

---

# AVIS

**Avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie, en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti**

---

<b>Demandeur</b>	Ministre Alain Maron
<b>Demande reçue le</b>	19 décembre 2022
<b>Demande traitée par</b>	Commission Environnement et Commission Logement
<b>Avis adopté par l'Assemblée plénière du</b>	15 février 2023

## Préambule

Le Code Bruxellois de l’Air, du Climat et de la maîtrise de l’Energie (ci-après le « COBRACE ») s’inscrit dans le cadre des dispositifs régionaux devant permettre à la Région de Bruxelles-Capitale de respecter ses engagements climatiques. Il est actuellement prévu de modifier le COBRACE afin d’atteindre les objectifs suivants :

- Institutionnaliser l’Assemblée citoyenne pour le Climat ;
- Mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti en instaurant un nouveau système d’obligations dans le chapitre relatif à la PEB ;
- Renforcer les objectifs climatiques de la Région et les mesures de décarbonation ;
- Transposer certaines mesures envisagées dans des projets de directives européennes ;
- Consolider le fondement légal du traitement des données à caractère personnel dans le cadre de la mise en œuvre de la zone de basses émissions (LEZ).

## Avis

### 1. Considérations générales

#### 1.1 Cohérence et lisibilité

Outre, ses avis sur les différentes versions du COBRACE, **Brupartners** rappelle avoir émis différents avis en lien direct avec certaines thématiques traitées par le COBRACE (contribution bruxelloise au PNEC, stratégie rénovation, politique de la PEB, électromobilité...).

Par ailleurs, **Brupartners** insiste pour que la politique climatique de la Région de Bruxelles-Capitale soit cohérente et en synergie avec l’ensemble des plans bruxellois ainsi qu’avec certains textes fédéraux en lien avec des dispositions envisagées. A cet égard, il estime notamment nécessaire d’être particulièrement attentif à la cohérence avec les dispositions prévues dans les textes suivants : RRU, Good Move, LEZ, Good Food, plan déchets, Shifting Economy, Code bruxellois du logement, loi fédérale sur les copropriétés...

En outre, dans un souci de lisibilité et de compréhension, **Brupartners** insiste pour que les révisions du COBRACE ne soient pas segmentées sur certaines questions spécifiques afin que les différents aspects des ambitions régionales en matière de climat et de politique énergétique puissent être abordés dans leur ensemble. Il souligne l’insécurité juridique et l’impact économique induits par un morcellement des révisions du COBRACE. En effet, les acteurs qui s’aligneront sur les actuelles modifications du COBRACE pourraient voir ultérieurement d’autres changements impacter leur gestion et leur chiffre d’affaires.

Enfin, **Brupartners** regrette que la révision du COBRACE soit entamée avant la fin de la consultation sur la révision du PACE. En effet, certaines mesures opérationnalisant cette révision du PACE sont déjà intégrées dans la révision du COBRACE (Assemblée citoyenne Climat, nouveaux objectifs de réduction des gaz à effet de serre (GES), mesures de rénovation de l’habitat). En raison de l’interdépendance entre le PACE et le COBRACE, **Brupartners** invite les lecteurs du présent avis à prendre également connaissance de l’avis concernant le projet de Plan Air-Climat-Energie (A-2023-014-BRUPARTNERS)

qui, outre un nombre important de considérations communes, contient également des considérations complémentaires à celles émises dans cet avis relatif au projet de modification du COBRACE.

## 1.2 Consultation

Le système d'obligations tel que proposé dans cet avant-projet d'ordonnance a fait l'objet de consultations préalables dans le cadre de l'Alliance RENOLUTION au mois de février 2022, ainsi que d'échanges ultérieurs avec des acteurs spécifiques (par thématique) ce qui a permis d'enrichir le dispositif.

**Brupartners** salue cette volonté de « co-construire » les futures mesures climatiques de la Région de Bruxelles-Capitale avec les acteurs concernés. Il salue plus particulièrement le fait que la Stratégie Go4Brussels 2030 prévoit que cette matière doive faire l'objet d'une consultation des interlocuteurs sociaux.

## 1.3 Objectifs climatiques

**Brupartners** prend acte que cette modification du COBRACE s'inscrit dans le cadre de l'adoption de la loi européenne sur le climat de juin 2021 prévoyant le renforcement des objectifs climatiques de l'Union européenne. Ainsi, l'objectif est désormais de réduire de 55% les émissions de GES au niveau européen à l'horizon 2030. Sur proposition de la Commission européenne, l'objectif belge est fixé à « - 47% d'ici 2030 ».

Bien qu'aucune décision intra belge portant sur le partage de cet objectif entre les Régions et l'autorité fédérale ne soit encore intervenue, **Brupartners** constate que la Région de Bruxelles-Capitale fait le choix d'être proactive et prévoit, notamment au travers de la modification du COBRACE, la révision de ses objectifs en la matière. En effet, l'objectif de la Région bruxelloise de réduire de 47 % ses émissions de GES est uniquement basé sur la proposition actuelle de l'effort attribué à la Belgique dans le projet de « Fit for 55 » de la Commission européenne. Cet objectif n'est, par ailleurs, pas basé sur une étude de faisabilité technico-économique et ne semble pas découler des actions résultantes du nouveau projet de PACE.

### *Concernant l'ambition des objectifs*

**Brupartners** partage les préoccupations climatiques et estime opportun de mener une politique climatique ambitieuse notamment en visant à obtenir des bâtiments moins énergivores en Région de Bruxelles-Capitale et à diminuer les émissions de CO<sub>2</sub>. D'autant que les efforts consentis au niveau de la qualité de la construction des bâtiments ou de leur rénovation sont à triple dividende : environnemental, économique et social.

Dans ce contexte, **Brupartners** estime que les objectifs définis peuvent être ambitieux tant qu'ils restent réalistes et acceptables (voy. *infra*).

En effet, **Brupartners** estime opportun que la Région de Bruxelles-Capitale se positionne aujourd'hui comme « acteur de la transition énergétique » et détermine un plan d'actions contenant des objectifs se traduisant par la détermination de mesures fortes et ambitieuses. Il partage le constat que le coût de l'inaction aujourd'hui serait, dans un futur proche, considérable et induirait la détermination de mesures encore plus drastiques et coûteuses pour atteindre les objectifs que la Belgique a ratifiés au niveau international. L'inaction aurait également comme conséquence de ne pas laisser assez de temps aux acteurs pour faire évoluer leurs comportements.

En outre, dans un contexte de réhausse des objectifs climatiques fixés par l'Union européenne et, par corollaire, ceux de nos différents partenaires européens, **Brupartners** considère que, sur le long terme, les systèmes économiques moins énergivores pourraient gagner en termes de compétitivité, d'autant plus dans un contexte de hausse des coûts de l'énergie et si des partenaires européens faisaient le choix de s'imposer des obligations plus strictes que celles prescrites au niveau européen. Mais cela ne sera effectivement le cas que si l'économie bruxelloise est capable d'absorber la charge financière de cette transition. C'est pourquoi les objectifs fixés doivent rester réalistes au regard des enjeux et des capacités de financement.

Par ailleurs, **les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** ajoutent que les objectifs fixés doivent viser l'efficacité énergétique optimale c'est-à-dire maximiser les économies d'énergie par unité produite (industrie) ou par m<sup>2</sup> (logement) à un coût raisonnable (plutôt que de déterminer des ambitions de réduction des émissions en termes absolus). La volonté étant d'intégrer la composante de développement et de croissance économiques.

**Les organisations représentatives des travailleurs** estiment au contraire que les contraintes climatiques doivent s'imposer à l'agenda économique. Elles soulignent que la recherche d'efficacité énergétique maximale n'est pas une garantie suffisante d'atteindre les objectifs en termes d'émissions de GES. Ceci doit également s'accompagner de mesures de sobriété visant à éviter l'effet rebond qui neutraliserait les gains énergétiques en augmentant la consommation globale.

#### *Concernant le réalisme et l'acceptabilité des objectifs*

Parallèlement, **Brupartners** insiste également sur le fait que la politique climatique ne peut se concevoir sans prendre en compte l'ensemble des piliers du développement durable c'est-à-dire, outre le volet environnemental, également les aspects économiques et sociaux. Il demande donc que l'équilibre entre les 3 pans du développement durable se reflète explicitement dans les principes guidant la politique climatique de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment en garantissant le principe de justice sociale ainsi qu'en veillant à ce que le contexte permette une bonne santé économique.

Pour cette raison, **Brupartners** estime également que les objectifs définis, tout en étant ambitieux (voy. *supra*), doivent être acceptables. En effet, il est important d'avoir un plan de transition énergétique admis par tous (travailleurs, employeurs, entrepreneurs, consommateurs, citoyens, propriétaires-occupants, bailleurs, locataires et copropriétaires...).

**Brupartners** estime que l'acceptabilité passe par la définition d'objectifs considérés comme « atteignables », « faisables ». Il demande donc de veiller à ce que les obligations prévues afin d'atteindre les objectifs climatiques soient réalistes.

A cet égard et sans prétendre à l'exhaustivité de cette liste, **Brupartners** s'interroge sur les problématiques suivantes :

- Sera-t-il possible de certifier tous les bâtiments conformément aux dispositions envisagées (élargissement du champ d'application de cette exigence PEB, exigence en matière de renouvellement de la certification...) et quel sera l'impact d'une hausse significative de la demande de certifications PEB sur leur tarification ?

A ce sujet, des campagnes d'information quant aux besoins de ce type de métiers et la multiplication de formations pour y accéder seraient opportunes ;

- Est-il garanti que l'offre suivra la demande afin de permettre la concrétisation des travaux de rénovation (disponibilité des entrepreneurs, des travailleurs mais également des matériaux) ?  
A ce sujet, le développement des formations et des parcours d'insertion socio-professionnelle vers les métiers de la rénovation ainsi qu'un soutien accru de l'offre seraient opportuns ;
- Les délais d'obtention des permis d'urbanisme (parfois nécessaires pour la réalisation des travaux de rénovation) permettront-ils aux acteurs se voyant imposer des travaux de rénovation de respecter leurs obligations dans le timing exigé ?  
A ce sujet, la mise en œuvre de dispositions visant à accroître l'efficacité de l'Administration ainsi que l'octroi de moyens nécessaires seraient opportuns ;
- Quels seront les effets logistiques de la hausse du nombre de chantiers de rénovation et quels seront leurs impacts sur l'espace public (par exemple, une augmentation du nombre de camionnettes en circulation) ?  
A ce sujet, une rationalisation et, le cas échéant, une mutualisation des travaux de rénovation seraient opportunes.
- Quelles mesures seront mises en place pour garantir que la mise en œuvre des obligations et des dispositions de lutte contre le réchauffement climatique et de transition énergétique sera socialement juste et n'aboutisse pas à un report du coût de la transition sur les plus précarisés ?  
A ce sujet, **Brupartners** estime qu'une attention particulière à la problématique des loyers ainsi qu'à la fiscalité progressive serait opportune.

**Brupartners** estime impératif de prendre ces interrogations sérieusement en considération et, le cas échéant, de prévoir des dispositions pour prévenir et pallier les difficultés identifiées (via des formations, des périodes transitoires, des régimes dérogatoires, des modifications de champ d'application...).

Ce caractère impératif est particulièrement justifié en raison du mécanisme de sanctions permettant l'application de sanctions pénales en cas de non-respect d'obligations. A titre d'exemple, il serait inacceptable que des acteurs soient sanctionnés (pénalement ou via des amendes administratives) en cas de manquement à l'obligation de certification PEB, ou de travaux d'isolation, si cette situation résulte d'un contexte induisant une offre de certificateurs, ou d'entrepreneurs, ne pouvant pas répondre à la demande. Par ailleurs, **Brupartners** constate que les aides régionales ne permettront de couvrir qu'une faible partie des dépenses. Il invite donc à développer des mesures de financement sur le long terme (voir infra).

A ce titre et de manière plus globale, **Brupartners** rappelle qu'il plaide régulièrement pour la définition d'une série d'infractions environnementales légères qui ne relèveraient plus du droit pénal et qui seraient automatiquement passibles de sanctions administratives. Il estime, en effet, qu'il y a lieu de réserver les sanctions pénales aux infractions résultant de négligences graves ou commises de manière intentionnelle. Il suggère par ailleurs de prévoir un dispositif avertissant les contrevenants en cas d'infraction légère (notamment les manquements administratifs) afin de les inviter à se mettre en conformité pour éviter d'être sanctionné.

En outre, **Brupartners** estime que pour être « acceptée », une politique climatique ambitieuse doit être incitative avant d'être punitive. A cet égard, le rôle incombant à la fiscalité est particulièrement important étant donné ses potentiels effets socio-économiques (notamment en matière de compétitivité des entreprises ou de pouvoir d'achat des ménages). Il insiste dès lors pour que la

fiscalité environnementale ne devienne pas, *in fine*, une fiscalité à vocation budgétaire du fait que les alternatives aux comportements à décourager ne soient pas atteignables (soit qu'elles n'existent pas, soit qu'elles ne soient pas acceptables techniquement ou économiquement). En outre, les montants qui seraient dégagés par une telle fiscalité doivent être affectés à des investissements (destinés tant à soutenir le secteur privé que le secteur public) visant la transition énergétique.

Enfin, **Brupartners** soutient les dispositifs d'information et de sensibilisation des représentants des travailleurs aux problématiques climatiques et énergétiques afin de leur permettre de contribuer à l'acceptabilité par les travailleurs des mesures qui devront être mises en œuvre.

A cet égard, **les organisations représentatives des travailleurs** proposent de prévoir l'examen par les organes de concertation en entreprise des mesures envisagées dans le milieu professionnel dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique et de la transition énergétique. Elles estiment que, outre la possibilité d'aborder ces problématiques au sein d'organes paritaires de concertation sociale, permettre aux travailleurs de participer activement au processus de mise en œuvre de mesures climatiques/énergétiques est nécessaire à l'acceptabilité des mesures à mettre en œuvre. Parallèlement, **ces organisations** soulignent que les dispositifs d'information et de sensibilisation des représentants des travailleurs leur fourniront les outils nécessaires au suivi des efforts réalisés et à la formulation de critiques constructives.

#### 1.4 Prévisibilité

**Brupartners** estime indispensable de mettre en place toutes les conditions permettant une prévisibilité en matière de politique climatique. Il insiste plus particulièrement sur le fait que la prévisibilité est essentielle pour permettre des investissements efficaces et cohérents (singulièrement lorsqu'il s'agit d'investissements de long terme comme c'est le cas lors de rénovations du bâti).

Par ailleurs, **Brupartners** souligne que la mise en œuvre des mesures actuellement envisagées aura des conséquences sur les évolutions dans les modes de travail. Cela induira *de facto* une nécessaire anticipation des besoins en formation afin de permettre les reconversions professionnelles des travailleurs « en temps et en heure » et permettre au marché de répondre aux évolutions de la demande provoquées par les mesures qui seront décidées.

A cet égard, **Brupartners** souligne les efforts d'ores et déjà consentis afin d'offrir un panel de formations devant permettre une adaptation à ces changements. Il encourage à poursuivre ces efforts. Par ailleurs, afin de garantir la disponibilité d'une main d'œuvre suffisante et disposant des compétences adéquates, **Brupartners** invite à veiller continuellement aux transformations que connaîtront les professions affectées par les mesures envisagées et d'étudier les évolutions des besoins nécessaires à leur exercice.

Enfin, **Brupartners** insiste sur l'importance de pouvoir disposer de manière suffisamment anticipée d'un calendrier clair et explicite de mise en œuvre des mesures visant à atteindre les objectifs climatiques.

#### 1.5 Exemplarité des pouvoirs publics

**Brupartners** salue la volonté d'exemplarité des pouvoirs publics en cette matière. En effet, il considère que l'exemplarité des pouvoirs publics, outre ses effets directs en termes de réduction de la

consommation énergétique et des émissions, contribuera également à l'acceptabilité des efforts exigés.

**Brupartners** salue l'introduction de l'obligation pour les bâtiments publics d'atteindre les objectifs « zéro émission » d'ici 2030 si les pouvoirs publics souhaitent les mettre en location. En effet, nombreux particuliers et entreprises louent des bâtiments du parc public et sont parfois démunis face à l'inaction des propriétaires publics (régie des bâtiments, régie foncière, communes, etc.). Ces bâtiments sont souvent considérés comme moins prioritaires pour y faire des rénovations, aux yeux des pouvoirs publics. Cet objectif nécessitera néanmoins un travail considérable. **Brupartners** estime dès lors opportun de renforcer les équipes mises en place (responsable énergie, architecte, etc.) et de mettre en place une méthodologie de gestion du parc dans son ensemble.

## 1.6 Sensibilisation et information

Bien que les questions autour du climat soient régulièrement évoquées de toute part, il est à souligner que des citoyens et acteurs économiques sont encore étrangers à cette problématique.

Or, **Brupartners** considère qu'une bonne sensibilisation/information quant aux enjeux climatiques peut convaincre au regard des caractères « atteignable » et « faisable » d'objectifs ambitieux. À cet égard, il constate que les mobilisations de la société civile témoignent du fait que certains acteurs sont prêts, dès aujourd'hui, à soutenir des objectifs ambitieux de lutte contre le réchauffement climatique.

**Brupartners** estime dès lors que le probable impact d'une bonne sensibilisation/information n'est pas à négliger et mérite qu'on y consacre les moyens correspondants. Il serait notamment opportun de sensibiliser et d'informer quant aux coûts qu'engendrerait une « inaction » en matière de lutte contre le dérèglement climatique. Il y a effectivement lieu de mettre en regard les efforts à consentir aujourd'hui face aux efforts à fournir plus tard si rien (ou peu) n'est mis en œuvre dans les mois ou les années à venir.

Par ailleurs, **Brupartners** suggère de prévoir des mesures de sensibilisation/information dans le cadre de l'enseignement obligatoire (à cet égard, les possibilités offertes par l'outil « My2050 »<sup>1</sup> sont inspirantes) et de la formation professionnelle. Il lui semble notamment opportun de mettre en évidence les nouveaux métiers liés au développement durable ou d'incorporer des modules « développement durable » dans les formations aux métiers existants en lien avec la problématique climatique. Il est également primordial de renforcer dans les parcours de formation, dès le primaire, la promotion des disciplines « STEM » (sciences (chimie, physique, biologie), technologie, ingénierie et mathématiques) et des langues indispensables aux recherches universitaires. Ceci afin que d'une part, le public soit capable de comprendre les informations relatives au climat ou à l'énergie et, d'autre part, d'attirer le plus grand nombre vers les métiers technologiques permettant de trouver et de mettre en œuvre des technologies rencontrant les enjeux énergétiques et climatiques.

Enfin, **Brupartners** insiste sur la bonne répartition à trouver entre les moyens à consacrer pour sensibiliser et informer et ceux nécessaires à l'impératif accompagnement des divers acteurs concernés. A cet égard, il considère que l'essentiel des moyens devrait être consacré à l'aide au passage à l'action (voy. *infra*).

---

<sup>1</sup> <https://www.climat.be/2050/fr-be/creez-votre-scenario/webtool-my2050/>

## 1.7 Accompagnement

**Brupartners** insiste sur l'importance de l'accessibilité des mécanismes de soutien parallèlement à l'entrée en vigueur des obligations prévues. En effet, la mise en œuvre de mesures de soutien et d'accompagnement est essentielle eu égard aux investissements importants à consentir. Par ailleurs, en soutenant les efforts financiers à consentir, il estime qu'un accompagnement de qualité contribuera également à l'acceptabilité des efforts exigés.

**Brupartners** insiste sur le fait que ces mécanismes de soutien et d'accompagnement doivent privilégier tout autant la réduction et l'optimisation des consommations d'énergie que le soutien à la transition vers de nouvelles sources d'énergie (à étudier de manière systématique dans chaque projet). En outre, **Brupartners** estime que ces mécanismes ne doivent pas se limiter à l'octroi de primes mais peuvent prendre d'autres formes. À titre d'exemple, il cite les formules de tiers investisseurs, les partenariats public-privé, une incitation à la mobilisation de l'épargne. Il y a en outre lieu de s'inspirer des mécanismes de soutien mis en œuvre à l'étranger.

### *Accompagnement social*

Selon **Brupartners**, la réalité socio-économique de la Région de Bruxelles-Capitale impose un dispositif d'accompagnement social (le plus en amont possible) visant l'intégration et l'adhésion des publics plus précarisés au processus de transition énergétique ambitionné. A ce titre, la détermination d'un accompagnement social significatif constitue un défi à relever afin d'assurer la réelle mise en œuvre des mesures prévues.

Par ailleurs, **Brupartners** insiste pour que la notion de « public précaire » à accompagner ne soit pas trop limitative et inclue des personnes travaillant à des niveaux de rémunération bas et se voyant, actuellement, souvent exclues des dispositifs de soutien.

Enfin, **Brupartners** estime que l'importance de cet accompagnement social sera particulièrement signifiante en matière d'incitation à la rénovation des bâtiments vu la proportion de locataires en Région bruxelloise.

### *Accompagnement économique*

Parallèlement à l'accompagnement social, **Brupartners** estime qu'un accompagnement accessible à tous les acteurs économiques est opportun étant donné que les mesures envisagées impacteront l'économie dans son ensemble. Il suggère d'accorder une attention particulière à la situation des acteurs pouvant éprouver davantage de difficultés à investir (TPE/PME, entreprises du non-marchand, start-ups, petits propriétaires...).

Dès lors, **Brupartners** estime indispensable que les services de coaching aujourd'hui offerts par le Pack Énergie à destination des TPE/PME et des entreprises du non-marchand puissent continuer à être rendus et soutenus de manière structurelle. En effet, un des freins importants à la réalisation de rénovations énergétiques est le manque de temps et de connaissances techniques de ces acteurs. Les services de coaching répondent à ce besoin. Concrètement, il s'agit des services suivants :

- Accompagnement dans la priorisation des mesures énergétiques à réaliser dans le bâtiment, grâce à la réalisation d'un scan énergie ;
- Accompagnement dans la mise en œuvre des travaux : relecture et analyse des devis, mise en avant des points techniques importants, etc. ;
- Animation pour sensibiliser aux consommations d'énergie pour les membres du personnel ;

- Formation des responsables bâtiments, responsables techniques, des directions, des représentants des travailleurs et ouvriers qui ne sont actuellement pas touchés par les formations « bâtiment durable » de Bruxelles Environnement.

Rappelant qu'il existe de nombreuses entreprises locataires et n'ayant à ce titre pas ou peu de maîtrise sur la qualité des infrastructures qu'elles occupent (notamment en termes de performances énergétiques), **Brupartners** insiste pour que les mesures d'accompagnement ou les aides à la rénovation destinées aux locataires soient également accessibles aux entreprises. Ainsi et dès lors que la loi autorise qu'un bail puisse prévoir que des travaux soient à charge du preneur, les aides à la rénovation doivent également être accessibles aux locataires (personnes physiques dans le cas des baux à la rénovation et personnes physiques ou morales dans le cas des baux commerciaux et professionnels).

**Brupartners** considère également essentiel de garantir un accompagnement des travailleurs des entreprises impactées négativement par la transition énergétique notamment afin de couvrir les besoins de formation permettant les reconversions professionnelles. A cet égard, **Brupartners** rappelle et soutient le dispositif rebond.brussels et demande d'élargir l'accompagnement du dispositif aux victimes des restructurations.

Enfin, **Brupartners** insiste pour que des moyens soient consacrés à la mise en place de mesures d'accompagnement visant spécifiquement les publics directement concernés par les ambitions et les mesures prises dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique et la transition énergétique (secteur automobile, secteur du logement, chauffagistes...). A défaut, les acteurs immédiatement impactés par les dispositifs mis en place pourraient devenir une force de résistance. Une réflexion à cet égard lui semble urgente.

## 1.8 Financement

**Brupartners** insiste pour que le financement de la politique climatique de la Région et les budgets alloués à sa mise en œuvre correspondent aux ambitions élevées et permettent d'atteindre les objectifs fixés. Il estime que ce financement devra être plus conséquent et plus structurel que ce qui est prévu actuellement notamment afin de garantir l'accompagnement de tous les acteurs (voy. *supra*).

**Brupartners** estime impératif que cette question du financement ne soit pas négligée étant donné que des investissements massifs seront à consentir si les ambitions déclarées veulent être atteintes. Le financement aura donc un impact direct sur le réel aboutissement des ambitions régionales.

A défaut de financement public suffisant, celui-ci reposera sur les citoyens et les acteurs économiques. Or, **Brupartners** estime que les budgets annoncés sont insuffisants au regard des objectifs à atteindre.

**Brupartners** suggère, pour chaque mesure envisagée, de :

- Identifier le potentiel de réduction d'émissions, les autres impacts environnementaux (positifs et négatifs), ainsi que les impacts socio-économiques ;
- Estimer le coût financier pour la Région et identifier les sources potentielles de financements.

Il estime en effet qu'une telle approche permettra de prioriser les différentes mesures à mettre en œuvre et de définir un horizon temporel clair. En outre, celle-ci permettra au Gouvernement de définir

les budgets et de commencer à construire les partenariats nécessaires pour s'assurer du succès de la transition.

Par ailleurs, **Brupartners** insiste pour que les montants qui seront dégagés par toute mesure fiscale ayant une finalité environnementale soient affectés à des investissements visant la transition énergétique.

Enfin, **Brupartners** estime nécessaire de veiller à ce que l'Administration ait la capacité de contrôler et de suivre la mise en œuvre des différentes mesures envisagées, d'assurer un accompagnement de qualité (outils et services) et de concevoir et mettre en œuvre une réglementation adaptée aux réalités de terrain.

A cet égard, **les organisations représentatives des travailleurs** estiment nécessaire de veiller à doter l'Administration de moyens (tant humains que financiers) suffisants afin de lui permettre d'assurer ses missions.

Pour leur part, **les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** demandent, que soit menée une réflexion sur l'optimisation des moyens existants dans une optique de meilleure efficacité et de simplification administrative, sans devoir augmenter substantiellement les moyens de l'Administration et prélever de nouvelles taxes.

### 1.9 Impacts socio-économiques des ambitions de la rénovation du bâti

Tout en partageant les préoccupations climatiques et en estimant opportun de mettre en œuvre des mesures visant à obtenir des bâtiments moins énergivores et à diminuer leurs émissions de GES, **Brupartners** s'interroge néanmoins quant à l'existence d'une étude démontrant que les objectifs de rénovation du bâti puissent être atteints et d'une analyse de l'impact socio-économique de cette ambition (en ce compris l'analyse des besoins en aide au financement sachant que ces aides ne doivent pas se traduire en un endettement de la population bruxelloise).

**Brupartners** estime pourtant indubitables les impacts socio-économiques des ambitions régionales en matière de rénovation du bâti (notamment l'ambition de voir tous les bâtiments disposant actuellement d'un PEB de classe F ou G entrer dans la classe E à l'horizon 2033). Il souligne entre autres que ces objectifs impacteront significativement de nombreux petits propriétaires en personne physique ne disposant pas nécessairement de moyens suffisants. Sans prétendre à l'exhaustivité, il attire l'attention sur les risques suivants :

- Un impact sur les locataires (hausse des loyers, réalisation de travaux pouvant induire des ruptures de bail (dans le respect du cadre légal), multiplication des déménagements et des frais externes (besoins de relogement/logements temporaires) induits par la nécessité de réaliser de lourds travaux de rénovation...);
- Un impact sur les propriétaires (disponibilité des moyens financiers, des frais externes tels que le besoin de relogement ou de logements temporaires, niveau d'endettement, conséquence en cas de non-possibilité financière de rénovation (sanctions, obligation de vendre son bien au rabais...), potentielles difficultés pour les copropriétés à obtenir un prêt ;
- Un impact sur les entreprises (risque de faillite pour les entreprises étant en impossibilité financière de mise aux normes...);
- Un impact sur le nombre d'entreprises capables de réaliser les rénovations imposées. Le secteur de la construction qui pourrait rencontrer des difficultés à répondre à l'accroissement

de la demande (disponibilité en termes de matériaux et de main d'œuvre)<sup>2</sup>. Cette situation aurait notamment un impact sur les coûts des travaux de rénovation ou pourrait rendre impossible le respect du prescrit légal ;

- Un impact administratif (augmentation du nombre de demande de permis d'urbanisme à examiner).

Notamment en raison du mécanisme de sanctions permettant l'application de sanctions pénales en cas de non-respect d'obligations (voy. *supra*), **Brupartners** réinsiste sur le caractère impératif d'une prise en considération sérieuse des potentielles difficultés et, le cas échéant, d'une mise en œuvre de dispositions pour y pallier.

Constatant à regret le manque d'actions en matière de rénovation des biens immobiliers ces vingt dernières années, **Brupartners** estime que le régime purement incitatif en place jusqu'aujourd'hui semble insuffisant pour atteindre les objectifs déterminés. Il estime dès lors légitime de déterminer un régime d'obligations assorti d'un régime sanctionnant les acteurs de mauvaise foi ne respectant pas sciemment les obligations qui leur sont prescrites.

Néanmoins, **Brupartners** rappelle que les mesures vont toucher principalement des acteurs privés de bonne foi qui ne disposent pas toujours des moyens suffisants pour atteindre les objectifs très / trop ambitieux fixés. En effet, vu les prix de l'énergie qui resteront probablement élevés, les travaux pour diminuer la facture d'énergie sont déjà réalisés ou en cours de l'être, chaque propriétaire tenant compte de ses propres possibilités financières.

En outre, **Brupartners** estime qu'en cas de pénurie établie (de main d'œuvre ou de matériaux), une suspension automatique des obligations impactées par une carence du marché soit prévue (NDLR : à l'instar de ce qui fut décidé dans le cadre de l'entrée en vigueur de jalons de la LEZ en raison des délais de livraison de certains véhicules électriques).

Concernant le cas des acteurs qui éprouveront des difficultés à assumer les investissements nécessaires, **Brupartners** constate que ces situations sont prises en compte dans le cadre de l'exemption aux obligations de rénovation pour des raisons « techniquement, fonctionnellement ou économiquement irréalisables » (art. 2.2.4, §1<sup>er</sup>). Vu les nouveaux objectifs fixés d'une ampleur inédite, **Brupartners** s'interroge sur les critères objectifs qui seront pris en compte pour accorder cette dérogation.

En outre, en cas de sanctions, **Brupartners** insiste pour que les voies de recours possibles soient clairement et explicitement indiquées.

**Brupartners** suggère de prévoir un dispositif permettant à un titulaire d'obligations qui éprouve des difficultés financières de se voir exonéré d'une sanction financière à condition qu'il confie la gestion de son bien aux autorités publiques (par exemple à une AIS).

**Les organisations représentatives des employeurs et des classes moyennes** s'opposent à un régime de sanctions automatique en cas de non-atteinte des performances attendues. Outre l'absence de précision sur la manière dont sera mis en œuvre un tel régime, elles soulignent que le caractère automatique implique la non-prise en compte de la situation économique et sociale des obligataires. Ceci alors que les sanctions peuvent être financièrement très importantes. **Ces organisations** estiment qu'il serait préférable de prévoir des accompagnements personnalisés en cas de difficultés rencontrées

---

<sup>2</sup> Le secteur de la construction note une exceptionnelle dégradation de l'accessibilité aux travaux de construction (et de rénovation) par les ménages de plus de 50% entre fin 2019 et juin 2022.

pour la rénovation d'un bien. Elles considèrent qu'un régime de sanctions ne devrait intervenir qu'en cas de mauvaise foi et en tenant compte de la situation particulière de chaque bien immobilier ainsi que de la situation des propriétaires. Dès lors, **ces organisations** considèrent que l'obligation de résultat pesant sur les titulaires de droits réels est disproportionnée et devrait être commuée en une obligation de moyens permettant ainsi à tout obligataire de démontrer avoir tout mis en œuvre pour atteindre les objectifs déterminés sans y être arrivé et ainsi, à ce titre, être exonéré de sanctions.

Afin d'atténuer ces possibles impacts socio-économiques, **Brupartners** avance les propositions suivantes :

- Faciliter la création des « Energy Service Company » (ESCO), y compris publiques, et soutenir les mécanismes de tiers investisseurs. Ceci afin d'offrir des solutions financières à tous les acteurs, citoyens, indépendants ou entreprises (marchandes et non-marchandes de petite ou de moyenne taille), étant dans l'impossibilité de contracter de nouveaux emprunts et dont les projets de rénovation n'attirent pas les investissements des ESCO privées ou des tiers investisseurs privés actuels. À cet égard, l'exemple de la « Vlaams energiebedrijf »<sup>3</sup> de la Région flamande est intéressant ;
- Prévoir un système de prêts régionaux à taux préférentiel (voire à taux zéro) accessibles à tous pour des travaux de rénovation énergétique (NDRL : actuellement les acteurs du non-marchand n'y ont pas accès). Ceci pourrait par exemple être réalisé dans le cadre du mécanisme du Fonds du logement ;
- Réintroduire le soutien à l'investissement du Pack énergie (géré par Bruxelles Environnement) supprimé en 2021 qui permettait à toute PME et toute entreprise non-marchande de soutenir la rénovation de postes ciblés « tertiaire » plutôt que « résidentiel » ;
- Encourager le développement de communautés locales d'énergie dans de grandes copropriétés qui, outre un intérêt en termes énergétique et environnemental, est aussi une solution intéressante du point de vue social (revente d'électricité aux locataires à un tarif avantageux) ainsi que pour le financement des copropriétés via la revente de l'électricité auto-produite ;
- Ouvrir un dialogue avec le secteur bancaire pour :
  - o Permettre l'intégration des gains induits par la planification et la réalisation de travaux de rénovation (valorisation du bien, économies financières sur la facture énergétique...) dans les calculs effectués dans le cadre de l'octroi de prêts immobiliers ;
  - o Étudier la faisabilité de globaliser à l'ensemble du système bancaire la possibilité d'adapter les taux des crédits immobiliers en fonction de la performance énergétique des biens immobiliers.
  - o Faciliter l'accès des copropriétés au crédit.
- Accroître les projets prévoyant la mutualisation des travaux et mener une réflexion quant aux possibilités d'industrialiser<sup>4</sup> certains processus ;
- Lorsqu'un bien est occupé par un locataire, privilégier, dans la mesure du possible, la réalisation de travaux de plus petite ampleur permettant de maintenir l'occupation du bien (à

<sup>3</sup> <https://www.veb.be/>.

<sup>4</sup> À titre d'exemple, il indique qu'un processus de type industriel pour l'isolation de façade par l'extérieur existe aux Pays-Bas (<http://energiesprong.eu/>).

condition que ce soit compatible avec le programme de rénovation exigeant l'atteinte d'objectifs précis) ;

- Favoriser les rénovations impliquant l'absence d'occupant dans un bien aux moments charnières (lorsqu'un locataire quitte un bien ou lorsqu'un bien change de main) ;
- Soutenir la recherche et le développement de techniques de rénovations du bâti permettant le maintien des occupants dans leur logement et ainsi diminuer les risques de vides locatifs ou de ruptures de bail.

En outre, **les organisations représentatives des travailleurs** estiment que le dialogue avec le secteur bancaire devrait également aborder la possibilité de développer les solutions permettant d'alléger la charge de l'emprunt telles que des solutions du type « prêt à la brique » autorisant le remboursement au moment de la revente du bien (le montant prêté plus d'éventuels intérêts est déduit du prix reçu à la vente pour rembourser le prêteur) ou la dissociation de la propriété du sol et du bâtiment (ainsi un prêteur devient propriétaire du sol pour rembourser le capital et peut éventuellement percevoir des intérêts via un canon emphytéotique).

Pour ce qui concerne les impacts de nature à altérer les relations entre des bailleurs et des preneurs, **Brupartners** rappelle avoir formulé des propositions en matière de traitement de litiges locatifs. Celles-ci sont exprimées dans ses avis d'initiative du 15 mars 2018 ([A-2018-024-CES](#)) et du 14 juillet 2022 ([A-2022-050-BRUPARTNERS](#)) relatifs à la Commission paritaire locative .

**Brupartners** constate qu'il est prévu d'exiger que l'ensemble du parc de bâtiments tertiaires situés sur le territoire de la Région tende vers le « zéro émission »<sup>5</sup> à l'horizon 2050. Il souligne que cette ambition constitue une réhausse conséquente de l'objectif pour ces acteurs qui doivent actuellement viser « la neutralité énergétique pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage, et l'électricité ».

L'objectif est donc très ambitieux ce qui ne peut être acceptable que si les conditions mentionnées ci-dessus devaient être remplies, ce sur quoi **Brupartners** ne peut se prononcer étant donné qu'aucune étude de faisabilité technico-économique n'a été réalisée. **Brupartners** demande, outre la réalisation de cette étude technico-économique, l'introduction de souplesse de la part de la Région. En effet, certains bâtiments sont difficilement rénovables et auront des difficultés à atteindre le « zéro émission ». Il demande dès lors que l'évaluation des motifs techniques, fonctionnels ou économiques pouvant être invoquée afin d'obtenir une dérogation ne soit pas limitative et qu'il soit tenu compte des actions mises en œuvre pour tendre vers cet objectif.

Enfin, estimant essentiel que les actions publiques bruxelloises bénéficient aux entreprises respectant la législation et induisent un maximum de retours à l'économie locale (notamment en termes d'emplois locaux), **Brupartners** demande également qu'une attention particulière soit accordée aux entreprises qui mettront en œuvre la stratégie Renolution. Il estime dès lors que ces dernières doivent répondre à des éléments essentiels tels que l'accès à la profession, les obligations sociales ou encore l'absence de dettes fiscales. En outre, il considère qu'un accompagnement sectoriel est également essentiel afin de stimuler les entreprises à investir dans le développement de leur personnel et de leurs activités.

---

<sup>5</sup> " zéro émission " : une très haute performance énergétique, ne nécessitant qu'une consommation d'énergie nulle ou très faible, ne produisant aucune émission de gaz à effet de serre sur site à partir de combustibles fossiles et ne produisant aucune émission opérationnelle de gaz à effet de serre ou une très faible quantité, telle que précisée par le Gouvernement.

## 1.10 Impact sur les réseaux et la capacité d’approvisionnement

La volonté de ne plus autoriser l’utilisation des énergies fossiles pour la consommation énergétique des bâtiments d’une part et celle de transiter vers l’électromobilité d’autre part impacteront la demande en électricité et nécessiteront probablement une adaptation du réseau électrique afin que ce dernier ait la capacité de répondre aux évolutions de consommation en électricité. Ceci constitue un défi technologique qu’il faudra relever à temps pour permettre la réussite des mesures envisagées.

A titre d’exemple, **Brupartners** attire l’attention sur le fait que le réseau électrique actuel est principalement prévu pour du courant de 230 volts (88% du réseau). Or, l’installation de bornes de chargement rapide (ou semi-rapide) nécessite du courant de 400 volts.

Plus généralement, **Brupartners** s’interroge quant à la capacité des réseaux actuels d’électricité de supporter les projets régionaux visant une électrification de la mobilité et de la production de chaleur.

Dans ce contexte, **Brupartners** insiste sur la nécessité de garantir les capacités, l’approvisionnement du réseau électrique dès lors que les vecteurs énergétiques que représentent le mazout et le gaz ne seraient plus mobilisables et qu’une part significative, voire tous les véhicules seraient électriques.

Concernant plus particulièrement l’électromobilité, **Brupartners** rappelle avoir insisté d’une part pour que le changement de paradigme vers la voiture électrique s’accompagne de la mise en œuvre de mesures optimisant les besoins de mobilité ainsi que l’utilisation du parc automobile (mutualisation des véhicules, développement de l’offre de transports en commun, aménagement du territoire et des voiries...). D’autre part, il insiste pour qu’un bilan global des émissions des véhicules électriques soit réalisé. Il s’agit notamment de prendre en considération l’impact des éléments suivants :

- Les émissions nécessaires à l’extraction des composants des batteries électriques ;
- La gestion de la fin de vie des batteries de ce type de véhicules ;
- Les choix en matière de sources énergétiques générant l’électricité nécessaire à ce type de véhicules.

Concernant plus particulièrement la production de chaleur, **Brupartners** considère que certaines nouvelles technologies qui se passent du réseau de gaz et sont promues par le Gouvernement (comme les pompes à chaleur) n’offrent pas encore de garanties suffisantes en termes de rendement et/ou de faisabilité pour leur installation généralisée (voy. *supra* – point 1.3). **Brupartners** revient sur cette question dans ses considérations particulières (voy. *infra* – point 2.8).

Enfin, **Brupartners** constate que les objectifs climatiques et de transition énergétique vont également impacter les besoins en matière de consommation de gaz et pourraient dès lors induire une réflexion concernant le réseau de distribution de ce vecteur énergétique. Il suggère d’étudier dès maintenant les possibilités de sa réaffectation à long terme (par exemple en envisageant son utilisation dans le cadre de l’installation d’une centrale de biométhanisation en Région de Bruxelles-Capitale et plus particulièrement du processus « power to gas » nécessitant l’utilisation de l’actuel réseau de gaz naturel pour transporter un gaz de synthèse/hydrogène). A tout le moins, **Brupartners** estime que tout projet de démantèlement phasé serait une erreur du point de vue logistique (au regard de l’importance des travaux que cela induirait) tant que du point de vue stratégique (potentielles utilisations de ce réseau à d’autres fins dans le futur).

## 1.11 Evaluation

Eu égard aux considérations émises dans le présent avis, **Brupartners** demande de veiller à évaluer régulièrement la mise en œuvre des mesures devant concrétiser les ambitions climatiques de la Région et, le cas échéant, d'adapter les mesures en vigueur au regard des conclusions de ces évaluations.

## 2. Considérations particulières

### 2.1 Certification PEB

**Brupartners** estime opportun d'utiliser, notamment, la certification PEB comme instrument afin d'inciter aux investissements dans l'efficacité énergétique des biens immobiliers (habitations et commerces). Outil central pour l'évaluation des qualités thermiques des biens, élaborée par de nombreux académiciens, experts et acteurs de terrains et mise en œuvre dans plusieurs pays et régions, la PEB est un outil rassemblant énormément de critères et d'hypothèses qui permet d'objectiver des réalités très différentes afin de pouvoir les comparer. A ce titre, **Brupartners** souligne l'importance d'une méthodologie de calcul crédible et établie sur des bases scientifiques éprouvées permettant de déterminer avec exactitude les catégories PEB. Dès lors, **Brupartners** invite à rester ouvert à toute amélioration possible de cet outil. Il invite notamment à suivre avec attention les travaux en cours au niveau européen concernant la révision de la directive européenne sur la PEB qui entrainera certainement des répercussions sur la méthodologie de calcul, la fiabilité et la crédibilité des futurs certificats PEB.

**Brupartners** estime que ce travail d'amélioration du certificat PEB bénéficierait à la grille indicative des loyers puisque cette dernière se fonde notamment sur la performance énergétique d'un bâtiment pour en calculer son loyer de référence. Dès lors, si l'outil que constitue le certificat PEB est amélioré, la grille indicative des loyers pourrait être retravaillée afin d'octroyer un poids plus important (et plus juste) à la performance énergétique du bâtiment dans le calcul du loyer de référence. L'amélioration de l'outil PEB pourrait donc, au bout du compte, permettre une différenciation des prix sur le marché acquisitif/locatif ainsi qu'une identification et une prise en compte des besoins de rénovation au moment d'une acquisition.

**Les organisations représentatives des travailleurs** demandent d'interdire définitivement l'indexation des loyers des passoires énergétiques (classes F et G).

Aujourd'hui, la certification PEB est exigée lors de toute vente ou mise en location un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale. La responsabilité de cette obligation incombe au propriétaire du bien<sup>6</sup>. Les certificats PEB sont de plusieurs types<sup>7</sup> et émis par un certificateur agréé. Dans certains cas, principalement pour les bâtiments neufs (ou assimilés) et lors de rénovations lourdes, le certificat est directement émis par Bruxelles Environnement sur base de la déclaration PEB établie par le conseiller PEB qui a suivi le chantier<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/le-certificat-peb#qui-lobligation-de-faire-etablir-un-certificat-peb>

<sup>7</sup> Les certificats « Habitation individuelle » (pour les logements de 18m<sup>2</sup> ou plus), les certificats « Tertiaire » (pour les bureaux de 500m<sup>2</sup> ou plus) et les certificats « Bâtiment public » (pour toute(s) organisation(s) publique(s) qui occupe(nt) 250m<sup>2</sup> ou plus dans un même bâtiment).

<sup>8</sup> Bruxelles Environnement émet également les certificats PEB « Bureaux et services », « Enseignement » et « Non Résidentiel » pour les cas spécifiques suivants :

Au travers de plusieurs mesures, le projet de COBRACE entend accélérer le rythme de la certification PEB afin que celle-ci soit généralisée dans un délai de 5 ans.

Avant tout, **Brupartners** suggère de d'ores et déjà informer et sensibiliser le public à cette future obligation afin que les acteurs concernés puissent dès aujourd'hui anticiper cette exigence.

**Brupartners** s'inquiète quant à la capacité à absorber la croissance significative de la demande en certification PEB induite par cette ambition. Il rappelle, notamment, qu'actuellement environ la moitié des logements bruxellois doit encore être certifiée et que toute organisation publique occupant moins de 250 m<sup>2</sup> dans un même bâtiment n'entre pas dans le champ d'application de la certification.

**Brupartners** prend acte que la volonté est d'augmenter le nombre d'acteurs en capacité d'émettre un certificat en fusionnant les rôles de « conseiller PEB » et de « certificateur PEB » (pour en faire un « expert PEB »). Les dispositions à cet égard seront à définir dans un arrêté. **Brupartners** demande explicitement d'être consulté sur le projet d'arrêté qui portera cette fusion.

Nonobstant le fait qu'il formule des doutes quant à l'effet sur l'offre de la fusion de deux rôles déjà existants, **Brupartners** estime qu'il y a lieu d'être prudent lorsque l'on modifie le rôle d'acteurs de la PEB. Il rappelle que ces acteurs sont multiples, que leurs rôles sont diversifiés et qu'ils remplissent des fonctions interdépendantes pouvant inclure le contrôle de l'un par l'autre. Dans ce contexte, il est nécessaire de veiller à éviter toute situation de conflit d'intérêt conduisant des acteurs à être « juges et parties ».

**Brupartners** demande donc que le marché des certificateurs soit correctement contrôlé. En outre, il estime qu'un contrôle rigoureux des prestations des certificateurs doit permettre de s'assurer de la qualité et de la fiabilité des certificats émis (condition pour que les effets de la certification PEB soient optimums). Il considère également important que le dispositif de certification inclue la possibilité de contester un certificat et qu'il permette à des acteurs qui le souhaiteraient de pouvoir effectuer eux-mêmes des travaux de rénovation (dans le respect de la réglementation sur le travail).

**Brupartners** rappelle ses interrogations concernant la tendance à l'électrification dans divers domaines (production de chaleur, mobilité, etc.) et la capacité du réseau électrique bruxellois à supporter ces nouveaux besoins (voy. *supra* – point 1.10). D'autres solutions tout aussi efficaces sur les plans écologique et énergétique pourraient être encouragées. C'est pourquoi, **Brupartners** prône la neutralité technologique.

**Brupartners** est toutefois bien conscient de cette tendance à l'électrification, des évolutions technologiques dans le domaine ainsi que des ambitions du Gouvernement bruxellois en la matière. Dans ce contexte, **Brupartners** estime nécessaire d'intégrer, dans le calcul de la PEB, ces évolutions technologiques du parc de production électrique qui en améliorent le rendement. Ainsi, tout en conservant la prise en compte de l'énergie primaire comme fondement du calcul de la performance énergétique, certaines adaptations pourraient être apportées en fonction de ces évolutions technologiques.

- 
- Bâtiments de bureaux ou d'enseignement nouvellement construits, suite à une première demande de permis d'urbanisme déposée après le 1<sup>er</sup> juillet 2008 et avant le 1<sup>er</sup> juillet 2017 » ;
  - Toute unité « non résidentielle » (bureau, école, commerce...) nouvellement construite dont la demande de permis d'urbanisme a été déposée à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2017 ou faisant l'objet d'une rénovation lourde dont la demande de permis d'urbanisme est introduite à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Enfin, **Brupartners** constate que le prix du certificat PEB n'est pas réglementé. Il est actuellement fixé par le certificateur lui-même. Par ailleurs, l'avant-projet d'ordonnance n'envisage pas d'encadrer le prix que pourra réclamer l'« expert PEB ». Dès lors, **Brupartners** propose que des prix indicatifs en fonction du nombre de m<sup>2</sup> et du bâtiment à certifier soient mis à disposition du grand public. Cela permettrait d'offrir une plus grande prévisibilité aux particuliers et professionnels, d'une part, et de limiter la concurrence déloyale entre les différents « experts PEB », d'autre part.

#### *Certificat PEB « Bâtiment public » et entreprises non-marchandes*

**Brupartners** prend acte que le projet de COBRACE prévoit d'une part que le seuil pour l'obligation du certificat PEB « Bâtiment public » soit réduit de 250m<sup>2</sup> à 0m<sup>2</sup> et d'autre part que ce certificat soit mis à jour chaque année. Or, il souligne que la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments ne précise pas que :

- La définition de pouvoirs publics doit aussi comprendre les entreprises subventionnées majoritairement et structurellement par les pouvoirs publics ;
- La certification doit être mise à jour annuellement.

**Brupartners** comprend et soutient le dispositif du certificat PEB « Bâtiment public ». Il souligne néanmoins que cet outil offre peu de valeur ajoutée environnementale directe et représente principalement un coût économique et administratif. En effet, les montants à investir annuellement dans la certification ne peuvent pas être mobilisés pour la concrétisation de projets d'économie d'énergie. Or, **Brupartners** considère que ces moyens financiers devraient être principalement investis dans la réalisation des travaux de rénovation. Ceci d'autant plus en temps de crise énergétique et dans un contexte de hausse exponentielle des prix de l'énergie.

En outre, les entreprises non-marchandes ne bénéficient actuellement toujours pas d'aides au soutien à l'investissement comme celles accessibles pour les entreprises marchandes.

Dès lors, **Brupartners** demande que la Région de Bruxelles-Capitale suive strictement le prescrit européen et n'intègre pas au dispositif de certification PEB « Bâtiment public » les entreprises subventionnées majoritairement et structurellement par les pouvoirs publics.

## 2.2 Acteurs économiques du secteur tertiaire

**Brupartners** souligne la grande disparité du secteur tertiaire qui inclut des acteurs, tant marchands que non-marchands n'ayant que peu ou prou de marge de manœuvre pour répercuter toute augmentation de leurs coûts dans leur structure de prix induisant davantage de difficultés à intégrer les coûts induits par la transition énergétique.

**Brupartners** souligne à cet égard que les primes RENOLUTION ont été reformées du point de vue des particuliers mais non du point de vue des professionnels. Par conséquent, de nombreux postes de travaux spécifiques aux bâtiments « professionnels » (adaptation hydraulique du système de chauffage et de ventilation, adaptation ou investissement dans un système de régulation efficace, relighting, etc.) ne sont pas repris dans le cadre des primes RENOLUTION. **Brupartners** rappelle que, par le passé (jusqu'à fin 2021), ces primes étaient comprises comme soutien à l'investissement dans le « pack énergie » géré par Bruxelles Environnement.

Premièrement, **Brupartners** demande que les primes soient retravaillées pour inclure plus de postes spécifiques aux professionnels et pour soutenir les acteurs dans la rénovation énergétique afin

d'atteindre les objectifs de zéro émission d'ici 2050. Deuxièmement, dans un souci de simplification administrative, **Brupartners** souhaite que les primes RENOLUTION deviennent l'unique plateforme pour les demandes de primes « énergie/environnement » pour les professionnels (marchands et non-marchands) afin d'éviter que les professionnels multiplient leurs démarches, à la fois auprès de Bruxelles Economie et Emploi et auprès de Bruxelles Environnement.

Enfin, **Brupartners** s'interroge quant aux effets de la détermination d'objectifs distincts pour le secteur résidentiel et le secteur tertiaire sur l'offre locative. Il estime nécessaire de s'assurer que cette situation n'ait pas comme conséquence de voir l'offre locative pour les acteurs économiques du secteur tertiaire se réduire au profit de l'offre pour le résidentiel. Tout en soulignant la nécessité de répondre à la crise du logement, **Brupartners** estime que cette situation, si elle se confirmait, serait délétère point de vue économique.

### 2.3 Copropriétés

**Brupartners** constate que les « association de copropriétaires » seront soumises à une « obligation de moyens renforcée ». C'est-à-dire que si les exigences PEB ne sont pas respectées, une association de copropriétaires peut renverser la présomption d'avoir manqué à ses obligations en démontrant avoir fait preuve de diligence et n'avoir commis aucune faute. Parallèlement, il est conféré aux titulaires de droit réel une « obligation de résultat » en vertu de laquelle seule une cause étrangère (cas de force majeure) peut être invoquée pour se dégager de la présomption de faute.

**Brupartners** attire l'attention sur le fait que contrairement à ce qu'affirme notamment l'article 2.2.4/3 § 2, les obligations incombent solidairement et divisiblement à tous les copropriétaires, que l'association des copropriétaires ait la personnalité juridique ou pas. Il rappelle à cet effet l'article 3.86 § 4 du Code civil qui stipule que chaque copropriétaire peut être poursuivi sur son patrimoine proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote. Par ailleurs, il existe des copropriétés qui sont simple « association de fait » car elles n'ont pas revêtu la qualité de personne morale et ne disposent donc pas de la personnalité juridique. A ce titre, ces acteurs, contrairement aux « associations de copropriété », personnes morales, ne pourront sans doute pas invoquer à leur profit le respect de l'obligation de moyens renforcée.

**Brupartners** insiste pour que ces cas de figure soient pris en considération et que des traitements différenciés ne soient pas créés en fonction de la personnalité juridique ou pas des copropriétés.

### 2.4 Émissions indirectes

**Brupartners** salue la volonté d'élaborer une méthodologie afin de quantifier objectivement les émissions indirectes. A ce titre, il insiste pour que la méthodologie déterminée permette d'appréhender au mieux la réalité des émissions indirectes. L'objectif doit être l'obtention de données reflétant au mieux la réalité. Pour cela, il y a notamment lieu d'éviter que la méthodologie qui sera appliquée induise une double comptabilisation des émissions indirectes (eu égard au fait qu'une émission considérée comme « indirecte » en Région de Bruxelles-Capitale est une émission « directe » provenant d'un autre territoire). Il faut par ailleurs tenir compte du fait que certaines émissions indirectes sont couvertes par le système EU ETS (European Emissions Trading System – Système européen d'échanges de quotas d'émissions). C'est notamment le cas de la production d'électricité, mais aussi de certaines activités industrielles.

De plus, **Brupartners** rappelle que la Région bruxelloise est un territoire ouvert qui dépend fortement des importations des Régions voisines. La quantification des émissions indirectes ne doit dès lors pas être utilisée pour établir de nouvelles contraintes sur les produits qui pèseront sur la société civile et les acteurs économiques bruxellois.

Enfin, **les organisations représentatives des travailleurs** soulignent que la majorité des émissions liées à la consommation sont indirectes. Par ailleurs, la quantité de ces émissions produite par un ménage dépend des revenus de ce ménage. Selon une étude menée par l'Université d'Anvers, la consommation des 10 % des ménages plus riches est toujours associée à deux fois plus d'émissions que celle des 10 % des ménages les plus pauvres<sup>9</sup>. **Ces organisations** attirent l'attention sur ce constat et appellent le Gouvernement à en tenir compte dans l'élaboration de ses mesures pour assurer une plus grande justice sociale.

## 2.5 Assemblée citoyenne pour le Climat

Constatant que la volonté est d'institutionnaliser l'Assemblée citoyenne pour le Climat et reconnaissant la réalité de la défiance envers la démocratie représentative, **Brupartners** rappelle estimer que rien ne garantit que l'ajout d'un énième instrument de participation citoyenne améliorerait la visibilité et la participation du public, ni même améliorerait la confiance de la population envers les institutions élues démocratiquement. De plus, **Brupartners** rappelle entre autres qu'à son estime, une telle Assemblée, où chaque citoyen est tiré au sort, ne peut refléter l'opinion collective des citoyens bruxellois et que le mécanisme des assemblées citoyennes pourrait induire des instrumentalisation à différents égards. Enfin, **Brupartners** estime que les conditions minimales mentionnées dans son avis ne sont pas respectées (voir [A-2022-077-BRUPARTNERS](#)).

## 2.6 Plan de déplacements des entreprises

**Brupartners** constate qu'afin de garantir que les entreprises rédigent leur plan de déplacements, il est prévu de permettre de sanctionner pénalement le non-respect de cette obligation (emprisonnement de 8 jours à 2 ans et/ou amende de 50 à 100.000 euros). Il rappelle avoir plaidé pour permettre de traiter ces infractions au moyen d'un dispositif de transaction administrative, une peine pénale n'étant pas justifiée, d'autant plus s'il s'agit d'une peine d'emprisonnement.

**Brupartners** rappelle en outre qu'il estime essentiel d'inclure les Conseils d'entreprise dans le cadre des plans d'actions des plans de déplacements.

## 2.7 Renouvelable

**Brupartners** renvoie à son avis sur le projet de PACE (A-2023-014-BRUPARTNERS) où il y développe la thématique des certificats verts et de la promotion de l'électricité verte.

---

<sup>9</sup> P. Zsuzsa Lévy, J. Vanhille, G. Verbist et T. Goedemé, "De sociale verdeling van broeikasgassen in België", CBS, juillet 2019, p. 11.

## 2.8 Interdiction des chaudières à gaz dans les unités rénovées lourdement

**Brupartners** émet des doutes quant au bien-fondé de la modification de l'article 2.2.28 du COBRACE (chapitre 6) introduite par l'avant-projet d'ordonnance. Cette disposition prévoit l'interdiction, dès 2025, des chaudières à gaz dans les unités rénovées lourdement.

En effet, et sans remettre en question les objectifs de décarbonation du bâti bruxellois moyennant les conditions émises supra, cette mesure pose les questions suivantes :

- **Brupartners** attire l'attention sur le risque réel que le candidat rénovateur favorise une rénovation composant par composant au détriment d'une rénovation lourde, et ceci pour éviter cette interdiction ;
- Parmi les solutions techniques alternatives envisagées, un point d'attention doit être soulevé sur l'intégration de la pompe à chaleur (PAC). En effet, à l'estime de **Brupartners**, cette technologie est encore trop peu développée/maîtrisée en rénovation lourde, avec un manque de retour d'expériences en termes de pérennité, d'exploitation et de coût d'investissement. En outre, les pompes à chaleur doivent être installées dans un grand espace pour s'assurer qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores. Or, ces espaces ne sont pas toujours disponibles en milieu urbain ;
- **Brupartners** note par ailleurs qu'un renforcement de la formation des installateurs de PAC s'avère indispensable, et ceci pour s'assurer d'une installation optimale en rénovation ;
- **Brupartners** se demande si la capacité des réseaux actuels d'électricité sera suffisante pour supporter les futurs projets intégrant des pompes à chaleur ;
- **Brupartners** souligne enfin que les réseaux de chaleur sont quasi inexistantes sur le territoire de la Région et la géothermie n'est pas toujours applicable dans les projets de rénovation.

Compte tenu de ce qui précède, **Brupartners** estime raisonnable et judicieux de permettre des dérogations sur base de critères techniques et économiques relatives à la suppression des productions de chauffage au gaz pour les unités rénovées lourdement. Afin de déterminer une date plausible d'entrée en vigueur de cette interdiction, il est essentiel de mener des études pilotes sur plusieurs projets de rénovation lourde dans le secteur du logement public et privé.

\*  
\*       \*