

## LE RESULTAT DU CERTIFICAT PEB (17/01/2012)

### 1. LE RESULTAT DU CERTIFICAT PEB PEUT-IL ETRE DIFFERENT DE MA CONSOMMATION FACTUREE?

Oui, le résultat sera probablement différent. Plusieurs raisons expliquent cette différence :

1) Le résultat du certificat PEB est **une consommation calculée sur base de caractéristiques standardisées**. Des hypothèses de confort minimum sont prises en compte pour la température de chauffage, la ventilation et les besoins en eau chaude sanitaire.

La consommation réelle de l'ancien occupant, n'ayant aucune influence sur la consommation réelle du futur occupant : elle n'est pas prise en compte. Le certificat PEB ne tient compte que des qualités énergétiques attachées au bien mis en vente ou en location.

2) La méthode de calcul considère **une année climatique moyenne** se basant sur les relevés des 20 dernières années enregistrées par l'Institut Royal de Météorologie. Par exemple, un hiver exceptionnellement doux allégera votre facture de chauffage mais fera paraître la consommation indiquée sur votre certificat relativement plus élevée.

3) Le résultat du certificat PEB est exprimé en kWh **d'énergie primaire** par m<sup>2</sup> et par an. Un facteur de conversion standard tenant compte du combustible consommé est appliqué afin d'obtenir l'énergie primaire. Par exemple, en Belgique, pour produire et fournir 1 kWh d'électricité, il faut consommer en moyenne 2,5 kWh d'énergie primaire en amont (pétrole, gaz, nucléaire, charbon, éolien,...). Si vous ne consommez que de l'électricité pour vous chauffer votre consommation de chauffage sera pénalisée par un facteur de 2,5.

4) Le but du certificat est de comparer toutes les habitations sur un pied d'égalité, soit avec **un même niveau de confort**. La méthode de calcul suppose dans (presque) toutes vos pièces une température de confort qui, dans le cas des bâtiments peu isolés, n'est pas réalisée par les occupants sous peine de factures d'énergie coûteuses. En d'autres mots, on remarque que moins une habitation est performante au niveau énergétique, plus la différence entre la consommation réelle et la consommation calculée se creuse. Le budget de chacun étant limité, ces habitants se contentent soit d'une température moyenne inférieure à celle que l'on retrouve dans une maison bien isolée soit d'un confort limitant à un nombre de pièces plus restreint.

5) En l'absence de sources acceptables pour l'encodage des paramètres, le certificateur doit prendre en compte des **valeurs par défaut** souvent défavorables. A moins donc de disposer de suffisamment de données caractérisant votre habitation, le résultat théorique sera plus défavorable que la réalité.

6) Il n'est pas tenu compte de **la vacance de l'habitation**. On suppose que l'habitation est utilisée 365 jours/an. Alors que dans la réalité, si vous partez en vacances une semaine à Noël, cela créera une diminution de 5 à 10% de votre consommation annuelle de chauffage, d'eau chaude sanitaire...

7) Le certificat PEB prend en compte **la consommation pour la ventilation**, même si l'habitation est dépourvue de système de ventilation, pour pouvoir comparer objectivement plusieurs biens. La consommation énergétique due à la ventilation n'apparaît généralement pas sur votre facture étant donné qu'elle est souvent reprise dans les charges communes.

Il est important de rappeler que le but du certificat PEB n'est pas de calculer la consommation

réelle de l'occupant mais de permettre aux candidats acquéreur ou locataire de **comparer les performances énergétiques de différents biens, obtenues par une méthode standardisée.**

## 2. QUE REPRESENTENT LA CLASSE ENERGETIQUE ET SA MOYENNE?

La classe énergétique exprime la performance énergétique de votre bien (C+ sur l'illustration cidessous).

Sur base des données relevées par le certificateur lors de sa visite, le logiciel calcule une consommation théorique exprimée en kWh d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an, reportée sur une échelle allant de A à G. Ce résultat tient compte des caractéristiques des installations techniques, des parois de l'habitation, ainsi que de certaines conditions standard d'occupation et de température de chauffage.

Sur l'échelle de classe énergétique, une ligne pointillée représente, à titre indicatif, la moyenne de la consommation de tous les logements bruxellois confondus (appartements et maisons). Etant donné les nombreux appartements compacts (avec peu de parois de déperditions) qui composent le tissu urbain bruxellois, il conviendra donc de relativiser le résultat obtenu pour une maison 4 façades.

## 3. MON BIEN EST MODERNE ET ISOLE POURTANT LE RESULTAT DU CERTIFICAT PEB EST DECEVANT. COMMENT EST-CE POSSIBLE ?

D'autres éléments plus ou moins pénalisants peuvent également expliquer un résultat décevant :

Les paramètres très pénalisants :

- Les valeurs par défaut : En l'absence de pièce justificative et de possibilité d'inspection visuelle, le certificateur est contraint d'utiliser des valeurs par défauts. Ces valeurs altèrent négativement le résultat final.

Un bâtiment dont le permis d'urbanisme a été introduit avant le 2 juillet 2008 n'est pas soumis aux nouvelles exigences de performance énergétique des bâtiments. Par conséquent, il se peut que la performance énergétique de ce bien soit largement en dessous des normes en vigueur depuis le 2 juillet 2008 en région de Bruxelles-Capitale.

Avant le 2 juillet 2008 les exigences en matière de construction ou de rénovation se limitaient à l'isolation. Dorénavant les exigences en matière d'isolation ont été renforcées et les exigences ont été élargies à d'autres postes comme la ventilation, les installations techniques, la prise en compte du phénomène de surchauffe,...

- Un nombre élevé de façades, entraîne une augmentation de la superficie de déperdition vers l'extérieur et, derechef, un certificat PEB plus défavorable.
- Un appartement sous une toiture. La surface des parois qui donnent vers l'extérieur, c.-à-d. la surface de déperdition, est supérieure à celle d'un appartement situé entre deux appartements. Le certificat PEB sera donc moins favorable.
- Un appartement avec un plancher sur cave ou terre non isolé. Cela signifie plus de pertes par le plancher qu'un appartement situé entre deux appartements ce qui provoquera un résultat moins favorable.
- Un appartement sous comble : une partie de la surface au sol n'est pas prise en compte dans la surface habitable étant donné la hauteur sous toit trop faible, mais les déperditions via ce toit restent pourtant effectives.
- Une toiture non isolée (ou une toiture dont la preuve de l'existence d'une isolation n'est pas disponible).
- Un mur de maçonnerie classique, même épais, n'offre pas beaucoup de résistance à la traversée de la chaleur. La preuve de la présence d'un matériau isolant dans un mur est prépondérante pour la qualité énergétique du bien.
- Le chauffage ou la préparation d'eau chaude sanitaire via un appareil électrique influence négativement le label du certificat PEB
- La performance d'une fenêtre constituée de double vitrage et d'un châssis métallique des

années 70 est comparable, au point de vue énergétique, à une fenêtre simple vitrage dans un châssis bois des années 50. Une fenêtre posée aujourd'hui fait perdre 2 fois moins d'énergie que celle des années 70 citée ci-dessus. La présence de double vitrage n'est donc pas automatiquement synonyme de menuiserie extérieure très efficace.

Les paramètres moyennement pénalisants :

- Les tuyaux de chauffage ou d'eau chaude sanitaire non isolés dans des espaces non chauffés.
- Une chaudière ancienne, c.-à-d. datant de plus de 15 ans.
- L'absence de l'attestation de contrôle périodique de la chaudière, permettant d'encoder des données précises, et souvent favorables.
- Un chauffage qui n'est pas relié à un thermostat ou une sonde extérieure.
- Un système de ventilation inexistant ou incomplet.

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

Bien que travaillant de façon indépendante, le certificateur établissant le certificat PEB est un **professionnel agréé** par notre Institut et cela au moyen d'un logiciel dont l'encodage doit respecter une procédure très stricte décrite dans un protocole.

**La méthode utilisée** pour déterminer la performance énergétique des habitations individuelles dans la Région de Bruxelles-Capitale a été élaborée conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (2002/91/CE).

La méthode élaborée pour la certification PEB est articulée autour de 3 grands principes :

- *Précision de la méthode*: Ce principe veut que le résultat du calcul de performance énergétique soit le plus conforme possible à la performance énergétique de l'habitation.
- *Reproductibilité du résultat*: Ce principe implique que deux certificateurs différents obtiennent le même résultat pour une même habitation individuelle. Pour obtenir un résultat reproductible, les données à entrer dans le modèle de calcul doivent être univoques et vérifiables.
- *Le Coût* : Ce principe veut que le coût du certificat PEB soit lié au temps nécessaire à la visite sur site et au calcul. Le coût de revient du certificat doit, malgré tout, rester acceptable.

Lors de l'élaboration de la méthode d'établissement du certificat de performance énergétique, un équilibre optimal a été recherché entre les différents principes abordés ci-avant.

Lorsqu'il relève les caractéristiques énergétiques afférentes au bien qu'il certifie, le certificateur a l'obligation de respecter les règles édictées par le **protocole**. Le respect de celui-ci est la clef de voute de la qualité du certificat PEB. Ce respect scrupuleux du protocole permet au certificateur de relever de manière univoque les données nécessaires à l'établissement du certificat.

Un organisme externe est désigné pour effectuer des **contrôles qualité** du travail fait par les certificateurs. Le certificateur ne respectant pas ses obligations, notamment le respect du protocole, s'expose à une suspension voire un retrait de son agrément.

Des **plaintes** peuvent donner lieu à des contrôles effectués par des agents de Bruxelles Environnement. A cet effet, une adresse électronique est communiquée en page 2 du certificat PEB.

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

Si vous pensez que votre certificat contient une anomalie vous devez prendre contact avec le certificateur qui a établi le certificat PEB de votre bien. Il est le seul à s'être déplacé pour relever les caractéristiques de votre bien et il demeure donc le seul responsable de l'exactitude du résultat du certificat émis

Dans certains cas il s'agira uniquement d'une incompréhension du propriétaire. Une série d'éléments peuvent agir de manière relativement pénalisante sur le résultat du certificat PEB. Le rôle du certificateur sera d'ailleurs dans une certaine mesure, d'expliquer au propriétaire les éléments qui affecteront le résultat du certificat PEB.

S'il le souhaite, le propriétaire pourra demander à consulter le formulaire de collecte des données utilisé par le certificateur lors de sa visite. Le propriétaire pourra ainsi s'assurer que les données relevées correspondent à la réalité.

Si le propriétaire n'obtient pas de son certificateur l'assurance que le certificat PEB a été émis selon les règles il peut adresser une plainte auprès de Bruxelles Environnement via l'adresse communiquée à la deuxième page du certificat PEB.

S'il s'avère que le certificat PEB n'a pas été émis conformément aux règles édictées par le protocole, le certificat PEB sera révoqué et le certificateur devra émettre un nouveau certificat

PEB à ses frais.

## 6. LES RECOMMANDATIONS

Comment faut-il interpréter les recommandations ? Prenons un exemple: **Sur le certificat apparaît la recommandation 'Isolez la toiture en pente ou le plancher du grenier', hors ma toiture est isolée. Y'a-t-il une erreur ?**

Les recommandations sont émises automatiquement par le logiciel, sur base des données encodées par le certificateur.

Si la recommandation apparaît, c'est que :

- soit le certificateur n'a pas pu visuellement constater la présence de l'isolation ou n'a pas reçu de pièces justificatives acceptables qui la démontrent.
- soit il y a une partie de la toiture, même minime, qui n'est pas isolée.
- soit la toiture est isolée, mais une épaisseur d'isolant trop faible fait en sorte que la recommandation apparaisse malgré tout sur le certificat.