**Réglementation** Les Belges, mal informés, face à des législations régionales allant dans tous les sens, hésitent à se lancer dans la rénovation de leur logement. Cela pourrait leur coûter cher…

# Les Belges perdus dans le labyrinthe PEB : un piège pour les propriétaires

*"Nous disons donc à nos clients : si vous avez une prime, c'est super, mais ne comptez pas trop là-dessus et ne faites pas votre achat en fonction des aides que vous espérez."*

**Caroline Lejeune**
Présidente de Federia

C'est un peu le "monde à l'envers". Alors que la transition énergétique devrait donner le tempo, un grand flou entoure les obligations liées au certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB). Et de nombreux propriétaires se retrouvent sans boussole, ne sachant pas quand ils devront se lancer dans une rénovation via des travaux d'isolation du toit ou des murs ; l'achat d'une nouvelle chaudière, de panneaux photovoltaïques ; ou le changement de châssis, par exemple.

Le dernier Observatoire de CBC Banque et Assurance sur "Les Belges et l'immobilier", présenté en prélude au salon Batibouw, a de quoi inquiéter : si sept propriétaires sur dix disent connaître la valeur de leur bien, ils sont près de 50 % à ignorer son score énergétique. Plus inquiétant encore, le sentiment d'être mal informé progresse d'année en année.

*"Les gens voient donc de moins en moins l'intérêt de rénover leur bien en fonction du PEB"*, regrette Cédric Matte, directeur général du marché Retail chez CBC Banque. Ce désintérêt n'est pas dû à une mauvaise volonté mais à une saturation face à des informations changeantes, voire contradictoires.

Résultat : à peine 23 % des Belges savent quel label leur logement devra afficher à l'horizon 2030 ou 2050, comme le souligne Cédric Matte : *"La compréhension des enjeux de durabilité du logement recule, le PEB en tête […] Les Belges ne savent pas quelles seront les étapes qui vont être fixées dans les années à venir pour l'amélioration obligatoire de leur PEB."*

### Le grand flou législatif

Pourquoi ce grand flou ? Parce que la politique énergétique belge (qui dépend beaucoup des Régions) reste opaque. Les annonces se succèdent puis s'évaporent, au gré des changements de coalitions ou des pressions budgétaires.

Un professionnel du secteur, témoin de ce flottement, ne mâche pas ses mots : *"On annonce des mesures puis, discrètement, on revient dessus. Ainsi, certains avaient initialement annoncé qu'en 2026, on devrait atteindre un PEB C ou D, sinon il y aurait des amendes ou une*

SVEN BOETTCHER/SHUTTERSTOCK.

Les travaux pour refaire les toitures ou améliorer l'isolation des bâtiments font partie des priorités pour améliorer la performance énergétique de son logement.

*impossibilité d'indexer les loyers. Mais tout cela n'a pas été transformé en véritable législation. Le cas du plan Air Climat en Wallonie est symptomatique: après de grandes ambitions, les objectifs ont été revus à la baisse. Et plus personne n'y comprend plus rien."*

Autre problème: une très large majorité de Belges (71 %) s'estiment mal informés à propos des aides ou primes dont ils pourraient bénéficier en cas de rénovation (énergétique) de leur logement, comme le souligne Caroline Lejeune, présidente de la Fédération des agents immobiliers francophones (Federia): "*À propos des primes, à l'heure actuelle, la situation est en effet des plus floues et elle peut changer du jour au lendemain. Nous disons donc à nos clients: si vous avez une prime, c'est super, mais ne comptez pas trop là-dessus et ne faites pas votre achat en fonction des aides que vous espérez."*

Enfin, un autre élément qui pèse sur la volonté de rénover son logement est évidemment l'incertitude économique et géopolitique. "*D'autant que les coûts de rénovation ont déjà énormément augmenté ces dernières années; entre 30 et 40 %. Et, aujourd'hui, beaucoup de propriétaires hésitent à se lancer dans des travaux pour rendre leur habitation plus durable à cause de cette incertitude"*, signale encore Caroline Lejeune.

#### L'anticipation, la meilleure stratégie

Les propriétaires comme les candidats acheteurs sont donc en attente de réponses concrètes.

Une majorité de Belges se dit favorable à une plateforme numérique regroupant les produits et services liés à leur (futur) logement, facilitant ainsi, en partie, l'accès à l'information et la gestion au quotidien, avant de se lancer dans des travaux.

Mais cette prudence pourrait se révéler mauvaise conseillère, comme le souligne un expert du marché immobilier. "*Il vaut toujours mieux anticiper que subir. Attendre que la rénovation soit obligatoire en Belgique, c'est prendre le risque de payer le prix fort face à un secteur de la construction sous tension. Le meilleur moment pour rénover, c'est maintenant: vous protégez votre portefeuille contre l'inflation des matériaux, vous baissez vos charges et vous valorisez votre patrimoine."*

C'est aussi l'avis d'Hugues Kempeneers, directeur général chez Embuild Wallonie: "*Attendre parce qu'il y a un flou peut coûter très cher car le prix des matériaux de construction ne va certainement pas baisser, au contraire. Par contre, une rénovation assure rapidement un beau retour sur investissement en faisant baisser ses coûts énergétiques."*

**Nicolas Ghislain**

## Un levier financier

### Les PEB C et D les plus prisés

**Si le législateur hésite**, les banques et le marché immobilier, eux, ont déjà pris les devants. Le PEB n'est plus une simple étiquette de couleur sur une annonce, c'est devenu un levier financier majeur. Caroline Lejeune (Federia), rappelle que les conditions de crédit se sont déjà durcies à ce propos: *"Les banques mettent des conditions d'octroi de crédit en fonction du PEB. Au-delà du PEB D, par exemple, ces conditions sont plus contraignantes. Et, dans ce cas, les banques obligent les acquéreurs à rassembler davantage de fonds propres avant d'accorder un crédit."*

En clair, si une maison est une "passoire énergétique", elle devient plus difficile à acheter pour un candidat acquéreur; ce qui tire mécaniquement les prix vers le bas. *"Ceci dit, acheter aujourd'hui un logement neuf, avec un PEB A ou B est très cher et quasiment impayable,* note Caroline Lejeune. *Donc, pour le moment, les biens les plus prisés sont ceux qui bénéficient d'un PEB C ou D et qui ne nécessiteront pas, à terme, une rénovation trop coûteuse."*

## Rénovation énergétique

### Les obligations, au stade actuel

**Chacune sa méthode et ses règles.** Un chat n'y retrouverait pas ses jeunes. En Belgique, les trois Régions ont, chacune, leur manière d'adopter les obligations de rénovation énergétique. Elles utilisent aussi des méthodologies de calcul et des échelles différentes pour la détermination du PEB. Et sont déjà revenues sur des mesures prises précédemment. Mais quelle est la situation au stade actuel?

**En Wallonie,** la révision par le gouvernement actuel du plan Air Climat Énergie est en cours d'adoption. Le calendrier a été assoupli et tout ce qui était prévu pour les biens en location a disparu. Mais sont prévues actuellement des obligations en cas d'achat ainsi que pour les logements existants. En cas d'achat, les nouveaux propriétaires auront cinq ans, à partir de 2028, pour atteindre au moins un PEB D; puis, à partir de 2031, cinq ans pour arriver au niveau C; ensuite, à partir de 2036, cinq ans pour atteindre le label B; et, à partir de 2041, il faudra arriver au PEB A dans les cinq ans suivant l'achat. Et, pour le parc existant, les propriétaires devront avoir un certificat F pour 2031, E pour 2036, D pour 2041, C pour 2046 et B pour 2050.

**La Flandre** a prévu une obligation en cas d'achat d'un bien: tous les logements et appartements achetés à partir de 2023 avec un label E ou F doivent obligatoirement être rénovés afin d'atteindre au minimum le label D dans les six ans suivant l'achat. Par contre, le calendrier initial de durcissement ultérieur a été, pour le moment, supprimé en Flandre et doit être reformulé. Mais reste l'objectif ultime: un label A pour tous les logements en 2050.

**À Bruxelles,** enfin, la législation prévoit seulement une amélioration progressive des bâtiments existants: en 2033, les logements ne pourront plus avoir un certificat PEB plus mauvais que le niveau E (consommation maximale de 275 kWh/m²/an). La suite de la trajectoire devra être définie… par le prochain gouvernement bruxellois. Avec comme objectif ultime que tous les logements aient un PEB C + en 2050.

# Face au flou, les acteurs du terrain appellent à une harmonisation urgente

Réunis autour du Belgian Green Building Council (BGBC), avec le soutien d'ADEB-VBA, BA4SC, BELFA, Buildwise, Embuild, Febelfin, Life Be Free, UPSI-BVS et Techlink, les acteurs de la construction, de l'immobilier et de la finance plaident pour un cadre commun, plus clair, afin d'accélérer la transition énergétique du bâti.

*"Il existe aujourd'hui un large consensus: il faut évoluer, et nous savons que cela nous facilitera la vie*, explique Gilles Vanvolsem, CEO du BGBC. *Et c'est déjà un engagement réel de nombreuses entreprises belges, notamment au sein de notre réseau."*

Selon les fédérations signataires, la difficulté principale n'est plus d'ordre technique mais financier. Après plusieurs années marquées par des subsides publics importants aujourd'hui réduits pour des raisons budgétaires, les autorités misent davantage sur le financement privé pour soutenir la rénovation énergétique. Banques et investisseurs sont donc appelés à jouer un rôle central, notamment via des conditions de crédit incitatives destinées tant aux particuliers qu'aux entreprises.

> *"Le PEB n'est pas une fin en soi. C'est un outil pour inciter à rénover. Sans cadre clair et comparable, la transition du bâti restera trop lente."*
>
> **Gilles Vanvolsem**
> CEO du Belgian Green Building Council

#### Le PEB, un outil décisionnel

Or, ce basculement se heurte au cadre réglementaire fragmenté qui prévaut aujourd'hui. "*Cette fragmentation complique les choses à tous les niveaux: pour les porteurs de projets, qu'ils soient citoyens ou professionnels mais aussi pour le secteur financier, qui doit pouvoir comprendre précisément ce qu'il finance"*, souligne Gilles Vanvolsem. Sous l'effet du Green Deal européen, les banques sont désormais soumises à des obligations accrues de transparence et doivent objectiver la durabilité de leurs investissements.

Dans ce contexte, le PEB est devenu un outil décisionnel central. *"C'est le premier indicateur utilisé par les banques pour évaluer le caractère durable d'un projet"*, rappelle le CEO du BGBC. Le problème, pointent les acteurs économiques, est que la coexistence de trois méthodes de calcul différentes en Flandre, en Wallonie et à Bruxelles rend les scores difficilement comparables; ce qui complique l'analyse des risques et ralentit les décisions de financement.

#### Pas un appel à une fédéralisation

L'appel ne vise pas une refédéralisation de la matière. Chaque Région conserverait ses compétences et son cadre réglementaire mais s'appuierait sur une méthode de calcul commune. Certains paramètres, comme le coefficient de conversion de l'électricité, pourraient être harmonisés rapidement, sans modification lourde des outils existants.

Alors que la Belgique doit transposer d'ici fin mai 2026 la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, les acteurs du terrain estiment que cette harmonisation constitue un levier prioritaire. "*Le PEB n'est pas une fin en soi. C'est un outil pour inciter à rénover. Sans cadre clair et comparable, la transition du bâti restera trop lente"*, conclut Gilles Vanvolsem.

**M. Dy.**