

# Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel

Dernière mise à jour : 24 mars 2023

⊕ Évaluation de l'état non réalisable et tendance à l'amélioration

**L'impact environnemental d'un logement dépend notamment de son niveau de performance énergétique. La performance énergétique d'un bâtiment (PEB) se définit comme la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation normalisée du bâtiment (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, ventilation...). À partir des données des certificats PEB, il est possible d'évaluer les performances énergétiques du parc immobilier résidentiel.**

Depuis le 01/05/2010, les logements neufs font l'objet d'exigences minimales en termes de performances énergétiques<sup>[1]</sup>. Ces exigences ont été renforcées au cours du temps<sup>[2]</sup>. Sur base des déclarations PEB finales envoyées à l'administration, il est possible d'évaluer les performances énergétiques des logements neufs. Quant au parc immobilier résidentiel wallon existant, c'est-à-dire les logements avec un permis d'urbanisme antérieur à mai 2010, leurs performances énergétiques peuvent faire l'objet d'un suivi sur base des certificats PEB établis lors des transactions de location/vente ou lors de la réalisation d'un audit énergétique.

## Les performances énergétiques des logements neufs en amélioration

En 2022<sup>[3]</sup>, 46,6 % des logements neufs finalisés en Wallonie présentaient un niveau de PEB équivalent à un label B. Le solde était quasi exclusivement constitué de logements caractérisés par des performances énergétiques supérieures : 42,0 % de logements avec un label A, 8,8 % avec un label A+ et 2,3 % avec un label A++.

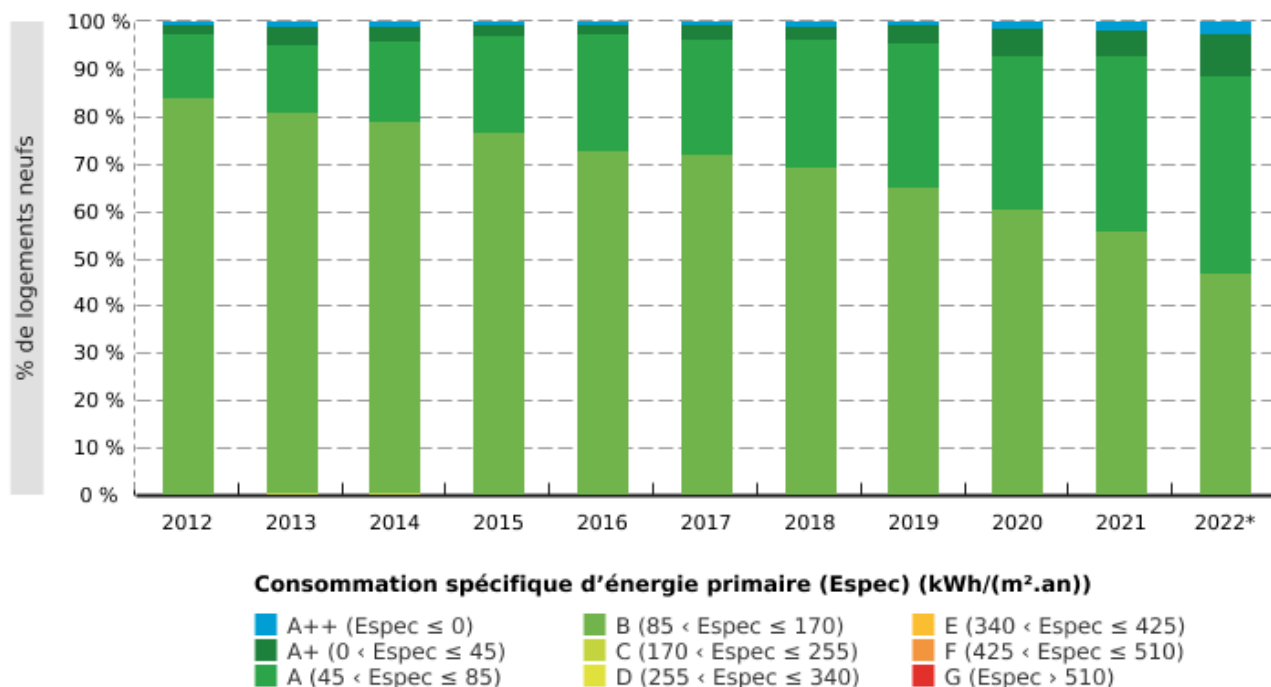
Entre 2012 et 2022, le niveau de PEB des logements neufs s'est amélioré, avec une diminution de la part des logements avec un label B (84,0 % des logements neufs en 2012) principalement au profit des logements avec un label A (13,3 % des logements neufs en 2012). La part de logements neufs avec un label A+ ou A++, qui était restée relativement stable sur la période 2012 - 2019 (< 4 % pour les logements avec un label A+ et < 1 % pour les logements avec un label A++), a augmenté au cours des trois dernières années.

## Le standard Q-ZEN est d'application pour tous les logements neufs

À l'avenir, l'amélioration des performances énergétiques des logements neufs devrait se poursuivre, étant donné le renforcement des exigences en matière de PEB. Ainsi, depuis le 01/01/2021, le standard "quasi zéro énergie" (Q-ZEN) est d'application. Concrètement, cela signifie que tous les bâtiments neufs pour lesquels la demande de permis d'urbanisme a été introduite à partir

du 01/01/2021 doivent être à consommation d'énergie quasi nulle, c'est-à-dire au minimum un label A<sup>[4]</sup>.

## Performances énergétiques des logements neufs en Wallonie



\* Données partielles (du 01/01/2022 au 04/10/2022)

REEW Source : SPW TLPE - DEBD

© SPW - 2023

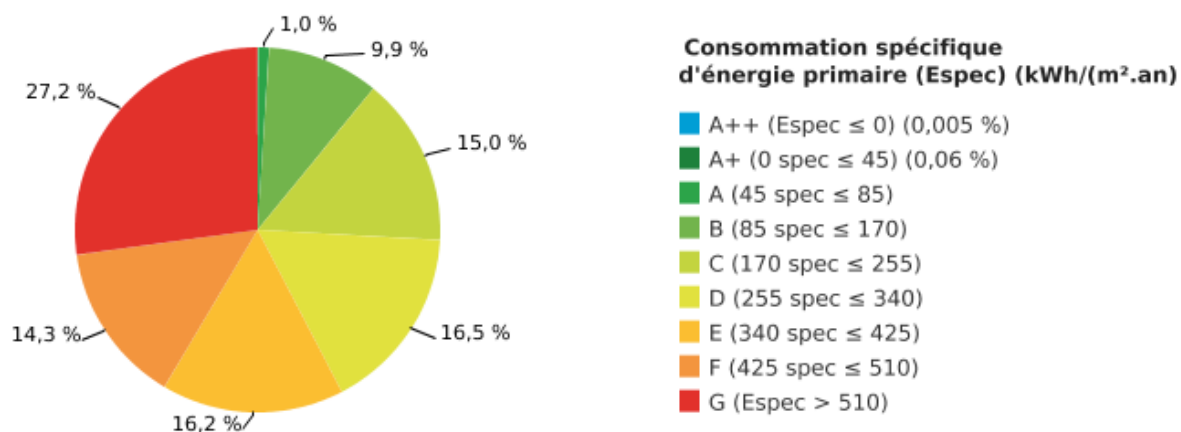
## De piètres performances pour le bâti existant

Selon les données disponibles pour les logements existants avant mai 2010, les performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon seraient plutôt faibles. En 2022, seulement 1,0 % des logements présentaient un label A, A+ ou A++, tandis que 9,9 % des logements affichaient un label B, 15,0 % un label C, 16,5 % un label D, 16,2 % un label E, 14,3 % un label F, et 27,2 % des logements présentaient un label G, c'est-à-dire le label le moins performant<sup>[5]</sup>. Ceci s'explique par l'ancienneté du parc résidentiel wallon (d'après une enquête réalisée en 2011, près de 25 % des logements ont été construits avant 1921, près de 80 % datent d'avant 1991<sup>(a)</sup>) et par un faible taux de rénovation énergétique des logements<sup>[6]</sup>.

Au cours de la période 2011-2022, les performances énergétiques des logements existants se sont toutefois améliorées. En 2011, 36,8 % des logements mis en location/vendus étaient pourvus d'un label G, alors qu'en 2022, ce chiffre s'élevait à 21,4 %<sup>[7]</sup>. Cette diminution, qui traduit une dynamique de rénovation énergétique du bâti existant, s'est faite au profit des logements avec un label B, C, D ou E. En effet, sur la même période, la part des logements mis en location/vendus avec un label F est restée stable, mais la part des logements avec un label B a augmenté (8,1 %

versus 10,1 %), de même que celle des logements avec un label C (12,0 % versus 16,6 %), un label D (13,6 % versus 18,6 %) et un label E (14,5 % versus 17,7 %). La part des logements avec un label A, A+ ou A++ mis en location/vendus est quant à elle restée stable.

## Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon existant (données cumulées)\*

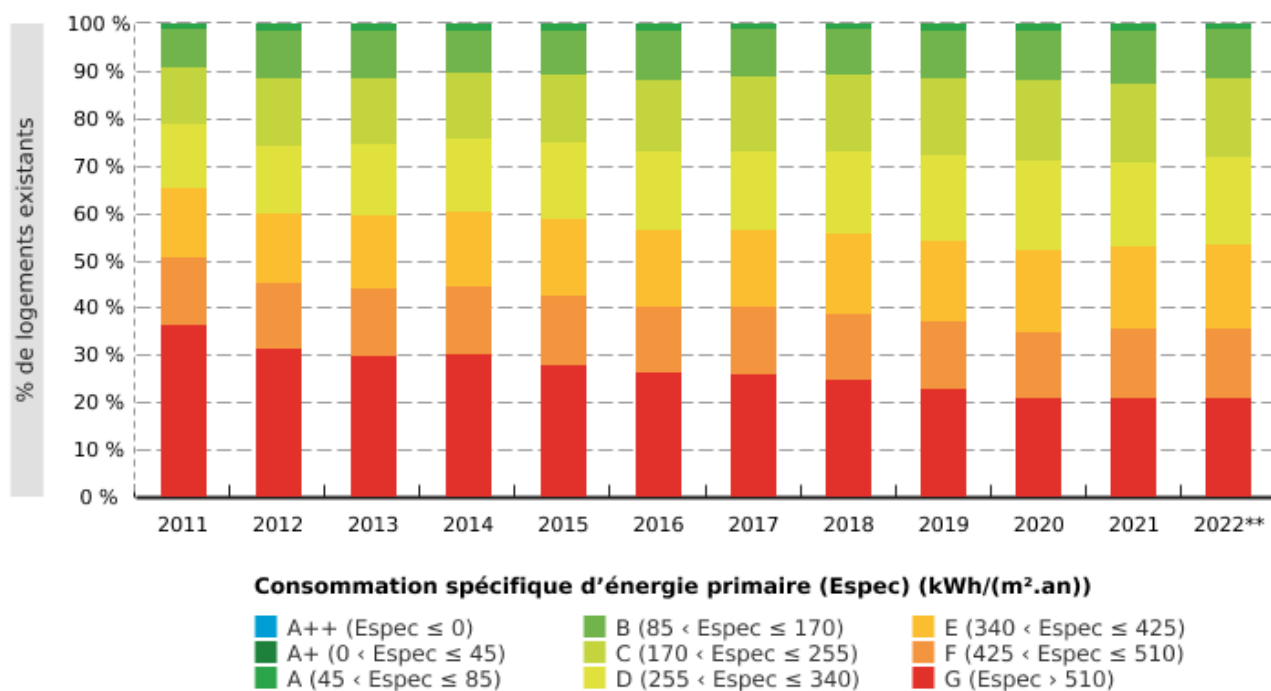


\* Parc immobilier d'avant mai 2010, c'est-à-dire logements avec permis d'urbanisme antérieur à mai 2010. Statistique établie au 04/10/2022 (données cumulées), sur base des données collectées lors des transactions (location/vente) ou, plus récemment, lors de la réalisation d'un audit énergétique

REEW Source : SPW TLPE - DEBD

© SPW - 2023

## Performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon existant\*



\* Parc immobilier d'avant mai 2010, c'est-à-dire logements avec permis d'urbanisme antérieur à mai 2010. Statistique établie sur base des données collectées lors des transactions (location /vente) ou, plus récemment, lors de la réalisation d'un audit énergétique

\*\* Données partielles (du 01/01/2022 au 04/10/2022)

REEW Source : SPW TLPE - DEBD

© SPW - 2023

## L'amélioration des performances énergétiques du bâti existant : un défi majeur pour les pouvoirs publics

Des outils législatifs visant l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant ont été mis en place ou sont en cours d'élaboration en Wallonie.

En 2018, l'UE a adopté la directive (UE) 2018/844 [\[8\]](#), qui impose à chaque État membre l'adoption d'une stratégie de rénovation à long terme pour soutenir la rénovation du parc de bâtiments résidentiels et non résidentiels, tant publics que privés, en vue de la constitution d'un parc immobilier à haute efficacité énergétique et décarboné (consommation énergétique assurée *via* des sources d'énergie renouvelables uniquement) d'ici à 2050. Fin 2020, le Gouvernement wallon a pris acte de la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment [\[8\]](#). Avec ce document, la Wallonie ambitionne d'améliorer d'ici 2050 les performances énergétiques de l'ensemble du parc de logements de la Région, de façon à tendre en moyenne vers le label A décarboné, en visant en priorité la rénovation énergétique profonde des logements les moins performants. Différentes mesures sont prévues, parmi lesquelles :

- la modification du certificat PEB en un certificat "PEB +" qui contiendra un scénario de rénovation ainsi qu'une estimation des coûts des travaux ;
- l'obligation d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants aux moments charnières de la vie de ceux-ci (achat/vente, changement de locataire...) ;
- l'élaboration d'une "feuille de route rénovation" qui accompagnera l'audit logement et qui synthétisera les étapes de rénovation à suivre pour atteindre le label A ;
- la mise en œuvre d'un "passport bâtiment" qui rassemblera l'ensemble des informations disponibles pour un bâtiment, en ce compris l'énergie, et qui accompagnera le bâtiment tout au long de sa vie ;
- la mise en place d'un guichet unique permettant d'offrir un accompagnement global aux ménages dans le cadre de leur projet de rénovation.

La plupart des objectifs et des mesures de la Stratégie figurent dans la Contribution de la Wallonie au Plan national énergie climat 2030 (PNEC 2030) [\[9\]](#), adoptée le 28/11/2019, de même que dans le projet de Plan air climat énergie à l'horizon 2030 (PACE 2030), adopté en 1<sup>ère</sup> lecture par le Gouvernement wallon le 16/12/2022 [\[9\]](#).

À noter également le décret du Gouvernement wallon du 19/10/2022, qui limite entre le 01/11/2022 et le 31/10/2023 [\[10\]](#) l'indexation des loyers en fonction du certificat PEB des logements [\[9\]](#). Cette mesure, qui vise à inciter les propriétaires à isoler leurs logements, concerne les bâtiments sans certificat PEB ou avec un certificat PEB de catégorie D à G.

---

[1] Une consommation spécifique d'énergie primaire ( $E_{\text{spec}}$ ) < 170 kWh/(m<sup>2</sup>.an) (soit un label B) est devenue obligatoire pour toute nouvelle demande de permis introduite entre le 01/05/2010 et le 31/08/2011 (AGW du 17/04/2008 [\[9\]](#) modifié par l'AGW du 27/08/2009 [\[9\]](#)).

[2] Entre le 01/09/2011 et le 31/12/2016 :  $E_{\text{spec}}$  130 kWh/(m<sup>2</sup>.an) ; entre le 01/01/2017 et le 31/12/2020 :  $E_{\text{spec}}$  115 kWh/(m<sup>2</sup>.an) ; à partir du 01/01/2021 :  $E_{\text{spec}}$  85 kWh/(m<sup>2</sup>.an) (soit un label A). Voir la directive 2010/31/UE [\[9\]](#), le décret du 28/11/2013 [\[9\]](#) et l'AGW du 15/05/2014 [\[9\]](#).


[3] Données partielles (du 01/01/2022 au 04/10/2022)



[4] Pour plus d'informations, consulter la page internet relative au standard Q-ZEN sur le portail énergie du Service public de Wallonie [\[9\]](#)

[5] Statistique établie au 04/10/2022 (données cumulées). Étant donné le moment de l'établissement du certificat et sa durée de validité (10 ans), les données présentées fournissent davantage une image de la performance énergétique passée du parc immobilier, puisque les acquéreurs d'un logement, de même que les propriétaires réalisant un audit énergétique, en profitent souvent pour effectuer des travaux de rénovation.

[6] D'après une étude de la Commission européenne<sup>(b)</sup>, sur la période 2012 - 2016, le taux de rénovation énergétique profonde (réduction de la consommation d'énergie primaire > 60 %) des bâtiments résidentiels en Belgique était de 0,2 % par an. Les taux de rénovation énergétique moyenne (réduction de la consommation d'énergie primaire de > 30 % à 60 %) et légère (réduction de la consommation d'énergie primaire de 3 % à 30 %) s'élevaient respectivement à 1 % par an et 6,5 % par an.

[7] À noter que depuis le 01/06/2019, les données relatives aux performances énergétiques du parc immobilier résidentiel existant comprennent non seulement les données collectées lors des transactions de location/vente, mais aussi celles collectées lors de la réalisation d'un audit énergétique.

[8] La Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment  a été actée le 12/11/2020 par le Gouvernement wallon mais n'a pas été approuvée par celui-ci.

[9] Le texte adopté en première lecture le 16/12/2022 est une révision du projet de PACE 2030 adopté par le Gouvernement wallon en 2019 , en vue de répondre aux engagements de la Déclaration de politique régionale 2019 - 2024 .

[10] Mesure qui pourrait être prolongée au-delà, par période de maximum 1 an.

## Évaluation

⊕ Évaluation de l'état non réalisable et tendance à l'amélioration

### État : Évaluation non réalisable

Une évaluation unique n'est pas réalisable : la fiche d'indicateurs s'intéresse à deux sous-thématiques et la seconde ne dispose pas de référentiel.

Indicateur relatif aux performances énergétiques des logements neufs :

- Référentiel : AGW du 17/04/2008 [↗](#) et AGW du 15/05/2014 [↗](#). Depuis le 01/05/2010, des normes de consommation spécifique d'énergie primaire ( $E_{spec}$ ) s'appliquent pour toute demande de permis d'urbanisme relative à un bâtiment neuf destiné au logement individuel ;
- En 2022, sur base des déclarations PEB finales, 98,8 % des logements neufs avaient un niveau PEB conforme.

Indicateur relatif aux performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon existant : pas de référentiel. À noter que selon les données disponibles, les performances énergétiques du parc immobilier résidentiel wallon seraient plutôt faibles.

### Tendance : En amélioration

Le niveau de performance énergétique des logements neufs s'est amélioré entre 2012 et 2022, avec davantage de logements caractérisés par un label A minimum (15,7 % en 2012 *versus* 53,0 % en 2022).

Le niveau de performance énergétique des logements existants s'est amélioré entre 2011 et 2022, avec une part moindre des logements caractérisés par un label G (36,8 % en 2011 *versus* 21,4 % en 2022).

[En savoir plus sur la méthode d'évaluation](#)

# Informations complémentaires

## Références bibliographiques

(a) VITO *et al.*, 2012. Energy consumption survey for Belgian households. Rapport final. Enquête réalisée pour le compte d'Eurostat. [🔗](#)

(b) EC - DG ENER, 2019. Comprehensive study of building energy renovation activities and the uptake of nearly zero-energy buildings in the EU. Rapport final. Publications Office of the European Union : Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg. [🔗](#)

## Ressources utiles

Portail énergie du Service public de Wallonie. [🔗](#)



