# Nouvelle réglementation PEB au 1er mai 2015

**Marianne Duquesne,**
Conseiller

Le décret relatif à la performance énergétique des bâtiments (PEB), adopté le 28 novembre 2013, d'une part, transpose la directive européenne de 2010 et, d'autre part, tend à résoudre certaines difficultés rencontrées dans l'application du décret PEB de 2007. Cet article a pour objectif de vous présenter les changements majeurs que va entraîner son entrée en vigueur au 1er mai 2015.

## CONTEXTE EUROPÉEN

Le 19 mai 2010, l'Union européenne a adopté une nouvelle directive sur la performance énergétique des bâtiments[1]. Elle constitue une refonte de la directive 2002/91/CE du 16 décembre 2002 qu'elle remplace et abroge. Avec cette nouvelle directive, l'Union européenne entend mettre en place des mesures de réduction de la consommation d'énergie qui, associées à l'utilisation accrue d'énergie produite à partir de sources renouvelables, lui permettront de tenir ses engagements internationaux (Protocole de Kyoto, Convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques) et d'accroître son indépendance énergétique et, par conséquent, sa sécurité d'approvisionnement à moyen et long terme.

Cette directive de 2010 dite « PEB recast » introduit de nouvelles exigences par rapport à la directive européenne de 2002 qui est à la base de la législation PEB wallonne actuellement en vigueur. Les nouveautés listées ci-après sont à épingler :

- La fixation des exigences minimales en matière de PEB sur base d'un rapport coût / efficacité optimal.
- L'obligation, pour tous les bâtiments neufs, de réaliser une étude de faisabilité qui analyse l'intérêt d'installer des systèmes faisant appel aux énergies renouvelables et de prendre en compte les résultats de cette étude. La directive de 2002 ne visait que les bâtiments d'une superficie utile totale de plus de 1000 m² et elle n'imposait pas de suivre les résultats de l'étude.
- L'obligation, pour les bâtiments neufs d'être à consommation d'énergie quasi nulle d'ici fin 2020. Cette échéance est avancée à la fin 2018 pour les nouveaux bâtiments occupés et possédés par les autorités publiques.
- Le respect d'exigences de performance minimale en cas d'installation, de remplacement ou de modernisation de tout système technique du bâtiment (chauffage, climatisation, production d'eau chaude sanitaire, grandes installations de ventilation...).

[1] Dir. 2010/31/UE du Parlement et du Conseil du 19.5.2010 (*J.O.U.E.* 18.6.2010) sur la performance énergétique des bâtiments (refonte).

- L'obligation d'afficher de manière visible un certificat PEB dans tous les bâtiments occupés par une autorité publique et dont une superficie de plus de 500 m² est fréquemment visitée par le public ; ce seuil est abaissé à 250 m² à partir du 9 juillet 2015. Par ailleurs, l'obligation d'affichage visible du certificat PEB s'applique également à tout bâtiment dont une superficie de plus de 500 m² est fréquemment visitée par le public lorsqu'un tel certificat a été délivré au bâtiment (à l'issue du processus de construction, dans le cadre d'une vente ou d'une location).
- L'obligation de faire apparaître l'indicateur de performance énergétique dans les publicités relatives à la vente ou à la location d'un bâtiment ou d'une unité de bâtiment.
- Le renforcement des exigences pour ce qui concerne l'inspection périodique des systèmes de chauffage et de climatisation.
- La réalisation d'une quantité minimale de contrôle des certificats PEB et des rapports d'inspection des systèmes de chauffage et de climatisation.

## NOUVEAU DÉCRET PEB EN WALLONIE

Cette directive européenne a été transposée en droit wallon par le décret PEB du 28 novembre 2013 (M.B. 27.12.2013) dont l'arrêté d'exécution[2] a été adopté le 15 mai 2014 (M.B. 30.7.2014). La nouvelle réglementation wallonne intègre bien entendu les nouvelles exigences imposées au niveau européen.

En outre, la Wallonie a saisi l'opportunité de cette transposition pour revoir la procédure wallonne. Pour ce faire, elle a mené une première évaluation de la réglementation PEB actuellement en vigueur durant l'été 2011 et une seconde évaluation au printemps 2014. L'Union, consultée dans ce cadre, a remis un avis en 2011 et un avis mis à jour en 2014 sur base des questions posées dans le cadre de l'assistance-conseil fournie à ses membres et de l'encadrement des conseillers en énergie des communes.

Un certain nombre des remarques émises lors de ces consultations ont été prises en compte dans l'élaboration du nouveau texte réglementaire qui tend ainsi à résoudre certains écueils rencontrés dans l'application pratique du décret actuel : définition du déclarant PEB, clarification des rôles respectifs de l'architecte et du responsable PEB, meilleure temporalité de la prise en compte des exigences PEB au regard de la procédure de demande de permis, établissement du certificat PEB de bâtiment neuf... sont autant de points pour lesquels le nouveau décret apporte des réponses aux difficultés de terrain.

Nous avons également attiré l'attention de la Région sur le lien étroit qu'entretient la PEB avec les prescriptions d'urbanisme et en particulier avec les dispositions relatives à la délivrance des permis. En effet, le respect des exigences PEB a un impact non négligeable sur la volumétrie et l'aspect architectural d'un bâtiment : accroissement de l'épaisseur des parois pour respecter les exigences plus sévères d'isolation entraînant une réduction de l'espace habitable pour un même volume construit ou une même hauteur sous corniche, optimisation de l'orientation des baies et mise en place de dispositifs de protection pour capter les apports solaires tout en se protégeant de la surchauffe estivale... Dès lors, des réponses satisfaisantes en matière de performance énergétique, tant pour les bâtiments à construire que pour le bâti existant, ne peuvent être apportées que par une bonne articulation entre les réglementations en matière d'urbanisme et la réglementation énergétique, de manière à garantir leur bonne intégration, à éviter des exigences divergentes entre lesquelles il s'avérerait difficile de trancher d'autant plus que le PEB ne comporte pas de système de dérogation propre. À cet égard, le retrait de la PEB du Cwatupe nous semble un mauvais signal.

Les différents changements introduits par le nouveau décret sont développés dans les paragraphes ci-dessous.

## STATUT DE LA RÉGLEMENTATION

Le nouveau décret donne à la réglementation PEB le statut de législation à part entière. La Région a en effet décidé de sortir la PEB du Cwatupe (et du futur CoDT) en se basant sur le fait que plusieurs pans de la PEB, tels que les exigences de performance minimale pour les systèmes installés, remplacés ou modernisés ou la certification des bâtiments en vue de la vente ou de la location, n'entretiennent aucun lien avec l'urbanisme.

## CHAMP D'APPLICATION

### Bâtiment

La réglementation sur la performance énergétique s'applique aux bâtiments.

La définition du « bâtiment » est modifiée dans le nouveau décret wallon et se calque complètement sur la définition donnée dans la directive européenne de 2010 : *« toute construction dotée d'un toit et de parois dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur »*[3].

> Le décret PEB entre en vigueur au 1er mai 2015

La nouvelle définition ne fait donc plus référence ni à une séparation entre l'environnement intérieur et l'extérieur, ni à la présence d'un système de chauffage ou de climatisation ; la seule existence combinée de parois, fussent-elles partielles, et d'une consommation d'énergie pour réguler le climat fait qu'une construction répond à la définition de bâtiment. Le champ d'application de la future législation PEB s'en trouve a priori élargi par rapport à la réglementation actuellement en vigueur.

### Exceptions à l'application des exigences

L'article 10 du décret du 28 novembre 2013 liste les cas dans lesquels les exigences PEB ne sont pas applicables. Par rapport à la réglementation actuelle, aucune exception n'est plus prévue pour *« des bâtiments existants qui font l'objet de travaux de rénovation importants lorsque les exigences PEB ne peuvent pas techniquement, fonctionnellement ou économiquement être respectées »*. Pratiquement,

[2] A.G.W. 15.5.2014 (M.B. 30.7.2014) portant exécution du décr. 28.11.2013 rel. à la performance énergétique des bâtiments.
[3] Décr. PEB 28.11.2013, art. 2, 2°.

cette modification ne changera rien dans la mesure où cette disposition ne pouvait être mise en œuvre, ses modalités d'application n'ayant jamais été précisées par le Gouvernement.

Par ailleurs, conformément au texte de la directive européenne de 2010, l'exception prévue pour les bâtiments des entreprises ayant signé un accord de branche est désormais limitée aux seules unités agricoles non résidentielles.

### Types de travaux

Les exigences PEB doivent être respectées dans les cas suivants[4] :

- lors de la construction ou de la reconstruction d'une unité PEB ;
- lors de la réalisation d'une rénovation importante ;
- lors de la réalisation d'une rénovation simple ;
- lors d'un changement de destination ;
- lors de l'installation, du remplacement ou de la modernisation de systèmes.

En construction et reconstruction, ce seront désormais les unités PEB qui seront visées et non plus les bâtiments.

Tant les actes et travaux soumis à permis que ceux non soumis à permis sont visés[5]. Dans ce dernier cas, il appartient au Gouvernement de déterminer les modalités d'application pour que les exigences PEB soient respectées.

### Obligation de disposer d'un certificat PEB

Le décret PEB de 2007 imposait à tout propriétaire ou titulaire d'un droit réel de disposer d'un certificat PEB pour une large série d'actes (établissement d'un droit personnel de jouissance ; établissement de tout acte déclaratif, translatif ou constitutif de droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, et à l'exception des actes involontaires et des actes de partage pour sortir d'une indivision successorale). Ce champ d'application étendu pouvait mener à des situations absurdes telles que l'obligation de réaliser un certificat PEB alors que le bâtiment était acquis pour être démoli ou encore lors d'établissement d'actes n'entraînant pas le changement d'occupants du bâtiment (apport du bien à la communauté du mariage, donation...).

Le nouveau décret apporte une solution à ces situations problématiques, dénoncées par l'Union à de multiples reprises. Son article 34 limite en effet l'obligation de disposer d'un certificat PEB à la vente et à la location, qui sont les seuls contrats visés par la directive européenne de 2010.

Par ailleurs, en cas de vente involontaire, la nouvelle réglementation précise que la partie ayant provoqué la vente avance les frais afférents à l'établissement du certificat PEB.

En outre, elle prévoit une exception lorsque le bâtiment est acquis pour être démoli, pour autant que la convention mentionne que le bien est acquis pour être démoli et que le récépissé du dépôt de demande de permis de démolir soit joint à la convention.

Enfin, elle introduit des exceptions à l'obligation de disposer d'un certificat (que ce soit dans le cadre d'une transaction ou pour affichage) pour les unités PEB et bâtiments suivants :

- les unités PEB servant de lieu de culte et utilisées pour des activités religieuses ainsi que les unités PEB servant à offrir une assistance morale selon une conception philosophique non confessionnelle ;
- les unités industrielles, les ateliers et les unités agricoles non résidentielles, faibles consommateurs d'énergie ;
- les bâtiments d'une superficie utile totale inférieure à 50 m² ;
- les unités agricoles non résidentielles utilisées par des entreprises engagées dans les accords de branche.

## PROCEDURE

La nouvelle réglementation PEB précise que les documents procéduraux sont établis au moyen des formulaires et logiciels mis à disposition par l'administration[6] et que la déclaration PEB initiale, l'étude de faisabilité, l'éventuelle déclaration PEB provisoire et la déclaration PEB finale doivent être enregistrées sur la base de données préalablement à la remise de la version papier[7].

La procédure PEB complète est ramenée de trois à deux étapes-clés : la demande de permis d'urbanisme à laquelle doit être jointe la déclaration PEB initiale et la fin de chantier.

Par ailleurs, les documents relatifs aux procédures et aux exigences PEB devront être adressés par l'acteur PEB concerné à la Direction du Bâtiment durable de la DGO4 du SPW[8].

Les changements majeurs au niveau de la procédure sont détaillés ci-après.

### Exception

Le demandeur qui estime pouvoir bénéficier, partiellement ou totalement, d'une des exceptions à l'application des exigences PEB doit joindre, à sa

[4] Décr. PEB 28.11.2013, art. 9.
[5] Décr. PEB 28.11.2013, art. 23 à 29.
[6] Décr. PEB 28.11.2013, art. 16 à 18, et A.G.W. 15.5.2014, art. 21.
[7] Décr. PEB 28.11.2013, art. 23, § 1er, al. 2 ; art. 25, § 1er, al. 2, et art. 28, § 1er, al. 2.

demande de permis, une note justificative indiquant l'exception applicable et la partie du projet concernée, sans quoi il renonce à se prévaloir de l'exception.

### Déclaration initiale au stade du permis

Dans la nouvelle procédure PEB, l'engagement PEB disparaît au profit d'une déclaration PEB initiale allégée à rentrer avec la demande de permis d'urbanisme. Celle-ci contient la déclaration sur l'honneur des acteurs PEB qu'ils ont pris connaissance des exigences PEB et des sanctions applicables, un descriptif des mesures à mettre en œuvre pour répondre aux exigences PEB, une estimation du résultat attendu du calcul de la PEB ainsi que le choix des techniques et les dispositifs envisagés en fonction des recommandations de l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique.

D'après les travaux préparatoires au décret, compte tenu du fait que tous les choix technologiques peuvent ne pas encore être opérés au stade de la demande de permis, la forme de cette nouvelle déclaration PEB initiale sera revue et son contenu allégé par rapport au contenu actuel.

Ce changement dans la procédure va assurer une meilleure temporalité dans la prise en compte des exigences par rapport à la situation actuelle où la déclaration initiale est à remettre 15 jours avant le début des travaux, avec pour conséquence que, si les mesures à prendre n'ont pas été suffisamment anticipées, de futurs bâtiments ne peuvent atteindre les exigences PEB sans modification du permis octroyé.

### Déclaration PEB finale

Par rapport à la réglementation actuelle, le nouveau décret ne fait plus référence à la réception des travaux comme point de départ du délai d'envoi de la déclaration finale (cet événement n'étant pas connu de l'administration). Par ailleurs, il ramène à 12 mois (contre 18 mois actuellement), à partir de l'occupation du bâtiment ou de l'achèvement du chantier, ce délai d'envoi, et stipule qu'en tout cas, la déclaration PEB finale doit avoir été envoyée au terme du délai de validité du permis[9].

La version papier de la déclaration finale sera à envoyer à l'administration régionale (Direction du Bâtiment durable de la DGO4 du SPW) et non plus à la commune et au fonctionnaire délégué comme le prévoit la procédure actuelle.

### Déclaration PEB provisoire

Le nouveau décret PEB introduit la « déclaration PEB provisoire ». Lors de la vente d'un bien (bâtiment ou unité PEB) dont la procédure PEB est en cours, elle va permettre une meilleure gestion du transfert du rôle de déclarant PEB en assurant la complète information du nouveau déclarant. Ainsi, elle décrit les mesures déjà mises en œuvre pour atteindre les exigences et les travaux restant à accomplir pour que les exigences PEB soient respectées, ainsi que la manière dont les conclusions de l'étude de faisabilité ont été prises en compte. Elle contient également une estimation du résultat attendu du calcul de la PEB.

### Certificat PEB provisoire

Si la déclaration PEB provisoire contient les éléments suffisants à l'établissement d'un certificat PEB[10], le responsable PEB établit un certificat provisoire du bâtiment ou de l'unité PEB lors de l'enregistrement de la déclaration PEB provisoire dans la base de données PEB. Celui-ci est valable jusqu'à la réalisation du certificat PEB qui doit être établi à l'issue de la procédure PEB de construction d'un bâtiment ou d'une unité PEB, et au plus tard jusqu'au moment où la déclaration PEB finale doit être renvoyée (voir point ci-dessus)[11].

### Certificat PEB de bâtiment neuf ou d'une unité PEB neuve

La nouvelle réglementation confie au responsable PEB la mission d'établir le certificat PEB, lorsqu'il enregistre la déclaration PEB finale dans la base de données, et de le communiquer sans délai au déclarant PEB, à l'issue de la construction d'un bâtiment ou d'une unité PEB.

### Certification logement public

Le décret de 2013 contient une disposition[12] permettant au Gouvernement de définir une méthode alternative pour la certification des logements publics.

### Durée de validité du certificat

La durée de validité maximale d'un certificat PEB reste fixée à 10 ans. Elle est cependant limitée à 5 ans pour le certificat PEB de bâtiment public en vue de l'affichage[13].

Par ailleurs, hormis les certificats de bâtiment public, les certificats PEB sont caducs lorsque l'unité PEB a fait l'objet d'actes et travaux de construction, de rénovation importante, de rénovation simple ou de changement d'affectation[14].

## ACTEURS

Le nouveau décret PEB définit plus précisément les acteurs de la PEB et clarifie leur rôle.

### Déclarant

Le nouveau décret désigne le titulaire du permis comme déclarant PEB lorsque les travaux sont soumis à permis ; le déclarant est le maître d'ouvrage lorsque les travaux ne sont pas soumis à permis. Cette disposition devrait permettre de déterminer plus facilement à qui incombe le rôle de déclarant PEB dans le cas de travaux de promotion immobilière.

Le déclarant PEB est la personne physique ou morale tenue de respecter les exigences PEB. Il doit désigner un responsable PEB et un auteur d'étude de faisabilité technique, environnementale et économique lorsque la réglementation impose le recours à ces acteurs.

### Architecte

Alors que le décret du 19 avril 2007 partage entre l'architecte et le responsable PEB les obligations de conception et de contrôle relatives à la PEB, le nouveau décret rend à l'architecte la responsabilité de la conception et du contrôle des travaux dans le respect des exigences PEB.

### Responsable PEB

Dans la nouvelle réglementation, le responsable PEB se voit confier une mission de conseil et d'assistance de l'architecte dans la conception des mesures PEB et dans le contrôle de leur mise en œuvre. Il est chargé de remplir les documents procéduraux PEB et devra en outre les transmettre à l'administration régionale après avoir reçu l'aval du déclarant PEB et de l'architecte (dans la situation actuelle, c'est le déclarant PEB qui est chargé de notifier les documents à la commune et au fonctionnaire délégué).

[8] Service public de Wallonie, Direction opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie, Département de l'Energie et du Bâtiment durable, Direction du Bâtiment durable.
[9] Décr. PEB 28.11.2013, art. 24 et 26.
[10] Ces éléments sont listés à l'art. 47, § 1er, de l'A.G.W. du 15.5.2014 : volume protégé de l'unité et son enveloppe, un système de ventilation, un système de chauffage, au moins un puisage d'eau chaude sanitaire pour les unités résidentielles, un système d'éclairage pour les unités non résidentielles, la présence d'un système de refroidissement si un tel système était prévu dans la déclaration PEB initiale.
[11] Décr. PEB 28.11.2013, art. 34, § 3.
[12] Décr. PEB 28.11.2013, art. 30, § 1er, al. 2.
[13] A.G.W. 15.5.2014, art. 52.
[14] A.G.W. 15.5.2014, art. 43.

Par ailleurs, le nouveau décret réserve l'exercice de la mission de responsable PEB aux personnes agréées. L'octroi de l'agrément repose, d'une part, sur une condition de diplôme et implique, d'autre part, le suivi d'une formation et la réussite d'un examen, contrairement à la situation actuelle où la formation est facultative. Une disposition transitoire permet aux architectes de continuer leur activité de responsable PEB pour leurs propres projets le temps d'obtenir l'agrément requis.

### Auteur d'étude de faisabilité

L'auteur de l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique est chargé de l'élaboration de cette étude et de l'adresser à l'administration régionale après accord du déclarant PEB et de l'architecte.

L'auteur d'étude de faisabilité reste une personne physique ou morale agréée par le Gouvernement. Cependant, pour les bâtiments d'une superficie utile totale de moins de 1.000 m², et dans le cadre de la généralisation de l'étude de faisabilité aux bâtiments neufs (voir infra), le responsable PEB peut réaliser cette étude de faisabilité.

> Le nouveau décret tend à résoudre certaines difficultés dans l'application du décret de 2007

### Certificateur PEB

La nouvelle réglementation distingue différentes catégories de certificat PEB et les certificateurs PEB habilités à les réaliser :

- les certificats PEB d'unité résidentielle, qui sont établis soit par un responsable PEB agréé (bâtiments et unités neufs), soit par un certificateur PEB d'unité résidentielle agréé ;
- les certificats PEB d'unité PEB non résidentielle, qui sont établis soit par un responsable PEB agréé (bâtiments et unités neufs), soit par un certificateur PEB d'unité non résidentielle agréé ;
- les certificats PEB de bâtiment public, qui sont établis par un certificateur PEB de bâtiment public agréé soit externe, soit interne.

## EXIGENCES

L'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 portant exécution du décret PEB du 28 novembre 2013 ne renforce pas les valeurs des critères PEB à atteindre. Les modifications portent sur l'extension du champ d'application de certaines exigences et sur de nouvelles modalités d'application, liées à la transposition de la directive européenne du 19 mai 2010.

### Etude de faisabilité technique, environnementale et économique

La nouvelle réglementation va généraliser l'obligation de réaliser une étude de faisabilité pour tout bâtiment neuf, quelle que soit sa superficie (actuellement, elle n'est obligatoire que pour les bâtiments neufs d'une superficie utile totale supérieure à 1000 m²). Elle devra être jointe à la demande de permis.

Cette étude de faisabilité technique, économique et environnementale analyse la possibilité de recourir à des systèmes de substitution à haute efficacité énergétique. Les technologies suivantes doivent au minimum être envisagées :

- les systèmes solaires photovoltaïques ;
- les systèmes solaires thermiques ;
- les pompes à chaleur ;
- les générateurs de chaleur fonctionnant à la biomasse ;
- les réseaux de chaleur.

Les résultats de cette étude devront être pris en compte.

### Rénovation importante

Dans la nouvelle réglementation, la « rénovation importante » vise les travaux de rénovation, d'extension ou de démolition de l'enveloppe d'un bâtiment qui portent sur une surface dont l'ampleur est supérieure à 25 % de l'enveloppe existante, et cela quelle que soit la taille du bâtiment (dans la législation actuelle, seuls les bâtiments d'une superficie utile totale supérieure à 1000 m² pouvaient être concernés par des travaux de rénovation importante). Parallèlement, le législateur a supprimé le rapport entre coût de la rénovation et prix du bâtiment comme critère permettant de conclure à une rénovation importante.

Le 1er mai 2015, plus de bâtiments seront dès lors concernés par des travaux de rénovation importante. Les exigences à respecter sont les mêmes que celles de la rénovation simple mais la procédure est différente, avec obligation de recourir à un responsable PEB pour la rénovation importante.

### Construction et reconstruction, assimilés

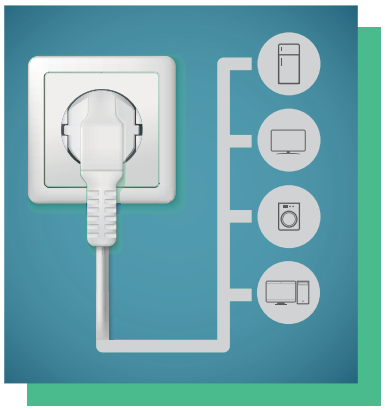
Dans la nouvelle réglementation, les exigences relatives aux travaux de construction et de reconstruction[15] s'appliquent aux unités PEB et non plus aux bâtiments. La création d'une nouvelle unité PEB, quel qu'en soit son volume, y compris en extension ou reconstruction d'un bâtiment existant, est dès lors visée expressément par les exigences du neuf.

Par ailleurs, à partir du 1er mai 2015, outre les travaux déjà visés dans la réglementation en vigueur sous le vocable « bâtiments assimilés », seront également soumis aux exigences du neuf les travaux de reconstruction partielle et d'extension d'un bâtiment ou d'une unité qui consistent à doubler le volume protégé[16].

Ces nouvelles dispositions permettront de limiter les tentatives de contournement de la réglementation auxquelles les communes sont confrontées aujourd'hui et que nous dénoncions à la Région dans le cadre de l'évaluation PEB qu'elle a réalisée en 2011. Nous nous réjouissons dès lors de ces avancées.

[15] A.G.W. 15.5.2014, art. 10 à 13.

## CERTIFICAT POUR AFFICHAGE DANS LES BATIMENTS PUBLICS



### Champ d'application

L'obligation d'affichage, de manière visible et lisible, d'un certificat PEB bâtiment public concerne les bâtiments dont une superficie utile totale de plus de 500 m² est occupée par une autorité publique et fréquemment visitée par le public. Le seuil de 500 m² est abaissé à 250 m² à partir du 9 juillet 2015, conformément à la directive européenne de 2010.

L'article 50 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 mai 2014 distingue deux types d'autorité publique :

1° les institutions européennes et internationales, les autorités fédérales, régionales, communautaires, provinciales et communales ;

2° tout organisme créé ou agréé par les autorités visées au 1° et contrôlé ou déterminé dans son fonctionnement par ces mêmes autorités, qui est chargé d'un service public et n'est pas partie du pouvoir législatif ou judiciaire.

Est considéré comme fréquemment visité par le public un bâtiment dont l'accès au public est libre, sans autre condition qu'une éventuelle inscription ou un éventuel paiement d'un droit d'entrée[17].

Rappelons encore que la nouvelle réglementation prévoit des exceptions à l'obligation de disposer d'un certificat PEB (voir supra).

### Procédure

Le certificat PEB de bâtiment public en vue de l'affichage contient un ou plusieurs indicateurs de consommation. Il sera en effet établi sur base des données de consommation du bâtiment.

Sa validité est de 5 ans. Les indicateurs de consommation seront cependant à actualiser plus fréquemment (probablement sur une base annuelle).

### Certificateur PEB de bâtiment public

Le certificateur PEB agréé est une personne répondant à l'ensemble des conditions suivantes : être titulaire d'un diplôme requis ou justifier d'une expérience d'au moins deux ans quant aux aspects énergétiques des bâtiments, avoir suivi une formation et réussi l'examen, ne pas avoir fait l'objet d'une décision de retrait d'agrément dans les trois ans précédant la demande d'agrément.

Un Responsable énergie certifié dans le cadre des cycles de formation organisés par la Wallonie est présumé justifier de l'expérience d'au moins deux ans exigée pour obtenir l'agrément (à défaut du diplôme requis) pour autant qu'il travaille au sein d'un pouvoir public[18].

Une dérogation est prévue à la condition d'indépendance des certificateurs pour le certificat de bâtiment public en vue de l'affichage, de sorte que ce certificat peut être réalisé par un certificateur interne agréé. Cette dérogation repose sur le fait que le certificat PEB pour affichage dans les bâtiments publics joue un rôle de sensibilisation (et n'a donc pas pour but de permettre la comparaison entre biens dans le cadre d'une transaction immobilière).

### Mesures transitoires

Pour les bâtiments visés par l'affichage et occupés par les autorités publiques de premier type (1°, ci-dessus) lors de l'entrée en vigueur de la réglementation (1er mai 2015), le certificat PEB doit être affiché dans les 24 mois suivants l'entrée en vigueur, ce délai étant porté à 36 mois pour leurs bâtiments destinés aux activités d'enseignement et à l'accueil de la petite enfance. Le délai est de 36 mois pour les bâtiments des organismes reconnus comme autorités publiques (2°, ci-dessus).

Lorsque le début d'occupation du bâtiment visé par l'affichage est postérieur au 1er mai 2015, le certificat PEB doit être affiché dans les 15 mois de l'occupation par les autorités publiques (qu'elles soient de type 1 ou 2).

Dans le cadre des consultations sur les projets de textes réglementaires, l'Union des Villes et Communes de Wallonie a plaidé avec insistance pour une mise en œuvre progressive de l'affichage du certificat PEB dans les bâtiments publics, de manière à permettre aux autorités locales disposant d'un grand parc de bâtiments de pouvoir répondre en interne à cette obligation de certification de manière à en diminuer et à en étaler le coût. Nous nous réjouissons dès lors des délais adoptés.

[16] A.G.W. 15.5.2014, art. 14.
[17] A.G.W. 15.5.2014, art. 51.
[18] A.G.W. 15.5.2014, art. 60.

## SANCTIONS

Le nouveau décret PEB modifie le régime des sanctions applicables en cas de manquement aux dispositions de la PEB.

### Sanctions des acteurs agréés

Ainsi, un acteur agréé (responsable PEB, auteur d'étude de faisabilité, certificateur PEB) pourra se voir infliger une suspension ou un retrait d'agrément lorsqu'il manque à ses obligations. Les manquements pouvant donner lieu à une telle sanction sont :

- la mauvaise qualité des documents PEB établis par l'acteur agréé ;
- les manquements à leurs missions et aux obligations auxquelles leur action est soumise (procédure PEB, suivi des formations permanentes organisées par la Région, indépendance des certificateurs, correction des documents PEB à la demande de la Région) ;
- l'absence de notification de la modification de sa situation au regard des conditions d'agrément.

### Amendes administratives

Les amendes administratives visent désormais spécifiquement le déclarant PEB ou le propriétaire d'un bâtiment, les auteurs agréés étant sanctionnés par une suspension ou un retrait d'agrément (voir ci-dessus).

En effet, en vertu de l'article 19, paragraphe 1er, du décret du 28 novembre 2013, le déclarant est la personne physique ou morale tenue de respecter les exigences PEB et pour ce faire, lorsque cela est requis, il est tenu de recourir aux services d'un responsable PEB et d'un auteur d'étude de faisabilité.

Les manquements punissables d'une amende sont :

- le fait de ne pas désigner un auteur d'étude de faisabilité ou un responsable PEB lorsque la réglementation l'impose ;
- le fait de ne pas respecter les exigences ou les procédures PEB ;
- le fait de ne pas disposer d'un certificat PEB valable, de ne pas l'afficher ou de ne pas mentionner les indicateurs de performance dans la publicité du bien, lorsque ces obligations s'appliquent.

Le montant des amendes est similaire aux dispositions actuellement en vigueur. Par ailleurs, la nouvelle réglementation introduit une amende en cas de non-respect du niveau Espec. Elle précise également qu'en cas de manquements cumulés dans les domaines de l'isolation, de la consommation d'énergie primaire et de la surchauffe, le montant de l'amende est celui du manquement le plus pénalisé, auquel peut s'ajouter, le cas échéant, le montant de l'amende calculé dans le domaine de la ventilation.

Pour ce qui concerne, les manquements en matière de certification PEB, l'amende est de 500 euros lorsque les indicateurs de performance ne sont pas mentionnés dans les publicités relatives à la vente ou à la location d'un bien et elle s'élève à 1000 euros en l'absence de certificat ou d'affichage du certificat.

Ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les manquements PEB pouvant donner lieu à amendes administratives : les fonctionnaires délégués et les fonctionnaires et agents désignés par le Gouvernement, à savoir les fonctionnaires et agents de niveau 1 et 2+ de l'administration[19] affectés au contrôle ainsi que le bourgmestre et les fonctionnaires et agents techniques de communes qui, sur proposition du collège communal, sont spécialement désignés par le Ministre. Les fonctionnaires ou agents doivent n'avoir subi aucune condamnation pénale et disposer d'un certificat d'enseignement secondaire supérieur ; ils prêtent serment devant le tribunal de première instance et sont soumis au secret professionnel. Pour accomplir leurs missions, ils peuvent pénétrer à tout moment dans les installations et locaux sauf s'il s'agit d'un domicile, procéder à tous contrôles et recueillir tous les renseignements jugés nécessaires, se faire accompagner d'experts techniques.

La procédure pour infliger une amende est semblable à celle en vigueur actuellement et comprend l'audition du contrevenant. Ce dernier dispose d'un faculté de recours contre la décision.

Le principal changement concerne l'attribution du montant de l'amende Celle-ci est versée au Fonds énergie et développement durable institué par le décret du 19 décembre 2002 relatif à l'organisation du marché régional du gaz. Contrairement à la situation actuelle qui prévoit que, lorsque l'amende est infligée par la commune, elle doit être versée entre les mains du receveur communal à un compte spécial du budget de la commune, le nouveau décret PEB stipule que l'amende infligée par un agent communal ne revient à la commune que si celle-ci assume sans aide régionale la charge de sa rémunération. L'Union des Villes et Communes de Wallonie a instamment demandé que cette dispositions soit retirée et de maintenir le système actuel (l'autorité qui inflige l'amende en perçoit le montant) lors des consultations sur l'avant-projet de décret, sans parvenir cependant à infléchir la décision de la Région.

## ROLE DES COMMUNES

Le rôle des communes reste prépondérant en matière du contrôle du respect

[19] Direction du Bâtiment durable du Département de l'Energie et du Bâtiment durable de la DGO4 du Service public de Wallonie.

de la PEB, en particulier au stade de la procédure de délivrance du permis et cela d'autant plus que la déclaration PEB initiale et l'étude de faisabilité feront partie du dossier de demande de permis dans la nouvelle réglementation.

Les agents communaux concernés pourront également toujours procéder au contrôle de la déclaration PEB finale via la base de données PEB. La déclaration PEB finale papier ne sera cependant envoyée qu'au Département du Bâtiment durable de la DGO4 qui sera donc le seul habilité à vérifier les signatures. La question de l'accès aux justificatifs de performance des matériaux et équipements installés, qui ne sont actuellement joints qu'à la version papier de la déclaration PEB finale, pourrait être résolue par une plus grande dématérialisation et une base de données acceptant leur téléchargement.

En matière de sanction, la nouvelle réglementation tend à concentrer les pouvoirs en matière de recherche d'infractions dans les mains de la Wallonie tout en laissant une ouverture pour les communes qui souhaitent participer au processus. Cependant, les nouvelles dispositions relatives au bénéficiaire du montant de l'amende pourraient dissuader les communes d'exercer cette prérogative. En effet, la plupart des agents communaux effectuant les contrôles des documents PEB (conseillers en énergie, conseillers en aménagement du territoire, écopasseurs), et donc les plus à même de constater des infractions en matière de PEB, sont financés partiellement par la Wallonie. Pour bénéficier du montant de l'amende, les communes devront dès lors faire désigner par le Ministre un agent non subventionné et le faire accompagner sur le terrain par un agent « expert » (subventionné). Cette situation surréaliste constitue à notre sens un gaspillage de moyens humains.

## CONCLUSION ET SUPPORT

Les nouveaux textes ont été rédigés avec un souci de clarté, de lisibilité et d'une meilleure applicabilité, grâce notamment à une évaluation préalable de la réglementation actuellement en vigueur. Ils garantissent en outre une meilleure formation des acteurs, en réservant l'exercice de la mission de responsable PEB aux personnes agréées, l'octroi de l'agrément impliquant à l'avenir le suivi d'une formation et la réussite d'un examen.

Selon nous, cependant, le retrait de la législation PEB du Code régissant l'urbanisme en Wallonie compliquera la vie des auteurs de projet comme celle des communes chargées de l'instruction des dossiers. Il convient dès lors de veiller à une bonne intégration et à la compatibilité entre les exigences urbanistiques et énergétiques. Cette transversalité s'entend tant sur le fond - le lien avec les potentiels guide d'urbanisme, les nécessaires dérogations, l'application aux déclarations urbanistiques, la nécessaire création de permis modificatifs, etc. - que sur la forme. Cet objectif ne pourra être réalisé qu'en veillant à la prise en compte globale des deux thématiques dans les arrêtés d'exécution du Code régissant l'urbanisme.

Enfin, l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation PEB au 1er mai 2015 va permettre de former les différents acteurs aux changements.

L'Union vous donne d'ores et déjà rendez-vous aux séances de formation décentralisée qu'elle organisera sur le sujet début 2015. Nous allons en outre développer de nouveaux supports sur la nouvelle réglementation PEB. Nous sommes par ailleurs à la disposition de nos membres pour répondre à leurs questions dans le cadre de la permanence téléphonique, par email ou courrier, et les accompagner dans ces changements.

VOUS SOUHAITEZ PLACER UNE **BANNIÈRE PUBLICITAIRE** DANS L'**E-NEWSLETTER** DE L'UVCW ?

**Contactez sans plus attendre notre régie publicitaire pour connaître nos tarifs !**

Trait d'Union
La lettre d'information électronique de l'Union des Villes et Communes de Wallonie

Union des Villes et Communes de Wallonie asbl

**CONTACT :**
Carole MAWET
carole.mawet@expansion.be
0497 22 44 45 ou 081 40 91 59