



AVANT-PROJET DE DECRET RELATIF A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

ANNEXE TECHNIQUE AU COURRIER D'AOUT 2025

1. Contexte

La Ministre wallonne de l'Energie sollicite l'avis de l'UVCW sur l'avant-projet de décret relatif à la performance énergétique des bâtiments, transposant la directive 2024/1275 du Parlement européen et du Conseil du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments, dénommée « directive PEB IV ».

Par cohérence et de manière à regrouper les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments et de la rénovation du bâti, l'avant-projet de décret soumis à consultation intègre en outre la transposition de dispositions spécifiques de plusieurs directives européennes, à savoir :

- partiellement, la directive 2018/2001 du Parlement européen et du Conseil du 11 décembre 2018 relative à la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie produite à partir de sources renouvelables, telle que modifiée par la directive 2023/2413 ;
- partiellement, la directive 2023/1791/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 septembre 2023 relative à l'efficacité énergétique (articles 5 et 6) et modifiant le règlement (UE) 2023/955.

Les objectifs poursuivis par l'Union Européenne au travers de la Directive PEB IV et de dispositions des autres directives ici partiellement transposées sont de :

- Parvenir à un parc de bâtiments à émissions nulles d'ici à 2050 ;
- Recourir à l'énergie de sources renouvelables dans les bâtiments ;
- Donner un rôle moteur au secteur public dans l'efficacité énergétique et un rôle exemplaire aux bâtiments des organismes publics.

2. Commentaires généraux

2.1. *Ligne de conduite de la transposition*

Vu l'ampleur des modifications apportées par la Directive PEB IV, la Région wallonne a décidé de procéder à une refonte complète du décret PEB de manière à assurer la lisibilité du nouveau texte.

Nous observons que la transposition est fidèle à la directive, sans « gold plating ». Par ailleurs lorsque les dispositions des directives européennes transposées proposent plusieurs options, la Région wallonne fait le choix le plus souple (par ex. : elle actionne la possibilité de prendre en compte la rénovation des bâtiments sinistrés par une catastrophe naturelle dans l'objectif de rénovation des bâtiments (articles 8 et 9) ; concernant les obligations de rénovation de 3% par an de la surface des bâtiments appartenant à des organismes publics (article 29), elle a activé la méthode alternative via l'article 31 ; dans ce même article 29, elle a repris la possibilité d'exempter les logements sociaux sous certaines conditions d'impacts des coûts).

L'avant-projet de décret veille à assurer une continuité par rapport à la réglementation PEB en cours en réintégrant les éléments inchangés du décret PEB 2013.

L'avant-projet de décret affirme la volonté de coordonner et d'assurer une cohérence des politiques de performance énergétique des bâtiments avec les autres politiques en lien avec celle-ci. Ainsi l'article 2, § 3 mentionne :

« § 3. Le Gouvernement veille à la cohérence des politiques en matière de bâtiments, de mobilité active et verte, de climat, d'énergie, de biodiversité et de planification urbaine ».

En résumé, la transposition de la Directive PEB IV en droit wallon est gouvernée par des principes de lisibilité, de fidélité au texte de la Directive, de recours aux options les plus souples permises par la Directive, de continuité par rapport à la réglementation PEB existante et de cohérence par rapport à d'autres politiques en lien avec les exigences fixées dans la Directive PEB IV. L'UVCW souligne positivement ces choix.

2.2. Impact sur les organismes publics

La directive PEB IV et les dispositions des autres directives partiellement transposées entendent donner un rôle moteur au secteur public dans l'efficacité énergétique et un rôle exemplaire aux bâtiments des organismes publics, comme mentionné au point « 1. Contexte ».

Cette volonté se concrétise au travers d'exigences soit anticipées, soit spécifiques ou encore généralisées à une date butoir spécifique sans autre élément déclencheur.

Notons d'abord que par « bâtiments des organismes publics », la directive PEB IV vise les bâtiments appartenant aux organismes publics OU occupés par des organismes publics, alors que la directive PEB précédente, qui régit la réglementation actuellement en vigueur, mettait une double condition d'occupation et de possession par les autorités publiques. La directive PEB IV ne faisant plus référence à la nécessaire occupation du bâtiment par les autorités publiques, elle vise désormais également les logements publics qui entrent de facto dans le champ d'application des exigences spécifiques aux bâtiments publics.

La définition d'organisme public est donnée à l'article 3, 24° de l'avant-projet de décret. Elle repose sur la définition de la directive PEB IV en la contextualisant à la Wallonie :

« 24° organisme public : les organismes suivants

a) les institutions européennes et internationales, les autorités fédérales, régionales, communautaires, provinciales et communales ;

b) tout organisme chargé d'un service public et répondant aux conditions suivantes :

i) exercer des activités ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial ;

ii) dont l'activité est financée majoritairement par les organismes visés au a), ou dont la gestion est soumise à un contrôle par ces organismes ; et

iii) dont l'organe d'administration, de direction ou de surveillance est composé de membres dont plus de la moitié sont désignés par les organismes visés au a) ;

c) toute association formée par un ou plusieurs organismes visés aux a) et b). »

Parmi les exigences spécifiques touchant les organismes publics, nous relevons les points développés ci-après.

2.2.1. Réduction de la consommation d'énergie finale totale des organismes publics de 1,9 % par an

L'article 26 de l'avant-projet de décret PEB transpose l'article 5 de la directive efficacité énergétique 2023/1791 UE, et son § 1^{er} est libellé ainsi : « § 1^{er}. Le Gouvernement met en place les mesures visant à réduire la consommation d'énergie finale totale de tous les organismes publics cumulés, d'au moins 1,9 pour cent par an, par rapport à 2021. »

Son paragraphe 4 précise un échelonnement des échéances pour les organismes publics locaux :

« § 4. L'obligation visée au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} ne s'applique pas aux organismes publics locaux couvrant :

1^o moins de 50 000 habitants, jusqu'au 31 décembre 2026 ;

2^o moins de 5 000 habitants, jusqu'au 31 décembre 2029. »

A noter que cette obligation de réduction de 1,9 % par an couvre toutes les consommations des organismes publics et pas uniquement celles liées à un bâtiment, à savoir également les consommations liées au transport, à l'éclairage public, aux utilisations diverses des compteurs publics, aux processus internes, etc.

La mise en œuvre de cette exigence de réduction de la consommation finale d'énergie de 1,9 % par an va nécessiter la réalisation d'un inventaire des consommations des organismes publics.

⇒ **L'Union des Villes et Communes de Wallonie plaide instamment pour la mise en place d'une interopérabilité des bases de données existantes afin de pouvoir appliquer le principe du « *only once* »** aux pouvoirs locaux, et de ***recupérer les données utiles déjà encodées***. En effet, les communes encodent déjà de multiples fois leurs données de consommation :

- Encodage des consommations annuelles d'électricité et de gaz par point de fourniture (y compris l'éclairage public) dans l'outil web ECUS dans le cadre de l'exonération de la redevance voirie ;
- Encodage des données relatives au bâtiment et à ses consommations par le certificateur de bâtiment public dans l'outil web ECUS pour établir le certificat de bâtiment public (il y a possibilité d'importer les données de gaz et d'électricité encodées dans le cadre de l'exonération de la redevance voirie) ;
- Envoi d'un formulaire Word par bâtiment comprenant une série de données caractérisant le bâtiment (enveloppe, systèmes, occupation du bâtiment) ainsi que le relevé des consommations énergétiques à fournir chaque année pendant les 5 ans qui suivent la réalisation de travaux d'amélioration énergétique ou la mise en place d'une comptabilité énergétique pour tout bâtiment ayant bénéficié d'une subvention UREBA ;
- Rapportage dans le cadre des appels à projets du plan de relance ;
- Rapportage dans le cadre de la Convention des Maires et du programme POLLEC ;
- Elaboration d'une stratégie immobilière globale à long terme (outil web SIGLT) nécessitant l'encodage de données relatives aux bâtiments et à leurs consommations d'énergie. La SIGLT est requise pour bénéficier des subsides UREBA pour l'audit énergétique ou des travaux de rénovation énergétique.

L'encodage unique des données de consommation/production des bâtiments au sein du logiciel ECUS pourrait être utilisé à de nombreuses fins, ce qui limiterait fortement le travail des agents locaux mais aussi de l'Administration régionale qui doit assurer le contrôle de suivi des consommations pour le rapportage requis dans le cadre de nombreux appels à projets.

2.2.2. Rénovation d'au moins 3% de la surface au sol totale des bâtiments des organismes publics

L'article 29 de l'avant-projet de décret PEB transpose l'article 6 de la directive efficacité énergétique 2023/1791 UE, et son § 1^{er} est libellé ainsi :

« § 1^{er}. Le Gouvernement met en place les mesures visant à ce qu'au moins 3 pour cent de la surface au sol totale des bâtiments chauffés et/ou refroidis appartenant à des organismes publics soient rénovés chaque année de manière à transformer ces bâtiments au moins en bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle ou en bâtiments à émissions nulles.

Le taux de 3 pour cent au moins, visé à l'alinéa 1^{er}, est calculé par rapport à la surface au sol totale des bâtiments appartenant à des organismes publics et ayant une surface au sol utile totale supérieure à 250 m² et qui, au 1er janvier 2024, ne sont pas des bâtiments dont la consommation d'énergie est quasi nulle.

Le Gouvernement peut choisir les bâtiments à inclure dans l'exigence de rénovation de 3 pour cent, en tenant dûment compte de l'efficacité au regard des coûts et de la faisabilité technique lors du choix des bâtiments à rénover.

Sans préjudice des articles 9 et suivants, le Gouvernement peut exempter les logements sociaux de l'obligation de rénovation visée à l'alinéa 1^{er} lorsque ces rénovations ne seraient pas neutres en termes de coûts ou entraîneraient des augmentations de loyer pour les personnes vivant dans des logements sociaux, à moins que ces augmentations de loyer ne dépassent pas les économies réalisées sur la facture énergétique. »

- ⇒ **L'UVCW appuie la possibilité de tenir compte des particularités des logements publics** dans le cadre de cette disposition (cela permet de ne pas viser l'objectif de consommation quasi nulle si la rénovation globale nécessaire pour atteindre ces exigences obtient une évaluation coûts/bénéfices défavorables). Pour autant, ils restent inscrits dans la trajectoire de rénovation progressive du parc de bâtiments résidentiels établie aux articles 9 et suivants de l'avant-projet de décret.
- ⇒ Par ailleurs, **l'UVCW est absolument favorable à l'activation de l'approche alternative** (à l'article 29) **prévue à l'article 31** qui prévoit, à la place de la rénovation de 3% de la surface au sol par an au standard de bâtiment à consommation quasi nulle ou à émissions nulles, la délivrance de passeport de rénovation pour des bâtiments représentant au moins 3% de la surface au sol totale des bâtiments chauffés et/ou refroidis qui appartiennent à des organismes publics et la rénovation complète de ces bâtiments en bâtiments dont la consommation est quasi nulle pour 2040. Cette approche permet en effet de tenir compte de la temporalité de rénovation d'un bâtiment et de pouvoir comptabiliser chaque économie d'énergie découlant du phasage des travaux sans attendre que le bâtiment soit complètement rénové.
- ⇒ **L'UVCW demande que**, à l'instar des exceptions prévues à l'article 12 dans le cadre du Plan de rénovation des bâtiments et à l'article 20 pour la certification des bâtiments, **les bâtiments d'une superficie utile totale inférieure à 50 m² soit exclu du périmètre** de l'exigence de rénovation de 3% par an. Voir à ce sujet au 3.1. ci-après.

2.2.3. Inventaire des bâtiments

L'article 30 de l'avant-projet de décret indique que le Gouvernement met en place un outil permettant d'établir un inventaire des bâtiments appartenant à ou occupés par les organismes publics et que l'inventaire est lié à la description du parc immobilier établie dans le cadre du plan de rénovation des bâtiments et aux bases de données pertinentes.

- ⇒ **L'UVCW demande que l'outil permettant d'établir un inventaire des bâtiments** appartenant à ou occupés par les organismes publics **ne fassent pas doublon avec l'outil de certification des bâtiments publics** (les données requises y figurent déjà) et qu'il soit envisagé **un seul outil intégrant toutes les finalités** (voir 2.2.1. + le passeport de rénovation) pour lesquelles les pouvoirs locaux, et les communes en particulier, doivent fournir des données, en vue de limiter au maximum les encodages multiples.

2.2.4. Obligation de certificat pour tous les bâtiments des organismes publics

L'article 33 de l'avant-projet de décret transpose l'article 20 de la directive PEB 2024/1275 qui impose à tous les bâtiments appartenant à des organismes publics ou occupés par des organismes publics de disposer d'un certificat PEB.

Cette obligation englobe donc désormais les logements publics. Tous les logements publics devraient ainsi disposer d'un certificat PEB à l'entrée en vigueur du nouveau décret PEB.

De plus, le certificat PEB devra être affiché dans tous les bâtiments des organismes publics fréquemment visités par le public, quelle que soit sa superficie utile totale (un seuil de 250 m² est fixé dans le décret PEB actuellement en vigueur).

Des exceptions à l'obligation du certificat sont listées à l'article 20, notamment au 3° pour « *les bâtiments d'une superficie utile inférieure à 50 m²* ».

⇒ **L'UVCW soutient l'application des exceptions**, comme développé aux points 2.2.2. et 2.3.1.

2.2.5. Logements publics

Comme exposé ci-dessus, la directive PEB IV définit en tant que « bâtiments des organismes publics », tous les bâtiments appartenant aux organismes publics OU occupés par des organismes publics. Il en résulte que logements publics entrent de facto dans le champ d'application des exigences spécifiques aux bâtiments publics, en plus des exigences résidentielles.

Nous relevons les exigences suivantes :

- Dans le cadre du Plan de rénovation des bâtiments (articles 4 à 7 de l'avant-projet de décret), qui va succéder à la Stratégie rénovation à long terme des bâtiments, la trajectoire de rénovation progressive des bâtiments résidentiels (article 9) doit permettre de diminuer la consommation moyenne du parc résidentiel avec des objectifs de -16 % en 2030 et -20% en 2035 par rapport à l'état du parc au 1^{er} janvier 2020, et des objectifs intermédiaires encore à fixer pour 2040 et 2045 afin d'atteindre un parc résidentiel à émissions nulles en 2050. En outre, au moins 55 % de la diminution de la consommation moyenne doit être obtenue grâce à la rénovation des 43 % des bâtiments résidentiels les moins performants (qui sont dès lors à identifier).
- Les logements publics sont des bâtiments visés par l'obligation de rénovation de 3% de la surface au sol totale des bâtiments chauffés et/ou refroidis appartenant à des organismes publics (voir ci-dessus au point 2.2.2.) figurant à l'article 29 de l'avant-projet de décret. L'alinéa 4 du paragraphe 1^{er} de cet article tempère l'exigence pour les logements sociaux en permettant de les exempter « *lorsque ces rénovations ne seraient pas neutres en termes de coûts ou entraîneraient des augmentations de loyer pour les personnes vivant dans des logements sociaux, à moins que ces augmentations de loyer ne dépassent pas les économies réalisées sur la facture énergétique* ».
- L'article 30 de l'avant-projet de décret indique que le Gouvernement met en place un outil permettant d'établir un inventaire des bâtiments appartenant à ou occupés par les organismes publics et que l'inventaire est lié à la description du parc immobilier établie dans le cadre du plan de rénovation des bâtiments et aux bases de données pertinentes.
- L'obligation de disposer d'un certificat PEB pour tous les logements publics (article 33). Notons que dans la continuité de la réglementation PEB existante (article 30, § 4 du décret PEB du 28 novembre 2013), l'article 16 de l'avant-projet de décret maintient le principe de pouvoir établir la certification PEB d'une unité PEB sur base de l'évaluation d'une autre unité PEB représentative ayant les mêmes caractéristiques au niveau de l'énergie, située dans le même bâtiment ou, pour les habitations individuelles, sur base d'un autre bâtiment représentatif dont les caractéristiques et performances énergétiques sont analogues. De plus, les dispositions transitoires et finales de l'avant-projet de décret prévoient, à l'article 164, que les certificats

PEB et rapports partiels établis conformément au décret PEB du 28 novembre 2013, avant la date d'entrée en vigueur du nouveau décret, constituent bien des certificats PEB et des rapports partiels valables (jusqu'au terme de validité prévue).

- Exigences d'électromobilité pour les bâtiments publics existants, les logements publics sont donc visés : « *Les bâtiments appartenant à des organismes publics ou occupés par des organismes publics sont équipés, pour le 1er janvier 2033 au plus tard, du précâblage pour au moins 50 % des emplacements de stationnement pour voiture* ». (article 72, § 2).
- Les exigences de performance des bâtiments neufs anticipées pour les bâtiments publics (article 58, § 1^{er}) :
 - o « *Jusqu'au 31 décembre 2027, les bâtiments à construire ou à reconstruire pour le compte d'organismes publics soient des bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle* » ;
 - o « *A partir du 1er janvier 2028, les bâtiments à construire ou à reconstruire pour le compte d'organismes publics soient des bâtiments à émissions nulles* ».
- Les exigences d'obligations solaires anticipées pour les bâtiments publics :
 - o Au plus tard le 31 décembre 2026, obligations solaires pour les bâtiments publics neufs d'une surface de plancher utile supérieure à 250 m² (article 60, § 2) ;
 - o A partir du 31 décembre 2027 et ensuite du 31 décembre 2028 puis du 31 décembre 2030, obligations solaires pour les bâtiments publics existants dont la surface de plancher utile est respectivement supérieure à 2000 m², et ensuite à 750 m² et puis à 250 m².

A noter que l'avant-projet de décret prévoit que le Gouvernement peut autoriser exceptionnellement des dérogations à certaines exigences lorsqu'il est démontré qu'elles ne sont pas techniquement et fonctionnellement réalisables.
- Un nouvel objectif relatif au potentiel de réchauffement planétaire (PRP) tout au long du cycle de vie (article 59) est calculé et apparaît dans le certificat PEB :
 - o A partir du 1^{er} janvier 2028, pour les bâtiments neufs dont la surface de plancher utile est supérieure à 1000 m² ;
 - o A partir du 1^{er} janvier 2030, pour tous les bâtiments neufs.

De plus, le Gouvernement fixe des objectifs « PRP » tout au long du cycle de vie à partir de 2030. L'outil informatique TOTEM, développé par les trois régions belges et lancé en février 2018, permet de répondre à cette obligation de calcul du PRP.
- Des exigences minimales de performance énergétique applicables aux systèmes lors de leur installation, remplacement ou améliorations (articles 63 et suivants)

⇒ **L'UVCW demande à la Wallonie de dégager les moyens financiers nécessaires au secteur du logement public pour remplir ces différentes obligations.** En premier lieu, l'obligation de disposer d'un certificat PEB pour tout bâtiment public dès la fin mai 2026 représente un défi considérable en termes de délai et de coût à charge des Sociétés de Logement de Service public. Par ailleurs, dans le cadre du Plan de rénovation des bâtiments, vu la priorité mise sur la part d'économies d'énergie (55 %) obtenues sur les 43 % des logements les plus énergivores, et vu l'état du parc de logements publics, il apparaît que le logement public devra fournir un effort de rénovation énergétique colossal durant la prochaine décennie.

⇒ **L'UVCW demande également que l'outil permettant d'établir un inventaire des bâtiments appartenant à ou occupés par les organismes publics (article 30) s'appuie sur les données déjà encodées dans le cadastre du logement public réalisé par la SWL afin d'éviter les encodages multiples.**

2.3. Autres points d'attention

2.3.1. Exigences de rénovation

L'article 8 de l'avant-projet de décret détermine des normes minimales de performance énergétique des bâtiments non résidentiels dans le cadre du Plan de rénovation des bâtiments en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050 et en vue de la transformation des bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles.

Son § 4, alinéas 1 et 2 permet au Gouvernement d'exempter temporairement des exigences fixées dans cet article des bâtiments non résidentiels individuels :

« § 4. Le Gouvernement peut établir et publier des critères pour exempter temporairement des exigences du présent article, des bâtiments non résidentiels individuels, en raison de l'utilisation future prévue du bâtiment, de difficultés graves ou en cas d'évaluation coûts/bénéfices défavorable. Ces critères sont clairs, précis et stricts et garantissent l'égalité de traitement entre les bâtiments non résidentiels.

Lorsqu'il établit les critères visés à l'alinéa 1^{er}, le Gouvernement :

1° effectue une évaluation ex ante de la part potentielle des bâtiments non résidentiels couverts et évite qu'un nombre disproportionné de bâtiments non résidentiels ne soient exemptés ;

2° veille à la réalisation d'améliorations équivalentes de la performance énergétique dans d'autres parties du parc immobilier non résidentiel. »

L'article 12 de l'avant-projet de décret prévoit en outre des dérogations aux articles 8 et 9. Notons que ces dérogations sont similaires aux exceptions en vigueur pour l'application des exigences PEB depuis l'entrée en vigueur de la réglementation PEB en Wallonie le 1^{er} mai 2010, à laquelle s'ajoute une nouvelle exception pour les bâtiments servant à des fins de défense nationale (mais pas pour les logements individuels ni les bureaux des forces armées).

⇒ **L'UVCW soutient la mise en œuvre des exceptions** : un bâtiment qui a bénéficié d'une exception à l'application des exigences PEB à sa construction ne peut pas être rattrapé par une obligation de rénovation énergétique (ce serait totalement incompréhensible et aberrant aux niveaux technique et économique).

L'UVCW insiste en particulier sur la mise en œuvre de l'exception pour les bâtiments d'une superficie utile totale inférieure à 50 m². En effet, depuis le 1^{er} mai 2010 la réglementation PEB en vigueur en Wallonie exempte de l'application des exigences PEB les « *bâtiments à construire d'une superficie utile totale inférieure à 50 m²* ». Ainsi, nous sommes interpellés par le libellé de l'exception prévue à l'article 12, 5° de l'avant-projet de décret qui est « *les bâtiments indépendants d'une surface de plancher utile inférieure à 50 m²* ». Il convient de faire en sorte que cette exception recouvre bien tous les bâtiments d'une superficie utile totale inférieure à 50 m² exemptés d'exigences PEB lors de leur construction depuis le 1^{er} mai 2010.

Par ailleurs, **l'UVCW souhaite attirer l'attention sur certains petits bâtiments des communes pour lesquels il serait aberrant sur le plan technico-économique de fixer des exigences de rénovation.** Nous pensons par exemple au local destiné aux fossoyeurs dans les cimetières : ce type de petit local est utilisé de manière tout à fait sporadique et généralement équipé d'un poêle à bois (souvent ancien) pour donner un minimum de confort aux fossoyeurs en hiver. **Ce type de bâtiments devrait pouvoir rentrer dans l'exception 12, 5°** et être exclu d'emblée des obligations de rénovation énergétique.

2.3.2. Révision de l'échelle des certificats

L'article 19 de la directive européenne PEB IV impose que les certificats PEB indique la classe de performance énergétique du bâtiment sur une échelle fermée allant de la lettre A à la lettre G : la lettre A doit correspondre aux bâtiments à émissions nulles et la lettre G doit correspondre aux bâtiments les moins performants du parc immobilier au moment de l'introduction de l'échelle. Cet article est transposé à l'article 13, § 2 de l'avant-projet de décret. Cette exigence européenne induit la nécessité de réviser l'échelle actuellement utilisée pour la certification des bâtiments résidentiels, qui va de A++

à G. Ainsi des bâtiments certifiés dans le cadre de la réglementation PEB actuellement en vigueur vont voir leur label rétrogradé vers une classe moins performante. Cette modification nécessitera une bonne communication envers le grand public.

A noter qu'actuellement, les labels n'ont pas été identifiés pour les bâtiments non résidentiels de sorte que le problème ne concerne que les bâtiments résidentiels.

3. Commentaires spécifiques par article

- Article 3, 5° et 6° : l'adverbe « structurellement » peut prêter à confusion. A-t-il le sens de « pérenne » par opposition à « momentané » ou fait-il référence à la structure du bâtiment ? Dans ce dernier cas, les cloisons (éléments non porteurs) ne délimiteraient pas 2 unités PEB distinctes or les appartements d'un immeuble sont bien des unités PEB distinctes alors que les parois séparant deux appartements peuvent être des cloisons au sens de la stabilité du bâtiment. À noter que ce terme « structurellement » est repris de la définition de la Directive européenne mais semble mal adapté à la manière de construire en Wallonie et est donc source d'ambiguïté.
- Article 3, 6° h) : les autres types d'utilisation ne sont pas définies, ne faudrait-il pas développer ce point et mentionner les logements collectifs, les kots, les logements occupés de manière temporaire, ...
- Article 3, 18° « partage des incitations ». La définition renvoie à l'article 2, 54) de la directive UE 2023/1791 sur l'efficacité énergétique. Or cet article de la directive semble mal traduit ou est incompréhensible : comment « *un partage d'incitation* » peut-il être défini comme « *l'absence de répartition équitable et raisonnable des obligations et récompenses financières [...]* » ?
- Article 3, 36° « surface au sol utile totale » : mérite d'être explicité graphiquement
- Article 3, 39° « changement de destination » : les destinations ne sont-elles pas définies du 5° au 9° (et non du 4° au 9° tel que mentionné) ?
- Article 3, 41° « énergie issue de sources renouvelables produites à proximité » : la condition a) implique « un réseau de distribution spécifique ». Cela ne correspond pas au modèle défendu en Wallonie au travers du décret électricité du 12 avril 2001 qui vise à optimiser l'infrastructure de distribution de l'électricité en mutualisant celle-ci au travers du réseau de distribution public et à assurer son financement. Cette disposition tendrait à généraliser le recours à des lignes directes, en opposition au décret électricité et au détriment de la mutualisation du réseau de distribution public des GRD. En outre, cette définition ne permet pas le recours à une CER même au périmètre très local car elles utilisent le réseau public en vertu du décret électricité.
- Article 3, 44° « rénovation de fond » : cette définition reprend un des trois cas de figure pour lesquels les exigences des bâtiments neufs trouvaient à s'appliquer conformément à l'article 14 de l'AGW PEB du 15 mai 2014 (travaux « assimilés à du neuf »). Pour les 2 autres cas de figure des travaux « assimilés à du neuf » dans l'AGW PEB du 15 mai 2014 (travaux consistant à doubler le volume protégé existant ou à ajouter un volume protégé supérieur à 800 m³), l'article 49 de l'avant-projet de décret prévoit que le Gouvernement peut décider qu'ils respectent les exigences applicables aux bâtiment ou unité à construire ou à reconstruire. A défaut, quelles seront les exigences PEB applicables à ces travaux de grande ampleur ?
- Article 3, 64° « surface de plancher utile » : cette définition (qui est un copier-coller de la Directive PEB IV) est très difficile à comprendre et mériterait d'être clarifiée. De plus, les termes définis au 36° et 65° sont très proches : il convient d'être attentif à la confusion qui risque d'en découler.

- Article 3, 65° « surface de plancher de référence ». Elle est définie comme : « *la surface de plancher utilisée comme valeur de référence pour l'évaluation de la performance énergétique d'un bâtiment, calculée comme la somme des surfaces de plancher utiles des locaux au sein de l'enveloppe du bâtiment spécifiés pour l'évaluation de la performance énergétique* ». Cette définition est également un copier-coller de la directive PEB IV et est à peine plus compréhensible que la 64° (notamment, on ne comprend pas avec quoi s'accorde « spécifiés » ; cette définition ne souffrirait-elle pas d'un problème de traduction ?). Par ailleurs, si la surface de plancher utilisée comme valeur de référence pour l'évaluation de la PEB devient, en vertu de cette définition, la somme des surfaces de plancher utile **des locaux** au sein de l'enveloppe alors que la surface de référence utilisée à l'heure actuelle est la surface de plancher des différents niveaux du bâtiment murs extérieurs et intérieurs compris (cf. la surface de plancher chauffée), alors, pour un même bâtiment, la surface de plancher de référence sera inférieure à la surface de plancher chauffée, et il conviendrait d'en tenir compte lors de la fixation des exigences.

Il serait utile d'illustrer les définitions 36°, 64° et 65° afin d'en faire ressortir les particularités pour le calcul des surfaces.

Par ailleurs, les exceptions font tantôt référence à la « surface de plancher utile » (article 12) et à « la superficie utile » (article 20) qui ne semble pas figurer dans les définitions. En outre, les exceptions en vigueur dans la réglementation actuelle font référence à la « superficie utile totale » : il convient selon nous d'assurer une continuité et une cohérence de la réglementation PEB en s'assurant que les bâtiments exemptés aujourd'hui ne seront pas soumis à des exigences demain pour des raisons de définition mal libellées ou calibrées dans le décret. Voir à ce sujet le point 2.3.1. ci-dessus.

- Article 4, 7° et 8° : normes minimales de performance énergétique et trajectoire de rénovation. A l'heure actuelle, la consommation d'énergie primaire en kWh/(m².an) est calculée sur base de la surface de plancher chauffée. Quelle sera la surface de référence utilisée dans le plan de rénovation ? Au vu des obligations de rénovation énergétiques ainsi que des nouvelles exigences PEB à venir, il importe de bien mesurer l'impact de la surface de référence utilisée et d'effectuer l'évaluation de la trajectoire de rénovation et des normes minimales de PEB sur la base de données fiables et représentatives pour les méthodes de calcul à venir.
- Article 8, § 2, 3e alinéa : le texte de l'avant-projet de décret prévoit que « *le Gouvernement peut fixer les seuils maximum pour la performance énergétique avec une référence au parc immobilier non résidentiel dans son ensemble ou par type ou catégorie de bâtiments* ». L'UVCW plaide pour que cette deuxième option soit retenue : en effet, il n'est pas concevable de comparer une piscine ou un hôpital à un immeuble de bureaux, compte tenu des températures de chauffage requises différentes, de l'horaire d'occupation, de la consommation d'eau chaude sanitaire, etc.
- Article 12, 5° : l'exception vise « *les bâtiments indépendants d'une surface de plancher utile inférieure à 50 m²* ». Ce libellé est à nouveau un copier-coller de la directive PEB IV. Nous nous interrogeons sur la notion de « indépendants » : vise-t-on uniquement les bâtiments 4 façades ? Selon nous, l'interprétation donnée par la Région wallonne à la notion de bâtiment depuis l'entrée en vigueur de la PEB le 1^{er} mai 2010 doit prévaloir afin d'assurer la continuité et la cohérence des réglementations successives. La question E.1.1. de la FAQ PEB (dernière version : janvier 2014) explicite la notion de bâtiment :

*« Il faut considérer des bâtiments distincts dès que simultanément :
- la mitoyenneté est strictement verticale
- il n'y a aucun accès direct d'une partie vers l'autre
- chaque partie a son entrée indépendante »*

- Article 17 : pour l'établissement d'un certificat à l'issue d'une rénovation importante ou d'une rénovation de fond, le Gouvernement devra déterminer la procédure applicable. Il importe d'envisager cette procédure en limitant au maximum les encodages multiples de données au sein d'outils différents grâce aux outils et méthode de calcul intégrée à venir.
- Article 20, 3^o, portant sur l'exception à l'obligation d'un certificat PEB, est libellé ainsi : « *les bâtiments d'une superficie utile inférieure à 50 m²* ». A l'article 36, 3^o du décret du 28 novembre 2013, l'exception vise « *les bâtiments d'une superficie utile totale inférieure à 50 m²* ». Par ailleurs, l'article 3 de l'avant-projet de décret reprend plusieurs définitions faisant référence à la surface d'un bâtiment (aux 36^o, 64^o, 65^o) mais la « superficie utile (totale) » n'y figure pas et devrait par conséquent être définie.
- Article 30 : outil permettant d'établir un inventaire des bâtiments appartenant à ou occupés par les organismes publics. Comme évoqué au points 2.2.1. et 2.2.3. ci-dessus, cet outil ne doit pas faire doublon avec l'outil de certification des bâtiments publics (les données requises y figurent déjà). De plus, l'UVCW souhaiterait qu'il soit envisagé un seul outil intégrant toutes les finalités (voir 2.2.1. + le passeport de rénovation) pour lesquelles les pouvoirs locaux, et les communes en particulier, doivent fournir des données, en vue de limiter au maximum les encodages multiples.
- Article 30, alinéa 3 : l'article visé n'est pas cité (il manque le numéro).
- Chapitre VII – Guichets uniques : concernant l'accompagnement du public, l'UVCW rappelle que les communes et CPAS, en tant qu'acteurs de proximité, jouent un rôle d'information des citoyens, en particulier au travers de l'action des conseillers en énergie et des tuteurs énergie (l'action de ces derniers s'étendant à de l'accompagnement). Vu la plus-value sociale apportée par ceux-ci, l'UVCW plaide pour que chaque commune et CPAS puisse bénéficier d'une aide au financement de ces conseillers spécifiques.
- Article 80, § 3, 2^e alinéa, 2^o : pourquoi n'y a-t-il pas de mention de l'architecte s'il est requis en cas de demande de permis par une personne morale ? Pourquoi cette différence avec les personnes physiques ?
- Article 82, § 3, 2^e alinéa, 2^o : même remarque que pour l'article 80.
- Article 84 :
 - o § 1^{er}, alinéa 2 : en cas de dématérialisation, pourquoi seule la signature électronique de la déclaration PEB simplifiée par le déclarant est-elle requise et non pas également la signature électronique de l'architecte lorsque son intervention est requise ? Cela ne décharge-t-il pas l'architecte de sa mission ? À noter que dans l'article 80 relatif aux bâtiments à construire ou à reconstruire, aucune signature électronique de la déclaration PEB initiale n'est requise (ce qui met les acteurs sur le même plan au niveau responsabilité). Par ailleurs, à l'article 90, § 2. précisant le contenu de la déclaration PEB simplifiée, le 4^o prévoit une déclaration sur l'honneur des acteurs, dont l'architecte si requis : que vaut cette déclaration sur l'honneur sans sa signature ?
 - o § 3, 2^e alinéa, 2^o : même remarque que pour les articles 80 et 82.

- Article 88 relatif à la vente en cours de procédure PEB : cet article fait référence aux procédures PEB visées aux articles 71 à 74, or ces articles traitent des exigences d'électromobilité. Il convient de faire référence aux articles 80 à 83.
- Article 90, 8° : la déclaration PEB simplifiée doit désormais comporter, le cas échéant, la signature de la personne qui a assisté le déclarant PEB pour compléter le document. Quelle responsabilité prend cette personne en signant le document ? Quid s'il s'agit d'un agent d'un guichet de l'énergie ou d'un agent communal (conseiller en énergie, agent du Service Urbanisme, etc.) ?
- Article 96 relatif à l'inspection des travaux : dans l'exposé des motifs, il est indiqué "*Dans l'hypothèse des travaux de rénovation simple, le rapport d'inspection figurera dans la déclaration PEB simplifiée.*" Etant donné que la déclaration PEB simplifiée est à joindre à la demande de permis, nous ne voyons pas comment elle peut intégrer un rapport d'inspection de travaux qui n'ont pas encore été autorisés et ne peuvent donc pas encore avoir été réalisés.
- Titre VII - Données relatives à la performance énergétique : ce volet comporte des chapitres qui traitent de 5 bases de données différentes. Cette multiplication des bases de données résulte de la situation existante. Nous nous interrogeons sur la pertinence de maintenir autant de bases de données distinctes alors qu'un même bâtiment est amené à figurer dans l'ensemble de ces bases de données avec toute une série de données communes. Pourquoi ne pas envisager une seule base de données qui centralise l'ensemble des bâtiments/unités avec un encodage unique des données communes et ensuite des arborescences différentes avec des données spécifiques selon le document visé ? Dans tous les cas, nous demandons à la Région wallonne de veiller à limiter au maximum les encodages multiples et de favoriser la réutilisation de la donnée que ce soit pour les procédures PEB, la certification, l'audit, le passeport bâtiment, les systèmes, etc. (principe du "*only once*").
- Article 104, §7 : les personnes visées à l'article 152, § 1er, 3° qui sont en charge du contrôle de la PEB dans les communes mais aussi de la mise en œuvre des politiques climatiques devraient également pouvoir accéder aux informations visées au paragraphe 1er, alinéa 3, 6° en vue de mesurer l'impact de l'amélioration de la PEB sur leur territoire et de mettre en œuvre et d'adapter leur plan d'actions en faveur de l'énergie durable et du climat (PAEDC de la Convention des Maires).
- Article 117, § 3 (base de données relative à la performance énergétique des bâtiments) : l'accès aux données pertinentes sur la performance énergétique des bâtiments sur leur territoire devrait également être donné à l'autorité locale pour lui permettre de mesurer les réductions des émissions de gaz à effet de serre sur son territoire dans le cadre du rapportage de la Convention des Maires.
- Articles 122, 125, 128 : par cohérence, harmoniser la dénomination des diplômes en précisant dans chacun des articles "ingénieur civil architecte" (l'article 122 indique "ingénieur architecte", l'article 125 mentionne uniquement "l'ingénieur civil" – l'ingénieur civil architecte ayant bien un titre d'ingénieur civil – et l'article 128 indique "ingénieur civil architecte").
- Article 145. : il permet au Gouvernement de confier l'exercice des contrôles des certificats PEB à des tiers. A notre estime, l'exercice des contrôles ne peut être confié à des tiers (voir commentaire Article 152., 3°). A noter que cette question a été posée lors de la présentation de l'avant-projet de décret aux Pôles du CESE Wallonie le 12/08/2025 et les représentants du SPW ont apporté la réponse suivante : le système existe aux Pays-Bas où, pour conserver son agrément, un certificateur PEB doit recertifier 3 certificats à l'aveugle. Dans le système envisagé en Wallonie, le tiers se contenterait de constater des irrégularités mais le pouvoir de sanctionner resterait dans les mains des autorités publiques.

- Article 148, 12° : le numéro de l'article visé est manquant.
- Article 152, 3° : le Gouvernement peut désigner d'autres personnes que les fonctionnaire et agents de la Région ou des communes pour rechercher et constater par procès-verbal les manquements visés aux article 148 à 151. Nous nous inquiétons que la sous-traitance du contrôle du respect des exigences PEB soit envisagée alors qu'il nous apparait essentiel que ce contrôle reste aux mains de l'administration en vue maintenir toute l'impartialité requise et d'éviter tout risque de conflit d'intérêt.
- Article 155, alinéa 2 : il est mentionné que lorsque l'amende est infligée par un fonctionnaire ou agent d'une commune, le versement du montant se faite entre les mains du receveur communal. Le terme « receveur communal » est à remplacer par "Directeur financier" (suite à la réforme en 2013). En effet, dans le Règlement général de comptabilité communal (RGCC), l'article 1er, 9° définit : " « *directeur financier* » : *l'agent qui exerce cette fonction en portant le grade de directeur financier ou celui de receveur régional – AGW du 11 juillet 2013, art. 1er*".
- Annexe IV - Méthode de calcul. Au point 6. listant les destinations de bâtiment, où se retrouve le logement collectif ?

mdu/vbi/21.8.2025