



NOTE DOCUMENTAIRE

CCE 2021-0234

**Les instruments réglementaires pour stimuler
la rénovation des bâtiments**

CCE
Conseil Central de l'Economie
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven
CRB



Note documentaire sur les politiques de rénovation du bâtiment en Belgique

-

Les instruments réglementaires pour stimuler la rénovation des bâtiments

Table des matières

Introduction	3
1. Promouvoir la rénovation via la certification et l'information	5
1.1 Mesures politiques existantes en matière de certification	6
1.1.1 Le certificat de performance énergétique (certificat PEB)	6
1.1.2 Obligation de certification et de publication	6
1.1.3 Protocole d'établissement du certificat PEB.....	7
1.1.4 Les limites du certificat de performance énergétique	8
1.1.5 Obligation d'audit pour les grandes entreprises	9
1.2 Nouvelles mesures politiques en matière de certification	9
2. Promouvoir la rénovation via le renforcement des exigences PEB12	
2.1 Mesures existantes en matière d'exigences de performance énergétique	12
2.1.1 Bâtiments neufs et assimilés et rénovations majeures	13
2.1.2 Rénovations importantes et rénovations simples	14
2.1.3 Sanctions en cas de non-respect.....	16
2.1.4 Exigences spécifiques au secteur tertiaire en RBC	16
2.2 Stratégie de rénovation à long terme et obligation de rénovation	17
2.2.1 Stratégie de rénovation du secteur résidentiel	17
2.2.2 Stratégie de rénovation du secteur tertiaire.....	21
2.2.3 Opérations de démolition-reconstruction.....	23
3. Décarboner la production de chaleur et de froid via les réglementations.....	24
3.1 Réglementation actuelle en matière de production de chaleur et de froid	25
3.2 Nouvelles réglementations en matière de production de chaleur et de froid	26
3.2.1 Révision des réglementations prévues par la Commission européenne.....	26
3.2.2 Nouvelles mesures d'interdiction aux niveaux fédéral et régional.....	27

Table des tableaux

Tableau 1-1 :	Aperçu des obligations actuelles en matière de certification des performances énergétiques des bâtiments résidentiels et tertiaires (hors nouvelles constructions), par région	6
Tableau 1-2 :	Professionnels agréés pour établir un certificat de performance énergétique des bâtiments neufs et existants, par région	7
Tableau 1-3 :	Aperçu des obligations actuelles et futures en matière de certification (ou d'audits) de performance énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires, par Région	10
Tableau 1-4 :	Phasage de la mise en place du nouveau certificat, de la feuille de route et du passeport, dans les secteurs résidentiel et tertiaire, en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale	11
Tableau 2-1 :	Définition des rénovations « majeures » assimilées aux bâtiments neufs, par Régions.....	13
Tableau 2-2 :	Exigences de performance énergétique des bâtiments neufs et assimilés et des rénovations majeures, par Région	14
Tableau 2-3 :	Exigence de performance énergétique des rénovations simples, par élément de construction .	15
Tableau 2-4 :	Points de pénalité appliqué par le Code flamand du Logement pour non-respect de la norme minimale relative à l'isolation du toit	15
Tableau 2-5 :	Aperçu des amendes administratives infligées en cas de non-respect des exigences PEB	16
Tableau 2-6 :	Objectifs intermédiaires fixés par la stratégie de rénovation bruxelloise à long terme pour le secteur résidentiel	18
Tableau 2-7 :	Phasage de la stratégie 2017 de rénovation profonde par étape des bâtiments résidentiels à l'échelle de la Région wallonne	19
Tableau 2-8 :	Phasage de la stratégie 2020 de rénovation profonde par étape des bâtiments résidentiels à l'échelle de la Région wallonne	20
Tableau 2-9 :	Phasage de la stratégie de rénovation profonde par étape des bâtiments résidentiels à l'échelle de la Région flamande	21
Tableau 2-10 :	Objectifs intermédiaires fixés par la stratégie de rénovation bruxelloise à long terme pour le secteur tertiaire	22
Tableau 2-11 :	Objectifs intermédiaires fixés par la stratégie de rénovation wallonne à long terme pour le secteur tertiaire	23
Tableau 3-1 :	Contrôle périodique PEB, réception PEB et audit approfondi.....	26
Tableau 3-2 :	Synthèse des interdictions et des obligations prévues en matière de production de chaleur, dans les trois Régions.....	28

Introduction

La politique publique dispose d'une large palette d'instruments pour modifier les comportements des acteurs économiques, qui peuvent être classifiées en quatre grandes catégories d'instruments¹. L'une de ces grandes catégories concerne les instruments réglementaires qui visent à contraindre le comportement des acteurs économiques sous peine de sanctions administratives ou juridiques. Ce type d'instrument regroupe notamment les normes énergétiques, les exigences, les réglementations, les obligations de rénovation et les interdictions de mise sur le marché.

Dans le contexte de la rénovation énergétique et du renouvellement du parc de bâtiments, l'objectif des instruments réglementaires est de créer un cadre clair et cohérent pour assurer que les travaux de rénovation mènent à des améliorations de performances énergétiques cohérentes avec les objectifs à long terme, en donnant la visibilité et la stabilité sur les évolutions politiques attendues que nécessitent les décisions d'investissements². Dans cette optique, l'Union européenne a mis en place un cadre réglementaire, amélioré par les paquets « Une énergie propre pour tous les Européens » de 2018 et 2019 et la « Stratégie pour une vague de rénovations »³, pour promouvoir l'efficacité énergétique, la rénovation des bâtiments et le déploiement des énergies renouvelables au niveau des bâtiments et des quartiers.

Il est important de souligner que les instruments réglementaires peuvent être appliqués aux rénovations et au renouvellement de bâtiments existants, mais sans d'autres politiques ou programmes⁴, il est peu probable qu'ils entraînent les économies d'énergie recherchées. La mise en place d'une obligation ne peut en effet pas être une solution à la non acceptabilité sociale et/ou la non supportabilité financière du fait de devoir rénover (cf. infra « Droit à la propriété et droit au logement »). Sans mesures de soutien complémentaires, l'instauration d'instruments réglementaires strictes aboutirait plus que certainement à un échec. Et ce, car il est peu probable que les acteurs soumis aux instruments réglementaires respectent correctement une obligation dès lors qu'ils ne sont pas convaincus de son bien-fondé. La mise en place d'instruments réglementaires pour stimuler la rénovation énergétique faire partie d'un ensemble cohérent de politiques.

La présente note thématique a pour objectif de dresser un état des lieux des principaux instruments réglementaires existants, ainsi que des nouvelles obligations et interdictions annoncées dans le Plan national intégré Energie-Climat et dans les stratégies de rénovation régionales, qui visent à stimuler la rénovation et le renouvellement du parc immobilier belge. Il est important de noter, d'une part, que la liste des politiques décrites ci-dessous n'est pas exhaustive. Et que d'autre part, les nouvelles mesures annoncées dans le PNEC et dans les stratégies de rénovation ne sont pas nécessairement contraignantes pour les gouvernements concernés, et sont par conséquent susceptibles d'être modifiées ou de ne pas être adoptées à l'avenir.

Droit à la propriété et droit au logement

Comme décrit plus loin dans la présente note, chaque Région prévoit dans sa stratégie de rénovation respective d'instaurer des exigences de performance énergétique plus strictes, voir des obligations de rénovation. Dans le contexte de l'introduction d'obligation de rénovation, la question de la compréhension et de l'acceptabilité sociale est un élément central du débat. Et ce, car l'introduction

¹ Cf. Secrétariat du Conseil central de l'Economie (2021), Contexte, objectifs, états des lieux et aperçu des instruments de la politique publique en matière de rénovation du bâti » (CCE 2021-0233), disponible sur le [site du CCE](#).

² Service public de Wallonie (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 1, p.65.

³ EUROPEAN COMMISSION (2020). A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu_renovation_wave_strategy.pdf.

⁴ Les autres instruments de la politique publique (économique, communicationnels et financier) pour stimuler la rénovation du bâti sont décrits dans les notes du secrétariat du CCE sur la rénovation du bâti. Ces notes sont disponibles sur le [site du CCE](#).

d'une obligation de rénovation peut se heurter à un certain nombre de problématiques, si elle ne prend pas en compte, entre autres :

- Le droit à la propriété : Certains propriétaires considèrent qu'ils sont les seuls à pouvoir prendre des décisions concernant leur bien immobilier (« droit de propriété »). L'Art. 544 du Code civil stipule d'ailleurs que le propriétaire a le droit de jouir de son bien de la manière la plus absolue, pourvu qu'il n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements. Mettre en place une obligation de rénovation pourrait dès lors être perçu comme inacceptable pour certains propriétaires.

Certains propriétaires n'ont de plus pas connaissance des bénéfices qu'ils pourraient tirer d'une rénovation énergétique et risquent par conséquent de refuser de s'inscrire dans la dynamique encouragée par l'introduction d'une obligation de rénovation.

- Le droit au logement : De nombreux propriétaires, en situation de précarité ou non, ne sont pas en mesure d'assumer les coûts liés au remboursement des investissements requis pour la rénovation énergétique de leur bâtiment et n'ont pas accès à des moyens suffisants pour préfinancer un prêt ou des travaux. Une obligation de rénovation généralisée mal conçue risque d'obliger les propriétaires, dans l'impossibilité de financer les travaux, à vendre leur bien immobilier, ce qui va à l'encontre du droit à un logement décent et abordable. Dans un contexte général de pénurie de logements, le retrait de certains biens du marché et/ou la perte de valeur des « passoires énergétiques » se fera au détriment des plus pauvres et des personnes âgées/retraités.

La mise en place de réglementations trop contraignantes peut dès lors réduire le soutien de la population aux politiques réglementaires, ce qui risque d'entraîner un report des travaux nécessaires et un désengagement des propriétaires. L'affluence de biens sur le marché qui en résulterait et la demande limitée vu les coûts de la nécessaire rénovation énergétique risquent de plus d'entraîner une chute des prix de l'immobilier et de créer une crise immobilière.

1. Promouvoir la rénovation via la certification et l'information

Une des principales barrières qui limitent la prise de décision de rénovation est le manque d'information sur le profil actuel des bâtiments en ce qui concerne l'énergie et les ressources, le manque de connaissance des acteurs (propriétaires, locataires, professionnels du bâtiment, etc.) sur les bénéfices qu'ils pourraient tirer de la rénovation énergétique de leur bien immobilier, sur la complexité intrinsèque de la rénovation (comment rénover ? par quoi commencer ? quels travaux effectuer ? Etc.), ainsi que l'incertitude quant aux coûts des investissements à réaliser. C'est pourquoi les autorités compétentes ont développé des instruments de certification et d'information individualisés⁵ - qu'elles continuent d'améliorer - à destination principalement des propriétaires, mais également des autres acteurs (locataires, professionnels du bâtiment, ...). Certains de ces instruments sont par ailleurs soumis à des obligations.

⁵ Les instruments communicationnels et d'accompagnement font l'objet d'une note qui leur est propre, cf. Secrétariat du CCE (2021) « Les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments » (CCE 2021-0236), disponible sur le [site du CCE](#).

1.1 Mesures politiques existantes en matière de certification

1.1.1 Le certificat de performance énergétique (certificat PEB)

L'instrument de certification et d'information en matière de performance énergétique des bâtiments actuellement mis en place en Belgique est le certificat de performance énergétique (ou certificat PEB)⁶. Cet instrument sert à évaluer la performance énergétique des bâtiments dans des conditions d'utilisation et de climat standardisées et indique si le bâtiment, en tout ou en partie, satisfait aux exigences de performance énergétique (cf. infra). Il comprend pour ce faire un label de performance énergétique, deux indicateurs principaux de consommation (la consommation d'énergie primaire théorique totale en kWh/an et la consommation spécifique d'énergie primaire en kWh/an/m²) et cinq indicateurs spécifiques (les besoins en chaleur, la performance des installations de chauffage et celle des installations d'eau chaude sanitaire, la présence d'un système de ventilation et la présence de systèmes utilisant des énergies renouvelables et/ou produisant de l'électricité).

Le certificat PEB donne ainsi un aperçu de la performance énergétique du bâtiment et est utilisé pour informer et sensibiliser les citoyens à la performance énergétique de la maison ou de l'appartement qu'ils souhaitent acheter ou louer. Les certificats PEB peuvent aussi être utilisés pour évaluer les améliorations liées à l'investissement avant et après les travaux et contribuer à établir un lien entre les financements et les rénovations de qualité. La Commission européenne⁷ estime par ailleurs que les certificats de performance énergétique et leur disponibilité dans des bases de données accessibles améliorent la transparence de la performance du parc immobilier.

1.1.2 Obligation de certification et de publication

L'article 11 de la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB) stipule qu'un certificat PEB est obligatoire pour « *tous les bâtiments ou unités de bâtiment (résidentiels) construits, vendus ou loués à un nouveau locataire* »⁸. Selon la DPEB, la certification de la performance énergétique des bâtiments non résidentiels est volontaire.

Tableau 1-1 : Aperçu des obligations actuelles en matière de certification des performances énergétiques des bâtiments résidentiels et tertiaires (hors nouvelles constructions), par région

Unités de bâti	Wallonie	Bruxelles	Flandre
Résidentiel	Lors de transactions	Lors de transactions	Lors de transactions
Non-résidentiel	Pas d'obligation	Bureaux > 500 m ²	Petites unités < 500 m ²

Actuellement, en Région wallonne, seuls les bâtiments résidentiels sont soumis à une obligation de certification en cas de nouvelles constructions, de mise en vente/location de biens existants et lors de la réalisation de tout type de travaux soumis ou non à un permis (d'urbanisme ou unique)⁹. L'obligation s'étend, en Région bruxelloise, aux bureaux de plus de 500m² et, en Flandre, aux petites

⁶ Cet instrument a été introduit par les directives européenne 2002/91/EC et 2010/31/EC sur la performance énergétique des bâtiments (art. 11, 12 & 13). La transposition de la directive européenne relative à la performance énergétique des bâtiments a été réalisée par l'adoption du décret PEB du 28 novembre 2013 et des arrêtés d'exécution en Wallonie ([lien](#)), de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant sur le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie et de leurs arrêtés d'exécution en Région de Bruxelles-Capitale ([lien](#)) et du décret sur l'énergie (« Energiedecreet ») du 8 mai 2009 et de la décision (« Energiebesluit ») du 19 novembre 2010, et leurs arrêtés en Région flamande ([lien](#)).

⁷ European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, COM 2020/662 final, p.9.

⁸ A une exception près, lorsque le bâtiment est acquis en vue d'être démolé. Dans ce cas, l'accusé de réception de la demande de permis de démolir doit être joint à la convention de vente.

⁹ Toutefois, la procédure réglementaire PEB concerne uniquement les actes et travaux soumis a permis (d'urbanisme ou unique).

unités non résidentielles¹⁰ (bureaux, Horeca, commerces, etc.) depuis 2020. Le certificat de performance énergétique étant valable pendant maximum dix ans, les obligations prémentionnées ne s'appliquent pas lorsqu'un certificat de performance énergétique est disponible et valable pour le bâtiment ou l'unité de bâtiment concernés. Il est également obligatoire, dans les trois Régions, de mentionner les indicateurs PEB issus du certificat dans les publicités de vente et de location de ces biens.

Sanction en cas de non-respect des obligations de certification et de publication

L'administration compétente dans chaque région (SPW en Wallonie, VEA en Flandre et Bruxelles Environnement à Bruxelles) réalise des contrôles aléatoires des biens immobiliers, soumis à l'obligation de certification et de publication, mis en vente ou en location. Le propriétaire n'ayant pas de certificat valide dans les cas réglementés risque une amende administrative de 1.000 € en Wallonie, de 500 € à 5.000 € en Flandre et de 625 € à 62.500 € à Bruxelles. Le non-respect de l'obligation sur les publicités réalisées pour la vente ou la location du bâtiment ou de l'unité PEB et sur la communication du certificat PEB à l'acquéreur ou au locataire avant la signature de la convention sont punis d'une amende administrative de 500 € en Wallonie, de 250 € à 5.000 € en Flandre et de 62,5 € à 625 € à Bruxelles. Les montants peuvent être doublés en cas de récidive.

1.1.3 Protocole d'établissement du certificat PEB

Le certificat PEB doit être établi, selon un protocole strict de collecte de données, par un professionnel agréé (cf. Tableau 1-2), qui encode les données relatives aux bâtiments dans le logiciel de certification après la visite du bâtiment et le relevé de ses caractéristiques. Les données à encoder sont déterminées à partir de constatations visuelles, de mesures prises sur place ou sur base de tests, ainsi que sur base de preuves acceptables. Dans le cas de la certification d'un appartement ou d'un logement individuel raccordé à une ou plusieurs installation(s) collective(s), la copropriété est tenue de mettre gratuitement à disposition un rapport partiel relatif à ces installations¹¹.

Tableau 1-2 : Professionnels agréés pour établir un certificat de performance énergétique des bâtiments neufs et existants, par région

	Wallonie	Bruxelles	Flandre
Nouvelles constructions	Responsable PEB	Conseiller PEB	Rapporteur PEB
Bâtiments existants	Certificateur PEB	Certificateur PEB	Expert Energie type A

L'administration compétente dans chaque région réalise des contrôles aléatoires sur les qualifications des professionnels agréés pour la certification PEB des bâtiments, ainsi que sur la qualité et la précision des certificats PEB établis. En cas d'abus ou d'incompétence manifeste, l'administration peut suspendre ou retirer l'agrément du certificateur. Si la qualité du certificat PEB est insuffisante ou qu'il ne correspond pas à la réalité, l'administration peut l'invalider et infliger des amendes au professionnel agréé qui l'a réalisé.

¹⁰ Pour être considéré comme petite unité non résidentielle, le bâtiment doit remplir les conditions suivantes : être fonctionnellement indépendant (l'unité fonctionne de manière autonome) ; être accessible par un accès privé verrouillable à partir de la voie publique, d'une cour ou d'une aire de circulation partagée ; être une petite unité : surface utile $\leq 500 \text{ m}^2$; ne pas faire partie d'une grande unité non résidentielle : surface utile de l'ensemble ininterrompu d'unités non résidentielles $\leq 1000 \text{ m}^2$ (source : PNEC, p.305).

¹¹ Cf. Secrétariat du CCE (2021), Stimuler la rénovation des copropriétés (CCE 2021-0241), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur les législations spécifiques aux copropriétés.

1.1.4 Les limites du certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique est confronté à certaines faiblesses qui limitent son déploiement¹² et par conséquent son impact sur la rénovation du parc immobilier.

Manque de fiabilité du diagnostic de performance énergétique

L'une des raisons pour lesquelles l'attractivité des certificats PEB vis-à-vis des propriétaires de biens immobiliers reste limitée est le manque de fiabilité du diagnostic de performance énergétique :

- Les prix demandés pour la réalisation d'un certificat PEB peuvent varier énormément d'un prestataire à l'autre, ce qui peut révéler un abus de la part des prestataires et diminuer la confiance des propriétaires ;
- Il arrive que des propriétaires se mettent d'accord avec un auditeur sur un certificat par défaut (parfois même sans audits énergétiques physiques, par ex. par téléphone) afin d'obtenir le certificat PEB requis par la loi à moindre coût ;
- Il est fréquent que certains opérateurs agréés délèguent leur travail à des sous-traitants moins qualifiés et moins contrôlés ;
- En l'absence de contact visuel, de test (y compris destructif, comme par ex. un trou dans une plaque de plâtre pour montrer la présence d'un isolant) ou encore de preuves acceptables (demande de prime à l'énergie, test d'étanchéité, facture originale attestant des performances énergétiques, ...), ce sont des valeurs par défaut, souvent pénalisantes, qui sont prises en compte dans la procédure de certification. Ainsi deux bâtiments identiques, mais dont l'un est bien documenté par des preuves acceptables et l'autre pas, ne recevront pas le même label énergétique.

Il résulte de ces pratiques un certificat qui ne permet pas de donner une information claire, complète et objective au candidat acquéreur et/ou locataire. La qualité et la tarification variable et peu équitable des certificats PEB érodent de ce fait la confiance des propriétaires dans cet outil.

Certificat PEB, un outil de diagnostic incomplet

Lors de la prise de décision d'entamer des travaux de rénovation, les ménages sont essentiellement motivés par des aspirations non quantifiables - telles que l'atteinte d'un meilleur confort, les préoccupations esthétiques et de design, la recherche de prestige et de bien-être, etc. – et non par l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment. Or, le certificat PEB, dans sa forme actuelle, se focalise presque uniquement sur les aspects énergétiques du bâtiment, et ne couvre pas les aspects liés au confort, au bien-être et à la santé des occupants du bâtiment. Ces éléments sont pourtant des facteurs décisionnels importants de la rénovation énergétique.

Recommandations automatiques et peu attractives

Les mesures d'amélioration de la performance énergétique incluses dans le certificat PEB sont émises de manière automatique par le logiciel de certification sur base des données encodées par le certificateur PEB. Il en résulte que ces mesures sont souvent limitées ou trop générales et ne tiennent pas compte des projets de vie des propriétaires. Les informations incluses dans le certificat PEB sont par ailleurs présentées de manière peu lisibles, peu compréhensibles et peu attractives.

¹² Dans plusieurs Etats membres de l'Union européenne, moins de 10% du parc immobilier dispose d'un certificat PEB.

1.1.5 Obligation d'audit pour les grandes entreprises

En vertu de l'article 8 de la DPEB, les grandes entreprises¹³ et les gros consommateurs¹⁴ lors des demandes de permis d'environnement sont tenues de se soumettre à un audit, réalisé par un professionnel agréé (auditeur énergie ou expert énergie). Cet audit obligatoire couvre à la fois la consommation d'énergie liée au bâtiment, aux process et au transport et doit être mis à jour tous les quatre ans. Dans le secteur non résidentiel, ce sont principalement les immeubles de bureaux, les établissements de soins de santé et, dans une moindre mesure, les commerces qui entrent dans le champ d'application de l'audit énergétique obligatoire pour les grandes entreprises. Les Etats membres doivent en complément mettre en place des programmes pour encourager les PME à réaliser des audits énergétiques¹⁵. Dans le cadre de la législation européenne, les grandes entreprises, les gros consommateurs et les PME ne sont toutefois pas soumis à l'obligation de mettre en œuvre les recommandations prescrites dans le cadre de l'audit énergétique.

1.2 Nouvelles mesures politiques en matière de certification

En ce qui concerne, l'information des propriétaires de logement, on note des évolutions très similaires, en matière d'instrument et d'obligation, entre les politiques des trois Régions. Premièrement, les trois Régions prévoient la création d'un portail numérique ou dossier digital, nommé « passeport du bâtiment » en Wallonie, « passeport du logement » à Bruxelles et « woningpas » en Flandre, permettant de retrouver toutes les informations sur les bâtiments, les sols et l'environnement, ainsi que sur les certificats et les primes mises à disposition par le gouvernement. Cet instrument vise à aider les propriétaires à planifier leurs travaux de rénovation et leurs relations avec l'administration à cet égard (par exemple, pour obtenir des primes et des certificats), avec comme objectif de stimuler les rénovations profondes de qualité¹⁶.

Deuxièmement, le certificat de performance énergétique, qui est d'application dans les trois Régions, va évoluer pour intégrer la liste d'un ensemble de rénovations à réaliser pour rendre le bâtiment conforme avec l'objectif à long terme. Une analyse financière des travaux à réaliser y sera également incluse. Ce nouveau certificat (« certificat 3.0 » à Bruxelles, « EPC+ » en Flandre), incluant un plan de rénovation individualisé ou feuille de route rénovation, offre, en dehors du contexte de la vente ou de la location, des opportunités aux citoyens qui ne veulent pas nécessairement vendre ou louer, mais qui veulent connaître leur label et savoir quels travaux de rénovation énergétique sont nécessaires pour obtenir un label A¹⁷.

¹³ Entreprises qui comptent plus de 250 équivalents temps plein (ETP) ou qui présentent un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros et un bilan annuel supérieur à 43 millions d'euros.

¹⁴ Une grande entreprise est considérée comme gros consommateur si son site dépasse un seuil de consommation (S) qui est fonction de son activité principale (immeuble de bureaux, $S > 128 \text{ kWhf/m}^2 \cdot \text{an}$; enseignement, $S > 107 \text{ kWhf/m}^2 \cdot \text{an}$; hôpitaux, $S > 197 \text{ kWhf/m}^2 \cdot \text{an}$; home, $S > 182 \text{ kWhf/m}^2 \cdot \text{an}$; hôtels $S > 206 \text{ kWhf/m}^2 \cdot \text{an}$; commerce, $S > 212 \text{ kWhf}_{\text{elec}}/\text{m}^2 \cdot \text{an}$ et $S > 102 \text{ kWhf}_{\text{comb}}/\text{m}^2 \cdot \text{an}$ ou $S > 314 \text{ kWhf}_{\text{total}}/\text{m}^2 \cdot \text{an}$; Autres, $S > 142 \text{ kWhf/m}^2 \cdot \text{an}$).

¹⁵ Ces programmes sont décrits dans la note du secrétariat du CCE « Les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments » (CCE 2021-0236), disponible sur le [site web du CCE](#).

¹⁶ Cf. « Les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments » (CCE 2021-0236), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur le passeport bâtiment, point 1.2.

¹⁷ Cf. « Les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments » (CCE 2021-0236), disponible sur le [site web du CCE](#), pour plus d'information sur la feuille de route rénovation, point 1.1.

Tableau 1-3 : Aperçu des obligations actuelles et futures en matière de certification (ou d'audits) de performance énergétique des bâtiments résidentiels et tertiaires, par Région

Unités de bâti		Wallonie	Bruxelles	Flandre
Résidentiel	Unités résidentiels	Lors de transactions Indépendamment des transactions à pd 2020	Lors de transactions Indépendamment des transactions à pd 2025	Lors de transactions
	Parties communes	/	/	Indépendamment des transactions à pd 2022
Non-résidentiel	Tout bâtiments	Pour toute rénovation à pd 2025 Lors de transaction à pd 2030	/	/
	Petites unités	cf. supra	/	Lors de transactions
	Grands bâtiments	cf. supra	/	Indépendamment des transactions à pd 2025
	Bureaux > 500m ²	cf. supra	Lors de transactions	cf. supra

Chaque région applique sa propre terminologie et ses propres procédures, mais l'idée sous-jacente reste la même. Toutefois le timing de mise en œuvre de ces instruments communicationnels diffère d'une Région à l'autre :

Le « woningpas »¹⁸ et l'« EPC+ »¹⁹ sont déjà disponibles en Flandre depuis le 1er janvier 2019, dans un premier temps pour les logements unifamiliaux. Dans l'« EPC+ », les recommandations standards ont été remplacées par un ensemble de mesures, comprenant une estimation des économies d'énergie et des coûts, conformément à l'objectif à long terme de 2050²⁰. Le « woningpas » est créé de fait par l'administration flamande pour chaque habitation du territoire et la création d'un « EPC+ » est obligatoire lors de chaque changement de propriétaire ou de locataire. En outre, à partir de 2022, chaque immeuble d'appartements devra avoir un certificat de performance énergétique des parties communes²¹, indépendamment de tout moment charnière²².

La Région flamande développe actuellement un « gebouwenpas »²³, ainsi qu'un certificat de performance énergétique pour les grands bâtiments non résidentiels (CPE-NR), qui sera rendu obligatoire pour tous les grands bâtiments non résidentiels (où une possibilité de chauffage ou de climatisation est prévue) d'ici 2025 au plus tard. À partir de 2030, ces bâtiments devront obtenir un label de performance énergétique minimum.

La Région bruxelloise²⁴ et la Région wallonne²⁵ prévoient de rendre l'établissement du « certificat PEB » obligatoire, pour tout logement, indépendamment des moments charnières. La Région bruxelloise et la Région wallonne fixent comme objectifs que chaque logement possède un certificat, respectivement, d'ici 2025 et d'ici 2030 (cf. Tableau 1-4). La Wallonie envisage de rendre obligatoire la réalisation d'un audit dans le secteur tertiaire, pour toute rénovation d'ici 2025 et pour tout achat

¹⁸ Cf. <https://woningpas.vlaanderen.be/>, site web consulté le 18 mars 2020.

¹⁹ Cf. <https://www.energiesparen.be/energieprestatiecertificaten>, site web consulté le 18 mars 2020.

²⁰ Cf. https://energiesparen.login.kanooh.be/sites/default/files/atoms/files/VoorbeeldEPCvanafjanuari2019_nieuw.pdf, site web consulté le 19 mars 2020.

²¹ Ce CPE comprend des données notamment sur les installations collectives, l'enveloppe du bâtiment ainsi que les sols et murs intérieurs de séparation.

²² Plan national intégré Energie-Climat, p.282-283. Les moments charnières décrivent les moments de la durée d'utilisation d'un bâtiment qui sont propices à la rénovation énergétique, comme par ex. un changement de propriétaire.

²³ Dans la continuité du « woningpas », la Flandre développe actuellement un « gebouwenpas » qui permettra au propriétaire ou à l'utilisateur de stocker, consulter et échanger des informations numériques sur les bâtiments, les terrains et l'environnement, ainsi que des recommandations pour améliorer la performance énergétique.

²⁴ Bruxelles Environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 14, p.77 et Fiche 26, p.107.

²⁵ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment, Mesure 15, p.79 et Mesure 24, p.91.

ou location d'ici 2030 (cf. Tableau 1-4). A Bruxelles, les modalités d'obligation de certification (certificat et plan de rénovation) doivent encore être clarifiées pour le secteur tertiaire.

Tableau 1-4 : Phasage de la mise en place du nouveau certificat, de la feuille de route et du passeport, dans les secteurs résidentiel et tertiaire, en Wallonie et en Région de Bruxelles-Capitale

Secteur résidentiel	Wallonie	Bruxelles
Mise en place du nouveau certificat	2018	2019-2024
Développer la feuille de route / plan de rénovation	2018	2019-2024
Mise en place du passeport bâtiment/logement, volet énergie	2019	2019-2024
Rendre obligatoire le nouveau certificat pour tout bâtiment résidentiel existant, indépendamment des moments de transaction	2030	2025
Intégration de critère de durabilité dans le nouveau certificat et le plan de rénovation	ND	2030
Mise en place du passeport bâtiment pour les logements collectifs	ND	2030
Mise en place du passeport bâtiment/logement, volet énergie et environnement	ND	2030
Tout logement possède son passeport qui comprend toutes les informations relatives aux techniques et à l'usage.	ND	2050

Secteur tertiaire	WAL	BXL
Développer les outils pour le monitoring de la PEB du tertiaire	2019	Existant
Mise en place du passeport non-résidentiel - volet énergie (si pertinent)	ND	2030
Rendre obligatoire la réalisation d'un audit (et feuille de route) pour toute rénovation dans le secteur tertiaire	2025	ND
Rendre obligatoire l'existence d'un certificat PEB et d'une feuille de route (via audit) ou d'un contrat de performance énergétique long terme (>20 ans) ciblant la rénovation profonde pour tout achat ou location de bâtiments tertiaires	2030	ND

Source : Bruxelles environnement (2019) & SPW (2017)

Dans ce contexte, il est important de souligner que la Commission européenne présentera des journaux de bord numériques qui intégreront toutes les données relatives à un bâtiment fournies par les outils nouveaux ou révisés que sont :²⁶

- le passeport de rénovation du bâtiment, qui comme le prévoit la DPEB, fournira une feuille de route claire pour la rénovation par étapes tout au long de la durée de vie d'un bâtiment ;
- le cadre Level(s) qui couvre l'utilisation de l'énergie, des matériaux et de l'eau, la quantité et la valeur des bâtiments, la santé, le confort, la résilience au changement climatique et le coût sur tout le cycle de vie, et ;
- les indicateurs de potentiel d'intelligence qui permet de mesurer l'état de préparation des bâtiments aux technologies intelligentes et d'y sensibiliser les propriétaires et les occupants.

La Commission examinera également la nécessité d'étendre les exigences en matière d'audits énergétiques aux bâtiments non résidentiels de plus grande taille et plus complexes tels que les

²⁶ European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, [COM 2020/662 final](#), p.10.

hôpitaux, les écoles ou les bureaux, afin d'augmenter autant que possible leur complémentarité avec les certificats PEB.

2. Promouvoir la rénovation via le renforcement des exigences PEB

Ces dernières années, sous l'influence notamment du cadre réglementaire européen, les Régions ont progressivement relevé leurs exigences de performance énergétique des bâtiments. Outre l'établissement d'un certificat PEB lors d'une transaction immobilière (cf. supra), le secteur résidentiel et le secteur tertiaire sont actuellement soumis à un certain nombre d'obligations destinées à améliorer la performance :

- les exigences PEB en matière de rénovation du bâti, dans les trois Régions, portent sur le niveau de performances des parois rénovées et de la ventilation ;
- les exigences PEB en matière de rénovation majeure - dont la définition varie d'une région à l'autre (cf. infra) - sont assimilées aux exigences des nouvelles constructions, à l'exception de la Flandre ;
- des exigences (rendements, calorifugeage, comptage énergétique, etc.) s'appliquent également aux systèmes (chauffage, eau sanitaire, climatisation, ventilation) installés, remplacés ou modernisés (cf. point 3).

Toutefois, le taux de rénovation obtenu grâce aux mesures actuelles est clairement trop faible pour pouvoir atteindre les objectifs climatiques. Une impulsion supplémentaire est dès lors nécessaire.

2.1 Mesures existantes en matière d'exigences de performance énergétique

La réglementation sur la performance énergétique des bâtiments actuelle résulte de la transposition, dans les trois Régions, de la deuxième Directive européenne du 19 mai 2010 relative à la performance énergétique des bâtiments²⁷. La transposition de cette directive a été réalisée par l'adoption :

- en Région wallonne, du décret PEB du 28 novembre 2013 et de ses arrêtés d'exécution²⁸ ;
- en Région de Bruxelles-Capitale, de l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique des bâtiments et au climat intérieur, de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant sur le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie et de leurs arrêtés d'exécution²⁹ ;
- en Région flamande, du décret sur l'énergie (« Energiedecreet ») du 8 mai 2009 et de la décision (« Energiebesluit ») du 19 novembre 2010, et leurs arrêtés³⁰.

Ces réglementations PEB visent à garantir des bâtiments plus sains, plus confortables et plus économes en énergie. Elles visent avant tout les bâtiments à construire ou à rénover, en leur appliquant des exigences et des procédures PEB. Les exigences PEB fixent des valeurs énergétiques données auxquelles doivent satisfaire les bâtiments. En Belgique, les réglementations PEB à

²⁷ Disponible via ce lien : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/HTML/?uri=CELEX:32010L0031&from=FR>, site web consulté le 17 mars 2020.

²⁸ Disponible via ce lien : <https://energie.wallonie.be/fr/reglementation-peb-du-01-01-2018-au-30-06-2019.html?IDC=7224&IDD=114101>, site web consulté le 17 mars 2020.

²⁹ Disponible via ce lien : <https://environnement.brussels/thematiques/batiment/la-performance-energetique-des-batiments-peb/le-certificat-peb/legislation>, site web consulté le 17 mars 2020.

³⁰ Disponible via ce lien : <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia>, site web consulté le 17 mars 2020.

respecter (exigences de performance énergétique, procédure PEB, méthode de calcul) dépendent de la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

2.1.1 Bâtiments neufs et assimilés et rénovations majeures

En ce qui concerne les bâtiments neufs, les exigences portent sur des niveaux globaux de performance énergétique, ainsi que sur des niveaux minimums de performance des parois rénovées (U_{max}). Ces dernières années, sous l'influence notamment d'obligations européennes, les Régions ont progressivement relevé leurs exigences de performance énergétique des bâtiments neufs ou assimilés. Bien que le calendrier de durcissement des exigences varie d'une Région à l'autre, toutes ont tenu compte dans leur calendrier de l'exigence européenne imposant de veiller à ce que, pour 2021, tous les nouveaux bâtiments aient une « consommation d'énergie quasi nulle ».

Le Plan Energie-Climat wallon et la Déclaration de politique wallonne 2019-2024 mentionnent également l'ambition d'aller plus loin que les exigences européennes pour les bâtiments neufs (résidentiels et tertiaires), en passant du « quasi zéro énergie » au « zéro énergie » dès 2025, et au « net zero carbon » dès 2027, au niveau individuel ou du quartier. Ce renforcement des exigences de performance énergétique s'inscrit dans une approche globale qui facilite l'accès de la population à un logement de qualité.

Tableau 2-1 : Définition des rénovations « majeures » assimilées aux bâtiments neufs, par Régions

Rénovations majeures assimilée aux neufs - Définition par Région	
Wallonie	Unités assimilées au neuf : Travaux de reconstruction ou d'extension qui consistent à : <ul style="list-style-type: none"> - créer un volume protégé* supérieur à 800 m³ ; - doubler le volume protégé existant ; - remplacer les installations et 75% de l'enveloppe.
Bruxelles	Unités assimilées à du neuf : Lorsque les travaux de construction et/ou de démolition-reconstruction dépassent 75% de la surface de déperdition, avec le placement et/ou remplacement de toutes les installations techniques.
Flandre	"Ingrijpende energetische renovatie" : Travaux de construction ou d'extension qui consiste à : <ul style="list-style-type: none"> - changement de fonction avec un volume protégé* supérieur à 800 m³ ; - rénovation par lequel au moins les générateurs pour réaliser un climat intérieur spécifique sont complètement remplacés et au moins 75% des structures de séparation existantes et nouvelles qui entourent le volume protégé* et qui sont adjacentes à l'environnement extérieur sont isolées pour dans la mesure où cela ne concerne pas le démantèlement, la reconstruction partielle ou la reconstruction.

Les exigences PEB en matière de rénovation dites « majeures » en Wallonie et « lourdes » à Bruxelles sont assimilés aux exigences des bâtiments neufs. La Flandre fixe des exigences plus faibles pour les rénovations majeures (« *ingrijpende energetische renovatie* », IER) par rapport aux exigences des bâtiments neufs. Les définitions de rénovation « majeure », « lourde » et « importante », en fonction des Régions, sont reprises dans le Tableau 2-1.

Obligation en matière de production d'énergie renouvelable

Outre des exigences de performance globale, la Flandre fixe, pour les bâtiments neufs et les « IER », l'obligation supplémentaire d'atteindre au moins 15 kWh/m² d'énergie issue de sources renouvelables sur place (panneaux solaires, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur, etc.), à moins que le niveau E calculé, sans l'utilisation d'énergies renouvelables, n'atteigne déjà un score 10 % plus élevé que l'exigence. Dans le même ordre d'idées, la Wallonie stipule, dans sa Déclaration de politique régionale (DPR), qu'au plus tard à la fin 2021, l'intégration d'énergies renouvelable dans le bâti sera systématisée en cas de construction neuve ou encouragée en cas de rénovation en profondeur, pour les nouveaux permis.

Les exigences que doivent remplir les bâtiments neufs et assimilés, dans les trois Régions, sont reprises dans le Tableau 2-2.

Tableau 2-2 : Exigences de performance énergétique des bâtiments neufs et assimilés et des rénovations majeures, par Région

	Résidentiel (PER)	Tertiaire (PEN)	Résidentiel (PER)	Tertiaire (PEN)	
Wallonie	2017 : Ew < Ew65 & Espec < 115kWh/m ² .an	2017 : 65 < Ew,f < 90*			
	2021 : Ew < Ew45 (NZEB) & Espec < 85 kWh/m ² .an	2021 : 45 < Ew,f < 90*	Assimilées au neuf	Assimilées au neuf	
	Umax toutes parois	Umax toutes parois			
	ER : pas d'obligation	ER : pas d'obligation			
Bruxelles	Depuis 2017 : CNP < 45 kWh/m ² (NZEB) BNC < 15 kWh/m ² ER : pas d'obligation	2017 : Ew,f < 90* 2019 : 45 < Ew,f < 90* 2021 : 45 < Ew,f < 85* ER : pas d'obligation	Assimilées au neuf	Assimilées au neuf	
	Flandre	2018 : E < E40	2018 : 40 < Ew,f < 80*	2018 : E < E90	2018 : 70 < Ew,f < 120*
		2020 : E < E35	2020 : 40 < Ew,f < 80*	2020 : E < E70	2021 : 60 < Ew,f < 110*
		2021 : E < E30 (NZEB)		2025 : E < E60	2025 : Ew,f < 60
Umax toutes parois		Umax toutes parois	Umax parois rénovées	Umax parois rénovées	
ER : min. 15 kWh/m ²	ER : min. 20 kWh/m ²	ER : min. 15 kWh/m ²	ER : min. 15 kWh/m ²		

* La performance de l'unité PEN est calculée au prorata des exigences propres à chacune des parties fonctionnelles.

Lexique : « unités PER » = les unités destinées au logement individuel ; « unités PEN » : toutes les unités non résidentielles (sauf industries), ainsi que les unités destinées au logement collectif ; Espec = niveau de consommation spécifique annuelle d'énergie primaire ; E ou Ew = niveau de performance énergétique global du bâtiment et de ses installations permanentes ; Umax = coefficient de transmission thermique U des différents éléments de construction.

2.1.2 Rénovations importantes et rénovations simples

Les exigences PEB en matière de rénovation simple³¹ et de rénovation importante non assimilée au neuf portent, dans les trois Régions, sur le niveau de performance des parois rénovées (cf. Tableau 2-3 et exigent un niveau identique à celui des parois des nouvelles construction.

³¹ Les rénovations simples sont définies comme les actes ou travaux de transformations autres que des travaux de rénovation importants (aussi parfois appelés travaux de rénovation majeurs ou lourds), qui sont de nature à influencer la performance énergétique du bâtiment.

Tableau 2-3 : Exigence de performance énergétique des rénovations simples, par élément de construction

Eléments de construction	U _{max} [W/m ² K]
Parois délimitant le volume protégé	
Isolation des toitures, plafonds, murs, planchers	0,24
Portes et portes de garage	2,00
Fenêtres :	
- Ensemble châssis et vitrage	1,50
- Vitrage uniquement	1,10
Murs-rideaux :	
- Ensemble châssis et vitrage	2,00
- Vitrage uniquement	1,10
Parois transparentes autres que le verre :	
- Ensemble châssis et partie transparente	2,00
- Partie transparente uniquement	1,40
Parois entre 2 volumes protégés situés sur des parcelles adjacentes	1,00

En outre, les Codes du Logement régionaux fixent pour l'ensemble des logements situés sur leur territoire des critères de salubrité et de performances énergétique minimale liée à l'isolation et à l'étanchéité de l'air

Le Code flamand du Logement va plus loin que les Codes wallon et bruxellois et fixe, depuis le 1^{er} janvier 2015, une norme relative à l'isolation du toit. Selon cette réglementation, si un logement a un toit qui ne répond pas à la norme minimale requise (valeur R = 0,75 W/m²K³²), des points de pénalité sont attribués, avec une distinction faite entre les toits plus petits et les toits de plus de 16 m² (cf. Tableau 2-4). À partir de 15 points de pénalité, le logement est déclaré inadapté à la location, car il ne répond pas aux normes légales, et il est interdit de le louer. Cette norme d'isolation de la toiture s'applique à toutes les maisons « individuelles » situées en Flandre (maisons unifamiliales, studios et appartements). En complément, d'ici 2023, toutes les maisons devront avoir un double vitrage, sous peine de ne plus pouvoir être mis en location.

Tableau 2-4 : Points de pénalité appliqué par le Code flamand du Logement pour non-respect de la norme minimale relative à l'isolation du toit

Période	Points de pénalité, R < 0,75	
	Toit < 16m ²	Toit > 16m ²
01/01/18 - 31/12/19	3	9
Apd 01/01/2020	9	15

³² Cela correspond à une couche de matériau isolant spécifique de 3 à 4 cm (selon le matériau utilisé).

Des exigences (rendements, calorifugeage, comptage énergétique, etc.) s'appliquent également aux systèmes (chauffage, eau sanitaire, climatisation, ventilation) installés, remplacés ou modernisés³³.

2.1.3 Sanctions en cas de non-respect

L'administration compétente dans chaque région réalise des contrôles aléatoires pour s'assurer que les nouvelles constructions et les rénovations respectent les exigences fixées. Le fait de ne pas respecter les exigences ou les procédures PEB sont punis d'amendes administratives dont les montants diffèrent d'une région à l'autre (cf. Tableau 2-5). Le montant minimum pour infliger une amende est de 250 € en Wallonie et en Flandre et de 125 € à Bruxelles. Le montant maximum s'élève à 25.000 € en Wallonie et à Bruxelles. En Flandre, l'amende maximale est de 25 euros par m³ de volume protégé nouvellement créé et de 10 euros par m³ de volume protégé en cours de rénovation ou de changement de fonction.

Tableau 2-5 : Aperçu des amendes administratives infligées en cas de non-respect des exigences PEB

	Wallonie	Bruxelles	Flandre
Ecart dans le domaine de l'isolation thermique des éléments de constructions (Valeur U, R)	60 €/W.K	60 €/W.K	60 €/W.K
Ecart dans le domaine du niveau K	60 €/W.K	60 €/m ²	60 €/W.K
Ecart dans le domaine du niveau de performance énergétique globale (E, Ew, conso. énergie primaire)	0,24 €/MJ	4,5 €/kWh.an	0,24 €/MJ
Ecart dans le domaine du Espec et du besoin net	0,24 €/MJ	4,5 €/kWh.an	0,86 €/kWh.an
Ecart dans le domaine de la surchauffe	0,85 €/K.h.m ³	0,48 €/K.h.m ³	0,48 €/K.h.m ³
Ecart dans le domaine des équipements de ventilation	4 €/m ³ .h	4 €/m ³ .h	4 €/m ³ .h

Source : Décret PEB wallon 28-11-2013 ; Ordonnance bruxelloise 21-05-2013 ; Energiedecreet 08-05-2009

Si, dans les 3 ans à compter de la décision d'infliger l'amende, un nouveau manquement est constaté dans le chef d'un même contrevenant, les montants visés ci-dessus sont doublés.

2.1.4 Exigences spécifiques au secteur tertiaire en RBC

En Région de Bruxelles-Capitale, les gros consommateurs tertiaires et les grands ensembles immobiliers tertiaires sont soumis à des exigences spécifiques. D'une part, les gros consommateurs tertiaires (au sens de la réglementation relative à l'environnement) sont obligés de réaliser un audit énergétique et de mettre en œuvre les recommandations présentant un temps de retour sur investissement inférieur à 5 ans. D'autre part, depuis le 1^{er} juillet 2019, les propriétaires ou occupants de grands ensembles immobiliers tertiaires (100.000 m²) sont obligés de réaliser un plan d'actions en vue d'atteindre un objectif de réduction de la consommation énergétique, comprend des actions liées à la gestion et la maintenance des installations des bâtiments et des investissements (PLAGE³⁴). Les entreprises non soumises à l'obligation peuvent participer à la démarche sur base volontaire.

³³ En Wallonie, ces exigences sont définies dans l'annexe C de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant sur l'exécution du décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique ([lien](#)). A Bruxelles, ces exigences sont définies dans la Réglementation chauffage PEB ([lien](#)) et dans la Réglementation climatisation PEB ([lien](#)).

³⁴ Les modalités de mise en œuvre du Programme d'Action Locale pour la Gestion de l'Energie (PLAGE) sont définies dans plusieurs arrêtés : Arrêté ministériel du 7 novembre 2018 fixant les échelles d'effort dans le cadre de la détermination de l'objectif chiffré du PLAGE ; Arrêté ministériel du 7 novembre 2018 fixant les modalités et les conditions de la procédure en cas de mise en œuvre d'un système équivalent au PLAGE ; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 juin 2018 relatif au Plan Local d'Action pour la Gestion énergétique.

2.2 Stratégie de rénovation à long terme et obligation de rénovation

Selon la Commission européenne³⁵, l'introduction de niveaux minimaux de performance dans un délai de mise en conformité déterminé ou à certains moments du cycle de vie d'un bâtiment, en combinaison avec des certificats PEB et un financement fiable, constitue un point d'ancrage pour les attentes des investisseurs et des entreprises. Et ce, que cela permet de définir des lignes directrices claires pour la prise de décision dans les bâtiments, de refléter la performance énergétique dans la valeur d'un bâtiment et de remédier à la méconnaissance générale des avantages de la rénovation. C'est pourquoi, la Commission proposera des normes minimales obligatoires en matière de performance énergétique dans le cadre de la révision de la DPEB d'ici à la fin 2021³⁶.

Les trois Régions belges ont de leur côté déjà publié leur stratégie respective de rénovation à long terme, dans laquelle des renforcements des exigences de rénovation sont annoncés.

2.2.1 Stratégie de rénovation du secteur résidentiel

Les trois Régions misent sur différentes stratégies pour stimuler la rénovation de leur parc de logements.

Bruxelles : Obligation de rénovation tous les 5 ans

La Région bruxelloise a opté pour une obligation de rénovation dans le secteur résidentiel qui devra être remplie à intervalles réguliers (tous les 5 ans), que le bâtiment vienne d'être acheté ou non. Ce système d'obligation est basé sur les recommandations du certificat PEB, obligatoire indépendamment des moments charnières à partir de 2025. La première obligation devra être remplie en 2030 et la dernière en 2050, année durant laquelle le parc immobilier devrait avoir atteint le seuil minimal de performance énergétique obligatoire fixé par typologie de bâtiment³⁷. A chaque balise temporelle fixée par la législation, les propriétaires devront justifier de la bonne exécution des travaux. Le choix de l'ordre dans lequel les mesures recommandées par le certificat PEB seront réalisées est laissé aux propriétaires. D'ici 2030, les logements qui ne répondent pas aux critères de salubrité énergétique et/ou à au seuil minimal de performance énergétique fixé ne seront pas autorisés à être mis en location.

³⁵ European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, [COM 2020/662 final](#), p.8.

³⁶ Après une analyse d'impact dans laquelle seront examinés l'étendue, le calendrier et l'échelonnement d'une mise en œuvre progressive des exigences, y compris la nécessité de politiques d'accompagnement.

³⁷ Si l'ensemble des recommandations prioritaires émises par le certificat PEB ne permet pas d'aboutir à l'objectif retenu pour la typologie à laquelle appartient le bâtiment, celui-ci se verra imposer la mise en œuvre de toutes les recommandations. A l'inverse, les bâtiments qui atteignent leur objectif avant le terme final, sont dispensés de l'exécution des travaux aux échéances subséquentes.

Tableau 2-6 : Objectifs intermédiaires fixés par la stratégie de rénovation bruxelloise à long terme pour le secteur résidentiel

Echéance	Phasage de la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitales (résidentiel)
2025	Réalisation du certificat PEB de l'habitation
2030	Echéance pour une des 5 mesures obligatoires au choix
2035	Echéance pour la deuxième des 5 mesures obligatoires au choix
2040	Echéance pour la troisième des 5 mesures obligatoires au choix
2045	Echéance pour la quatrième des 5 mesures obligatoires au choix
2050	Echéance pour la cinquième des 5 mesures obligatoires au choix

Source : Brussels Environnement (2019)

Concernant les logements collectifs, les obligations seront imposées à l'échelle de l'appartement et de l'immeuble ; la toiture, les façades et les autres parties communes seront abordées au travers d'un rapport obligatoire spécifiquement développé à cet effet, qui se fondera sur toutes les recommandations émises par les certificats PEB au sujet des parties communes. La copropriété sera responsable de la mise en œuvre des recommandations portant sur les parties communes.

La stratégie de rénovation bruxelloise fixe en outre comme objectif, pour tous les bâtiments résidentiels et tertiaires, de déterminer des seuils minimaux de performance pour les thèmes de durabilité prioritaires (matériaux, acoustique, eau,...) d'ici 2024, de rédiger une réglementation sur la durabilité des bâtiments d'ici 2030 et d'imposer des seuils minimaux de performance en matière de durabilité (matériaux, acoustique, eau, ...) en vue que les projets de rénovation atteignent les exigences définies d'ici 2050³⁸.

Wallonie : Obligation de rénovation endéans les 5 après transfert de propriété

Dans sa stratégie de rénovation 2017³⁹, la Wallonie avait fait le choix de se baser, tout comme la Flandre, plus sur un système incitatif que sur un système contraignant pour les bâtiments résidentiels, de se concentrer essentiellement sur le moment où le bâtiment change de propriétaire et donner la priorité aux logements les moins performants (cf. Tableau 2-7) pour atteindre leur objectif respectif à long terme. L'objectif était de stimuler la rénovation des logements via des mécanismes d'incitations (primes, mécanismes de financement, réforme de la fiscalité, ...) en portant une attention particulière aux moments charnières et aux passoires énergétiques.

³⁸ Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 2, p.45-46.

³⁹ SPW (2017). Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments p. 29.

Tableau 2-7 : Phasage de la stratégie 2017 de rénovation profonde par étape des bâtiments résidentiels à l'échelle de la Région wallonne

Echéance	Phasage de la stratégie de la Région Wallonne (résidentiel)
2020	Augmentation du rythme annuel de rénovation des toits pour tous les logements
2025	Prioritisation des efforts pour la rénovation du reste de l'enveloppe (murs, sols, fenêtre) : augmentation du rythme de rénovation pour les labels G et F
2030	Prioritisation des efforts pour la rénovation du reste de l'enveloppe pour les autres bâtiments
2030	Les efforts sont déployés pour la rénovation des systèmes et les sources de production d'énergie renouvelables pour les labels G
2035	Les efforts sont déployés pour la rénovation des systèmes et les sources de production d'énergie renouvelables pour les labels F et les autres bâtiments
2040	L'ensemble de l'enveloppe est rénové pour tous les bâtiments de label G
2045	L'ensemble de l'enveloppe est rénové pour tous les bâtiments de label F

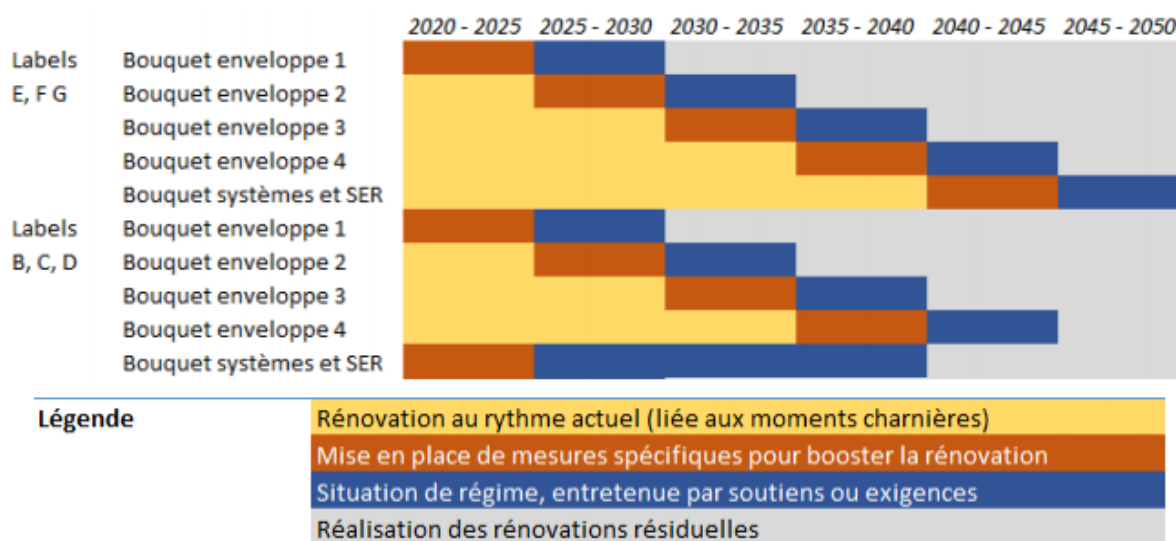
Source : SPW (2017)

Les consultations menées pour la mise à jour de la stratégie 2017 ont toutefois fait ressortir la nécessité d'un cadre normatif pour déclencher la rénovation dans les volumes et les niveaux de qualité requis. La version 2020 de la stratégie de rénovation wallonne⁴⁰ formule, par conséquent, des obligations de rénovation, sous la forme d'une obligation de réalisation des travaux endéans les 5 ans après l'achat, à l'horizon 2024. La stratégie wallonne de rénovation précise que pour rendre possible cette mesure, il est indispensable qu'une estimation du coût des travaux permettant d'atteindre le label A soit connu à travers le certificat PEB. Afin que cette obligation de rénovation soit respectée, la Région prévoit de mettre en place un mécanisme de contrôle, de mettre en œuvre les sanctions appropriées et d'élaborer un cadre pour les exemptions et dérogations nécessaires.

Le phasage des étapes de rénovation à l'échelle de la Région wallonne se traduit, dans la stratégie 2020, par une évolution du rythme annuel de rénovation, déclinée pour chaque mesure et chaque segment du parc de logements. Le phasage consiste en une implémentation progressive des bouquets de travaux de la feuille de route de rénovation. C'est-à-dire, réaliser pour 2030 et pour tous les logements le premier bouquet améliorant l'efficacité énergétique du bâtiment identifié dans la feuille de route, puis cadencer la réalisation des bouquets suivants au plus tard tous les 5 ans pour en réaliser l'ensemble d'ici 2050 (cf. Tableau 2-8).

⁴⁰ SPW (2020). Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 1, p.107-109.

Tableau 2-8 : Phasage de la stratégie 2020 de rénovation profonde par étape des bâtiments résidentiels à l'échelle de la Région wallonne



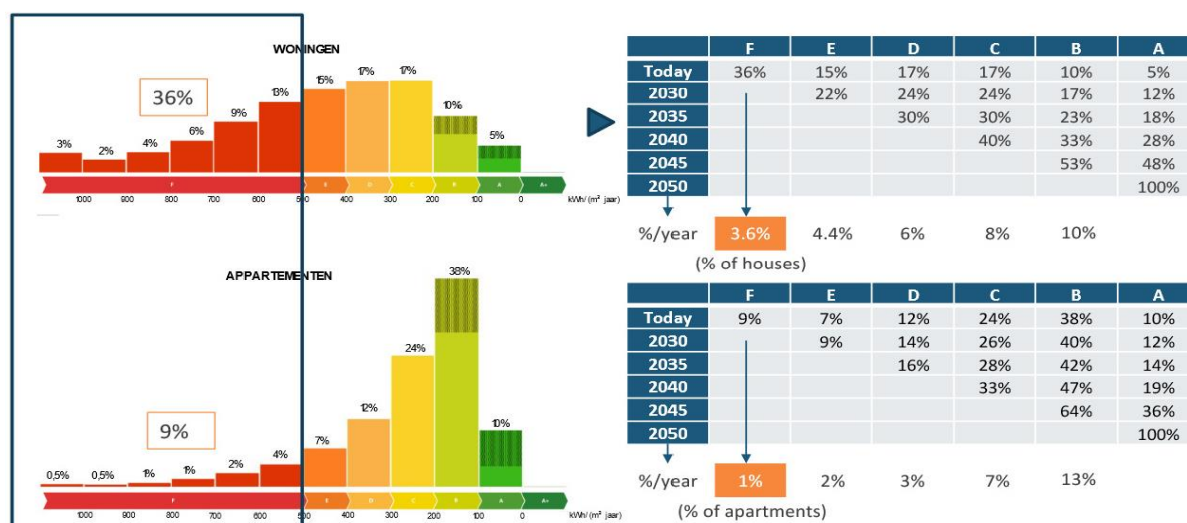
	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040	2041-2045	2046-2050
Rythme annuelle de rénovations au label A	0,7%	1,1%	1,1%	0,7%	0,9%	0,0%
Rythme annuelle de rénovations partielles	8,2%	17,4%	16,6%	14,8%	8,5%	4,6%

Source : SPW (2020)

Flandre : Obligation portant sur la performance des parois

La Flandre a fait le choix de se baser plus sur un système incitatif que sur un système contraignant pour les bâtiments résidentiels, de se concentrer essentiellement sur le moment où le bâtiment change de propriétaire et donner la priorité aux logements les moins performants pour atteindre leur objectif respectif à long terme. L'objectif de la région est de stimuler la rénovation des logements via des mécanismes d'incitations (primes, mécanismes de financement, réforme de la fiscalité, ...) en portant une attention particulière aux moments charnières. La priorité est donnée aux mesures visant l'amélioration des toits et du reste de l'enveloppe du bâtiment afin d'éviter, par exemple, de surdimensionner la chaudière. La Région a également adopté une série d'obligations portant sur l'isolation des toitures à partir de 2020 et sur l'isolation de vitrages à partir de 2023 pour les maisons individuelles. Le non-respect de ces obligations pourra conduire à la déclaration d'inaptitude à être louée de l'habitation (cf. supra).

Tableau 2-9 : Phasage de la stratégie de rénovation profonde par étape des bâtiments résidentiels à l'échelle de la Région flamande



Source : VEA (2019)

Le Renovatie Pact et le Projet de Plan flamand Energie-Climat 2021-2030 stipulait qu'à compter de 2021, trois des 6 exigences spécifiques suivantes devront être remplies, que ce soit pour un immeuble d'habitations ou de bureaux, dans les 5 ans suivant un changement de propriétaires :

- Isolation du toit, du sol et des murs : $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2.K$;
- Fenêtre (profils et vitrage) : $U_{max} = 1,7 \text{ W/m}^2.K$ et $U_{glas} = 1,1 \text{ W/m}^2.K$
- Chaudière à condensation n'ayant pas plus de 15 ans ou pompe à chaleur ;
- Système de chauffage économe en énergie : pompe à chaleur, chaudière à compensation, micro-cogénération, réseau de chauffage ou appareils décentralisés d'une capacité maximale totale de 15 W/m^2 .

Toutefois, cette obligation de rénovation a été retenue uniquement pour les bâtiments tertiaires (cf. infra) dans le cadre du Plan flamand Energie Climat définitif. L'obligation de rénovation « après-vente » n'a pas été adopté par le Gouvernement flamand pour le parc de logements.

2.2.2 Stratégie de rénovation du secteur tertiaire

Flandre : Obligation de rénovation dans les 5 ans après un transfert notarié

Le Plan flamand Energie Climat 2030 stipule qu'à partir de 2021, les bâtiments tertiaires non économes en énergie devront faire l'objet d'une rénovation énergétique complète dans les cinq ans après un transfert notarié de pleine propriété⁴¹.

⁴¹ A ce propos, il est à noter que le « Renovatie Pact », ainsi que le Projet de Plan flamand Energie Climat, comprenaient une obligation de rénovation dans les cinq ans suivant la vente ou la succession de tout bien immobilier, à partir de 2021. Toutefois, cette obligation de rénovation n'a pas été retenue pour les bâtiments résidentiels dans le cadre du Plan flamand Energie Climat définitif.

Bruxelles et Wallonie : Une stratégie moins claire

Bien que, tout comme la Flandre, la Wallonie et Bruxelles envisagent de mettre en place à moyen terme des obligations de rénovation en d'atteindre des performances énergétiques minimales dans le secteur tertiaire, le calendrier et les mesures concrètes vers l'atteinte de l'objectif 2050 doivent encore être précisés dans ces deux Régions. D'une part, la stratégie de rénovation bruxelloise prévoit d'établir une segmentation pertinente pour la définition d'actions sous-sectorielles et, au regard de cette segmentation, d'évaluer la pertinence des actions suivantes (Cf. [point 2.1.4](#) « Exigences spécifiques au secteur tertiaire en RBC ») :

- l'extension du champ d'application du PLAGE (par l'abaissement de la superficie minimale qui conditionne l'application de la mesure et accroissement de l'objectif) ;
- l'abaissement du temps de retour attendu pour la mise en œuvre obligatoire des recommandations de l'audit relatif aux gros consommateurs ;
- la mise en place d'un système obligatoire de travaux à effectuer à certaines échéances, à l'instar de ce qui est prévu pour le résidentiel.

Tableau 2-10 : Objectifs intermédiaires fixés par la stratégie de rénovation bruxelloise à long terme pour le secteur tertiaire

Échéance	Phasage de la stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale (tertiaire)
2021	Définition d'une segmentation du secteur, définition d'orientations réglementaires et stabilisation d'une méthode de calcul de la performance énergétique
2023	Adoption des arrêtés d'exécution fixant les mesures et exigences à atteindre
2030	Début des échéances pour l'atteinte des exigences dans les bâtiments tertiaires certifiés, selon la segmentation retenue
2050	Attente le seuil de performance exigé pour les bâtiments tertiaires, selon la segmentation retenue

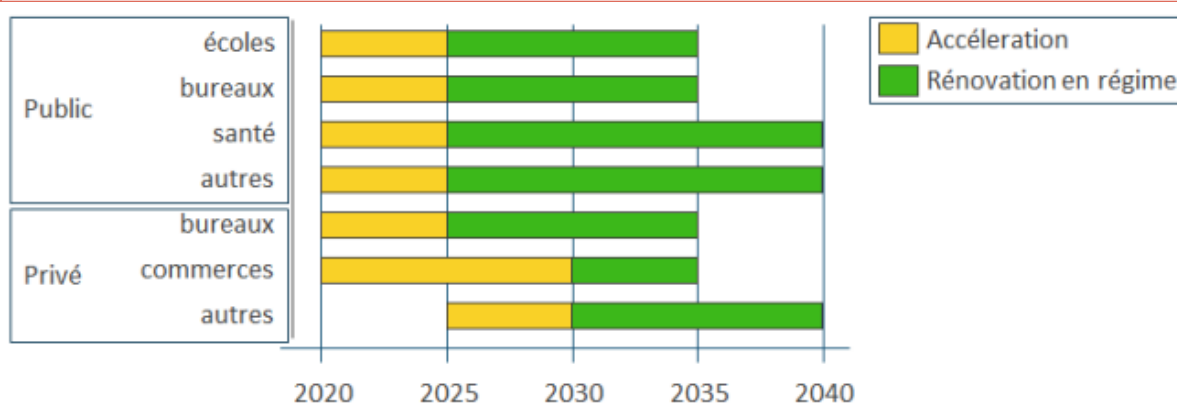
Source : Bruxelles environnement (2019)

En Wallonie, un objectif d'efficacité énergétique et de neutralité carbone est visé pour les bâtiments non résidentiels. Afin d'atteindre cet objectif, la stratégie wallonne de rénovation 2020⁴² a formulé un échéancier de réalisation pour d'une part guider les efforts qui mèneront vers la neutralité carbone au plus tard en 2050 et d'autre part pour assurer que les efforts courts et moyen terme permettront d'atteindre les objectifs 2030. Cet échéancier consiste à rendre efficaces en énergie et neutres en carbone les bâtiments occupés par les gouvernements centraux d'ici 2030, les écoles, les autres bureaux publics, les bureaux privés et les commerces d'ici 2035 et les autres bâtiments non résidentiels d'ici 2040. L'hétérogénéité des bâtiments non résidentiels et l'état des données disponibles ne permettent toutefois pas de discerner des étapes de rénovation. La stratégie wallonne concernant l'amélioration des performances du parc tertiaire est synthétisée dans le Tableau 2-11.

⁴² SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, p.42-44 & Mesure 1, p.109-110.

Tableau 2-11 : Objectifs intermédiaires fixés par la stratégie de rénovation wallonne à long terme pour le secteur tertiaire

Echéance	Phasage de la stratégie de la Région Wallonne (tertiaire)
Apd 2025	Imposer la réalisation d'une feuille de route (via audit) pour tout achat ou location de bâtiments tertiaires
Apd 2030	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier le niveau PEB minimum (portant sur les performances globales ou la performance des parois) qu'il est opportun d'imposer pour autoriser tout achat ou location de bâtiments tertiaires - Imposer l'existence d'une feuille de route de rénovation (via l'audit) ou d'un contrat de performance énergétique LT (> 20 ans) ciblant la rénovation énergétique profonde pour tout bâtiment tertiaire existant - Veiller à ce que les mesures les plus rentables identifiées dans les audits soient réalisées - Renforcer les exigences en vigueur pour tendre vers l'objectif 2050
2050	Attente le seuil de performance exigé pour les bâtiments tertiaires, selon la segmentation retenue



Source : SPW (2017) ; SPW (2020)

2.2.3 Opérations de démolition-reconstruction

Selon le Centre scientifique et technique de la construction (CSTC), environ 5 % du parc immobilier est dans un tel état qu'il n'est pas possible d'obtenir un résultat conforme aux exigences PEB de long terme après rénovation pour différentes raisons techniques (patrimoine, architecture, localisation, ...). Il est probable que certains de ces bâtiments devront faire l'objet d'une démolition/reconstruction. Il est donc important d'encadrer ces opérations de démolition/reconstruction afin d'en réduire l'impact environnemental global.

La Région de Bruxelles-Capitale annonce, dans sa stratégie de rénovation, qu'elle développera une méthodologie pour comparer les coûts environnementaux entre une opération de démolition/reconstruction et une opération de rénovation⁴³. La Région envisagera, ensuite, la possibilité de transformer cette démarche volontaire en une obligation réglementaire. Le cas échéant, la demande de permis d'urbanisme pour des travaux de démolition-reconstruction devra être accompagnée du rapport de cette analyse comparative⁴⁴. La Région envisagera également de rédiger et de mettre en œuvre deux nouvelles réglementations relatives aux opérations de déconstruction-reconstruction.

- La première consistera à rendre obligatoire l'établissement d'un inventaire de pré-démolition en vue de répertorier les différents flux de déchets produits sur le chantier et leur prévoir une filière de gestion. Cet inventaire devra être annexé à la demande de permis d'urbanisme de

⁴³ Cf. Secrétariat du CCE (2021), Les instruments communicationnels et d'accompagnement pour stimuler la rénovation des bâtiments, CCE 2021-0236, point 2.4.2, disponible sur le [site web du CCE](#).

⁴⁴ Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 33, p.124-125.

tout chantier de démolition. Les principaux objectifs visés par cette mesure sont de s'assurer de la gestion adéquate des déchets dangereux ainsi que de stimuler et promouvoir le recyclage et le réemploi à la lumière d'une meilleure connaissance des déchets produits. Cette obligation pourrait être mise en œuvre de manière progressive et séquentielle, en procédant à un échelonnement fondé sur la superficie de planchers du bâtiment à démolir (exemple : imposition pour les bâtiments > 2000 m², ensuite imposition pour les bâtiments > 500 m²). Les inventaires de pré-démolition seront réalisés pour tous les projets de démantèlement publics d'ici 2024 et pour tous les projets de démantèlement d'ici 2030.

- La seconde réglementation imposera, à terme, la déconstruction sélective via les permis d'environnement. Ceci signifie que les opérations de démantèlement devront être organisées de manière à ce que les éléments réutilisables soient effectivement démontés et récupérés en vue de leur introduction dans une filière de réemploi⁴⁵. L'objectif visé est que tous les matériaux soient réintroduits dans la filière de réemploi, d'ici 2040 lors du démantèlement de bâtiments publics et d'ici 2050 lors du démantèlement de tous bâtiments. Le Plan wallon des Déchets-Ressources (PWD-R) prévoit également de rendre progressivement obligatoire la déconstruction sélective des immeubles, de stimuler le développement de la réutilisation des matériaux de (dé)construction par différentes actions à déployer. Dans ce cadre, il est à noter que la directive 2008/98/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 novembre 2008 relative aux déchets, fixe un taux de recyclage et de valorisation de 70% pour les déchets de construction et de démolition⁴⁶.

La Région wallonne prévoit d'élaborer d'ici 2024 un référentiel pour choisir entre la rénovation ou la démolition-reconstruction d'un bien immobilier bâti. En cohérence avec ce référentiel, la Région prévoit de rendre obligatoire un inventaire déchets avant démolition pour les immeubles de taille importante en vue de favoriser la déconstruction et l'optimisation de la récupération des matériaux et de limiter les risques relatifs aux déchets et matériaux dangereux. A moyen terme, une évaluation des plateformes existantes favorisant la récupération et l'achat de matériaux de seconde main sera réalisée en vue de déterminer les actions de promotion ou d'actualisation éventuellement nécessaires.

3. Décarboner la production de chaleur et de froid via les réglementations

Le secteur du bâtiment est marqué par un recours très important aux énergies fossiles (mazout, gaz naturel et, dans une bien moindre mesure le charbon⁴⁷) pour produire l'essentiel des besoins de chaleur (chauffage, eau chaude sanitaire et cuisson). Ces énergies fossiles très carbonées et émettrices de polluants atmosphériques ont un impact important sur le réchauffement climatique et sur la qualité de l'air. La Commission européenne, dans sa stratégie de rénovation⁴⁸, a d'ailleurs identifié la décarbonation des systèmes de chauffage et de refroidissement comme l'un des trois domaines prioritaires dans le cadre de la rénovation des bâtiments. Selon l'analyse d'impact réalisée pour le plan climat à l'horizon 2030, le taux de remplacement des appareils de chauffage devrait

⁴⁵ Cette vision s'oppose donc à une démolition classique où les éléments de la construction sont souvent détruits ensemble, ce qui empêche le réemploi des matériaux et limite également les possibilités de recyclage.

⁴⁶ SPW (2017), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 13, p.76-77.

⁴⁷ A Bruxelles, on estime que 0,05% des logements sont chauffés principalement au charbon, et au moins 2% utilisent du charbon en appoint. En termes d'énergie, le charbon représentait 0,11% de la consommation totale en 2017 et correspondait à 31% des émissions résidentielles de PM2,5 (Source : Bilan énergétique régional et Inventaire des polluants, 2017, Bruxelles Environnement).

⁴⁸ European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, [COM 2020/662 final](#), p.24. Les deux autres domaines prioritaires sont la lutte contre la précarité énergétique et les bâtiments moins performants et la rénovation des bâtiments publics.

atteindre 4% tant dans le secteur résidentiel que dans le secteur tertiaire, et la part des énergies renouvelables (chaleur fatale incluses) devrait atteindre 38-42% pour atteindre l'objectif 2030.

3.1 Réglementation actuelle en matière de production de chaleur et de froid

La directive sur les sources d'énergies renouvelables (2018/2001/UE) et la directive relative à l'efficacité énergétique (2012/27/UE) imposent aux Etats membres d'évaluer la manière dont ils peuvent décarboner leurs systèmes de chauffage et de refroidissement en faisant usage de leur potentiel en matière d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de chaleur fatale, ainsi que de transmettre cette évaluation à la Commission lors de l'évaluation complète attendue pour décembre 2020.

Actuellement, les systèmes de production de chaleur sont réglementés en Belgique par les normes de produits. Ce qui signifie que tout appareil vendu sur le marché belge doit répondre à une série de réglementations ayant pour but de garantir la performance des produits et d'assurer la sécurité des utilisateurs. La directive européenne Ecodesign⁴⁹ fixe, par exemple, les niveaux de performances énergétiques et environnementales auxquelles doivent répondre les chaudières au mazout ou au gaz et les pompes à chaleur (depuis septembre 2015), les chaudières au bois (dès le 1er janvier 2020) et les systèmes de chauffage individuel (dès le 1er janvier 2022) vendus sur le marché européen. Afin de stimuler la mise en marché de produits performants et peu polluants, la Belgique a devancé la réglementation européenne en publiant, le 12 octobre 2010, un arrêté royal réglementant les exigences minimales de rendement et les niveaux des émissions de polluants des appareils de chauffage alimentés en combustible solides⁵⁰. Ces exigences ont été appliquées de manière progressive selon trois phases. Les exigences de la phase 3 sont d'application depuis le 12 octobre 2016. Seuls les appareils répondant à la phase de l'arrêté royal en vigueur peuvent être vendus sur le marché belge.

En outre, des dispositions réglementaires, qui s'appliquent aux secteurs résidentiel et tertiaire, établissent une obligation de mener un contrôle périodique des chaudières⁵¹ dans les trois Régions⁵². Ces dispositions imposent que les chaudières au mazout (et à combustibles liquides, biomasses et solides) doivent être contrôlées annuellement tandis que les chaudières au gaz naturel (gaz naturel, butane, propane) doivent l'être tous les deux ans à Bruxelles et en Flandre et tous les 3 ans en Wallonie. Des exigences en matière de rendement y sont également stipulées. Il existe un spécifié législative supplémentaire en Région de Bruxelles-Capitale où toute chaudière de plus de 15 ans doit faire l'objet d'un diagnostic PEB⁵³ effectué par un professionnel agréé. Il est à souligner que la

⁴⁹ Règlement (UE) 2015/1188 de la Commission du 28 avril 2015 portant application de la directive 2009/125/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les exigences d'écoconception applicables aux dispositifs de chauffage décentralisés ([lien](#)) ; Règlement (UE) n° 813/2013 de la Commission du 2 août 2013 portant application de la directive 2009/125/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les exigences d'écoconception applicables aux dispositifs de chauffage des locaux et aux dispositifs de chauffage mixtes ([lien](#)) ; Règlement (UE) n° 814/2013 de la Commission du 2 août 2013 portant application de la directive 2009/125/CE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les exigences d'écoconception applicables aux chauffe-eau et aux ballons d'eau chaude ([lien](#)).

⁵⁰ Arrêté royal du 12 octobre 2010 réglementant les exigences minimales de rendement et les niveaux des émissions de polluants des appareils de chauffage alimentés en combustible solide ([lien](#)).

⁵¹ Plus précisément, le contrôle périodique des chaudières consiste en un nettoyage de tous les composants de la chaudière et du système d'évacuation des fumées, le réglage du brûleur et la vérification de la conformité aux exigences PEB.

⁵² Depuis la régionalisation des compétences, il revient aux Régions de fixer la réglementation en matière de chauffage et d'entretien des systèmes : Cf. Arrêté du Gouvernement flamand du 8 décembre 2006 relatif à l'entretien et au contrôle d'appareils de chauffage central pour le chauffage de bâtiments ou pour la production d'eau chaude utilitaire ; Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2018 relatif au contrôle et à l'entretien des systèmes de chauffage et de climatisation et à l'agrément des personnes qui réalisent ces actes.

⁵³ Le diagnostic PEB vise à émettre des recommandations en vue d'améliorer la performance du système de chauffage, ainsi que la vérification du respect de certaines exigences techniques et de la mise en œuvre d'un programme minimum d'entretien.

responsabilité de faire réaliser un contrôle périodique PEB incombe au propriétaire du bâtiment. Les appareils dont l'inspection montre qu'ils ne satisfont pas aux exigences en matière d'efficacité énergétique doivent être remplacés, au moins par une chaudière à condensation et de préférence par une pompe à chaleur ou une autre forme de production d'énergie respectueuse de l'environnement. S'il existe un réseau de chaleur, il faut privilégier le raccordement à ce réseau.

Tableau 3-1 : Contrôle périodique PEB, réception PEB et audit approfondi

	Bruxelles		Wallonie		Flandre	
Contrôle périodique PEB						
- Chaudières et chauffe-eau au gaz	Tous les 2 ans	Professionnel agréé (technicien chaudière)	Tous les 3 ans	Technicien agréé en combustibles gazeux ou liquides	Tous les 2 ans	Technicien agréé en combustibles gazeux ou liquides
- Chaudières à mazout	Tous les ans	PEB GI, GII ou L)	Tous les ans		Tous les ans	
Reception PEB	Installation nouvelle chaudière (gaz ou mazout)	Professionnel agréé (conseiller chauffage PEB type 1 ou 2)	Installation nouvelle chaudière (gaz ou mazout)	Technicien agréé en combustibles gazeux ou liquides	Installation nouvelle chaudière (gaz ou mazout)	Technicien agréé en combustibles gazeux ou liquides.
Audit / diagnostic approfondi	Le propriétaire d'une installation de chauffage central d'une puissance nominale supérieure à 20 kW doit faire réaliser un audit de chauffage unique dans un délai de deux ans après que l'appareil a atteint l'âge de quinze ans. Cet audit doit être exécuté par un technicien agréé.					

La réglementation régionale sur le contrôle périodique PEB des systèmes de chauffage est un outil régional important pour réduire les consommations énergétiques et atteindre les objectifs de réduction de GES du secteur car une chaudière bien entretenue, propre et bien réglée consomme significativement moins d'énergie qu'une installation non entretenue. Et sa durée de vie est également plus longue, ce qui évite des investissements supplémentaires conséquents à plus long terme. Au contraire, des installations mal entretenues sont en général très énergivores et polluantes (GES et polluants atmosphériques) et peuvent aussi s'avérer dangereuses pour la santé des occupants du bâtiment.

Les différents niveaux de pouvoir s'accordent sur l'adaptation et le renforcement progressif des normes de produits. Toutefois, aux regards des enjeux, des objectifs poursuivis et de la durée de vie relativement longue des équipements de chauffage, les gouvernements fédéral et régionaux ont statué sur des mesures fortes supplémentaires (mesures d'interdiction) qui doivent être adoptées pour réduire les émissions de ces installations et amorcer la sortie progressive des chauffages alimentés en combustibles fossiles d'ici 2050, en parallèle des mesures de réduction des besoins énergétiques.

3.2 Nouvelles réglementations en matière de production de chaleur et de froid

3.2.1 Révision des réglementations prévues par la Commission européenne

La stratégie européenne de rénovation⁵⁴ annonce plusieurs révisions des législations existantes relatives à la décarbonisation des systèmes de chauffage et de refroidissement :

- dans le cadre de la révision de la directive sur les sources d'énergie renouvelables (2018/2001/UE), prévue d'ici juin 2021, il sera envisagé de renforcer les objectifs existants en matière de chauffage et de refroidissement issus de sources renouvelables et d'imposer l'utilisation de niveaux minimaux d'énergies renouvelables dans les bâtiments. La

⁵⁴ European Commission (2020), A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs improving live, [COM 2020/662 final](#), p.29.

Commission proposera également des mesures pour faciliter l'accès à la chaleur et au froid fatals⁵⁵ et issus d'énergies renouvelables ;

- dans le cadre de la révision de la directive relative à la performance énergétique (2012/27/UE), prévue d'ici juin 2021, la Commission renforcera la capacité des autorités publiques d'élaborer, de financer et de mettre en œuvre une planification globale du chauffage et du refroidissement /en coordination avec les projets de rénovation ;
- la directive-cadre sur l'écoconception (directive 2009/125/CE) et les actes délégués et d'exécution sur l'écoconception et l'étiquetage énergétique par produit (règlement 2017/1369) seront développés davantage pour continuer à promouvoir des normes environnementales élevées, à informer le public sur les produits les plus efficaces et à canaliser les incitations financières vers les produits les plus performants.

Afin d'exploiter le potentiel inutilisé des communautés d'énergie et de stimuler le déploiement des énergies renouvelables, la Commission examinera de plus la mise en œuvre des directives relatives au marché de l'électricité (directive 2019/944/UE) et aux énergies renouvelables.

3.2.2 Nouvelles mesures d'interdiction aux niveaux fédéral et régional

Interdiction de vente de nouvelles chaudières à mazout au niveau fédéral

Dans le cadre de la stratégie climatique, le fédéral et les Régions ont convenu, dans le Pacte énergétique interfédéral, d'interdire la vente de nouvelles chaudières à mazout à partir de 2035 (industrie, tertiaire et logement). Les Régions vont plus loin quant à leur stratégie de phasing-out des anciens systèmes de chauffage peu performant.

⁵⁵ Lors du fonctionnement d'un procédé de production ou de transformation, l'énergie thermique produite grâce à l'énergie apportée n'est pas utilisée en totalité. La chaleur fatale (ou le froid fatal) est la chaleur résiduelle (ou le froid résiduel) issu(e) d'un procédé de production ou de transformation et non utilisée par celui-ci.

Tableau 3-2 : Synthèse des interdictions et des obligations prévues en matière de production de chaleur, dans les trois Régions

Type d'installation	Wallonie	Bruxelles	Flandre
Vente/Installation de nouvelles chaudières à mazout	Interdite à pd 2035	Interdite à pd 2025	Interdite à pd 2021 pour les nouvelles constructions et les rénovations profonde
Raccordement au gaz naturel	/	/	Interdit à pd 2021 sauf pour les nouveaux grands lotissements et immeubles à appartements en cas de chauffage collectif par cogénération ou en combinaison avec un système énergétique renouvelable
Installation d'appareils au bois ou dérivés (charbon inclus)	/	Interdite à pd 2021	Mise hors service des vieux appareils de chauffage au bois domestique d'ici 2030
Installations de nouveaux appareils de cuisson, de chauffage et de production d'eau chaude fonctionnant au gaz naturel ou au butane/propane	/	Interdite à pd 2035 (mesure examinée)	/
Obligation d'énergie renouvelable	/	/	Déjà d'application pour les nouvelles constructions et les IER

Stratégie wallonne de phasing-out

La Région wallonne ambitionne d'accélérer le renouvellement du parc de chaudières alimentées en combustibles solides, liquides et gazeux en mettant en place une stratégie de phasing out des anciens systèmes de chauffage peu performants en plusieurs étapes⁵⁶ :

- Légiférer sur les installations de chauffage aux combustibles, sur les installations de production d'eau chaude sanitaire et sur les installations décentralisées ;
- Réaliser progressivement une banque de données des chaudières et installations HVAC ;
- Identifier comment mettre en œuvre le renouvellement du parc de chaudières alimentées en combustibles solides, liquides et gazeux en prenant en compte les difficultés particulières des plus précaires et des situations spécifiques dans lequel l'imposition revêtirait un caractère disproportionné, et compléter la mesure d'une diffusion d'information à destination du citoyen et des installateurs ;
- Mieux caractériser et réduire les émissions de particules provenant des chauffages alimentés en combustibles et améliorer leur efficacité énergétique ;
- Mettre en place un système de contrôle administratif des obligations ayant trait aux installations de combustion domestiques.

En complément, la Wallonie prévoit de soutenir les sources d'énergie renouvelable pour la production de chaleur (notamment en proposant des primes adaptées et dont l'octroi serait lié à la labellisation de l'entreprise), de favoriser le raccordement aux réseaux de chaleur et de diminuer les coûts et faciliter les procédures de certification des produits et des systèmes⁵⁷.

⁵⁶ SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 1, p.108.

⁵⁷ SPW (2020), Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme des bâtiments, Mesure 14, p.130-131.

Stratégie flamande de phasing-out

En Région flamande, plus aucune chaudière à mazout ne pourra être installée dans une construction neuve et lors de grandes rénovations énergétiques à partir de 2021, et un raccordement au gaz ne sera encore possible dans les nouveaux lotissements de grande envergure et les grands immeubles à appartements que pour le chauffage collectif par cogénération ou en combinaison avec un système énergétique renouvelable comme chauffage principal⁵⁸. A partir de 2021, la Région n'accordera plus de prime pour le remplacement d'une chaudière à mazout par un client protégé si du gaz naturel est présent dans la rue ; des primes plus élevées seront accordés aux clients protégés uniquement pour les chaudières à condensation au gaz naturel et les pompes à chaleur. La Flandre vise également une mise hors service à 100 % des vieux appareils de chauffage au bois domestique d'ici 2030 (avec une limite inférieure de 50 %)⁵⁹. L'installation d'une pompe à chaleur dans une nouvelle construction et lors de rénovation profonde sera encouragée⁶⁰. Les réseaux de chaleur contribueront également à une production de chaleur plus efficace et fourniront l'infrastructure nécessaire pour faciliter la transition vers les sources d'énergie renouvelable. En Flandre, une obligation d'atteindre au moins 15 kWh/m² d'énergie issue de sources renouvelables sur place (panneaux solaires, chauffe-eau solaire, pompe à chaleur, etc.) a été adoptée pour les bâtiments neufs et les IER (à moins que le niveau E calculé, sans l'utilisation d'énergies renouvelables, atteigne déjà un score 10 % plus élevé que l'exigence). Le Plan flamand Energie-Climat prévoit une augmentation de la part minimale des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions. Dans ce cadre, il sera également examiné s'il est recommandé de diviser la part minimale des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions en une part minimale d'électricité verte et une part minimale de chaleur verte.

Stratégie bruxelloise de phasing-out

La Région bruxelloise⁶¹ va encore plus loin et prévoit d'interdire l'installation d'appareils fonctionnant au bois ou grâce à l'un de ses dérivés (charbon inclus) à partir de 2021 et les nouvelles installations fonctionnant au mazout à partir de 2025. La Région envisage également d'amorcer la sortie progressive du gaz naturel à partir de 2030 et examine la possibilité d'interdire l'installations de nouveaux appareils de cuisson, de chauffage et de production d'eau chaude fonctionnant au gaz naturel ou au butane/propane. L'objectif de la Région est de ne plus avoir recours aux combustibles fossiles (charbon, mazout et gaz) pour le chauffage dans le parc immobilier bruxellois d'ici 2050. En complément de ces mesures d'interdiction, la Région de Bruxelles-Capitale s'engage à mettre fin au soutien à la production d'électricité verte à partir de cogénération alimentée au gaz naturel (actuellement assurée par les certificats verts) à partir de 2030⁶² et à mettre en place, d'ici 2024⁶³, des primes énergie spécifiques permettant aux Bruxellois concernés d'acquérir une installation moins dommageable pour l'environnement (pompe à chaleur, chaudière gaz condensation performance, ...), à la condition de la destruction de leur installation au charbon et/ou de la destruction de leur installation (de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire) au mazout⁶⁴. La Région élargira également les primes « énergie » aux pompes à chaleur « air-air » les plus performantes.

⁵⁸ Plan national intégré Energie-Climat, p.83-84.

⁵⁹ Le plan du Green Deal sur le chauffage au bois domestique est repris dans le Plan flamand sur la politique de l'air 2030.

⁶⁰ Au total (construction neuve et rénovation), ce sont 3.832 et 4.196 pompes à chaleur qui ont été installées en 2017 et 2018 en Flandre. Le nombre de pompes à chaleur supplémentaires doit augmenter chaque année de 4.550 en 2021 à 12.000 en 2030.

⁶¹ Plan national intégré Energie-Climat, p. 205-206.

⁶² Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 1, p.70-71.

⁶³ Bruxelles environnement (2019), Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050, Fiche 10, p.68-69

⁶⁴ Cette prime, disponible dès 2021, sera éventuellement modulable en fonction de l'option de remplacement choisie (pompe à chaleur performante, chaudière à condensation au gaz naturel, ...) et le démontage de la cuve à mazout (en respect des dispositions relatives à la pollution des sols).

Numérisation des contrôles périodiques

Concernant l'obligation de contrôle périodique des chaudières, le respect du décret, qui relève de la responsabilité des autorités locales, n'est actuellement guère appliquée. Les Régions prévoient par conséquent d'accroître les contrôles de conformité et de mettre en place des outils adaptés pour le contrôle du respect de la législation sur l'entretien des systèmes. Une des pistes envisagées, en Flandre, consiste à numériser les documents d'entretien et d'inspection et de les intégrer dans une base de données contenant des informations sur le chauffage principal utilisé dans le bâtiment. Cette base de données sera également accessible via le passeport du bâtiment. En outre, la Région wallonne prévoit d'étendre la législation sur l'entretien des systèmes (chauffage, de ventilation, HVAC, éclairage...).

Les différents gouvernements soulignent, en outre, que ces mesures d'interdiction de certaines technologies devront être accompagnées de mesures de soutien social pour les personnes à revenus modestes.