

Le manque d'utilisation de la certification en matière de performance énergétique du bâtiment (PEB) en Wallonie

Question écrite du 30/05/2022

de FREDERIC André

à HENRY Philippe, Ministre du Climat, de l'Energie, de la Mobilité et des Infrastructures

Le certificat PEB est un outil destiné à attribuer un score d'efficacité énergétique à une habitation en vue d'informer les acheteurs et leur permettre d'effectuer des comparaisons. C'est également un instrument "contraignant" utilisé par la Région pour inciter les citoyens à rénover leur logement en vue d'atteindre les objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Selon l'association Test Achats, cet outil serait très peu utilisé voire mal utilisé dans le cadre de la rénovation du bâti. Test-Achats estime qu'en renforçant cet outil, en optimisant celui-ci et en incluant notamment davantage d'informations, on pourrait maximiser la rénovation des bâtiments résidentiels en Wallonie. En effet, toutes les informations ne s'y trouvent pas. Pour avoir une meilleure vue d'ensemble, il faut réaliser un audit en complément.

Une autre difficulté pointée par ce dernier, est que c'est le vendeur du bâtiment qui est en contact avec le certificateur alors que c'est l'acheteur qui est censé effectuer les travaux dans le bien. Il y a donc là une incohérence.

Bien que nous ayons voté un décret en novembre 2020 instaurant notamment un "passeport bâtiment", Monsieur le Ministre compte-t-il apporter des corrections permettant d'harmoniser les informations afin d'augmenter l'efficacité de cet instrument ?

Ne serait-il pas opportun, dans le cadre des démarches effectuées, de mettre en contact l'acheteur avec le certificateur plutôt qu'avec le vendeur ?

En ce qui concerne le label énergétique, envisage-t-il de prévoir une échelle de comparaison afin que l'acheteur puisse savoir où il se situe par rapport à la moyenne ?

En complément, et bien que des jalons indicatifs soient déjà instaurés, a-t-il imposé des labels lors d'un achat d'un bien immobilier comme cela se fait dans d'autres régions ?

De manière plus générale, quelles actions compte-t-il entreprendre pour perfectionner cet instrument afin d'améliorer le niveau du bâti en Wallonie ?

Réponse du 23/06/2022

de HENRY Philippe

Le certificat PEB actuel est en cours d'adaptation afin de mettre en œuvre les actions 23.6 et 15.1 et 15.2 de la stratégie wallonne à long terme pour la rénovation énergétique des bâtiments qui a été actée par le Gouvernement wallon le 12 novembre 2020.

Le certificat PEB devrait évoluer et intégrer un scénario de rénovation visant l'objectif 2050. Il comprendra des étapes de rénovation ainsi qu'une estimation des coûts des travaux à réaliser.

Le destinataire du certificat PEB sera alors conscient, dès l'achat du bien des faiblesses du bâtiment, des travaux de rénovation énergétique à prévoir et d'une estimation du budget global nécessaire à la rénovation du bâtiment afin d'atteindre l'objectif de performance 2050.

Test-Achats partage donc la vision de la Wallonie sur ce que devrait devenir le certificat PEB. L'association de consommateurs a également été invitée et participera à une séance de consultation avec différents acteurs du secteur immobilier dans le cadre développement de cette nouvelle version du certificat PEB.

Toutefois, ce certificat PEB restera général. Il revient à l'audit Logement de réaliser une analyse détaillée et spécifique des caractéristiques énergétiques d'un bâtiment, des améliorations et investissements nécessaires, en tenant compte des besoins des demandeurs et qui intègrent une « feuille de route » proposant un scénario de rénovation détaillé et organisant les recommandations de l'auditeur en étapes de travaux dont il estime les coûts.

Le certificat PEB et l'audit Logement resteront des documents complémentaires en perspective des objectifs de rénovation à long terme.

Par ailleurs, les données ayant servi à la réalisation d'un certificat PEB peuvent être exploitées pour la réalisation d'un audit Logement. Cela peut contribuer à minimiser le coût d'un audit Logement en complément à la prime à sa réalisation.

Compte tenu de ce qui précède et des améliorations qui seront apportées au certificat PEB, il ne semble pas opportun que l'acheteur soit en contact direct avec le certificateur plutôt que le vendeur. Par ailleurs, la Directive PEB impose que le certificat PEB soit disponible dès la mise en vente ou en location, afin de pouvoir être communiqué à tout candidat potentiel à l'achat ou la location. La certification est une prestation demandée au certificateur par la personne à qui incombe l'obligation de disposer du certificat, à savoir le propriétaire-vendeur : c'est cette personne qui dispose des informations nécessaires à l'établissement du certificat PEB, telles que les preuves acceptables, et qui a la légitimité de permettre au certificateur d'accéder au bien en vue d'effectuer les relevés nécessaires.

En ce qui concerne la mise en place d'une échelle de comparaison afin que l'acheteur/locataire puisse savoir où il se situe par rapport à la moyenne, il est nécessaire d'attirer l'attention sur l'existence qu'une telle échelle en première page du certificat PEB. En effet, la limite entre le label D et E représente la performance moyenne du parc immobilier wallon en 2010, et la limite entre le label B et C, représente l'exigence PEB réglementaire de 2010 pour les bâtiments neufs.

À noter que le label A constitue l'exigence réglementaire en vigueur pour les bâtiments neufs depuis 2021.

Par ailleurs, le futur passeport bâtiment affichera les informations du certificat PEB lorsqu'il est disponible ainsi que le label moyen du parc mis à jour, permettant au propriétaire du bien de comparer les performances énergétiques de son bâtiment avec la moyenne régionale.

La question de l'imposition de labels lors d'un achat d'un bien immobilier comme cela se fait dans d'autres régions est à l'étude, et pourrait s'imposer prochainement à tous les états membres dès lors qu'il s'agit d'une disposition proposée dans le cadre de la 4e révision de la Directive PEB en cours d'adoption.