

Le PEB sans jargon : guide de survie pour les propriétaires bruxellois.

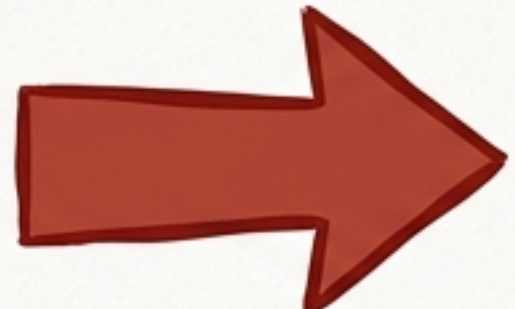
Ce que je vois sur le terrain depuis 14 ans,
et comment préparer votre bien.


Milad Mollaey · Certicateur PEB indépendant agréé IBGE

*Je visite les 19 communes chaque jour.
Voici ce que vous devez vraiment savoir
pour protéger la valeur de votre bien.*





Pourquoi tout le monde ne parle plus que de ça ?




Avant : 

Une simple lettre de A à G pour publier une annonce immobilière.

Aujourd'hui :  

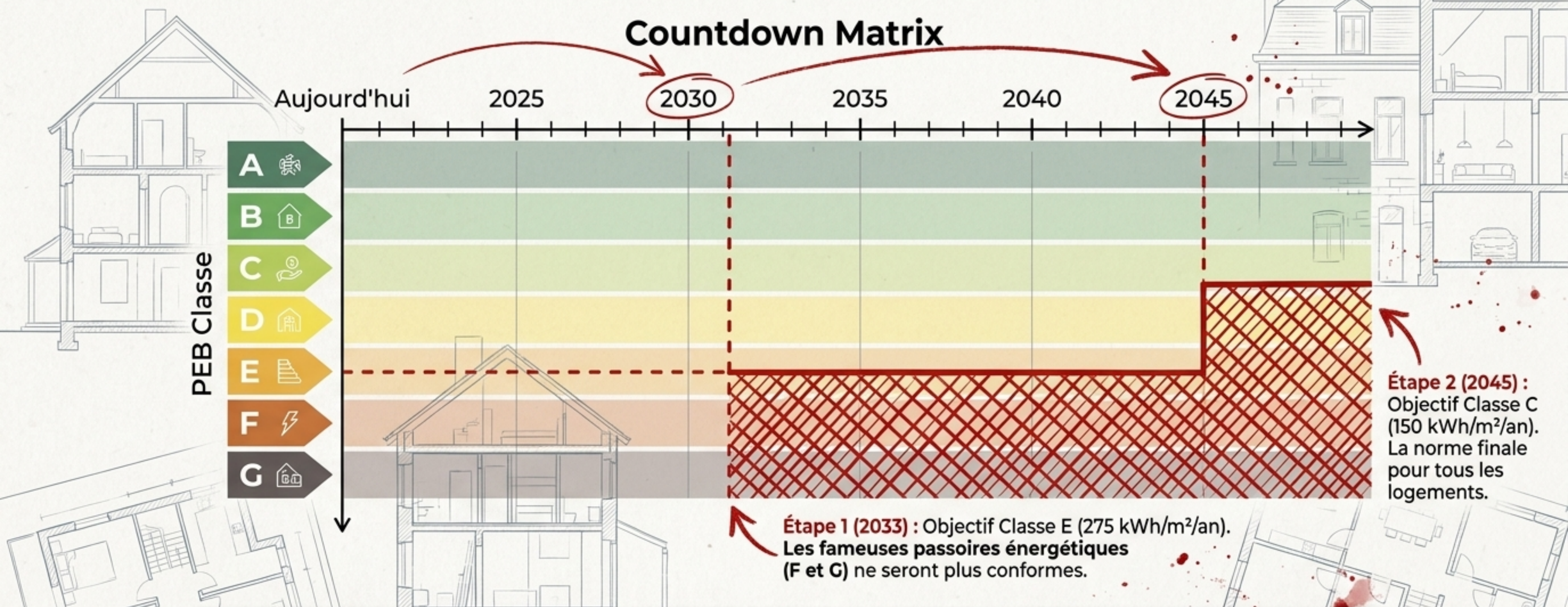
Une obligation stricte de la réglementation CoBrACE pour toute vente ou location.

Demain (2031) : 

Un certificat obligatoire pour tous les logements bruxellois, même ceux occupés par leur propriétaire.

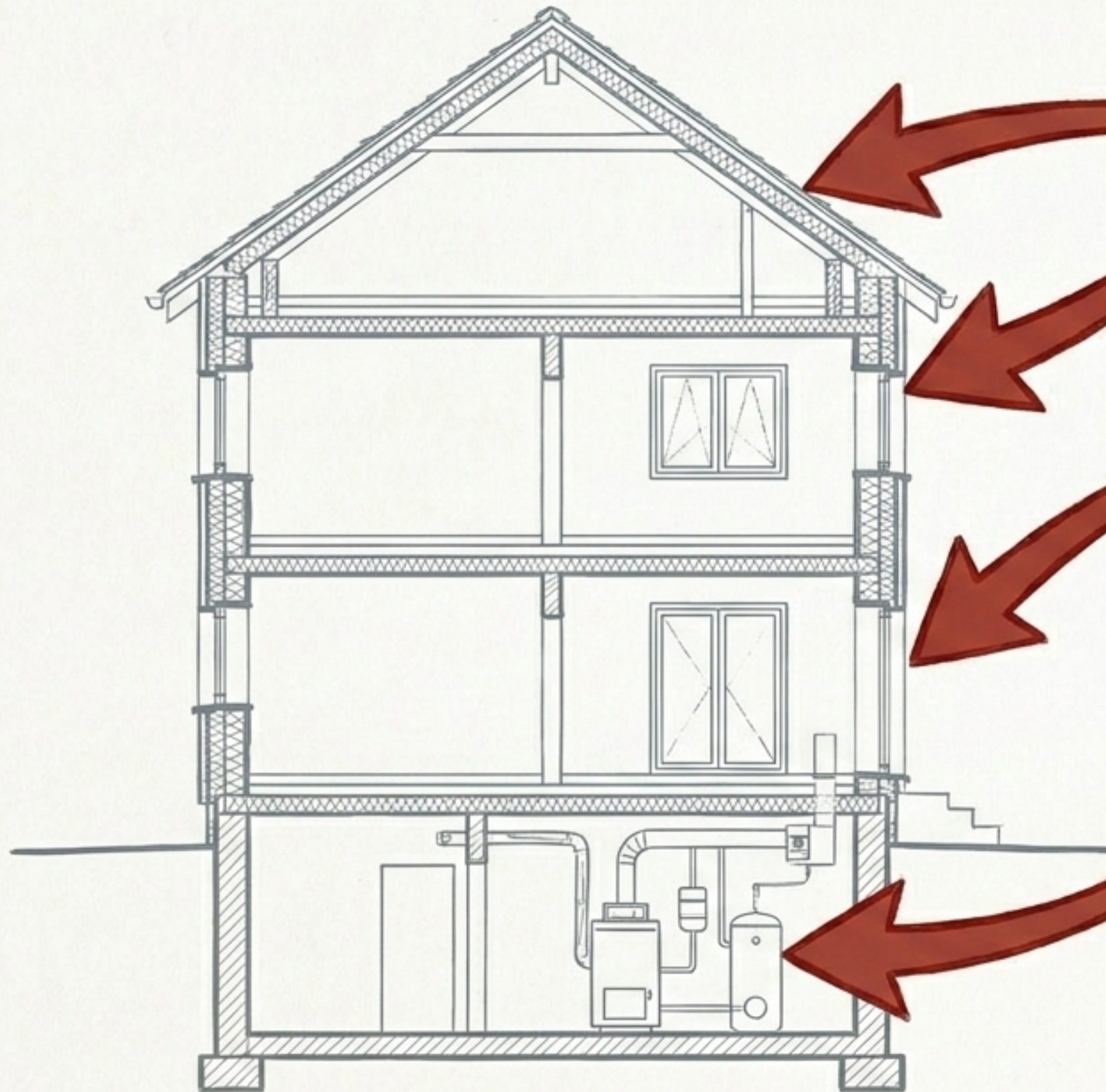
Mon constat sur le terrain est simple : le PEB est devenu la véritable carte d'identité de votre logement. Sans lui, impossible de vendre ou de louer au juste prix. Et la réglementation de l'IBGE se durcit.

Vos deux dates clés : 2033 et 2045



Ne paniquez pas devant ces dates. Mon rôle est justement de vous aider à anticiper pour éviter les décotes immobilières ou les futures amendes de la Région.

Concrètement, qu'est-ce que je viens mesurer chez vous ?



1. L'enveloppe (Le Bouclier) :
Toit, murs, planchers. C'est ici que je traque les déperditions thermiques.

2. Les ouvertures (Les Failles) :
La qualité des vitrages et l'étanchéité des châssis.

3. Le cœur (Le Moteur) :
Vos systèmes de chauffage, d'eau chaude et de ventilation.

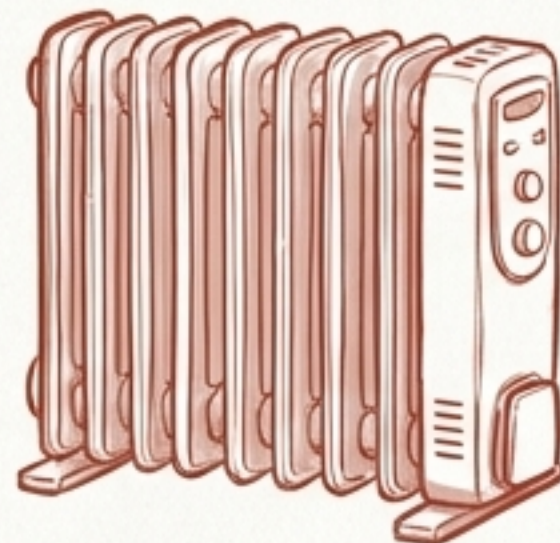
Oubliez les formules complexes. Quand je visite votre bien, j'analyse deux choses : ce qui garde la chaleur à l'intérieur, et ce qui produit cette chaleur.

Le détail qui change tout : l'énergie primaire.



x 1

Gaz naturel (Le standard) : Facteur de 1.
(1 kWh consommé = 1 kWh calculé par le PEB).

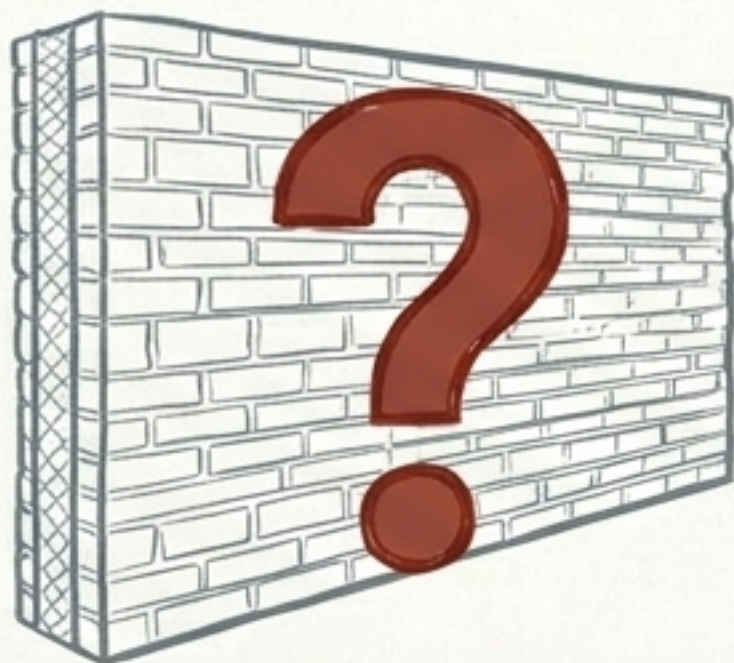


x 2,5

Électricité classique (Le piège) : Facteur de 2,5.
(1 kWh consommé = 2,5 kWh calculés, car la production et le transport de l'électricité causent d'énormes pertes en amont).

C'est la plus grande source d'incompréhension chez mes clients. Le PEB ne calcule pas votre facture mensuelle. Il évalue l'énergie brute. C'est pour cela qu'un appartement chauffé à l'électricité plonge souvent en classe G, même s'il est bien isolé.

Le danger invisible : les valeurs par défaut.



Le problème : Si l'isolation est cachée dans un mur et que nous n'avons aucune preuve, la loi m'oblige à encoder une valeur par défaut très pénalisante.



La solution : La chasse aux preuves.
La solution : La chasse aux preuves. Plans d'architecte, factures d'entrepreneurs, photos de chantier, cahiers des charges.

C'est ici que mon expérience fait la différence. Je ne me contente pas de regarder vos murs. Je vous aide à rassembler les documents acceptés par Bruxelles Environnement pour prouver la qualité de votre bien.

Cas n°1 : L'appartement classique des années 70.



Diagnostic Card

Brussels
mid-rise

Diagnostic Profile

- ✓ 75m²
- ✓ Entouré de voisins (mitoyen)
- ✓ Double vitrage ancien
- ✓ Chaudière collective au gaz

Le verdict typique de mes visites :

Classe D ou E

L'analyse du terrain : L'avantage de cet appartement est d'être chauffé par les voisins au-dessus et en dessous. L'enveloppe thermique est compacte, ce qui limite les déperditions.

→ *L'action clé : Souvent, le simple remplacement des vieux châssis par du vitrage haute performance (U environ 0,6) suffit à sécuriser la classe C pour 2045.*

Cas n°2 : La belle maison de maître.



Diagnostic Card

Brussels
de maître

Diagnostic Profile

- ✓ 180m²
- ✓ Hauts plafonds et toiture d'origine
- ✓ Façade arrière non isolée
- ✓ Chaudière vieillissante

Le verdict typique de mes visites :

Classe F ou G (Passoire énergétique)

L'analyse du terrain : Le volume à chauffer est immense et la chaleur s'échappe directement par le toit et les murs non isolés.

L'action clé : Ici, on ne change pas les fenêtres en premier. Ma recommandation est toujours d'attaquer la toiture : c'est par là que 30% de votre chaleur disparaît. C'est le levier le plus puissant pour votre score.

Mon approche : humaine, claire et sans surprise.



1. La visite minutieuse (1h30 - 2h) :

Je prends le temps d'inspecter chaque recoin de votre volume protégé. Pas d'estimations hâtives.

2. La valorisation de vos preuves :

Nous trions ensemble vos factures et plans pour éviter les pénalités par défaut.

3. Le scénario d'amélioration :

Je vous fournis une liste claire des travaux prioritaires, adaptés à la réalité de votre bâtiment, pour atteindre vos objectifs 2033 et 2045.

Je sais que ces réglementations sont anxiogènes. C'est pourquoi je ne me contente pas d'encoder des données. Je vous accompagne.



Prêt à faire le point sur votre logement ?

Ne laissez pas les échéances dicter la valeur de votre bien. Travaillons ensemble pour obtenir une image juste, documentée et précise de votre performance énergétique.

Pour un certificat PEB à Bruxelles, vous pouvez réserver un créneau en ligne sur pebify.be ou m'appeler au +32 484 63 08 15.