

# DéFI réclame une refonte de la méthodologie des certificats PEB

L'Echo - Pauline Deglume - 06/12/22

Extraits. Article complet pour les personnes inscrites gratuitement.

<https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/defi-reclame-une-refonte-de-la-methodologie-des-certificats-peb/10432870.html>

La classification énergétique est désormais un élément déterminant pour l'indexation des loyers ou la réduction forfaitaire sur les droits d'enregistrement.

Alors qu'il est devenu la pierre angulaire de plusieurs politiques, le certificat PEB ne serait pas un outil suffisamment fiable. Dans la majorité bruxelloise, DéFI plaide pour une révision profonde avant son obligation annoncée pour 2026.

À Bruxelles, quel est le point commun entre l'indexation des loyers, la réforme de la fiscalité immobilière et Rénolution? Le rôle central du certificat PEB. Dans le cadre de la stratégie de rénovation du bâti, l'ensemble du parc de logements pourrait être soumis, dès 2026, à une obligation de certification afin d'obliger les propriétaires à effectuer des sauts de catégories. Entre-temps, le PEB a déjà gagné de l'importance puisque la classe énergétique détermine désormais la capacité d'indexer ou non un loyer. Et à partir du printemps prochain, **un abattement supplémentaire des droits d'enregistrement sera octroyé en cas d'amélioration du PEB**. Sans oublier que la classe énergétique affecte déjà maintenant le prix de vente des biens...

La généralisation du certificat PEB a fait émerger de nombreuses critiques. Dans la majorité au parlement bruxellois, le groupe DéFI lance un appel à revoir la méthodologie sur laquelle repose cet outil afin qu'il "corresponde mieux à la réalité des ménages et du bâti dans la capitale". Mais pas question, pour autant, de remettre en question les objectifs de neutralité carbone en 2050 qui passent par la rénovation du bâti bruxellois. "La question n'est pas de savoir s'il faut le faire, mais comment on va le faire. Sur la méthode, on ne peut pas se planter", déclare le député Jonathan De Patoul.

Pour faire du certificat PEB un outil fiable et accepté collectivement, les amaranthes estiment qu'il faut commencer par corriger la distorsion entre les régions. Un immeuble consommant 250 kWh/m<sup>2</sup>/an obtiendra un certificat C en Wallonie et E à Bruxelles. "À partir de la même directive européenne, des consommations identiques donnent lieu à des certifications différentes. À Bruxelles, on est extrêmement sévère", souligne la députée Marie Nagy qui considère inadéquat d'imposer les

mêmes exigences de certification pour des constructions nouvelles et des rénovations pour lesquelles il sera dans certains cas impossible techniquement ou économiquement d'atteindre la catégorie C.

Outre les catégories par niveau de consommation, DÉFI plaide pour que d'autres éléments se rapprochent de ce qui existe dans les autres Régions: les hauteurs sous plafond qui entrent dans les calculs de superficie, les longueurs des conduites, des consommations théoriques plus proches des consommations réelles et une prise en compte des factures d'achats de matériaux comme preuves de travaux. "Personne n'achète de la laine de roche pour la planquer dans sa cave, mais c'est impossible de faire valoir des travaux d'isolation réalisés par le passé si le certificateur ne peut pas mesurer lui-même la couche d'isolant", regrette Joëlle Maison.

## **Préfinancement**

Au-delà des difficultés liées au certificat PEB, le groupe DÉFI énumère une série de conditions nécessaires pour réussir la transition énergétique du bâti. Cela va du renforcement de la formation des corps de métiers à la simplification des demandes de permis en passant par l'instauration d'un système de préfinancement permettant aux entrepreneurs d'être payés directement par le service des primes et aux propriétaires de ne payer que la différence éventuelle.

Enfin, les amaranthes plaident pour qu'un audit énergétique soit rendu obligatoire avant l'obtention de primes pour éviter quiconque de se lancer dans des travaux inutiles. Malgré **des primes majorées en 2023**, DÉFI veut concentrer encore davantage les aides sur l'isolation des toitures. "33% des toitures ne sont pas encore isolées à Bruxelles. C'est la toute première chose à faire. Installer des pompes à chaleur dans des bâtiments pas isolés, ce n'est pas efficace."

## **Un nouveau modèle en cours d'élaboration**

Avant l'obligation pour tous les logements de disposer d'un certificat PEB prévue en 2026, un nouveau modèle de certificat PEB plus complet sera mis en place, a répondu le ministre bruxellois de l'Environnement Alain Maron (Ecolo) à une question écrite de Marie Nagy (DÉFI). Il existe pour l'heure deux méthodes de calcul. Celle utilisée pour les bâtiments neufs est commune aux trois Régions tandis que la méthode dite simplifiée utilisée pour les bâtiments anciens diffère d'une région à l'autre. Le cabinet Maron fait savoir qu'il planche depuis deux ans sur une méthode de calcul unique, avec un objectif d'atterrissage d'ici à 2024. "On veut aligner les deux méthodes pour qu'il y en ait plus qu'une seule, plus cohérente, plus complète et moins sujette à discussions."