



Ringlaan 39
1853 - Strombeek-Bever
tel. +32 2 880 88 90
info@aceg.be
www.aceg.be

Performance énergétique Vente et Location (final)

Date: 01/10/2026

Inspecteur: Sophie Van Belle

Mentor:

Installateur:

Date rapport: 05/10/2026

Adresse de l'installation

Rue rue des Eglantiers
 Numéro 4
 Boîte
 Code postal 4540
 Commune AMAY
 Pays Belgique

Propriétaire

Nom HENRY Fabrice
 Rue rue des Ecoles
 Numéro 6
 Boîte
 Code postal 4540
 Commune AMAY
 Pays Belgique

Installateur

Nom HENRY Fabrice
 N° TVA -
 Numéro de téléphone +32 496 30 49 13
 E-mail fabrice.henry.c@gmail.com

REMARQUES / INFRACTIONS / NOTES

DESCRIPTION DE L'INSTALLATION

E-Value: 321kWh/m2.an

Numéro de certificat:
 20261005000951

EPC expiry date: 05/10/2036

REMARQUES/MANQUEMENTS

REMARQUES

Vous trouverez ci-joint votre certificat PEB, ainsi qu'un fichier PA - Preuves acceptables, reprenant les éléments justificatifs pris en compte lors de son établissement. Ce fichier peut être ajouté au Passeport Bâtiment de votre bien, accessible via la Région wallonne. Il est également conseillé d'y conserver les photos, factures, devis, fiches techniques et autres justificatifs relatifs aux travaux réalisés, afin de garder une trace des améliorations apportées au bâtiment et de faciliter leur prise en compte lors d'un futur certificat PEB.

CONCLUSION

- ☒ L'installation est conforme
- ☐ L'installation n'est pas conforme

PUBLICATION DU RAPPORT D'INSPECTION

L'inspecteur Sophie Van Belle


 Sophie Van Belle
 ACEG VZW - #540

Pour toute question ou pour les conditions générales, veuillez consulter le site
www.aceg.be

BE53 0689 0209 2953 | BTW BE0839.866.481

CAACCEG



ÉVALUATION ÉNERGÉTIQUE DE MON LOGEMENT DANS SON ÉTAT ACTUEL

Informations générales

Adresse : **Rue des Eglantiers, 4
4540 Amay**

Logement certifié comme : **Maison unifamiliale
4 façades libres**

Date de construction : **1976**

Parcelle cadastrale : **61003A0404/00B000**

Date d'octroi du permis de bâtir : **Inconnue**

Référence du permis : **-**



Performance énergétique et indicateurs spécifiques



Performance de l'enveloppe

INSUFFISANTE



Performance des installations de chauffage

BONNE



Performance des installations d'eau chaude sanitaire

BONNE



Système de ventilation

TRÈS PARTIEL



Utilisation d'énergies renouvelables

NON

Version du protocole : 01-sept.-2026

Version du logiciel de calcul : 5.0.2

Évaluation énergétique

Surface de plancher chauffé (A_{Ch}) :

160 m²



Consommation finale d'énergie :

**51 001 kWh/an
318 kWh/m².an**



Consommation totale d'énergie primaire (E_{Total}) :

51 485 kWh/an

Consommation spécifique d'énergie primaire (E_{Spec}) :

D

321 kWh/m².an

Énergie renouvelable produite sur site :

0 %



Impact sur le changement climatique

Émissions de CO₂ totales, sur le cycle de vie du bâtiment :

-

Émissions de CO₂ opérationnelles, lors de l'utilisation du bâtiment :

79 kg CO₂/m².an

Certificateur

Certifié par **VAN BELLE Sophie**

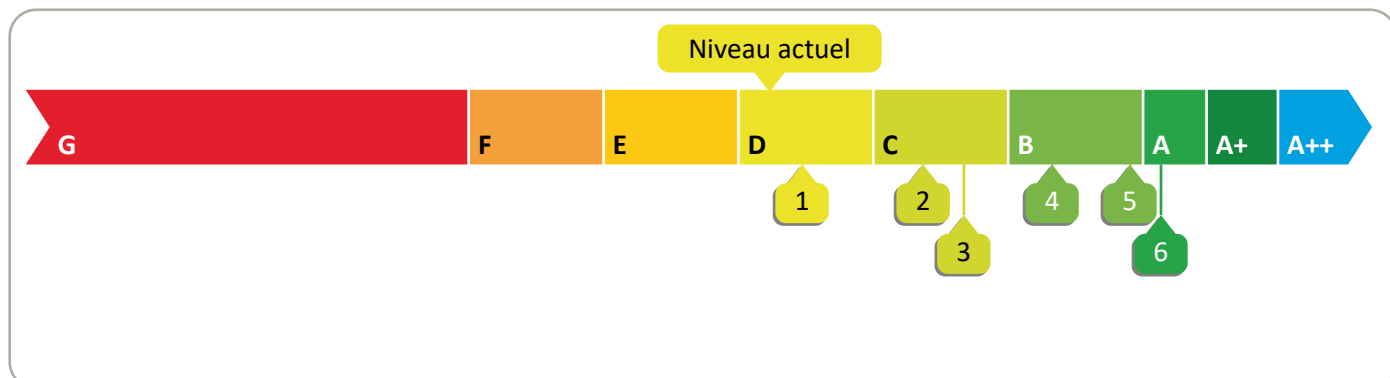
Certificateur agréé n° **CERTIF-P2-00911**

Signature du certificateur

Digitally signed by Sophie Van Belle (Signature)
Date: 2026.10.05 07:23:21 CEST
Reason: PACE



MON PARCOURS DE RÉNOVATION VERS LE LABEL A



DÉTAIL DES ÉTAPES

Étapes ⁽¹⁾	Éléments concernés	Mesures	Label avant	Label après	Prix indicatif ⁽²⁾ moyen (HTVA)
1	Murs présentant un niveau d'isolation très insuffisant	21 m ² de murs à isoler	D	D	2.100 - 3.900 €
2	Planchers présentant un niveau d'isolation très insuffisant	109 m ² de plancher à isoler	D	C	8.600 - 10.500 €
3	Toitures présentant un niveau d'isolation insuffisant	123 m ² de toitures à isoler	C	C	22.100 - 52.100 €
4	Murs présentant un niveau d'isolation insuffisant	146 m ² de murs à isoler	C	B	25.300 - 63.700 €
5	Étanchéité à l'air et ventilation	Réalisation d'un test d'étanchéité à l'air et mise en place d'un système de ventilation type D	B	B	4.300 - 5.300 €
6	Chauffage et eau chaude sanitaire	Mise en place d'une pompe à chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire	B	A	10.800 - 12.200 €

ESTIMATION DES TRAVAUX VERS LE LABEL PEB A ⁽³⁾

Budget indicatif moyen (HTVA) pour atteindre le label PEB A pour ce logement :
73.200 - 147.700 €⁽²⁾

(1) L'ordre des étapes proposées est défini automatiquement par le logiciel, notamment en fonction de l'importance des déperditions. Pour un parcours rénovation personnalisé, faites appel à un auditeur logement.

(2) Ce parcours de rénovation intègre des intervalles de prix des travaux. En effet, selon la technique de rénovation choisie, le prix peut sensiblement varier. Voir la dernière page du certificat pour plus de précisions sur ce qui est compris ou pas dans ces estimations.

(3) Voir la dernière page de ce document pour comprendre l'objectif du parcours de rénovation vers le label A.



COMPRENDRE ET ANALYSER L'ÉVALUATION ÉNERGETIQUE DE MON LOGEMENT

Le volume protégé

Le volume protégé n'est pas déterminé arbitrairement par le certificateur ; celui-ci doit respecter le protocole de collecte des données défini par l'Administration. De façon simplifiée, le volume protégé comprend généralement tous les locaux du logement pouvant être chauffés directement ou indirectement.

Description du volume protégé du logement par le certificateur :

Le volume protégé reprend toute l'habitation soit le rez-de-chaussée et le 1er étage car la toiture est isolée.

Les caves/garage sont exclus du VP.

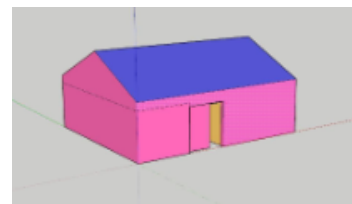


Illustration du volume protégé

Le volume protégé de ce logement est de 497 m³.

Toutes les recommandations d'améliorations reprises dans ce certificat sont basées sur ce volume protégé et sur les parois qui le délimitent. Dans certains cas, il serait judicieux de modifier les limites du volume protégé ; soit pour réduire le volume chauffé ; soit pour faciliter la mise en oeuvre de l'isolation ; ou encore en raison d'une modification de l'usage du bâtiment (par exemple ajout d'une chambre dans un grenier). Ces modifications ne peuvent pas être prises en compte dans le scénario de rénovation automatisé du certificat PEB. Si vous êtes dans cette situation, il est recommandé de faire appel à un auditeur logement pour réaliser des simulations adaptées à votre situation (voir la dernière page du certificat).

La surface de plancher chauffé

La surface de plancher chauffé est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau du logement situé dans **le volume protégé**. Les surfaces sont calculées sur base des dimensions extérieures (c'est-à-dire épaisseur des murs comprise). Pour les espaces mansardés (sous toiture), seules les surfaces présentant une hauteur sous plafond de minimum 150 cm sont prises en compte.

La surface de plancher chauffé de ce logement est de 160 m².

La consommation annuelle d'énergie primaire

La consommation annuelle d'énergie primaire comprend les consommations annuelles théoriques (exprimées en énergie primaire) nécessaires pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires (ventilateurs et équipements de régulation) et la climatisation (si présente). L'énergie auto-produite (par exemple solaire) est déduite de la somme de ces postes.

Cette consommation théorique ne doit pas être comparée à la consommation réelle. En effet, elle est calculée sur base d'hypothèses standardisées et considère le chauffage de la totalité des espaces situés dans **le volume protégé**.

La consommation annuelle théorique d'énergie primaire de ce logement est de 51 485 kWh.

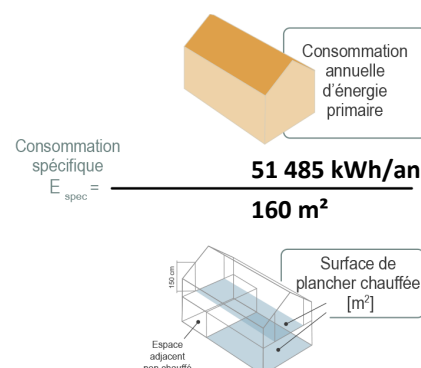
La consommation spécifique et le label énergétique

Le label énergétique est attribué en fonction de la consommation spécifique exprimée en kWh/(m².an), c'est-à-dire la **consommation annuelle théorique d'énergie primaire** divisée par la **surface de plancher chauffé** des espaces situés dans le **volume protégé**.

9 labels permettent de caractériser le résultat, du moins bon - catégorie G (pour un résultat supérieur à 510 kWh/m².an) au meilleur - catégorie A++ (pour un résultat inférieur à 0 kWh/m².an).

La consommation spécifique de ce logement est de 321 kWh/m².an.

Le label correspondant est :





ANNEXE TECHNIQUE - ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

PERFORMANCE DE L'ENVELOPPE


INSUFFISANTE
: 211 kWh/m².an

La performance de l'enveloppe est évaluée en fonction des besoins en chaleur du logement (appelés également besoins nets en énergie pour le chauffage).

Ces besoins:

- caractérisent la quantité d'énergie à délivrer (par le système de chauffage) pour maintenir le bâtiment à température ;
- dépendent principalement de la qualité de l'enveloppe du logement, à savoir de l'isolation thermique des parois, de l'étanchéité à l'air, de la qualité du système de ventilation, de la compacité du logement et de son orientation (apports solaires).

DESCRIPTION DE L'ENVELOPPE

= 65% des déperditions

Code	Nom	Type	Surface	Présence (4) isolation	Preuves	Valeur U (W/m²K)	Évaluation	% de déperditions	Recommandations	Valeur U visée (W/m²K)	Étape rénovation
Ensemble des toitures = 10% des déperditions											
T2	toiture inclinée	Toiture en pente	123 m²	Oui MW 7 cm	Constatation visuelle	0,56	Isolation insuffisante	10%	À isoler	0,2	3
Ensemble des ouvertures = 8% des déperditions											
F8	fenêtre de toit	Porte vers espace non chauffé	0 m²	-	-	3,79	Performance très insuffisante	< 1%	-	-	
P30	Porte de la cave	Porte vers cave	2 m²	-	-	2,94	Performance très insuffisante	< 1%	-	-	
P1	porte d'entrée	Porte	4 m²	-	-	2,89	Performance insuffisante	2%	-	-	
F7	DV bois	Fenêtre bois Double vitrage	4 m²	-	-	3,1	Performance insuffisante	2%	-	-	
P2	porte arrière	Porte	2 m²	-	-	1,91	Performance légèrement insuffisante	< 1%	-	-	
F12	DV pvc hr	Fenêtre PVC Double vitrage HR après 2000	11 m²	-	-	1,91	Performance légèrement insuffisante	3%	-	-	

(4) Codes relatifs aux isolants : CELL = cellulose, CG = verre cellulaire, CH = chaume, EPS = polystyrène expansé, FV = fibres végétales, ICB = liège, MW = laine minérale, PEF = polyéthylène extrudé, PF = mousse phénolique, PRB = produit réfléchissant à bulles, PRM = produit réfléchissant multicouche, PUR/PIR = Polyuréthane, XPS = polystyrène extrudé



ANNEXE TECHNIQUE - ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

PERFORMANCE DE L'ENVELOPPE (suite)

DESCRIPTION DE L'ENVELOPPE

Code	Nom	Type	Surface	(4) Présence isolation	Preuves	Valeur U (W/m²K)	Évaluation	% de déper- ditions	Recommen- dations	Valeur U visée (W/m²K)	Étape rénova- tion
Ensemble des murs							= 25% des déperditions				
M30	Mur de cave-1	Mur contre cave	10 m²	Non	-	1,9	Isolation très insuffisante	2%	À isoler	0,2	1
M31	Mur de cave-2	Mur contre cave	1 m²	Non	-	2,3	Isolation très insuffisante	< 1%	À isoler	0,2	1
M32	Mur de cave-3	Mur contre cave	10 m²	Non	-	2,6	Isolation très insuffisante	3%	À isoler	0,2	1
M5	Mur en briques	Mur creux	146 m²	Oui EPS 3 cm	Constatation visuelle	0,86	Isolation insuffisante	19%	À isoler	0,2	4
Ensemble des planchers							= 22% des déperditions				
P3	plancher sur cave	Plancher sur cave	109 m²	Non	-	1,7	Isolation très insuffisante	22%	À isoler	0,2	2
P2	trémie de cave (plancher grenier)	Plancher sur cave	3 m²	Oui MW 7 cm EPS 8 cm	Constatation visuelle	0,25	Isolation légèrement insuffisante	< 1%	-	-	
P1	plancher ext (plancher grenier)	Plancher sur extérieur	1 m²	Oui MW 7 cm EPS 8 cm	Constatation visuelle	0,25	Isolation légèrement insuffisante	< 1%	-	-	

(4) Codes relatifs aux isolants : CELL = cellulose, CG = verre cellulaire, CH = chaume, EPS = polystyrène expansé, FV = fibres végétales, ICB = liège, MW = laine minérale, PEF = polyéthylène extrudé, PF = mousse phénolique, PRB = produit réfléchissant à bulles, PRM = produit réfléchissant multicouche, PUR/PIR = Polyuréthane, XPS = polystyrène extrudé



ANNEXE TECHNIQUE - ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

PERFORMANCE DE L'ENVELOPPE (suite)

VENTILATION

= 25% des déperditions

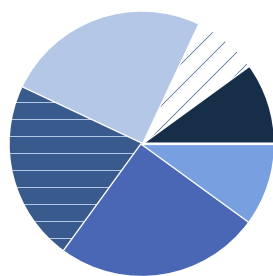
	Locaux secs	OAR ou OAM ⁽⁵⁾	Locaux humides	OER ou OEM ⁽⁵⁾	Évaluation	% de déperditions	Recommandation	Étape rénovation
<i>La ventilation des locaux est essentielle pour la santé des occupants et la salubrité du logement.</i>	Séjour chambre chambre	aucun aucun aucun	Cuisine salle de bains toilette	aucun OER OER	Système de ventilation très partiel à compléter	25%	Mettre en place un système D composé d'OAM dans les locaux secs et d'OEM dans les locaux humides et équipé d'un récupérateur de chaleur.	5

ÉTANCHÉITÉ À L'AIR

= 10% des déperditions

	Description	Évaluation	% de déperditions	Recommandation	Étape rénovation
<i>Une mauvaise étanchéité à l'air contribue à une consommation énergétique plus importante.</i>	Le niveau d'étanchéité à l'air peut être objectivé par la réalisation d'un test d'étanchéité à l'air appelé aussi «Blower Door Test». Il permet de quantifier la quantité d'air qui s'enfuit par les «trous» de l'enveloppe (dessous de portes, raccords entre les parois, ...) et d'identifier les fuites d'air principales. Absence de test réalisé pour ce logement.	En l'absence de test : « Valeur par défaut défavorable de 12 m ³ /(h.m ²) considérée »	10%	Soigner l'étanchéité à l'air lors des travaux, réaliser un test d'étanchéité à l'air et valoriser son résultat.	5

BILAN DES DÉPERDITIONS



Toitures	10%
Ouvertures	8%
Murs	25%
Planchers	22%
Ventilation	25%
Étanchéité à l'air	10%

(5) Les locaux secs doivent être équipés d'ouvertures d'alimentations réglables (OAR) ou d'ouvertures d'alimentation mécaniques (OAM). Les locaux humides doivent être équipés d'ouvertures d'évacuation réglables (OER) ou d'ouvertures d'évacuation mécaniques (OEM).



ANNEXE TECHNIQUE - ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

PERFORMANCE DES SYSTÈMES

Performance des installations de chauffage

**BONNE****70% de rendement**

La performance des installations de chauffage est évaluée de façon globale, en tenant compte des **caractéristiques du producteur de chaleur**, de la **régulation**, de la qualité du système de **distribution**, du type de système d'**émission** et des pertes éventuelles du **stockage** de chaleur. Le rendement est exprimé en énergie primaire, c'est-à-dire qu'il tient compte du combustible utilisé et applique un facteur multiplicateur en fonction de celui-ci.

Performance des installations d'eau chaude sanitaire

**BONNE****58% de rendement**

La performance des installations d'eau chaude sanitaire est évaluée de façon globale, en tenant compte des **caractéristiques du producteur de chaleur**, de sa **régulation**, du type et des **longueurs de conduites** de distribution ainsi que des pertes du système éventuel de **stockage** d'eau chaude sanitaire (boiler). Le rendement est exprimé en énergie primaire, c'est-à-dire qu'il tient compte du combustible utilisé et applique un facteur multiplicateur en fonction de celui-ci.

Utilisation d'énergies renouvelables

La présence de systèmes utilisant les énergies renouvelables va avoir une incidence sur les résultats du certificat PEB. Les systèmes **solaires thermiques**, **photovoltaïques**, les chauffages **biomasse**, les **pompes à chaleur** et les **cogénérations** sont pris en compte par la méthode de calcul. Certaines conditions doivent être remplies pour qu'ils apparaissent dans l'indicateur « énergies renouvelables ».

DESCRIPTION DES SYSTÈMES

Type	Description	Évaluation de la source d'énergie	Évaluation de la performance	Recommandations	Étape rénovation
Chauffage central	Chaudière, mazout, non à condensation, absence de label reconnu, date de fabrication : après 1990, réglée en T° variable (thermostat d'ambiance commandant le brûleur) Moins de 2 m de conduites non isolées traversant des espaces non chauffés Radiateurs, convecteurs ou ventilo-convecteurs, avec vannes thermostatiques Présence d'un thermostat d'ambiance	Le système existant fonctionne avec de l'énergie fossile et devra dès lors être remplacé à moyen terme	Le système existant présente un bon rendement	Remplacer la chaudière par une pompe à chaleur de type air-eau.	6



ANNEXE TECHNIQUE - ANALYSE DÉTAILLÉE ET RECOMMANDATIONS

PERFORMANCE DES SYSTÈMES (suite)

DESCRIPTION DES SYSTÈMES

Type	Description	Évaluation de la source d'énergie	Évaluation de la performance	Recommandations	Étape rénovation
Production d'eau chaude sanitaire avec stockage	Production avec stockage par chaudière, mazout, couplée au chauffage des locaux, régulée en T° variable (la chaudière n'est pas maintenue constamment en température), fabriquée avant 2016 Bain ou douche, plus de 5 m de conduite Evier de cuisine, entre 1 et 5 m de conduite	Le système existant fonctionne avec de l'énergie fossile et devra dès lors être remplacé à moyen terme	Le système existant présente un bon rendement	Remplacer le système existant par un boiler thermodynamique (pompe à chaleur eau chaude sanitaire)	6



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Parcours de rénovation vers le label PEB A

Selon les prescriptions européennes, la classe PEB d'un bâtiment s'évalue sur une échelle allant du Label A au Label G. Le **Label PEB A correspond aux bâtiments à émissions nulles**, c'est-à-dire **sans recours aux énergies fossiles**. C'est la raison pour laquelle, pour atteindre ce Label A, quel que soit le rendement de vos systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire, s'ils sont alimentés par des énergies fossiles, une recommandation correspondra à leur remplacement par des systèmes décarbonés à haut rendement.

Un calendrier d'objectifs de label permettra de réglementer l'amélioration progressive des logements existants.

Le parcours de rénovation présenté dans ce certificat vous permet déjà de visualiser l'impact des travaux, étape par étape, sur le résultat de votre certificat PEB.

Énergie primaire

L'énergie primaire, c'est l'énergie qui est prélevée à la planète. Les pertes pour transformer les «matières premières énergétiques» en énergie utilisable dans le logement sont prises en compte.

L'électricité est fortement impactée par cette prise en compte car les pertes de transformation en centrale sont très importantes : en effet, pour obtenir 1 kWh d'électricité sur le réseau, il faut consommer 2,5 kWh d'énergie primaire. Actuellement, pour les autres énergies utilisées dans le logement, la méthode de calcul considère les pertes de transformations comme négligeables.

Importance des preuves acceptables

Qu'il s'agisse du certificat de la situation existante ou des mises à jour après travaux, le certificateur ne pourra valoriser dans le certificat que les éléments qu'il peut constater visuellement ou pour lesquels vous disposez de preuves dites «acceptables». Il est dès lors essentiel de **conserver des preuves de tous les travaux réalisés** mais aussi, si nécessaire, de réaliser des sondages pour justifier de la situation de départ si des isolants sont déjà présents dans le logement. La liste des preuves acceptables est disponible sur le site <https://energie.wallonie.be> ou auprès de votre certificateur.

Estimation du prix des travaux

Le certificat intègre une première estimation du prix des travaux proposés pour atteindre le Label PEB A. Le prix est présenté sous forme d'un intervalle pour tenir compte des **différentes techniques d'isolation** possibles. Toutes les techniques de rénovation ne sont pas applicables à toutes les situations. Il se peut dès lors que les prix réels diffèrent de façon plus ou moins importante de ces **estimations qui ne sont qu'indicatives**.

Les prix considérés, correspondant à une estimation basée sur les prix du marché, incluent l'isolation et les finitions. Ils n'incluent pas les éventuels travaux techniques liés (déplacement d'équipements électriques par exemple), ni les frais généraux spécifiques (échafaudages, frais de voiries,...).

Selon les travaux retenus, un **permis d'urbanisme** pourrait être nécessaire. Renseignez vous auprès du service urbanisme de votre commune. Les frais d'établissement de plans et de suivi des travaux par un architecte ne sont pas non plus inclus.

Des aides peuvent contribuer au financement de vos travaux. Toutes les informations sont disponibles sur le site : <https://logement.wallonie.be>

Pour des conseils personnalisés

Si vous souhaitez bénéficier de conseils personnalisés et adaptés aux contraintes techniques de votre logement ou si vous souhaitez analyser la combinaison d'autres travaux pour atteindre le label PEB A, faites appel à un auditeur logement. Il vous aidera également à affiner l'estimation des travaux sur base des techniques de rénovation retenues.

La mission des auditeurs est payante, mais elle peut être prise en charge dans les aides évoquées ci dessus.

La réalisation d'un audit peut aussi être une condition d'accès préalable à certaines aides pour des travaux.



La liste des auditeurs agréés est disponible sur le site <http://energie.wallonie.be>



Wallonie
énergie
Guichets

Les guichets de l'énergie sont également à votre disposition pour répondre gratuitement à vos questions et vous aider à comprendre votre certificat PEB

Année de construction du bien -1976 (fin de construction)

Biens associés : Superficie totale 760.0 - Situation le : 13/07/2026

Situation	Pol/Wa	Section	Numéro de la parcelle	Nature	Superf. en ca	Contenan ce en m3	Année de la fin de construction	Code	Revenu cadastral
1 - Rue des Eglantiers 4		A	0404BP0000	MAISON	760.0	---	1976	2F	642

Annexes

1 - Division cadastrale : 61003 - AMAY 1 DIV/AMAY/ - Numéro de section : A - Numéro de la parcelle : 0404BP0000

Information sur la Parcelle

Code et description commune administrative (INS) : 61003 - AMAY

Ordre des composantes de la parcelle : 01

Coordonnée X : 216429

Coordonnée Y : 138110

Information sur le Bâti

Nombre de salles de bains : 1

Numéro de bloc : *

Surface bâtie : 127

Code et description indice de la construction : 31 - Bungalow

Code et description qualité de la construction : N - Normale

Code et description type de construction (nombre de façades) : C - Isolé

Code et description nature cadastrale du PUR : 200 - MAISON

Code détail partie privative : ****

Nombre d'étages hors-sol : 1

Nombre de garages : 2

Nombre de logements : 1

Nombre de pièces habitables : 4

Superficie utile : 144

Année construction depuis (avant 1931, seul un intervalle est connu) : 1976

Année construction jusque (avant 1931, seul un intervalle est connu) : 1976

Information sur l'Adresse

Code postal : 4540

Code et description commune administrative (INS) : 61003 - AMAY

Numéro de police pour le tri : 4

Date de début situation adresse : 1986-01-01

Chaudière mazout + production d'eau chaude -1998





Isolation toiture inclinée :

Isolation plafond (plancher grenier)



Isolation creux du mur :



Bille de frigolithe (EPS= polystyrène expansé)



Plancher du rez en terre cuite