation. Toutefois, dans certains cas, il sera possible d'obtenir une dérogation. Les critères de dérogation ne sont pas encore connus et seront prochainement votés par le Gouvernement. Ils seront alors communiqués sur le site de Bruxelles Environnement: www.environnement.brussels

Les délais: les demandes de dérogation doivent être introduites au plus tard un an avant l'échéance (2032 pour l'objectif PEB 275 et 2045 pour l'objectif PEB 150). Toutefois, il est préférable d'introduire la demande de dérogation le plus rapidement possible afin d'être fixé sur l'octroi ou non de cette dérogation.

Pourquoi rénover ?

Oui, c'est une obligation mais isoler son logement, c'est surtout un plus pour :

- le confort: cela protège davantage des vagues de chaleur et/ou de froid;
- des économies: cela réduit la facture énergétique;
- le climat et la qualité de l'air: cela diminue les émissions directes de gaz à effet de serre de la Région et améliore la qualité de l'air.

Le saviez-vous ? Plus de la moitié de la consommation d'énergie et des émissions directes de gaz à effet de serre de la Région de Bruxelles-Capitale sont produites par... les bâtiments! Ces objectifs font parties d'obligations imposées par l'Union européenne. Tous les pays européens devront participer à cet effort collectif.

FAITES-VOUS AIDER POUR RÉNOVER

Un accompagnement sur mesure

C'est gratuit! Bénéficier des conseils de Homegrade et du Réseau Habitat à chaque étape du processus de rénovation. Leurs conseillers vous aident à comprendre le certificat PEB, à remplir les formulaires de demande de prime ou à mettre en œuvre les recommandations du certificat PEB, etc.

www.homegrade.brussels - 02 219 40 60 ou 1810
www.reseauhabitat.be - 02 500 87 37

Des primes et aides financières

Rénover a un coût. Des primes et un prêt à taux préférentiel existent. Le site Rénovation renseigne les conditions des primes et propose un simulateur de primes pour évaluer le montant auquel vous pouvez prétendre. www.renovation.brussels - 0800 35 270

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- Faites-vous aider pour rénover
- Un accompagnement sur mesure
 - Des primes et aides financières

Page 2: stratégie de rénovation: que faut-il savoir?



	
<p>Titre: Faites-vous aider pour rénover Rubrique TRES IMPORTANTE, attendue depuis longtemps Soulagement dans cet univers d'obligations, de contraintes et des angoisses</p>	<p>Trop peu d'attention accordée aux aides <i>'les aides doivent être sur une page entière et à part' – 'scandaleux, trois lignes, trop peu d'info' – 'il faut une page pour les aides'</i></p> <p>Se trouve dans un endroit négligé <i>'doit figurer en premier dans le document'- il faut le mettre plus en avant'</i></p>
<p>Un accompagnement sur mesure Homegrade et réseau Habitat Belle promesse, interpellant</p>	<p>Informations non pertinentes et incomplètes Homegrade et Réseau Habitat... pas connu et pas expliqué La promesse 'sur mesure'... on ne sait pas à quoi s'attendre <i>'On n'en dit rien et j'aimerais en savoir plus' – 'Ils ne marquent pas comment ils vont aider les gens' – 'je ne connais pas Homegrade et ce réseau' – 'sur mesure, alors on vient chez toi'</i></p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Faites-vous aider pour rénover

- Un accompagnement sur mesure
- Des primes et aides financières

Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?



	
<p>Des primes et aides financières On se sent soutenu!</p> <p>Simulateur de primes <i>'il faut des conseils, des aides, des conseils financiers, il faut nous aider'</i></p>	<p>Informations non pertinentes et incomplètes <i>'il faut mettre en avant les primes mais il n'y en a plus'</i> <i>Les allocataires sociaux auront une belle prime mais ils n'auront pas les moyens de mettre le reste en travaux' – 'les primes c'est pour les riches' –</i> <i>'il faut un lien sur internet' – 'il faut plus d'information' - 'on ne sait toujours rien'</i></p> <p>Simulateur de primes... n'est malheureusement pas vu!</p>
<p>La présence des logos en fin de page</p>	<p>Les logos ne sont pas connus et n'apportent rien à ce stade <i>'pas clair' – 'sans intérêt à cette place'</i></p> <p>Attention : les personnes de Homegrade qu'on a interviewé dans le cadre de cette étude n'ont pas souhaité que leur logo soit associé aux sanctions!</p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Faites-vous aider pour rénover

- Un accompagnement sur mesure
- Des primes et aides financières

• **Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?**

• **Les multi propriétaires:**



- Vont mettre l'accent sur la confusion entre le service Homegrade/Réseau Habitat et un vrai audit .
- L'impossibilité de faire des travaux importants dans leur cas de logement social (déloger les locataires, espaces limités,..)

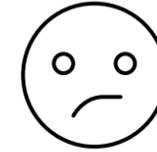
'on parle d'un audit alors' – 'moi je préfère un bilan énergétique de ma maison et quelqu'un de pratique pour le planning des travaux' –

'comment va-t-on isoler les façades, c'est impossible à Bruxelles, qu'il m'explique comment alors' – 'comment isoler de l'intérieur, on ne peut pas fermer tous nos logements sociaux' – "les m2 sont limités dans nos logement, si on retire 30cm de chaque côté, il ne reste plus rien"



EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE



- **Page 2: Stratégie de rénovation: que faut-il savoir?**

- **Les accompagnateurs vont ajouter les remarques suivantes:**

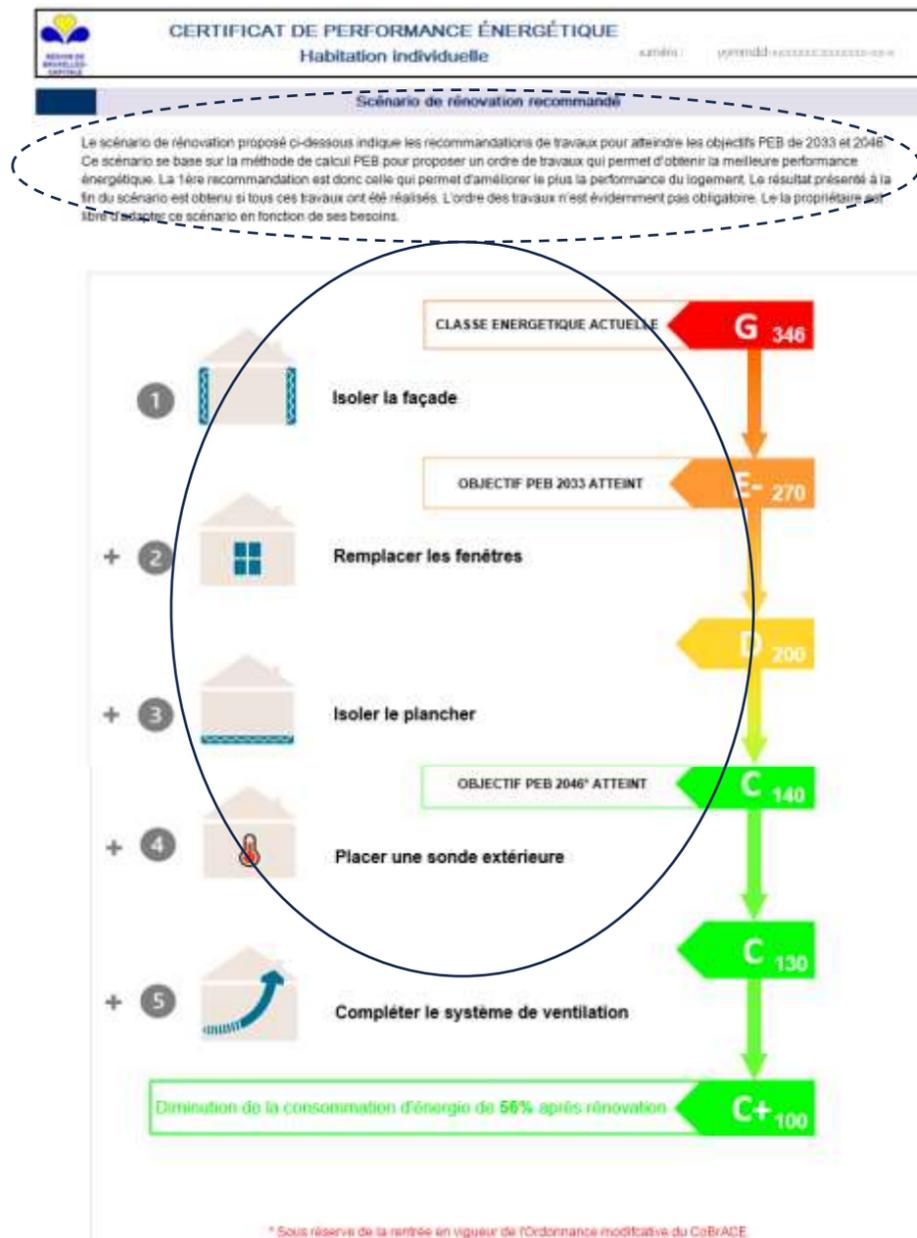
- **Les dérogations doivent impérativement être mentionnées sur le document, sinon le document n'est pas légal.** *'si les dérogations ne sont pas sur le certificat, c'est du non-droit.'* - *'Si on a une amende il faut indiquer les dérogations et les possibilités de recours. Si elles ne sont pas mentionnées Homegrade ne validera pas'* – *'Indiquer les sanctions sans indiquer les dérogations créent de la panique, on ne peut pas mettre de chiffres concrets sans indiquer les dérogations, ce n'est pas possible'*
- **Le texte sur les dérogations n'est pas clair...** *'C'est quoi les circonstances atténuantes?'* – *'C'est le fonctionnaire sanctionnateur qui peut apprécier les circonstances atténuantes, il faut l'indiquer !'*
- **La présence des logos en fin de page: Les accompagnateurs ne veulent pas être associés aux amendes.**
- **'Pourquoi rénover' est critiqué... Les arguments sont faux** *'Pourquoi on parle de la pollution des bâtiments alors qu'ici on s'intéresse aux logements, il faut parler de ce qui concerne les gens dans le PEB, c'est le logement. En plus, ce n'est pas un bâtiment qui consomme, ce sont les gens qui l'utilisent'* – *'le confort c'est faux'* – *'l'économie c'est faux, effet rebond : si on fait des investissements, à court termes on consomme plus, je consommerai moins, si je fais des travaux ET si j'adapte mon mode de vie.'* - *'si on est B ça ne veut pas dire qu'on est bas en CO2, une étude a été fait en plusieurs pays'*



EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- **Page 3: Scénario de rénovation recommandé**



En général:

- **Décodage:** le regard est attiré par le schéma vertical avec les postes à améliorer et le score PEB correspondant, par contre le texte au-dessus n'est pas lu.
- Intéressant de connaître la valeur en KWh par point d'action de rénovation et l'impact sur la valeur PEB
- Intéressant d'avoir une proposition sur la façon de procéder

MAIS

- Le ton et le style du schéma sont lourds et l'ensemble est perçu comme **directif et impératif** et on ne sait pas si les propositions sont **personnalisées** 'tout le monde doit isoler la façade?'
- L'accumulation de travaux et l'absence d'indication budgétaire font craindre une explosion des coûts.
- **On se sent découragé et dépassé.** 'c'est décourageant' – ça coûte une fortune' – 'on ne sait pas évaluer les coûts avec ce document'



- Pas clair qu'il s'agit d'une "proposition" (pour aider) et qu'on est libre de décider de la marche à suivre... il aurait fallu lire le texte pour cela

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- **Page3: Scénario de rénovation recommandé**

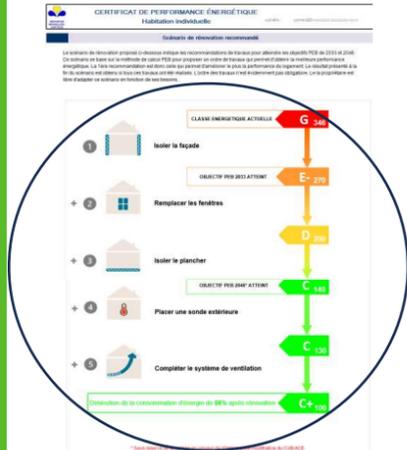


	
<p>Le titre: scénario de rénovation recommandé</p>	<p>Ton assez directif... serait mieux 'aperçu des recommandations' <i>'en faite c'est juste un conseil' – 'c'est une liste des recommandations' – 'il faut mettre que c'est juste un conseil'</i></p>
<p>Le texte: le contenu est intéressant Explique comment comprendre le "scénario" : comme une liste de recommandations (avec impact sur le score PEB), où l'on place en première position l'élément qui a le plus d'impact sur le score PEB, mais où l'on est bien sûr libre de choisir un autre ordre.</p>	<p>Le texte n'est pas lu Trop petit, pas structuré... <i>'pas lu on passe directement au schéma avec les chiffres et les valeurs PEB'</i> <i>'il faut comprendre voilà un scénario, voilà mon budget, voilà ce que je peux faire avec cela et ce que cela apporte au score'</i></p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- **Page3: Scénario de rénovation recommandé**



Le schéma
Intéressant:

- Une liste des différents points d'action
- La valeur et l'impact sur le score PEB
- Une idée de l'importance par point d'action
- Une proposition de scénario idéal



Les réactions sont noyées dans le négatif :

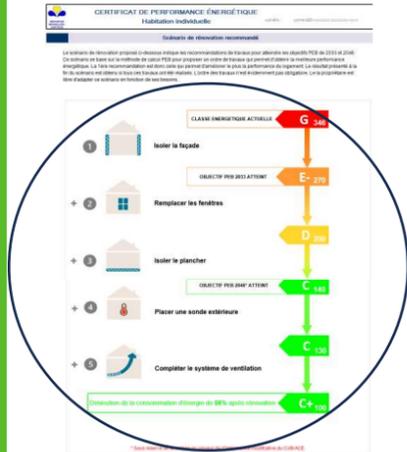
Le fait de mettre les murs en premier lieu est **contraignant**, c'est très cher, le plus difficile et pas possible pour tout le monde, cela donne tout de suite un mauvais sentiment, les gens se fâchent.
'ça coûte une fortune' - 'pourquoi pas le toit?' - 'la façade, moi je ne peux rien changer' -

LES COPROPRIETAIRES vont immédiatement stipuler que **la façade appartient à la copropriété** et que le propriétaire est personnellement impuissant
'il faut scinder le collectif et l'individuel clairement, le schéma doit être différent pour la copropriété et les appartements'
'isoler la façade n'est pas individuel, c'est la copropriété qui doit le faire, moi je ne sais rien faire sur la façade'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

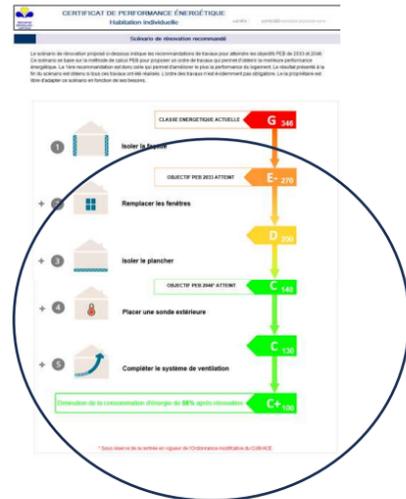
- **Page3: Scénario de rénovation recommandé (suite)**



	
<p>Le schéma Intéressant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une liste des différents points d'action • La valeur et l'impact sur le score PEB • Une idée de l'importance par point d'action • Une proposition de scénario idéal 	<p>Les réactions sont noyées dans le négatif :</p> <p>Le scénario n'est pas interprété comme personnalisé, donc effrayant 'est-ce pour tout le monde ce scénario?' – 'est-ce personnalisé?' – 'ça change quand même de bâtiment entre bâtiment' –</p> <p>On souhaite des scénarios différents, on n'a pas compris qu'il s'agit d'un scénario type, un exemple.. <i>'il faut un scénario, voilà mon budget, voilà ce que je peux faire pour ça'</i> <i>'il faut mettre plusieurs scénario's pour permettre de choisir' – 'il faut pouvoir commencer avec le plus important et pas le plus cher' – 'les fenêtres, on dirait d'office mauvais'</i></p> <p>Les points d'action ne sont pas tous clairs <i>'pas clair pour moi le point 4 et 5' – 'une sonde, je ne comprends pas' – 'comment... compléter le système de ventilation?'</i></p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE



Page 3: Scénario de rénovation recommandé

- Les multi propriétaires: 😞
 - Vont souligner l'impossibilité d'isoler les façades dans les logements sociaux
 - Ils critiquent la séquence des travaux où la ventilation arrive à la fin comme étant la moins importante.

'isoler c'est impossible de l'extérieur à Bruxelles, l'intérieur est également impossible avec les m2 calculés dans les logements sociaux' – 'je ne peux pas me permettre de rénover la façade de tout mes bâtiments'

'pourquoi ils ne mettent pas le toit d'abord, c'est le plus facile'

'il y aura des problème d'hygiène dans le social, avec la condensation on va avoir des problèmes de moisissure si je travaille la ventilation à la fin'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- Page 4 et 5: Liste détaillée des recommandations

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

Liste détaillée des recommandations

La liste ci-dessous détaille l'ensemble des recommandations du scénario de rénovation proposé ci-dessus. Chaque recommandation décrit l'élément de l'habitation à améliorer, les économies d'énergie estimées et la solution technique proposée. Chaque recommandation est également accompagnée d'une première icône qui indique le type d'élément concerné (façade, toit, fenêtre, etc.) et éventuellement d'une seconde qui signale s'il y a des règles d'urbanisme, de copropriété et/ou de mitoyenneté à prendre en compte (explications ci-dessous).

Certaines recommandations présentent une valeur U existante et améliorée. La valeur U indique la quantité de chaleur qui passe à travers la paroi. Plus la valeur U d'une paroi est basse, meilleure est l'isolation de celle-ci car cela signifie qu'il y a peu de chaleur qui passe à travers la paroi. Cela permet de comprendre comment l'économie d'énergie d'une recommandation est calculée : celle-ci considère que la paroi concernée a été isolée selon la valeur U améliorée indiquée.

Urbanisme
Les recommandations qui modifient l'esthétique d'une façade vue de l'espace public doivent généralement obtenir une autorisation de la commune (permis d'urbanisme) avant d'être mises en œuvre. Dans certains cas de figure, vous devrez faire appel à un architecte pour l'obtenir. Vous trouverez des informations plus précises auprès du service d'urbanisme de votre commune.

Copropriété
Si cette habitation fait partie d'une copropriété, les recommandations marquées par ce signe doivent généralement être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires avant de pouvoir être mises en œuvre. Des précisions à ce sujet peuvent vous être données par le syndic en charge de la gestion de la copropriété.

Mitoyenneté
Les recommandations marquées par ce signe doivent être mises en œuvre en tenant compte des principes qui régissent la mitoyenneté. Les modalités peuvent être négociées avec le voisin concerné dont l'accord préalable sera souvent nécessaire et toujours souhaitable.

Isoler les façades

Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. L'isoler permettra de faire des économies d'énergie, et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur, notamment car les murs isolés ne seront plus froids.

L'isolation des façades par l'extérieur est la méthode la plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou architecturales), l'isolation par l'intérieur est à envisager. Ce mode d'isolation est délicat à mettre en œuvre (ponts thermiques, traitement du mur existant...) et plusieurs méthodes existent (panneaux d'isolation rigide avec finition plâtre collés, contre-cloison légère remplie d'isolation, ...). Un examen préalable de la paroi (humidité, fissure, parement, ...) permettra de définir la possibilité d'isoler par l'intérieur et la méthode d'isolation la plus adaptée. Demander l'avis d'un professionnel est toujours recommandé. Afin de limiter les risques de condensation, un système de ventilation complet est indispensable.

Objet des travaux	Valeur U existante W/(m².K)	Valeur U améliorée W/(m².K)	Surface m²	Economie d'énergie kWh/(m².an)
Façade arrière	2,70	0,24	20,06	28,1
Façade arrière	1,70	0,24	10,52	6,2
Façade arrière	0,79	0,24	3,60	0,8
Façade droite	2,70	0,24	9,70	9,7
Façade gauche	0,79	0,24	0,47	0,1
Façade gauche	1,70	0,24	3,47	2,1
Façade gauche	2,70	0,24	10,22	10,2
			66,04	67,2

En général:

- **Décodage:** le regard est attiré par les titres (des points de travail) et les tableaux avec les valeurs
- **Texte n'est pas lu**, ni les icônes et l'explication de l'urbanisme, les spécificités de la copropriété et la mitoyenneté (remarque: le texte était assez flou et illisible dans la version montrée)
 - Pourtant contient des informations importantes
- **Style très technique, on perd les propriétaires...**



MAIS

- **Les informations détaillées par point d'action, quelles sont les possibilités et combien cela peut rapporter, sont des informations que les gens recherchent.**

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE



Page 4 et 5 : : Liste détaillée des recommandations

- Les multi propriétaires: 
- Vont apprécier les valeurs mesurées et la valeur U

‘intéressant si je veux planifier les travaux dans le temps et par rapport à mon budget’ – ‘la valeur U est intéressante’ – ‘on voit bien ce qui est utile’



EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE



Page 4 et 5 : : Liste détaillée des recommandations

- Les accompagnateurs:



- Mélange de deux cibles : les propriétaires et les professionnels
- Pour le propriétaire, il est important de connaître le score de chaque poste dans son logement et les recommandations.
- Les professionnels disposent d'un rapport d'encodage



'Il faut 2 volets, devrait contenir un volet accessible à tous et un volet accessible aux personnes qui s'y connaissent, mélanger les 2 c'est compliqué' – 'Diviser en 2 parties' – 'professionnels : rapport d'encodage détaillé technique très important' – 'propriétaires : le score, situation par poste, recommandations, comment y arriver, les étapes, les points d'attention, quelles aides, chez qui, Accompagnements existants'

'Personne ne sait ce que c'est la valeur U, même chez Homegrade certaines personnes ne comprennent pas'

'95% des gens ne comprennent pas ces mesures mais pour les accompagnateurs cela permet de vérifier si l'encodage est bien fait, mieux le rapport d'encodage que le tableau de valeurs'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- Page 6, 7 et 8 : Informations complémentaires



En général Page 6 et 7:

- **Décodage:** le regard est attiré par les titres...
- La page se présente comme un amalgame de différents sujets, il aurait été préférable d'avoir une table des matières au début indiquant où trouver ces informations ou des explications sur les termes. « 'aucun rapport entre les paragraphes' »
- Maintenant, il s'agit toujours d'informations "qu'on aurait attendu à trouver plus tôt dans le document »:
 - Comme l'explication du terme 'énergie primaire',
 - Comment et ce qui est ou n'est pas mesuré pour le certificat PEB et la différence avec la consommation réelle
 - Renolution, c'est quoi?
 - Les informations sur les classes énergétiques

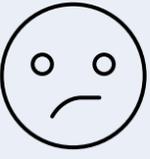
'Il faudrait indiquer en page 1 ces infos ou dire que c'est disponible plus loin dans le document'
- En plus des textes continus qui n'incitent pas à la lecture

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

Page 6 et 7: Informations complémentaires



	
<p>Quelle est la différence avec la consommation réelle du logement Information importante pour comprendre le score du certificat PEB</p>	<p>Information qui devrait se trouver au début du document (bailleurs: pas concernés, c'est le locataire)</p>
<p>Qu'est-ce que l'énergie primaire? Information importante pour comprendre le score du certificat PEB</p>	<p>Information qui devrait se trouver au début du document</p>
<p>Le certificat PEB et la stratégie de rénovation Information importante: la raison d'être et le but du certificat PEB</p>	<p>Mieux mettre le nom de la stratégie dans le titre: Renolution Information qui devrait se trouver au début du document</p>

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- Page 6, 7 et 8 : Informations complémentaires

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation Individuelle

Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps. Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- La réception PEB qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (depuis le 1er janvier 2011) est correctement installé;
- Le contrôle périodique PEB qui vérifie que les chaudières et les chauffe-eaux fonctionnent efficacement et correctement;
- Le diagnostic PEB qui vise à améliorer la performance du système de chauffage de plus de 5 ans à travers des recommandations et un programme minimum d'entretien.

Pour obtenir ces documents, contactez un professionnel agréé : <https://environnement.brussels/professionnels-chauffage>.

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait qu'à la date de l'établissement du certificat PEB, le certificateur n'a pas pu s'appuyer sur les documents suivants, délivrés dans le cadre de la réglementation chauffage PEB :

1. L'attestation de contrôle périodique PEB pour une ou plusieurs chaudières du système de chauffage
2. L'attestation de contrôle périodique pour le chauffe-eau de la salle de bain

Des informations complètes sont disponibles sur www.environnement.brussels/chaudiere.

Des questions concernant ce certificat PEB ?

Vous avez encore des questions concernant ce certificat PEB ? Voici la procédure à suivre :

1. Vous avez commandé ce certificat PEB ?
Contactez le certificateur PEB qui a établi ce certificat PEB. Il est le plus à même de vous répondre car il a visité votre bien. Il pourra vous donner des explications quant au résultat et à la méthode qui mène à ce résultat.
2. Vous n'avez pas commandé ce certificat PEB ou votre certificateur PEB n'est plus agréé ?
Contactez Bruxelles Environnement en mentionnant le numéro du certificat PEB, l'adresse du bien et vos questions relatives à ce certificat PEB. Envoyez un mail à info-certibru@environnement.brussels ou un courrier à Bruxelles Environnement, Tour & Taxis, Avenue du Port 86C, 1000 Bruxelles ou téléphonez au 02 775 75 75.

Certificat établi par : Nom : TEST Utilisateur Version de la méthode de calcul : V 01/2017
Société : certinergie Version du logiciel de calcul : 1.0.7
ORGANISME DE CONTRÔLE AGRÉÉ
Numéro d'agrément : 001030530

En général

Page 8 Réglementation chauffage PEB

- Une page très peu claire, on ne sait pas quoi regarder en premier, la page est pleine de cases, la sphère rouge avec la croix blanche se remarque mais la signification n'est pas claire *'la boule rouge frappe mais je ne comprends pas'* – *'on ne sait pas si c'est général ou dans le cas de rénovation'* – *'pas envie de lire, ça fait une page brouillon'*
- Cependant, le chauffage **est un élément clé** de la performance énergétique et du PEB et constitue donc un élément de travail **assez facile et abordable**. *'chauffage est relativement facile à changer et coûte moins cher que d'isoler les façades et le toit'*
- **Le texte et les explications ne sont pas claires** *'rien compris'* – *'quel contrôle?'* – *'on parle de trois PEB?'* – *'le contrôle c'est le contrôle annuel ou biennuel du chauffagiste, ou il y a encore un autre technicien qui vient contrôler le boulot d'un professionnel, ce n'est pas vrai quand même'* – *'pas clair le contrôle'*

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- Page 6, 7 et 8 : Informations complémentaires

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation Individuelle

Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps. Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- La réception PEB qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (depuis le 1er janvier 2011) est correctement installé;
- Le contrôle périodique PEB qui vérifie que les chaudières et les chauffe-eaux fonctionnent efficacement et correctement;
- Le diagnostic PEB qui vise à améliorer la performance du système de chauffage de plus de 5 ans à travers des recommandations et un programme minimum d'entretien.

Pour obtenir ces documents, contactez un professionnel agréé : <https://environnement.brussels/professionnels-chauffage>.

L'attention du propriétaire est attirée sur le fait qu'à la date de l'établissement du certificat PEB, le certificateur n'a pas pu s'appuyer sur les documents suivants, délivrés dans le cadre de la réglementation chauffage PEB :

1. L'attestation de contrôle périodique PEB pour une ou plusieurs chaudières du système de chauffage
2. L'attestation de contrôle périodique pour le chauffe-eau de la salle de bain

Des informations complètes sont disponibles sur www.environnement.brussels/chaudières.

Des questions concernant ce certificat PEB ?

Vous avez encore des questions concernant ce certificat PEB ? Voici la procédure à suivre :

1. Vous avez commandé ce certificat PEB ?
Contactez le certificateur PEB qui a établi ce certificat PEB. Il est le plus à même de vous répondre car il a visité votre bien. Il pourra vous donner des explications quant au résultat et à la méthode qui mène à ce résultat.
2. Vous n'avez pas commandé ce certificat PEB ou votre certificateur PEB n'est plus agréé ?
Contactez Bruxelles Environnement en mentionnant le numéro du certificat PEB, l'adresse du bien et vos questions relatives à ce certificat PEB. Envoyez un mail à info-certibru@environnement.brussels ou un courrier à Bruxelles Environnement, Tour & Taxis, Avenue du Port 86C, 1000 Bruxelles ou téléphonez au 02 775 75 75.

Certificat établi par : Nom : TEST Utilisateur Version de la méthode de calcul : V 01/2017
Société : certinergie Version du logiciel de calcul : 1.0.7
ORGANISME DE CONTRÔLE AGRÉÉ
Numéro d'agrément : 001030530

En général

Page 8 Des questions concernant ce certificat PEB?

- Point important : questions... plutôt que si l'on n'est pas d'accord, la démarche à suivre: les plaintes et le recours si nécessaire

'ils sont obligés de le mettre, c'est la loi' – 'ça fait rire, téléphoner, on va rester des heures à attendre et ils ne vont pas répondre' -

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

ANALYSE DU DÉTAIL PAR PAGE

- Page 9-11 : Rapport d'encodage

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
Habitation individuelle

Rapport d'encodage

PRESENTATION

Le rapport d'encodage reprend les données encodées par le certificateur ainsi que les documents dont il les a extraites. Ce rapport fournit aussi une synthèse des superficies des différents composants des parois de l'habitation (murs, toitures, planchers, portes et/ou fenêtres) et permet de retrouver les détails des parois ou des installations techniques qui font l'objet d'une recommandation. C'est sur cette base que sont calculés les indicateurs de performance. Ces données peuvent être mises à jour pour l'établissement des plans avant exécution des travaux.

Liberté
La preuve acceptable utilisée est identifiée par son n° dans un cadre bleu à côté de la donnée concernée.
La recommandation applicable est identifiée par son n° sur l'indicateur.

DESCRIPTION DE L'HABITATION CERTIFIÉE

Date de la visite: 27/05/2021

Description: Volume pris en compte pour définir le volume protégé: toutes les pièces concernées selon le protocole en vigueur

Données générales

Type de maison: Moyenne	Année de construction: Inconnue
Volume protégé: 800 m³	Orientation du bâtiment: 90°
Surface utile: 221 m²	Masse thermique: Moyen ou pas tout

La date de construction est toujours plus d'écart 1000.

LISTE DES PREUVES ACCEPTABLES

Le certificateur a pu recevoir des données dans les documents suivants.

Catégorie	N°	Date	Web (S. Dispositif)
Mur	1	27/05/2021	Mur
Plancher	2	27/05/2021	Plancher
Fenêtre	3	27/05/2021	Fenêtre
Mur	4	27/05/2021	Mur
Installation de chauffage PEB	5	27/05/2021	Installation

PARCOURS DE DÉPRESSION

1. TOITURES

	Surface totale paroi	Surface soustraite	Surface utile
versant avant	22,82 m²	2,28 m²	20,54 m²
versant arrière	28,26 m²	0,81 m²	27,45 m²
Toiture totale	47,08 m²	3,09 m²	43,99 m²

1. Toitures isolées

versant avant	versant arrière	toiture totale
1. Toiture type à ventards	1. Toiture type à ventards	1. Toiture type isolée rigide acif
2. Toiture type à ventards	2. Toiture type à ventards	2. Toiture type isolée rigide acif
3. Toiture type à ventards	3. Toiture type à ventards	3. Toiture type isolée rigide acif
4. Toiture type à ventards	4. Toiture type à ventards	4. Toiture type isolée rigide acif
5. Toiture type à ventards	5. Toiture type à ventards	5. Toiture type isolée rigide acif

2. Toitures plates

toiture totale
1. Toiture type isolée rigide acif
2. Toiture type isolée rigide acif
3. Toiture type isolée rigide acif
4. Toiture type isolée rigide acif
5. Toiture type isolée rigide acif

En général:

- Partie importante, permet de vérifier le travail du certificateur
- Rend le certificat PEB plus transparent et augmente sa crédibilité

'le plus important' – 'c'est normal' – si on voit une erreur, on peut contester' – 'la preuve du travail du certificateur' – 'on sait sur quoi il s'est basé' – 'donne de la valeur au document'

Très important, utile et apprécié par les accompagnateurs 'pour nous, c'est intéressant' – 'la transparence d'encodage'

Evaluation certificat PEB 2024

Spécifique pour les propriétaires logement neuf/grosse rénovation

Autre certificat de document PEB avec le score B

Seules les différences avec les autres propriétaires sont indiquées

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

HABITATION NEUF/GROSSE RENOVATION

- Page 1


CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
 Habitation individuelle numéro : 649456-6-N-1-1-4
 délivré le : 25/07/2019
 valide jusqu'au : 24/07/2029

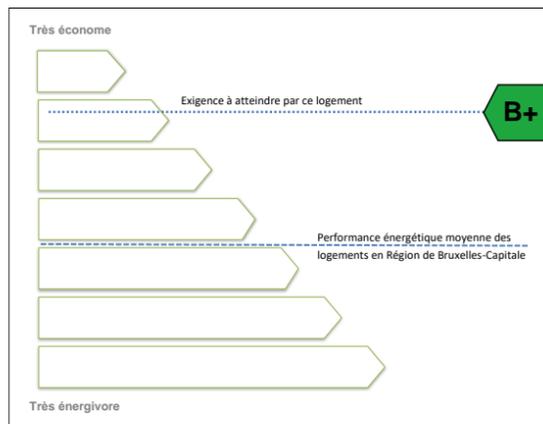
IDENTIFICATION DE L'HABITATION	
Adresse	Rue des Secours, 21 1210 Saint-Josse-ten-Noode
Identification	Appartement A4
Surface brute	95,3 m ²



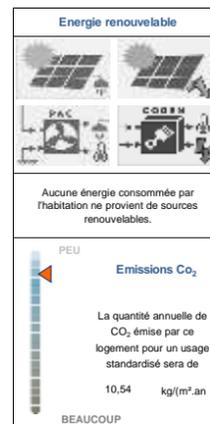
Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique du logement grâce aux indicateurs de performance et du respect des exigences PEB. Cette performance peut être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

Classe énergétique



Indicateurs spécifiques



Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m ²	60,56	[kWh _{EP} /(m ² .an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	5.771	[kWh _{EP} /an]

P. 15

- **Consommation d'énergie primaire: les chiffres sont incompréhensibles**
'c'est quoi les chiffres?' – 'les chiffres en bas, où est le rapport, ça veut dire quoi?' - 'ah, il faut diviser par m2 mais ils doivent le dire'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024 HABITATION NEUF/GROSSE RENOVATION

- Page 3 et 4

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
Habitation individuelle numéro : 649456-6-N-1-1-4

Respect des exigences énergétiques et de la qualité du climat intérieur

Besoin net en chauffage 17,34 kWh/m².an maximum autorisé 15 kWh/m².an
 Consommation d'énergie primaire 60,56 kWh/m².an maximum autorisé 60,29 kWh/m².an
 Isolation (U_{max} - R_{min}) Ventilation
 Compteurs Surchauffe

Remarques de l'administration concernant l'éventuel non-respect des exigences PEB

Il est mentionné que les exigences en consommation d'énergie primaire (CEP) et de besoin net en chauffage (BNC) ne sont pas respectées. En effet, le CEP obtenu est de 60,56 kWh/m² et dépasse donc le niveau d'exigence qui est de 60,29 kWh/m². Le BNC obtenu est de 17,34 kWh/m² et dépasse donc le niveau d'exigence qui est de 15 kWh/m².

Carte d'identité du bien

Identifiant de l'unité		
Surface brute :	95,3 m ²	Volume : 267,7 m ³
Système de chauffage :	Chaudière à condensation	Système : individuel
Eau Chaude Sanitaire :	Chaudière à condensation	Système : individuel
Type de ventilation :	D	U _{apport,chauffage} : 1,09 W/m ² .K
Etanchéité à l'air :	11,52 m ³ /(h.m ²)	U _{apport,chauffage} : 0,16 W/m ² .K

Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps. Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- la **réception** qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (à partir du 1^{er} janvier 2011) est correctement installé;
- le **contrôle périodique** qui vérifie que le système de chauffage existant fonctionne efficacement;
- le **diagnostic** qui identifie les améliorations à apporter à un système de chauffage de plus de 15 ans.

Présence d'une attestation de réception du système de chauffage
Si oui, le système de chauffage est-il déclaré conforme ?

Suite à une vérification, cette décision peut être remise en cause s'il s'avère que l'attestation est erronée ou ne correspond pas à la réalité.

D'autres informations sont disponibles dans la brochure "Un chauffage performant" sur : wwwenvironnement.brussels/chauffage

Conseils pour réduire votre consommation d'énergie

homegrade brussels

Que vous soyez propriétaire ou locataire, contactez Homegrade ! Cette initiative de la Région de Bruxelles-Capitale, coordonnée par Bruxelles Environnement, vous propose des services gratuits de spécialistes pour vous aider à diminuer vos consommations au quotidien et vous communiquer des informations utiles sur les coûts, les bons financements et les aspects techniques des recommandations pour améliorer la performance énergétique de votre logement. Vous pouvez bénéficier gratuitement d'une visite à domicile d'un conseiller, de petites interventions pour économiser de l'énergie, et si vous décidez de mettre en oeuvre leurs recommandations pour améliorer la performance énergétique de votre logement, les conseillers vous accompagneront même à chaque étape des travaux.

www.homegrade.brussels

- Page 3: Titre 'Information divers': le titre donne une impression d'insignifiance 'ça n'a pas l'air intéressant avec ce titre, je ne vais pas lire' - 'mieux serait: explications'
- Page 4: Titre 'Que représentent les exigences PEB?': on ne se pose pas cette question spontanément, donc la question/le titre n'interpelle pas 'c'est quoi une exigence, il n'y a pas de chiffre' – 'exigence c'est une obligation?' – 'il faut mieux mettre il y a 6 exigences PEB et les lister'

EVALUATION CERTIFICAT PEB 2024

HABITATION NEUF/GROSSE RENOVATION

- **Page 6**

 **ANNEXE DU CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**
Habitation individuelle
numéro : 649456-6-N-1-1-4

Recommandations pour un logement économe en énergie

Vous trouverez ci-dessous des exemples d'investissements non coûteux ou très peu coûteux permettant d'économiser de l'énergie dans une habitation individuelle

Chauffage

- Programmez les plages de chauffe suivant votre occupation des lieux. Lors d'absences de plus d'une semaine, mettez la chaudière en régime hors gel.
- Mettez la consigne de température sur 16 °C la nuit et en journée lorsque vous êtes absent.
- Ne placez aucun obstacle devant les radiateurs ou convecteurs et ne les couvrez pas.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux le soir.
- Economisez 6 à 7% en diminuant d'1 °C la température de consigne.
- Réglez les vannes thermostatiques (qui s'obturent et s'ouvrent automatiquement pour maintenir la température de chaque pièce constante) sur 16 °C (position 2) dans les chambres et sur 19-20 °C (position 3) dans les pièces de séjour.

Eau chaude sanitaire

- Utilisez, si possible, un pommeau de douche économique qui consomme moins d'eau et donc d'énergie, pour un confort équivalent à un pommeau classique.
- Etudiez la possibilité d'installer un chauffe-eau solaire.

Ventilation

- Réalisez une bonne aération afin de renouveler l'air intérieur, d'améliorer le climat intérieur pour les occupants et d'éviter les problèmes d'humidité et de santé dans le logement.
- En cas de ventilation par ouverture des fenêtres, d'octobre à mai préférez une aération en dehors des périodes de chauffe.

Confort d'été

- La journée, utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires.
- La nuit, aérez un maximum pour refroidir la masse thermique du bâtiment et éviter la surchauffe le jour.

Eclairage

- Optez pour des ampoules fluocompactes de classe A, des LED ou des tubes fluorescents (TL) qui consomment moins.
- Nettoyez les lampes et les luminaires de leur poussière.

Bureautique/ audiovisuel

- Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour au moyen d'une multiprise par exemple.
- Choisissez des appareils électroménagers économes en énergie.

Electroménager

- Achetez de préférence des appareils de classes A+ ou A++. Par exemple, le frigo et le surgélateur sont responsables de 25 % de la consommation en électricité d'un logement.

Annexe

- **Page 6: Recommandations pour un logement économe en énergie**
 - Où est la différence avec page 4: 'Conseils pour réduire votre consommation d'énergie'?
'l'idée est intéressante' – 'doit être personnalisé, encore mieux'
- **Contenu jugé très basique** mais intéressant en soi *'conseils à la con' – 'c'est un peu léger' – 'c'est plus une manière de vivre' – 'conseils sont bateau' – 'mais l'idée est bonne'*

CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

LES IDÉES INTÉRESSANTES



Certificat PEB 2024 FLANDRE

Propriétaires et multi propriétaires
(pas les accompagnateurs et les entrepreneurs)

CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

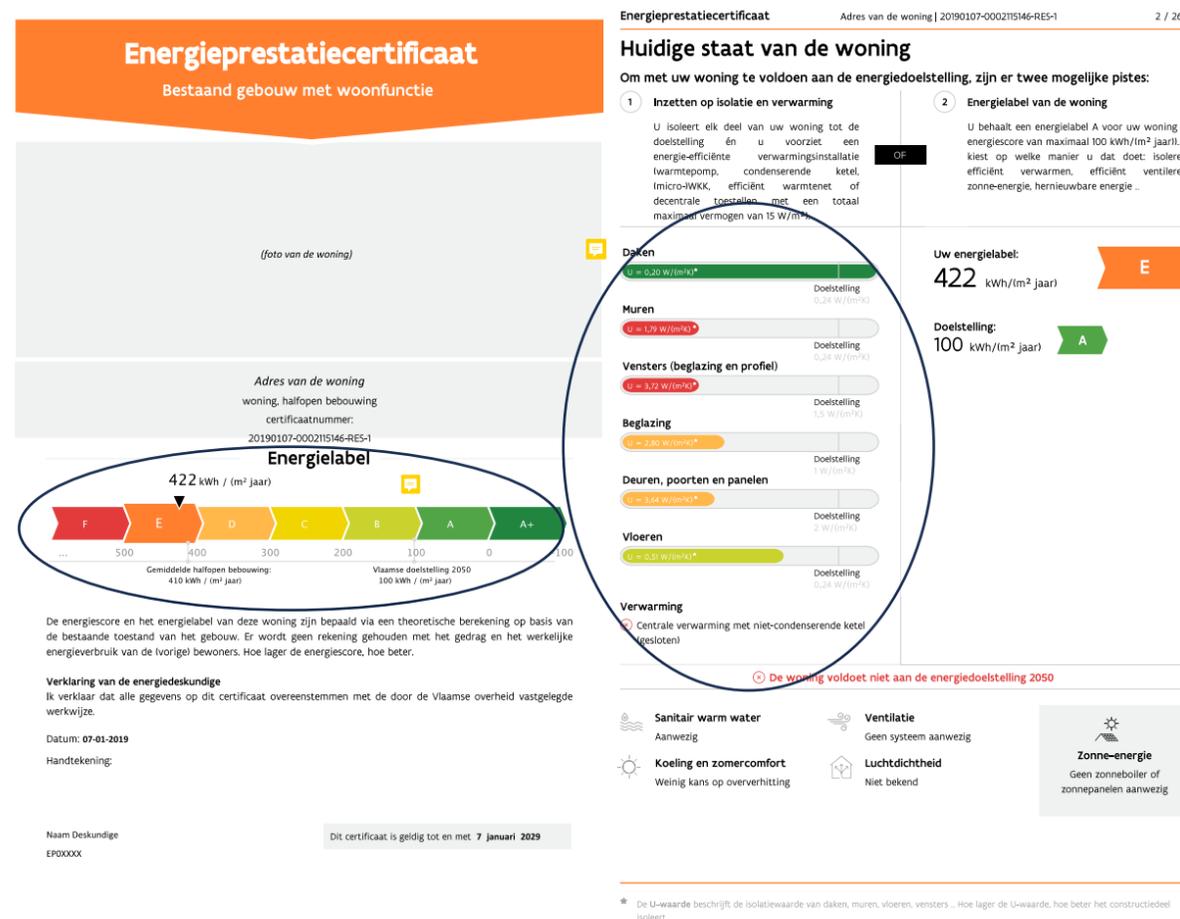
LES IDEES INTERESSANTES

- **Le certificat PEB Flandre**
 - **Appréciation de la forme et de la mise en œuvre du document :**
 - Visuel, couleurs et graphisme, on comprend vite l'information
 - Les pages sont moins chargées et se lisent facilement
 - Textes moins continus
 - Meilleure structure des paragraphes
 - Un ton agréable, amical (pas autoritaire)
 - Un langage plus simple, moins jargon technique
 - Motivant, les indications de prix et la présentation de différentes méthodes pour isoler rend les travaux plus accessibles
 - Table des matières, on trouve facilement la signification des termes

CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

LES IDEES INTERESSANTES

- **Certificat PEB Flandre**



- **Page 1:**

- Une identification claire du bien
- Page claire, non surchargée d'informations
- Une définition claire du certificat PEB en deux phrases !
- Par contre: les Bruxellois sont habitués à l'échelle verticale, l'échelle horizontale n'apporte pas valeur ajoutée 'je préfère vertical' – 'on est habitué à notre échelle'

- **Page 2:**



- L'état actuel du bien par poste, deux pistes d'amélioration possibles et un petit résumé des postes insatisfaisants : clair, simple, direct, c'est ce que les gens veulent savoir.
- **Aperçu clair et visuel de l'état actuel par élément par rapport à l'objectif, avec la valeur U (expliquée en bas par un *)**
'super, bien et clair, un résumé de la maison, c'est ce qu'on veut' -
'bien par poste, très visuel' - 'bien d'avoir le score par rapport à l'objectif, où tu en es par poste'

CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

LES IDEES INTERESSANTES

- **Certificat PEB Flandre**

Energieprestatiecertificaat Adres van de woning | 20190107-000215146-RES-1 5 / 26

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren. Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw woning. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel	
Daken	7
Vensters en deuren	8
Muren	12
Vloeren	15
Ruimteverwarming	17
Installaties voor zonne-energie	20
Overige installaties	22
Toelichting prijsindicaties	23

10 goede redenen om nu al te benoverten

BENOVEREN is BETER renoveren dan gebruikelijk is. Het hogere ambtelijk op het vlak van energieprestaties, goed advies en meer deskundig advies, zodat ook latere renovatiewerken haalbaar blijven (zie ook www.energiesparen.be/ikbenoverd/). Een gebenovertede woning biedt veel voordelen:

1. Een lagere energiefactuur
2. Meer comfort
3. Een gezonder binnenklimaat
4. Esthetische meerwaarde
5. Financiële meerwaarde
6. Nodig voor ons klimaat
7. Uw woning is klaar voor uw oude dag
8. Minder onderhoud
9. Vandaag al haalbaar
10. De overheid betaalt mee

Renoveren of slopen. Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbestoplossingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in die van het EPC. Voor meer informatie over het herkennen van asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op www.vvwm.be.

Energieprestatiecertificaat Adres van de woning | 20190107-000215146-RES-1 6 / 26

Algemene gegevens

Datum plaatsbezoek	11/12/2018
Referentiejaar bouw	1966
Beschermd volume (m ³)	713
Bruikbare vloeroppervlakte (m ²)	235
Verliesoppervlakte (m ²)	417
Infiltratiecoëfficiënt (m ³ /m ² h)	Onbekend
Thermische massa	Half zwaar/matig zwaar
Niet-residentieel bestemming	Geen

Berekende energiescore (kWh/m ² jaar)	422
Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik (kWh/jaar)	99.085
CO ₂ -emissie (kg/jaar)	19.321
Indicatief S-peil	98
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/m ² K)	1,22
Gemiddeld installatierendement (%)	42

Verklarende woordenlijst

Beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
Bruikbare vloeroppervlakte	De vloeroppervlakte binnen het beschermd volume die beloopbaar en toegankelijk is.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaal laag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaal laag isoleert.
Lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.
Spouw	Een laag in de constructie tussen twee andere materiaal lagen die al dan niet (volledig) gevuld is met isolatie of lucht.
Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik	De berekende hoeveelheid primaire energie die gedurende één jaar nodig is voor de verwarming, de aanmaak van sanitair warm water, de ventilatie en de koeling van een woning. Eventuele bijdragen van zonnepanelen en zonnepanelen worden in mindering gebracht.
Berekende energiescore	Een maat voor de totale energieprestatie van een woning. De berekende energiescore is gelijk aan het karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik, gedeeld door de bruikbare vloeroppervlakte.
S-peil	Een maat voor de energieprestatie van de gebouwschil van een woning. Het S-peil houdt rekening met de isolatie, de luchtdichtheid, de oriëntatie, de zonnewinsten en de vormefficiëntie. Hoe lager het S-peil, hoe energie-efficiënter de gebouwschil.

- **Page 5:**



- La liste '10 bonnes raisons de rénover déjà maintenant'
- Titre interpellant, ludique avec un jeu de mot 'benoveren-renoveren'
- Le contenu est plus complet et, à la fin, le message agréable que le gouvernement participe au financement 'ah, c'est bon à savoir, ils vont participer, (rire) toujours bon à savoir, on pense aux primes'
- Une bonne table des matières

- **Page 6:**



- Lexique très complet, compréhensible et facile à lire 'lexique au milieu, c'est bien' – 'facile et complet, à Bruxelles il faut chercher pour comprendre quelque chose'

CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

LES IDEES INTERESSANTES

- **Certificat PEB Flandre**

Energieprestatiecertificaat Adres van de woning | 20190107-000215146-RES-1 13 / 26

Er bestaan een aantal methodes om muren te isoleren. U kunt die methodes combineren om de energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) te halen.

Spouwmuren isoleren
Na-isolatie van de spouw moet gebeuren door een gecertificeerde aannemer. Een 5 cm brede spouw isoleren is vaak niet genoeg om de energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) te halen. Combineer de isolatie van de spouw met isolatie aan de binnen of buitenkant van de muren.

Muren aan de buitenkant isoleren
Dat kan door een extra buitenmuur met een geïsoleerde spouw op te trekken of door isolatiemateriaal aan te brengen met daarop een bepleistering of een nieuwe gevelbekleding.

Muren aan de binnenkant isoleren
Isolatieplaten kunnen rechtstreeks op de bestaande muur bevestigd worden of een structuur in hout of metaal kan opgevoerd worden met isolatie (voorzetwand). Binnenisolatie is een delicaat werk. Vraag advies aan een vakman of laat het uitvoeren door een gecertificeerd aannemer.

1. Draagende muur | 2. Ingeblazen isolatie | 3. Gevelsteen / gevelbekleding
• Weinig overlast en snelle uitvoering.
• Relatie goedkoop
• Geen invloed op het uitzicht van de woning
• Niet altijd toepasbaar (te smalle of vervuilde spouw, vorstschade, dampremmende gevelbekleding...)
• Koudebruggen zijn moeilijk weg te werken

1. Buitenmuur | 2. Isolatie | 3. Vochtscherm | 4. Afwerkingslaag | 5. Stijl- en regelwerk (optioneel)
• Bouwfysisch veruit de beste oplossing.
• Koudebruggen worden weggewerkt.
• Nieuw uitzicht van de woning.
• Vrij dure oplossing.
• Niet toepasbaar bij beschermde of siergevels.
• Soms is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

1. Buitengevel | 2. Isolatie | 3. Dampscherm | 4. Binnenafwerking | 5. Stijl- en regelwerk (optioneel)
• Relatief eenvoudig zelf uit te voeren.
• Geen invloed op het uitzicht van de woning.
• Bouwfysisch de meest delicate oplossing.
• De binnenruimte voelbaar en stopcontacten, led- en radiatoren moeten worden verplaatst.

Denk vooruit!

- Nadien uw dak isoleren? Zorg nu al dat de dakisolatie zal kunnen aansluiten op de muurisolatie.
- Vernieuw eerst vensters en deuren (indien nodig), zodat de buitenisolatie hierop kan aansluiten.
- Hou nu al rekening met later te plaatsen zonwering.

Denk vooruit!

- Vernieuw eerst vensters en deuren (indien nodig), zodat de binnenisolatie hierop kan aansluiten.
- Breng eventueel wandverstevingen aan om later kaders en kasten te kunnen ophangen.

Verwarming
100% van de woning wordt verwarmd met een niet-condenserende ketel. Vervang deze inefficiënte opwekker(s) door € 10 500[®] / € 21 500[®] een lucht/water of bodem/water warmtepomp of door een condenserende ketel. € 4 500[®]
! Een condenserende ketel heeft een iets slechter rendement. Gemiddeld gezien zal uw energiescore met een condenserende ketel, na uitvoering van alle aanbevelingen, een 5-tal kWh/(m²jaar) hoger liggen ten met een warmtepomp.

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

Warmte opwekken op een energie-efficiënte manier
Bij uw renovatie kunt u het best kiezen voor een centraal toestel met een zo hoog mogelijk rendement en zo laag mogelijke werkingstemperatuur, zoals een warmtepomp of een condenserende ketel. Voorzie in een optimale centrale regeling, zoals een kamerthermostaat in combinatie met een buitenvoeler. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen, zoals de zon, de lucht, de bodem of het water uw verwarmingsinstallatie te betrekken. Anders zal het een warmteketel of een micro-warmte-krachtkoppeling.

Warmtepomp
Als uw woning al goed geïsoleerd is en als u beschikt over oppervlakteverwarming of voldoende grote radiatoren, dan kunt u de plaatsing van een warmtepomp overwegen. Bij uw renovatie kunt u het best kiezen voor een systeem met een seizoensprestatiefactor (SPF) van 4 of hoger. Een warmtepomp brengt warmte uit de omgeving (lucht, water of bodem) op voldoende hoge temperatuur. 65% à 80% van de energie die de warmtepomp levert, wordt gewonnen uit de omgeving. Zo verbruikt een warmtepompinstallatie minder energie en stoot ze minder CO₂ uit dan een klassiek verwarmingssysteem.

Condenserende ketel
Condenserende ketels hebben een nominaal rendement van meer dan 100% omdat ze de warmte in de waterdamp van de afgevoerde rookgassen recupereren. Minder positief is dat condenserende ketels vaak werken op gas of stookolie. Dat zijn fossiele brandstoffen waarvan u het gebruik het best zo veel mogelijk kunt beperken. Overweeg daarom de combinatie van een condenserende ketel met een zonnecollectorinstallatie met zonnecollectoren of de koppeling van een condenserende ketel aan een warmtepomp (=hybride warmtepomp).

[®] Meer informatie over de prijsindicatie vindt u op pagina 23.

- **Page 13:**
 - **Les trois méthodes pour isoler un mur avec une indication de prix et des avantages/désavantages par méthode: informatif et intéressant 'pas mal' – 'intéressant' – 'très bien pour comprendre' – excellente idée'**
 - Une minorité de personnes vont trouver ces informations trop techniques et pas nécessaires.
- **Page 17:**
 - Le chauffage: information intéressante, avec indication de prix
 - La pompe à chaleur.... Moins facile à comprendre...



Certificat PEB 2024 WALLONIE

Propriétaires et multi propriétaires
(pas les accompagnateurs et les entrepreneurs)

CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

LES IDEES INTERESSANTES

- **Le certificat PEB Wallonie**
 - **Appréciation de la forme et de la mise en œuvre du document :**
 - Une présentation visuelle et ludique des scores
 - Intéressant de toujours savoir où on se situe par rapport à une moyenne et/ou par rapport à un objectif
 - Un message par page avec des informations complètes
 - Un bon résumé des différentes sources d'énergie renouvelables
 - Les pages sont parfois moins chargées et se lisent facilement
 - Un ton agréable, amical (pas autoritaire)
 - Un langage plus simple, moins jargon technique

CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

LES IDEES INTERESSANTES

- **Certificat PEB Wallonie**



- **Page 1:**

- Performance énergétique: Le schéma avec les pointillés est clair, les exigences pour certaines dates sont claires *'facile à comprendre'*



- Indicateurs spécifiques: grande appréciation pour le schéma visuel montrant à quel niveau se situe chaque composant sur une échelle *'en une page c'est plus clair'* – *'on voit l'énergie renouvelable'* – *'plus d'info'* – *'visuel avec la petite maison qui bouge à chaque fois'*

- **Page 3:**

- Schéma compliqué...*'pas le temps d'étudier ce schéma'*

- LES MULTI PROPRIETAIRES: vont apprécier ce schéma *'très intéressant, montre bien comment une isolation fonctionne'*

CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

LES IDEES INTERESSANTES

- **Certificat PEB Wallonie**



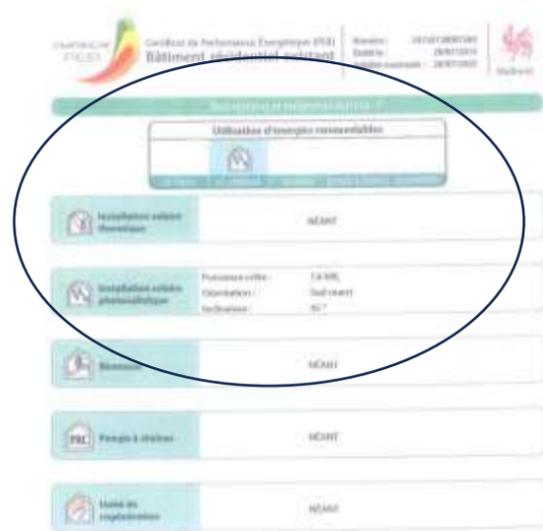
- **Page 6:**
 - L'information n'est pas immédiatement claire, visuellement compliquée
- **Page 9 :**
 - **Appréciation pour ce type de présentation:** le % de rendement, la barre avec la performance, description de l'installation actuelle et les recommandations: **très complet, clair, visuel et idéal un poste par page avec toutes les infos** 'schéma rendement globale à %, on sait immédiatement où on se situe, plus clair que beaucoup de texte' - 'on explique ce qu'il faut faire pour améliorer' – 'c'est concret' – 'une page par poste avec les recommandations' – 'plus visuel et ludique avec des couleurs'



CERTIFICAT PEB FLANDRE ET WALLONIE

LES IDEES INTERESSANTES

- **Certificat PEB Wallonie**



- **Page 12:**
 - La liste des différentes énergies renouvelables est intéressante et plus compréhensible que PAC et COGEN dans la version bruxelloise
'ils expliquent les différentes formes'



CERTIFICAT PEB IDEAL

PROPRIÉTAIRES ET
MULTI PROPRIÉTAIRES

(PAS LES
ACCOMPAGNATEURS ET
LES ENTREPRENEURS)



CERTIFICAT PEB IDEAL

1. La forme et ambiance du document: style, langage, visuel, légèreté, structure, couleur, ludique/sympa, clair et simple *‘il faut un document motivant mais qui ne casse pas, c’est plus sexy’*

- Le certificat doit être **motivant et encourageant** ; il ne doit en **aucun cas susciter la résistance, la peur ou la colère**, ils doivent être sensibilisés à l'amélioration de leur logement.
- Les propriétaires doivent non seulement **comprendre ce qu’il est marqué**, mais aussi pouvoir **l’imaginer concrètement** (l'état de leur maison, les solutions,...)
- Un langage et **des termes compréhensibles par tous**, l'utilisation de graphiques et de couleurs qui rendent le **document léger et ludique**
- Un document clair avec **une table des matières**

‘il faut un PEB encourageant, motivant et fiable ‘plus motivant, encourageant car trop d’amendes’ - ‘ludique’ – ‘il faut un lexique’ – ‘concis’ – ‘supprimer les informations trop techniques ou superflues’ – ‘il faut simplifier le document, mettre l’essentiel et renvoyer via un glossaire ou des liens’ – ‘des graphiques plus compréhensibles, permet de comprendre’ – ‘ordre des rubriques plus ordonnés’ – ‘QR code vers un lien qui explique’ – ‘un PEB qui semble réalisable’– ‘vocabulaire plus vulgarisé pour comprendre’ – ‘une table de matière, ‘pour s’y retrouver avec un numéro de page’ – ‘les gens ne lisent pas les textes’

CERTIFICAT PEB IDEAL

2. Une définition claire du certificat PEB :

- **Ce qui est mesuré et ce qui ne l'est pas,**
- **La raison d'être de ce certificat PEB, donner une réponse aux obligations futures**
- **Une brève mention:**
 - Ce qu'il peut vous apporter 'ça nous concerne tous'
 - Ce que vous pouvez attendre de ce certificat: des conseils et des recommandations comment améliorer votre bien
 - Bruxelles environnement apporte un soutien financier et un accompagnement dans les travaux, on ne vous laisse pas seul

'évaluer la performance énergétique, qu'est-ce que c'est' – 'différence avec la consommation énergétique' – 'ce qui est inclut dans la performance énergétique' –

'expliquer que c'est répondre aux objectifs de l'Europe' – 'il faut ajouter un élément plus macro qui explique le contexte global' 'si on ne m'explique pas, je ne sais pas à quoi ça sert, c'est des papiers en plus' –

CERTIFICAT PEB IDEAL

3. L'état de votre bien :

- Où je me trouve par rapport à une moyenne et par rapport aux objectifs
- Quels postes sont pris en compte pour le score PEB
- Où je me trouve par rapport aux objectifs sur les postes qui sont pris en compte : mes points de travail (et pourquoi)

'comprendre où je me situe' – 'nos consommations par poste visuellement et avec un peu de détail, couleur' – 'un schéma où se trouve le pire' – 'un rendement par poste' – 'que je comprenne où se situe le problème' – 'que je puisse comprendre'

CERTIFICAT PEB IDEAL

4. Savoir ce que je peux faire pour chaque point de travail (à rénover/améliorer)

- Un aperçu des points de travail
- Une page par poste/point de travail avec les différentes possibilités
- Par point de travail:
 - Une estimation de coût
 - Une indication des primes possibles
 - Le gain sur le score PEB
- Un conseil personnalisé, une feuille de route avec plusieurs possibilités
- Un lien vers un simulateur permettant d'effectuer des simulations en fonction du budget, du poste de travail et du bénéfice score PEB.

*'performance de chaque élément' – simulation des gains' – 'développer la personnalisation' – 'une page par type de travaux' – 'mettre un ordre de grandeur de coût ou de primes: il faut un **document motivant** mais qui ne casse pas, c'est plus sexy' – 'les propriétaires ont besoin d'une feuille de route et mettre des coûts serait bien' – 'il faut faire les travaux en fonction des primes disponibles' – 'il faut mettre les primes sur le certificat' – 'arbre de décision qui permet de choisir comment arriver à l'état final' – 'estimation de l'impact des décisions prises' – 'détail sur les aides' – 'recommandations personnalisées, priorités, niveau d'améliorations, budgets' – 'impact de chaque travaux sur le PEB' – 'budget par poste' – 'budget global pour atteindre l'objectif'*

CERTIFICAT PEB IDEAL

5. Explications sur les aides et les dérogations (une page par sujet)

- **Les aides financières:** les primes, les prêts, ...
- **Homegrade** et l'accompagnement pour vous aider dans la démarche
- **Les dérogations**, vous ne devez pas tous démolir vos façades, on ne vous demande pas l'impossible, chacun ne doit pas faire plus que possible
- **Des liens** comment trouver des entreprises de rénovation

'conseiller Homegrade' - 'aides, qui contacter, pour quoi?' – 'plus d'information sur Homegrade' - 'une liste des entrepreneurs' - 'liens vers les primes' – 'nous aider comment demander des primes' – 'les subsides' – 'détail sur les aides' –

CERTIFICAT PEB IDEAL

6. A la fin:

- **Le rapport d'encodage** *'rapport d'encodage en annexe' – 'tout à fait à la fin, le rapport d'encodage'*
- *'le rapport d'encodage est pour les intéressés ou les personnes plus techniques'*
- **Les sanctions** *'sanctions à la dernière page'*

CERTIFICAT PEB IDEAL

- Spécifique pour les copropriétaires:
 - **Les copropriétaires souhaitent une certaine synergie entre leur certificat PEB personnel et le rapport global de l'immeuble**

'le toit est en copropriété, que quelqu'un n'ait pas l'impression que tout repose sur lui' - 'que l'on puisse différencier correctement l'ensemble des travaux de l'immeuble de ses propres travaux' - 'il faut les deux, le PEB de son appartement et le PEB de l'immeuble'

CERTIFICAT PEB IDEAL

- **Spécifique pour les multi propriétaires**

- **Ils utilisent le document, 'obligé'** *'Comme promoteur, c'est un outil promotionnel et il faut éviter les amendes'*
- **Vont mettre l'accent sur la différence entre certificateur PEB et conseiller PEB,** *'je vois le nombre d'heures que met un conseiller sur le même bâtiment par rapport au certificateur'*
- **Le certificat PEB doit donner des informations concrètes sur les points à travailler et en priorité comment améliorer l'ensemble du bâtiment.**

'Le PEB doit me dire concrètement où passe l'énergie et ce que je dois faire comme travaux en priorité mais je dois l'avoir sur l'immeuble entier et pas sur les logements individuels ; ce qui m'intéresse c'est améliorer la moyenne. Je dois arriver à du C et le PEB doit me dire comment faire , par quoi commencer' –

'Pour y arriver dans les logements sociaux il me faudra des moyens car les loyers sont trop bas. Je ne vois pas comment transformer mes logements pour y arriver dans les temps' -

'On va lancer un marché pour faire un audit sur 30 logements et voir ce qu'on doit faire et surtout comment faire pour éviter les travaux inutiles'-

'Il y a d'autres normes qui se rajoutent par exemple aussi au niveau bruit, mettre des bornes pour les voitures, une cabine électrique par immeuble, gestion de l'eau mais tout cela ensemble cela fait beaucoup de couches et augmente le coût des rénovations et de la construction . c'est un enfer pavé de bonnes intentions'

LES ENTREPRENEURS



LES ENTREPRENEURS

- **Les entrepreneurs travaillent souvent sur différentes régions: Bruxelles, Wallonie et Flandre**

- Ils vont trouver absurdes et ennuyeuses les différentes normes par région
- Trouveront difficile de travailler à Bruxelles en raison des récentes difficultés de circulation

'3 régions différentes, isolant 12cm et puis ailleurs c'est 14 cm' – 'pourquoi cette différence entre régions?' – 'on évite Bruxelles, avec le good move, partout des embouteillages et trop cher pour se garer'

- **Les entrepreneurs qu'on a rencontré dans cette étude sont des 'petits entrepreneurs', travaillent seuls ou avec une mini-équipe.**

- Ils sont souvent spécialisés dans un domaine, ce ne sont pas de grandes entreprises générales qui réalisent également des constructions neuves ou des rénovations importantes

'je suis chauffagiste' – 'je travaille seul, je n'ai pas de bureau, mon bureau c'est chez moi' – 'je ne fais que de l'isolation de l'intérieur, je ne travaille pas à l'extérieur' – "pour des chantiers plus importants, les gens travaillent avec un architecte et c'est lui qui fait le cahier des charges et je fais prix'

- **Le chauffagiste était très contrarié que son travail soit vérifié en tant que professionnel par un autre professionnel** 'je ne suis pas agréé PEB mais je suis agréé chauffagiste, donc je dois laisser contrôler mon travail par un autre professionnel, c'est délicat et lourd, surtout en face du client'

- **Tous très critiques à l'égard du certificat PEB: 'ça reste du théorique'**
 - **Le principe que le certificat PEB ne tienne pas compte des habitants**

"le PEB ne tient pas compte des habitants du bâtiment, le certificateur rempli que des cases" – "le PEB va dire que la maison a besoin de 4000l de mazout mais je consomme que 1500l, c'est en fonction des besoins de l'habitant"
- **Le caractère impératif, sans participation, qui met les gens en difficulté financière**
 - **Les dépenses qu'on impose aux propriétaires** *'ça coute très cher' – "les gens sont en crise, ils n'ont pas d'argent donc ils n'ont pas la capacité de le faire" – "Bruxelles, il faut penser par exemple 1 personne seule ou un pensionné, comment va-t-il faire?" – "les banques ne vont pas aider, les taux ont augmenté" – "le coût des matériaux a monté en flèche" – "c'est une idée fixe qui doit être revue par le gouvernement, ne doit pas être obligé, comme tout électricité et ça coûte plus cher que le gaz" – "une charge en plus pour les gens" – "et si je n'ai pas les moyens?" – "endetter les gens" – dévaloriser les biens'*
 - **Le système avec les amendes** *"il faudrait mieux parler des aides" – "c'est le couteau sur la gorge" – "c'est punitif, c'est pousser les gens à vendre" – "et hypocrite, si je paie je peux polluer comme les voitures, pas normal si on veut arriver à une certaine qualité d'air, c'est les Ecolos qui disent quand on pollue il faut payer"*
 - **Sans demander l'avis des citoyens** *"c'est imposé" – "Bruxelles environnement n'a pas demandé notre avis" – "c'est imposé au client"*
 - **Un outil d'immobilier...** *"pour vendre ou acheter" – "les immobiliers en profitent"*

- **L'image unilatérale des rénovations et recommandations ‘il faut une ouverture d’esprit’**
 - **La fixation sur le tout isoler**
 - **L'isolation des façades est impossible à Bruxelles pour des raisons urbanistiques et esthétiques.** *‘impossible, ils sont fous, une façade remarquable impossible à isoler’ – les murs extérieurs impossible et à l’intérieur on ne va pas casser les molures, l’art déco’ – ‘j’ai du mal à suivre, c’est complètement fou’ - ‘c’est impossible et en plus très cher’ – ‘j’ai un bow-window, impossible à isoler’*
 - **Le risque qu'en isolant tout, la maison devienne malsaine et humide** *‘les maisons à Bruxelles, ce sont des vieilles briques poreuses, maçonnerie avec de la chaux, on met des doubles vitrages et on va isoler tout, on obtient une maison humide, il faut alors ventiler, c’est une maison pas saine’*
 - **La fixation sur l'électricité**
 - **Pousser pour tout électrique et pompes à chaleur, impossible dans les bâtiments existants** *‘ça le dérange, tout électricité Ok pour une nouvelle construction’ – ‘il faut mieux pousser les panneaux photovoltaïques’ – ‘le PEB va dans la mauvaise direction, je ne vois pas la finalité de ce PEB, la solution sera plutôt le photovoltaïque et pas tout isoler à tout prix – ‘c’est bête de pousser les pompes à chaleur, le radiateur existant est à 60°, avec une pompe à chaleur on ne va jamais arriver à 60°, donc c’est un manque de confort’ – ‘on a banni trop vite la chaudière à mazout, avec un bon réglage on peut arriver loin’*
 - **Ils ne s’y connaissent pas très bien dans l'énergie renouvelable** *‘moi je recommande des led aux gens’ – ‘ce n’est pas parlant sur la page 1, je dois réfléchir’ - ‘c’est pour le professionnel énergie’ -’ de toute façon je ne le regarde pas’ – ‘en plus ne donne pas d’idée combien on gagne’ -*

LES ENTREPRENEURS

- **En général ils ne regardent pas le certificat PEB**

- **Pas le temps**
- **Ils connaissent leur métier**

'pas d'intérêt, pas le temps, je connais les points d'attention' – 'je connais les normes, par exemple un grenier je sais ce qu'il faut faire' – 'je ne regarde pas, isolation classique je connais' - 'je connais les chapitres verts et rouges'

- **Seule utilité dans le PEB: le rapport d'encodage pour avoir les dimensions et les spécificités.**

'facile pour faire mon devis' – 'comme ça je ne dois pas le faire moi-même' - 'intéressant d'avoir les valeurs' –

MAIS

- **Obligation d'aller sur place pour voir la réalité du bâtiment**
- **Utilisé par les propriétaires pour comparer les prix entre entrepreneurs**

'mais aussi difficile, parce que les propriétaires demandent des devis basés sur ces chiffres, ils comparent et prennent le moins cher' - 'des devis sans suite' - 'je dois rire, je dois quand même aller sur place pour voir la réalité du bâtiment et voir ce qu'il y a maintenant' -

LES ENTREPRENEURS

- **Une version plus idéale du certificat PEB:**
 - **Les entrepreneurs pensent aux propriétaires et à leurs besoins de certificat idéal:**
 - **Le certificat PEB doit être un outil pour les propriétaires** *'devrait être un outil qui devrait permettre aux gens de savoir quoi faire pour que leur bâtiment devient plus autonome' – 'un outil qui aide à maintenir ta maison'*
 - **Un document plus simplifié pour les propriétaires:**
 - **Indiquer en % et pas en kWh** *'je ferais différent, isoler ok mais il faut mettre un % de performance, c'est plus parlant que 15cm d'isolant sur le toit'- 'le client lambda ne sait pas ce que 275 kWh' veut dire'*
 - **Donner la possibilité de travailler selon le budget possible** *'on dirait que maintenant il faut faire tous les travaux, c'est trop cher, il faut pouvoir avoir la possibilité de faire quelque chose selon son budget disponible' – 'devrait pouvoir dire: voici madame ce que vous pouvez faire pour avoir une maison plus saine, une démarche simple et accessible pour tous'*
 - **Le PEB actuel est trop esprit** **Pour une rénovation 'totale', il faut un audit, un accompagnement, un architecte** *'il faut travailler dans le bon sens'- 'il faut calculer ce qui est possible' –*
 - **Pour les entrepreneurs.....? Les entrepreneurs n'ont pas besoin de certificat...**

QUESTIONS SPÉCIFIQUES



QUESTIONS SPECIFIQUES

- **Niveau de personnalisation:** on préfère le maximum possible
- **Besoin d'autres liens :** suggestion d'obtenir des liens vers des listes de corps de métier reconnus
- **Lien direct vers les primes:** très important
- **Préparer la visite du certificateur:** négatif
- **Visualisation 3D:** pas une valeur ajoutée
- **Certificat papier versus électronique:** on propose une version 'hybride', une version papier nécessaire mais peut contenir des liens vers des explications plus techniques, l'idée est de ne pas surcharger le document pour les propriétaires

QUESTIONS SPECIFIQUES



- Les logos en haut de page
 - Spontanément pas remarqué
 - Fonctionne de manière assez confuse :
 - On indique clairement que l'on est Ok pour 2033, rassurant mais ne donne pas l'intention de regarder plus loin à la date suivante....

'tu penses que c'est bon et tu ne vas pas chercher plus loin – 'hup classé, je ne dois plus y penser'.

CONCLUSIONS



CONCLUSIONS

Le certificat PEB baigne dans une atmosphère négative.

Déjà avant de montrer un exemple concret de certificat PEB ou de parcourir la présentation des obligations futures:

- **Chez les propriétaires (maison unifamiliale, copropriété habitant et bailleur) le certificat vit dans un climat négatif et angoissant :**
 - Mal connu, beaucoup de craintes sur le budget, une idée de travaux d'une ampleur insurmontable. et une certification peu fiable.
- **Les multi-propriétaires et les accompagnateurs** connaissent très bien le certificat PEB car ils doivent travailler avec le certificat, mais ils ont **aussi une vision négative du certificat :**
 - Le côté théorique du score
 - Les recommandations qui ne correspondent pas à la réalité du bâtiment et qui ne sont pas adaptées aux bâtiments bruxellois, les professionnels vont dénoncer la différence entre les calculs et solutions théoriques et la réalité des bâtiments.
 - Le score qui ne reflète pas la consommation réelle, ils parlent même de faux scores (accompagnateurs).
 - Le système d'amendes les choque.



Cet état d'esprit, nous le retrouverons tout au long de l'étude.

CONCLUSIONS

L'objectif de l'étude était d'évaluer le document 2024:

Face au document, nous pouvons identifier les points positifs suivants :

- **Une clarté dans l'identification du score obtenu et dans l'identification du bâtiment,**
 - Le score PEB est clair et on comprend l'échelle de A à G (échelle très connue)
 - On peut bien reconnaître sa maison ou son appartement grâce à la photo
- **Un intérêt et une implication réels:**
 - De connaître l'état énergétique de son bâtiment, de savoir où se trouvent les éléments de perte d'énergie. Les gens sont attachés à leur bâtiment et souhaitent savoir où se trouvent les points faibles.
 - De savoir d'où vient le score, quels éléments sont responsables
 - Le souhait de savoir ce qu'on peut faire pour améliorer le bâtiment, on attend des solutions réalistes, de l'aide, des pistes, des conseils personnalisés.

Très important!
Vont-ils trouver la réponse?

CONCLUSIONS

Mais le document certification BEP 2024 présente une longue liste de lacunes

- **Une mauvaise lisibilité:**
 - Lay-out et mise en page trop dense, très petite police
 - Absence de structure et structure de page difficile
 - Graphiques pas assez parlants et parfois difficiles à comprendre à première vue
 - Manque de couleur et manque d'aspects ludiques qui pourrait rendre le document plus accessible
- **Une mauvaise compréhension**
 - Déjà le titre 'Performance énergétique' n'est pas expliqué, donc pas clair
 - Termes techniques (par exemple énergie primaire), pas toujours facile à comprendre (pour les propriétaires)
 - Des calculs compliqués et pas une bonne accessibilité des données (pour les propriétaires)

CONCLUSIONS

Mais le document certification BEP 2024 présente une longue liste de lacunes

- **Une approche théorique**
 - Qui ne tient pas compte des consommations réelles
 - Une échelle de A à G... comme si on était censé lutter pour A, on s'en sort toujours mal
 - Des propositions qui ne correspondent pas toujours à la réalité du bâtiment
- **Des améliorations proposées, vécues comme imposées, qui sont perçues comme énormes**
 - On doute de la faisabilité... tout le monde doit isoler sa façade??
 - Le scénario proposé paraît énorme, une rénovation complète..
 - On se pose des questions sur l'ordre des travaux..
- **On suppose immédiatement des coûts énormes, insurmontables**
 - L'ordre de grandeur des travaux proposés
 - L'absence d'indication de prix/budget

CONCLUSIONS

Mais le document certification BEP 2024 présente une longue liste de lacunes

- **Un ton qui met le focus sur l'obligation' et l'amende'**
 - On est dans le "il faut sinon..." la peur se crée
 - Très peu d'attention aux aides et l'accompagnement
 - Les dérogations sont absentes
- **Les copropriétaires se posent beaucoup de questions et sont dans l'incertitude:**
 - Le rôle du syndic, serait-il/elle capable?
 - La co-responsabilité entre copropriétaires pose question
 - On craint des longues discussions/disputes entre copropriétaires
- **Les propriétaires d'un logement neuf/grosse rénovation**
 - Ils ont peu d'intérêt dans le certificat PEB, ils sont en ordre...
 - Vont s'étonner qu'on leur impose encore des travaux....

CONCLUSIONS

Mais le document certification BEP 2024 présente une longue liste de lacunes

- **Le document certificat PEB 2024 génère un sentiment général de malaise**
 - Les gens se sentent dépassés, découragés
 - On a peur de ne pas trouver le budget
 - Le document ne donne pas d'envie de commencer, pas de motivation
 - On se sent seul, à se débrouiller tout seul
 - Frustration: on n'est pas rassuré que les travaux génèrent une vraie amélioration du score PEB

CONCLUSIONS

Très important!
Vont-ils trouver la réponse?

Quand on retourne vers l'intérêt et l'implication réelle que les gens avaient, on peut constater qu'ils n'ont que des réponses partielles à leurs questions

- Ils connaissent leur score
- Mais ils ne savent pas quel est leur score sur les points les plus importants (et comment leur score se positionne par rapport à la moyenne), donc ils ne savent pas d'où vient ce score...
- Ils n'ont pas le sentiment d'avoir reçu des pistes faisables et abordables pour améliorer leur logement, ils n'ont pas reçu des informations sur les aides, l'accompagnement...

CONCLUSIONS

Deux suggestions spontanées:

- **Une estimation des coûts par poste à améliorer**
 - On n'a pas d'idée de coût... les gens veulent avoir une idée du coût parce que c'est plus motivant (ils peuvent commencer avec quelque chose qui est dans leur budget)
- **Un simulateur de budget/travaux/amélioration de score PEB**
 - Pouvoir simuler par montant et par poste quelle est la meilleure formule pour améliorer le score PEB

CONCLUSIONS

Lignes directrices pour un certificat PEB idéal :

Page 1

- **Le score PEB et l'identification du bien:**
 - Score par poste (certificat PEB Wallon avec un graphique coloré et ludique)
 - Score en fonction d'une moyenne (des autres bâtiments)

Page 2

- **L'objectif et définition du certificat PEB:**
 - Ce qui est mesuré et ce qui ne l'est pas (énergie primaire)
 - L'objectif du certificat PEB, à quoi sert ce certificat, quelle est sa raison d'être ?
 - Expliquer:
 - Avoir une vue sur l'état des bâtiments à Bruxelles et comparer les bâtiments sur le plan énergétique
 - Donner des pistes aux propriétaires pour améliorer leur logement
 - Cela fait partie de quelque chose d'important pour la planète et aussi pour vous et votre environnement direct comme la qualité de l'air. Nous pouvons y travailler ensemble et c'est pourquoi Bruxelles a fixé les priorités suivantes, conformément aux normes européennes pour 2050,

CONCLUSIONS

Lignes directrices pour un certificat PEB idéal :

Page 2

- **Le ton et le style sont importants:**
 - Important d'informer et de motiver les gens dès le début, et surtout de ne pas les effrayer, de ne pas les submerger de discours techniques et de ne pas les mettre en colère.
 - Il est important que les gens comprennent d'où vient le score et ce que ce certificat peut leur apporter.
 - Il doit s'agir d'un outil et non d'un verdict

Les spécificités des copropriétés ne doivent être mentionnées que dans le cas d'une copropriété, ce n'est pas nécessaire d'avoir ces informations sur le PEB d'une maison unifamiliale.

CONCLUSIONS

Lignes directrices pour un certificat PEB idéal :

Page 3: Il est important que Bruxelles environnement ne donne pas l'impression de "tirer votre plan".

- **Comment allons-nous vous aider ?**
 - **Les dérogations:** Tout n'est pas à faire et nous ne l'attendons pas, le patrimoine sera préservé
 - Voici la liste des dérogations
 - Comment demander une dérogation
 - **Aide financière:** nous savons très bien qu'il s'agit d'un coût important pour vous et nous vous proposons les aides financières suivantes :
 - primes,
 - prêts,...
 - **Accompagnement :** nous voulons vous guider dans cet effort afin que vous puissiez faire ce qu'il faut, de la bonne manière, à votre rythme et selon votre budget:
 - Homegrade
 - ...

CONCLUSIONS

Lignes directrices pour un certificat PEB idéal :

Page 3:

- **Le ton et le style sont très importants:**
 - Rassurer et apporter de l'aide
 - Reconnaissance de l'effort qu'on demande
 - Offrir des aides
 - Pas donner l'impression de 'abandon-tirer votre plan'
 - Motiver....

CONCLUSIONS

Lignes directrices pour un certificat PEB idéal :

Page 4:

- **Comment améliorer votre score, les points de travail pour vous:**
 - Liste des postes à travailler et à chaque fois (cf. version Flandre, "aperçu des recommandations")
 - Le score et la situation actuelle
 - La recommandation
 - Indication du prix moyen (une fourchette de budget)
 - La possibilité d'une prime
 - Le gain de score
 - **Si on donne un scénario**, il faut clairement indiquer qu'il s'agit d'un exemple, mais que l'on est libre de travailler dans son propre ordre et avec son propre budget.
 - Pour vous aider, nous avons **un simulateur à votre disposition**, vous pouvez simuler en fonction du budget, du type de travail, du gain de score

CONCLUSIONS

Lignes directrices pour un certificat PEB idéal :

Page 4:

- **Alternative ou combinaison :**
 - Intéressant de travailler avec un pourcentage de performance ou rendement par élément, ce qui est parlant pour les gens. Suivi par les recommandations (version Wallonie)
 - Il est important que les gens non seulement comprennent, mais puissent également l'imaginer (j'ai une vieille chaudière mazout, mon rendement est de 45%, ok je peux le comprendre... je veux aussi l'améliorer).

CONCLUSIONS

Lignes directrices pour un certificat PEB idéal :

Page suivantes :

- Les données techniques et le rapport d'encodage
- A la fin: les sanctions

Très important dans le certificat PEB

- La table des matières
- Lexique expliquant les termes (cfr certificat Flandre 'verklarende woordenlijst)
- Concernant l'énergie renouvelable:
 - Important de connaître l'impact sur le score (énergie existante renouvelable et si on l'installait)

Contact

Laurent Moreau

Mobile :

+32 (0)486.64.85.64

AQ Rate

Chaussée de Waterloo – Waterloostraatweg 255/4

B 1060 Bruxelles – Brussel

Tel : +32 (0)2/644.56.26

www.aq-rate.com