

Outil Wallon d'Audit Tertiaire « OWAT »



Moulins de Beez 1^{er} décembre 2025



Service public de Wallonie territoire logement patrimoine énergie

Programme

Horaire	Sujet	Intervenants
9h - 9h30	La rénovation énergétique des bâtiments non résidentiels (NR) : Contexte et enjeux	Marie-Eve Dorn (SPW)
9h30 - 10h30	Présentation de la méthodologie OWAT	Bastien Mercenier (Greisch)
10h30 - 10h50	Pause-café	
10h50 - 12h10	Présentation de l'outil OWAT	Jean-François Oudkerk (Greisch)
12h10 - 12h40	Séance de questions/réponses	
12h40 - 13h30	Lunch	

La rénovation énergétique des bâtiments NR

Contexte et enjeux

1. Contexte

2. Directive PEB – Bât. NR

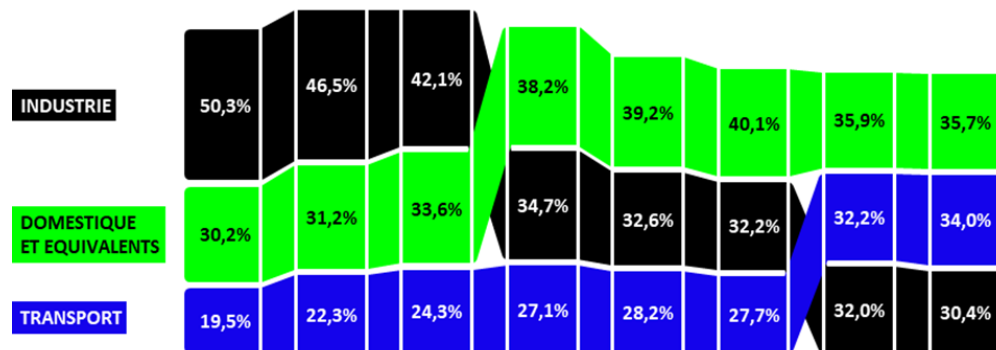
3. Directive EE – Bât. publics

4. Introduction à OWAT

1. Contexte

Evolution de la répartition de la consommation finale totale de la Wallonie par secteur d'activité

1990	2000	2005	2010	2015	2020	2022	2023
140 TWh	150 TWh	149 TWh	141 TWh	126 TWh	120 TWh	118 TWh	117 TWh
Indice 100	107	107	101	90	86	85	84
		Indice 100	95	84	80	79	79
			Indice 100	89	85	84	83



Source: Bilan énergétique global 2023

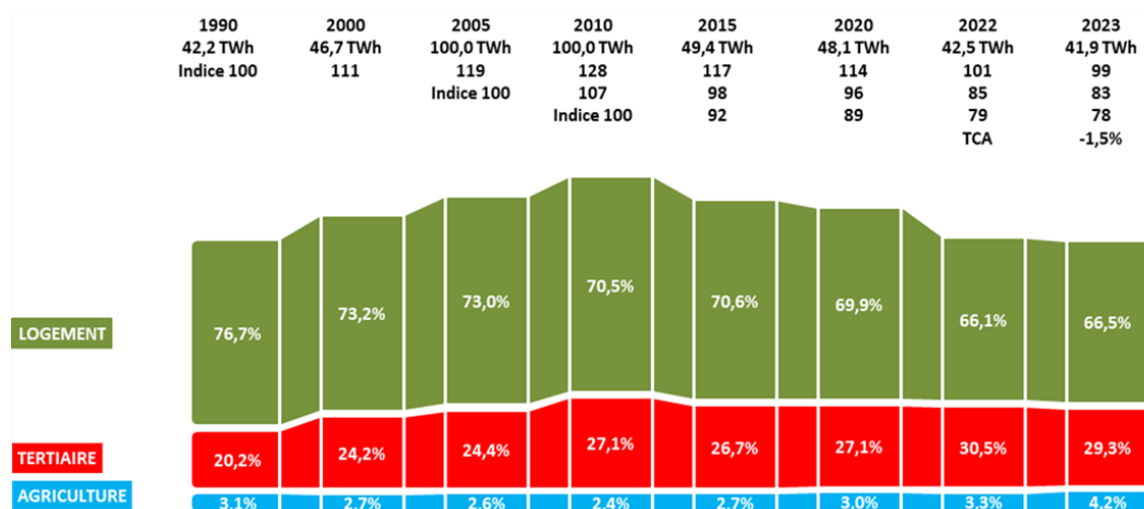
Secteur domestique
(logements, tertiaire, agriculture)

= 1^{er} consommateur d'énergie

→ 2023: 41,9 TWh
35,7% conso totale

1. Contexte

Evolution de la répartition de la consommation finale totale de la Wallonie par secteur d'activité



Secteur tertiaire

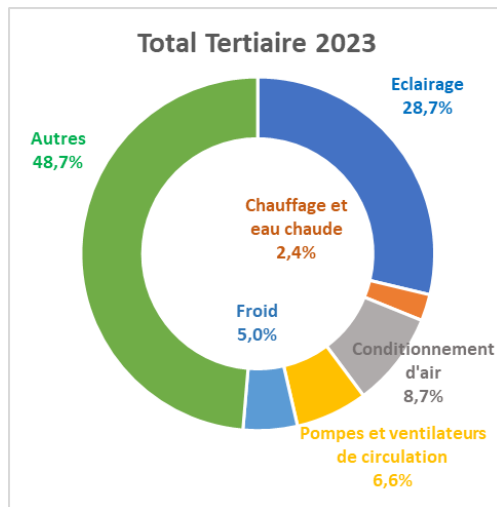
→ 2023: +/- 12,3 TWh
29,3% conso domestique
10,5% conso totale

Source: Bilan énergétique global 2022

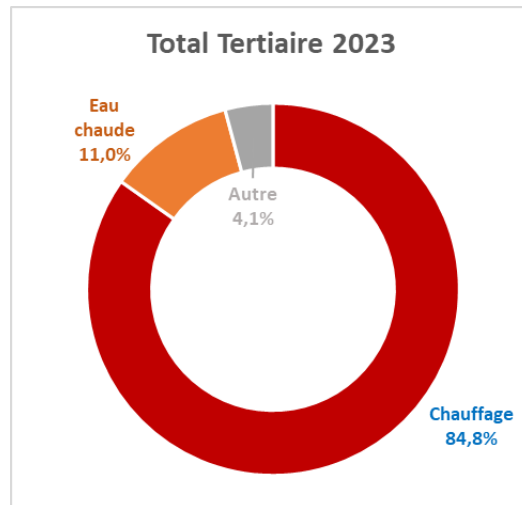
1. Contexte

Répartition des consommations d'électricité et des combustibles par usage en 2023 dans le secteur tertiaire

Electricité (6,2 TWh)



Combustible (6,1 TWh)



Grand potentiel d'économie d'énergie dans les bâtiments

Source: Bilan énergétique global 2023

2 nouvelles Directives européennes



DIRECTIVE (UE) 2024/1275 du 24/04/24 sur la **Performance Energétique des Bâtiments**
Directive PEB (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275)

DIRECTIVE (UE) 2023/1791 du 13/09/23 relative à l'**Efficacité Energétique** (art 5 et 6)
Directive EE (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:32023L1791>)

- ➔ Renforcement d'obligations existantes et nouvelles obligations
- ➔ Rôle d'exemplarité pour les organismes publics

Calendrier de transposition

- Entrée en vigueur de la Directive PEB: **29/05/2024**
- Transposition (2 ans) : **29/05/2026**
 - ➔ **Nécessité d'adopter :**
 - un nouveau **Décret PEB**
 - Au moins un nouvel **Arrêté d'exécution** (AGW)
- Points d'attention : Certaines échéances devront être respectées avant cette date
- Stade actuel :
 - Passage du Décret en 2^{ème} lecture au GW en décembre
 - Rédaction des projets d'AGW en cours

Articles 5 et 6
de la
Directive EE



2. Directive PEB – Bât. NR

Objectif général

➔ Avoir un parc immobilier (privé/public, résidentiel et non résidentiel) à haute efficacité énergétique et décarboné d'ici à 2050, en vue de transformer les bâtiments existants en bâtiments à émissions nulles (Zéro Emission – ZE).

❖ Bâtiment à émissions nulles (ZE) :

- Très haute performance énergétique
- Pas moins performant que le cost-optimum 2028
- Aucune énergie ou très faible quantité d'énergie
- Ne générant sur site **aucune émission de carbone**

2. Directive PEB – Bât. NR

Définition: Bâtiment non résidentiel (NR):

Bâtiment qui est conçu pour une des utilisations suivantes :

- activités de bureaux et de services ;
- activités d'enseignement ;
- activités des hôpitaux et cliniques ;
- activités des établissements du secteur HORECA ;
- activités sportives ;
- activités commerciales ;
- **activités industrielles ;**
- autres types d'utilisation ;

Bâtiment « Industriel » = Bâtiment non-résidentiel
⇒ Soumis aux exigences du NR

2. Directive PEB – Bât. NR

Exigences PEB: Exemptions possibles (par le GW)

Points d'attention:

- Différentes pour chaque exigence
- Définitives ou temporaires
- Parfois, nécessité de compenser l'exemption
- Il peut y avoir des conditions pour bénéficier de l'exemption
- Complète ou partielle (exigence adaptée)

Exemples d'exemptions:

- les bâtiments NR affectés à des activités industrielles, d'atelier ou agricoles présentant une faible demande d'énergie dans des conditions normales d'exploitation
- Bâtiments classés, bâtiments < 50 m², lieux de cultes, lorsqu'il n'est pas tech./éco./fonct. possible de répondre à l'obligation, bâtiments des forces armées, ...

2. Directive PEB – Bât. NR

Renforcement des exigences PEB

→ Bâtiments neufs non résidentiels (NR)

- ❖ Exigence qZEN 2.0: **juin 2026** (privé et public)
- ❖ Exigence ZE: **janvier 2028** (public) et **janvier 2030** (privé)
- ❖ Obl. placement d'installations solaires sur bât NR > 250 m² : **janvier 2027** (privé et public)
- ❖ Autres exigences: électromobilité (pts de recharge, précâblage), systèmes, ...

→ Rénovation des bâtiments NR

- ❖ Renforcement exigences des parties rénovées: **juin 2026** (privé et public)
- ❖ Obl. placement d'installations solaires sur bât NR > 500 m²: **janvier 2028** (privé et public)
=> Si réno importante ou si actes et travaux nécessitant un permis (réno, travaux de toiture, installations d'un système)
- ❖ Autres exigences: électromobilité (pts de recharge, précâblage), systèmes, ...

2. Directive PEB – Bât. NR

Renforcement des exigences PEB

➔ Bâtiments existants (NR)

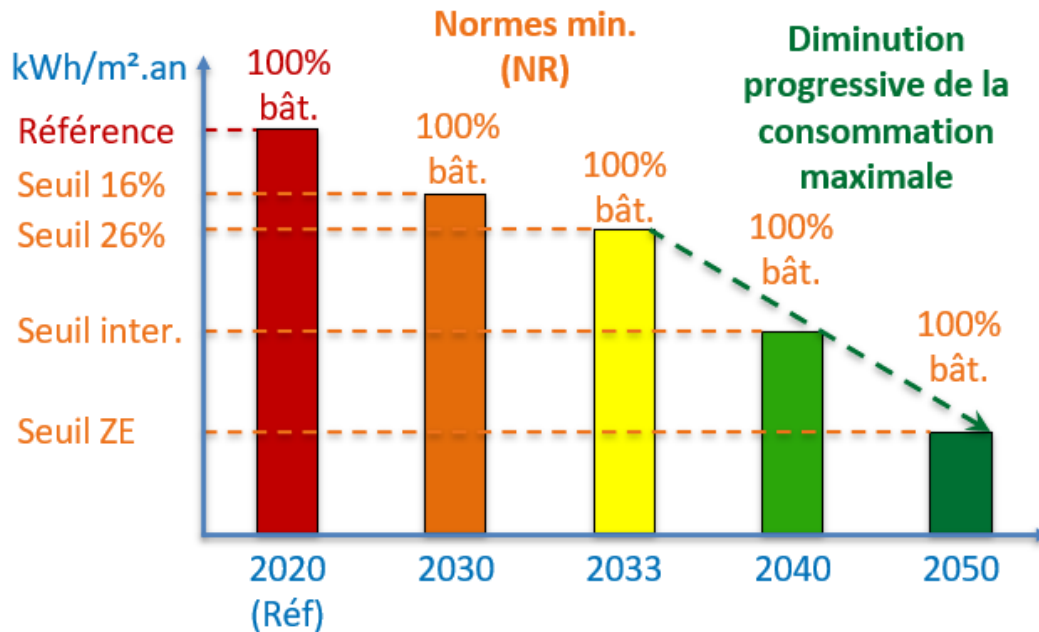
- ❖ Certificat PEB obligatoire pour tous les bât. appartenant ou occupés par des org. publics: **juin 2026**
- ❖ Obl. placement d'installations solaires (public)
 - **Janvier 2028** ($S > 2.000 \text{ m}^2$)
 - **Janvier 2029** ($S > 750 \text{ m}^2$)
 - **Janvier 2031** ($S > 250 \text{ m}^2$)
- ❖ Respect de **normes minimales** de performance énergétique (privé et public):

Nouveau concept:

Imposer aux bâtiments existants de satisfaire à une exigence de performance énergétique à un **moment clé** ou à une **date spécifique**, pour déclencher une **rénovation**

2. Directive PEB – Bât. NR

Normes minimales pour bâtiments non résidentiels



Nouveau concept:

- Seuil maximal pour **TOUS** les bâtiments
- Exemptions possibles pour biens classés, lieux de cultes, ...
- Exemptions temporaires possibles si évaluation coûts/bénéfices défavorables, ..., **MAIS compensation** sur une autre partie du parc
=> Seuils 16% et 26% sont des seuils min
- Respect des normes vérifié par le Certificat PEB

=> Obligations de rénovation

2. Directive PEB – Bât. NR

Le passeport de rénovation

- États membres doivent instaurer un système de passeports de rénovation: **juin 2026**
 - Définition: Feuille de route spécifique pour la rénovation en profondeur d'un bâtiment donné en un nombre maximal d'étapes qui améliorera sensiblement sa performance énergétique
- Rénovation en profondeur : une rénovation [...] qui transforme un bâtiment en qZEN (< 2030) ou ZE (> 2030)
- Utilisable à titre volontaire par le propriétaire (possibilité de le rendre obligatoire)

2. Directive PEB – Bât. NR

Pour en savoir plus...

Webinaire Présentation de l'ensemble de la
Directive PEB : <https://energie.wallonie.be/fr/20-06-2024-nouvelle-directive-peb-ue-2024-1275.html?IDC=8230&IDD=177380>



3. Directive EE – Bât. publics

Exigence pour le secteur public (Art. 6 de la Dir. EE)

Obligation de rénovation

Rénovation de 3% de la surface des bâtiments vers objectif qZEN/ZE chaque année

⇒ Comptabilisation des surfaces une fois les travaux de rénovation terminés

⇒ Pas de possibilité de comptabiliser les travaux qui se font par étapes

La Directive permet l'utilisation d'une méthode alternative:

Réaliser, chaque année, un volume d'économies d'énergie au moins équivalent à l'obligation de rénovation

⇒ On peut comptabiliser chaque économie d'énergie

⇒ Exemptions possibles de l'obligation de rénovation (critères stricts)

3. Directive EE – Bât. publics

Exigence pour le secteur public (Art. 6 de la Dir. EE)

Obligation de rénovation

La méthode alternative implique 2 autres obligations:

- Chaque année, **un passeport de rénovation** doit être introduit, pour des bâtiments représentant au moins 3 % de la surface des bâtiments
Pour ces bâtiments, la rénovation visant à les transformer en bâtiments **qZEN** ou **ZE** doit être achevée au plus tard en **2040**.
- **Estimer les économies d'énergie** de cette méthode alternative, avant et après travaux vers qZEN

Exemptions possibles

4. Introduction à OWAT

OWAT: Outil wallon d'audit tertiaire

Contexte: Stratégie de rénovation à long terme des bâtiments (SRLT) actée en 2020 par le GW

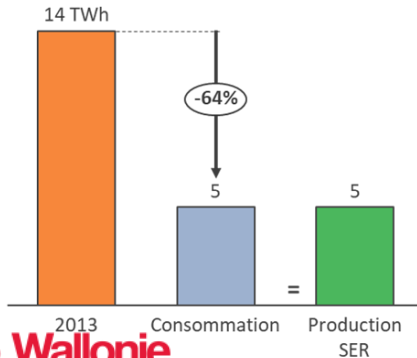


Tertiaire

Objectif: tendre en **2040** vers un parc de bâtiments tertiaires **efficace en énergie** et **neutre en carbone**¹

Traduction de l'objectif:

- **Compression des besoins** (chauffage, ECS, refroidissement et éclairage) au niveau d'un bâtiment neuf équivalent, le maintien des autres consommations électriques au niveau actuel.
- **Couverture de ces besoins par une production renouvelable**, qu'elle soit autoproduite ou achetée.



¹pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement et l'éclairage

4. Introduction à OWAT

Action SRLT :

Développer les outils permettant le monitoring de la performance énergétique des bâtiments tertiaires :

- *Développer une méthodologie d'audit et les outils pour la réalisation des différents types d'audits;*
- *Inclure dans l'audit **une feuille de route de rénovation** pour l'atteinte d'un objectif PEB long terme.*

=> Développement de l'outil OWAT (Outil wallon d'audit tertiaire)

4. Introduction à OWAT

OWAT (Outil wallon d'audit tertiaire) permet de:

- ➔ d'étudier, via un seul outil, un parc de plusieurs sites et bâtiments;
- ➔ De dresser un état de la performance énergétique actuelle des bâtiments audités, dans des conditions réelles d'utilisations;
- ➔ D'établir un objectif de performance en phase avec la SRLT;
- ➔ De tenir compte des demandes du propriétaire (extension de bâtiment, ...);
- ➔ Proposer des actions d'amélioration de la performance énergétique (AAPE) et d'évaluer les économies d'énergie engendrées par ces pistes;
- ➔ De dresser un plan d'actions (feuille de route), en 3 étapes de rénovations, pour atteindre les objectifs.

4. Introduction à OWAT

OWAT : pour qui et pour quoi?

- ➔ Outil (Excel) mis à disposition **gratuitement** des **auditeurs énergétiques** UREBA et AMUREBA (agréés ou en demande d'agrément)
- ➔ **Obj.** de cette méthodologie d'audit: avoir un **plan d'actions** en 3 étapes pour réaliser des travaux de rénovation énergétique (**FDR** vers les objectifs)
- ➔ La **méthodologie** mise à disposition n'est **ni contraignante, ni complète**
- ➔ L'outil est un **outil de calculs** et ne permet pas de générer un rapport d'audit
- ➔ La méthodologie et l'outil sont appelés à **évoluer** :
 - En fonction des **retours de terrain**
 - Pour être **conforme** avec la notion de « **Passeport de rénovation** » de la

Directive PEB

4. Introduction à OWAT

OWAT : pour qui et pour quoi?

➔ Outil proposé peut être utilisé (non obligatoire) pour bénéficier de subsides:

UREBA

- Bénéficiaires: pers. de droit public et certains org. non commerciaux
- Subs. Audit énergétique
Audit obligatoire pour bénéficié de subs. de travaux d'amélioration de la PEB
- Condition particulière: l'audit doit porter sur un bâtiment (et non un site composé de plusieurs bâtiments)

AMUREBA

- Bénéficiaires: entreprises
- Subs. Audit énergétique
« Tiroir » Bâtiment

4. Introduction à OWAT

OWAT : Aspects pratiques

➔ Où trouver l'outil et sa documentation?

Sur le site <https://energie.wallonie.be>

➔ Où poser vos questions sur l'outil et la méthodologie proposée?

[Formulaire 131 - Site énergie du Service public de Wallonie](#)

L'ICEDD, qui assure la guidance UREBA répondra à vos questions.

Tout report de bugs, coquilles ou suggestions d'amélioration est également le bienvenu.

➔ Un marché public va être attribuer prochainement pour:

- assurer la maintenance et l'évolution de l'outil
- améliorer la documentation: création d'une FAQ, de supports de formation, ...
- assurer des formations (en 2026)



**Merci pour
votre
attention**