



brupartners
.brussels 

concertation économique et sociale
economisch en sociaal overleg

AVIS

Projet d'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les critères et la procédure de dérogation aux exigences PEB et aux exigences relatives aux mesures de décarbonation et modifiant divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie, en ce qui concerne les systèmes de chauffage et de climatisation

Demandeur	Ministre Alain Maron
Demande reçue le	11 janvier 2024
Demande traitée par	Commission Environnement
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	22 février 2024

Brupartners est composé de 7 membres effectifs et 7 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs (BECI), de 6 membres effectifs et 6 membres suppléants représentant les organisations représentatives des classes moyennes, de 2 membres effectifs et 2 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs du non-marchand (BRUXEO) et de 15 membres effectifs et 15 membres suppléants représentant les organisations représentatives des travailleurs (6 FGTB, 6 CSC, 3 CGSLB).

BRUPARTNERS

Boulevard Bischoffsheim 26 – 1000 Bruxelles

Tél : 02 205 68 68 – brupartners@brupartners.brussels – www.brupartners.brussels

Préambule

Les directives européennes précisent que les exigences relatives à la performance énergétique doivent être réalisables du point de vue technique, fonctionnel et économique. La Région de Bruxelles-Capitale a donc établi ses exigences sur base d'une analyse de la faisabilité afin qu'elles soient réalisables du point de vue technique, fonctionnel et économique dans la majorité des situations à Bruxelles.

Néanmoins, le dispositif PEB bruxellois permet l'introduction de requêtes en dérogation (totale ou partielle, à une ou plusieurs exigences) en cas d'infaisabilité. Les critères d'éligibilité et la procédure à suivre sont actuellement fixés dans deux arrêtés.

Outre une mise en cohérence avec des modifications proposées dans le COBRACE, la « refonte » de l'ensemble du dispositif de dérogations dans un seul arrêté, le premier volet du présent projet d'arrêté prévoit principalement la révision des critères de dérogation.

Les modifications proposées tiennent compte de retours d'expérience et de consultations d'acteurs concernés, de l'avis d'un bureau d'étude (consulté à propos des techniques spéciales du bâtiment) ainsi que de divers documents. Il est ainsi proposé qu'une infaisabilité puisse être justifiée en invoquant l'un des trois motifs suivants :

- Techniques (si les savoir-faire ou les matériaux sont inexistantes ou s'il existe une incompatibilité avec des caractéristiques du bâtiment, avec des installations ou avec des points de fourniture d'énergie...);
- Fonctionnels (si le respect d'une exigence empêche une utilisation conforme au respect d'autres normes/réglementations en vigueur);
- Économiques (si le coût de la mise en œuvre d'une exigence est jugé disproportionné).

Le caractère « disproportionné » sera estimé en comparant le coût de la mise en œuvre d'une exigence au coût total des travaux ou au coût de l'énergie consommée/aux économies d'énergie potentielles/aux autres avantages apportés.

Si les motifs « techniques » et « fonctionnels » répondent à des difficultés/impossibilités concrètes et tangibles, l'objectif du dispositif de dérogation pour motifs économiques est, lui, d'éviter d'imposer la réalisation de travaux de rénovation peu pertinents tout en maintenant l'objectif final de la Région en matière de réduction des consommations énergétiques.

Certains « garde-fous » sont donc prévus pour éviter de porter atteinte à l'objectif régional en matière d'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier bruxellois et pour éviter que certains ménages ne soient mis dans un inconfort énergétique non souhaité afin de remplir les critères pour invoquer le motif économique. Ainsi, il est prévu que :

- Le motif économique ne puisse pas être mobilisé dans le cadre de l'objectif de suppression des « passoires énergétiques » ;
- L'opportunité du motif économique soit estimée en tenant compte d'un seuil de consommation réelle d'énergie primaire correspondant au niveau de consommation moyen que la Région de Bruxelles-Capitale s'est fixé comme objectif pour 2050 pour le secteur résidentiel (NDLR : 100 kWhEP/(m².an)) ;
- Le motif économique soit appréhendé dans un cadre d'un accompagnement et d'un financement adéquat (singulièrement en matière de mécanismes devant soutenir la suppression des « passoires énergétiques »).

Le deuxième volet du présent projet d'arrêté entend apporter des modifications à la réglementation PEB relative aux installations techniques afin de tenir compte des mesures prévues dans le Plan Air Climat Energie, de suggestions de Bruxelles Environnement, de retours d'expérience et de demandes des professionnels d'harmoniser les réglementations et les normes des 3 Régions, ainsi que les normes appliquées. Ainsi, il est proposé diverses dispositions afin de :

- Réduire l'impact des appareils de chauffage au bois sur les concentrations en particules fines dans l'air ;
- Améliorer la performance des installations techniques (remplacement des chaudières de type B11BS, calorifugeage des conduits et accessoires, meilleure formation en matière de pompes à chaleur) ;
- Répondre au retour de terrain et offrir davantage de cohérence avec les dispositions en vigueur dans les deux autres Régions.

Avis

1. Considérations générales

1.1 Objectif

Brupartners soutient la volonté d'amélioration générale de la performance énergétique du bâti bruxellois, les mesures visant à lutter contre les « passoires énergétiques » et améliorer les installations techniques. À cet égard, il demande d'encadrer et de contrôler pertinemment et efficacement le dispositif de dérogations aux exigences PEB afin que l'octroi de dérogations ne contrevienne pas la concrétisation des objectifs de la Région de Bruxelles-Capitale en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti bruxellois.

1.2 Accompagnement, soutien financier et besoins de l'Administration

Brupartners souligne que, dans un contexte de rehausse significative des objectifs régionaux de rénovation du bâti (concrétisée par la stratégie RENOLUTION), un accroissement du nombre de demandes de dérogations aux exigences PEB pourrait être constaté.

Brupartners insiste dès lors pour qu'il soit octroyé les moyens suffisants à l'Administration (humains et budgétaires) afin de lui permettre de répondre de manière satisfaisante aux missions lui étant confiées. À ce titre, il salue le fait qu'une évaluation de la charge de travail et des besoins au regard du nombre et de la complexité des requêtes de dérogations qui seront à traiter soit d'ores et déjà prévue.

Par ailleurs, rappelant qu'un accompagnement efficace tant de la demande que de l'offre permet de lever certains freins à la réalisation de travaux de rénovation énergétique, **Brupartners** souligne également la nécessité de veiller à ce que la Région soit en capacité d'assurer cette autre mission essentielle, notamment à travers le financement des différents acteurs de l'accompagnement (dans le contexte de la stratégie RENOLUTION induisant potentiellement un plus grand nombre de demandes d'accompagnement).

Outre l'accompagnement, un soutien financier afin de pallier les difficultés à supporter les coûts que représente la rénovation d'un bâtiment s'avère souvent nécessaire. Cela induit autant de nouveaux besoins à mobiliser. Par ailleurs, **Brupartners** rappelle avoir attiré l'attention sur la situation

potentiellement problématique rencontrée par des ménages avec un niveau de revenu moyen ou des organisations du secteur tertiaire. A cet égard, une réflexion quant à une adaptation des primes pour le secteur tertiaire s'impose pour l'encourager dans sa rénovation énergétique. En outre, il rappelle avoir invité les pouvoirs publics à réfléchir aux possibilités de mise en œuvre de solutions de rénovation et d'amélioration collectives (par exemple, les communautés de rénovation, les communautés énergétiques, les réseaux de chaleur...).

Enfin, **Brupartners** prend acte que la sensibilisation et la médiation sont actuellement les outils privilégiés (et efficaces) afin de régler des situations spécifiques problématiques (blocages dans des décisions à prendre dans des copropriétés, litiges entre des bailleurs et des preneurs). Il faudra, là aussi, veiller à assurer la continuité de ce travail de sensibilisation/médiation malgré une augmentation potentielle du nombre de situations rencontrées.

Globalement, **Brupartners** estime que la mobilisation de moyens doit être à la hauteur des ambitions affichées par la Région de Bruxelles-Capitale en matière de performance énergétique des bâtiments car celle-ci aura un impact direct sur la concrétisation des objectifs régionaux. En outre, **Brupartners** insiste sur la nécessaire continuité (notamment entre législatures) de la politique de rénovation du bâti et des moyens à y consacrer, en ce compris l'outil de mise en œuvre de la stratégie de rénovation énergétique régionale Renolution.brussels.

1.3 Impact sur les locataires

Brupartners prend acte que les sanctions financières en cas de non-respect des obligations de rénovation ou de performance énergétique seront imputées aux propriétaires et aucunement aux locataires. Il demande dès lors de s'assurer que les sanctions pécuniaires devant inciter à la réalisation des travaux de rénovation ne puissent pas être répercutées sur les locataires.

1.4 Exemplarité des pouvoirs publics

Si certaines dérogations pour des bâtiments publics peuvent être justifiées, **Brupartners** insiste pour que les pouvoirs publics maintiennent un niveau d'ambition élevé en matière de performance énergétique de leur parc immobilier (notamment eu égard au rôle important en termes d'exemplarité que jouent les investissements publics dans le cadre de la transition énergétique).

Singulièrement, **Brupartners** est convaincu qu'il y a lieu d'être particulièrement ambitieux et volontariste pour la rénovation énergétique des logements sociaux (en raison de la situation sociale du public concerné et de la vétusté de ce parc immobilier).

1.5 Infaisabilité pour motifs économiques

Eu égard à l'impact important de cette estimation, **Brupartners** insiste sur la nécessaire rigueur de la méthodologie mise en place pour estimer le coût des travaux. À ce titre, il estime pertinente la volonté de s'appuyer notamment sur des évaluations « cost-optimum ». Il souligne l'importance de renouveler régulièrement ce type d'études et de les établir en comparant un grand nombre d'informations.

Par ailleurs, **Brupartners** estime que la prise en compte d'un critère de similarité entre bâtiments ou unités PEB pour évaluer le caractère disproportionné ou non du coût total des travaux est intéressante. En effet, ce critère, tout en assurant une égalité de traitement, permet également une certaine

flexibilité. S'interrogeant néanmoins quant aux modalités de sa mise en œuvre, **Brupartners** restera attentif à la manière dont ce critère sera appliqué.

Brupartners salue le fait que l'infaisabilité pour des motifs économiques « comportementaux » (càd en invoquant une disproportion entre les coûts de la mise en œuvre d'une exigence par rapport au coût de l'énergie consommée, aux économies d'énergie potentielles et autres avantages apportés) ne puisse être invoquée que par les propriétaires-occupants.

1.6 Patrimoine

Partageant le souhait de préserver le patrimoine bruxellois, **Brupartners** estime que la possibilité de déroger aux exigences PEB pour les bâtiments classés doit exister. Néanmoins, en raison du nombre significatif de bâtiments classés en Région de Bruxelles-Capitale, **Brupartners** estime que l'ambition régionale en matière d'exigences de performance énergétique du bâti exige de ne pas octroyer un nombre excessif de dérogations aux exigences PEB pour ce type de bâtiments. Il considère dès lors que l'opportunité de déroger aux exigences PEB doit être examinée finement, « au cas par cas » afin de garantir le meilleur équilibre entre l'amélioration énergétique du bâti et la préservation de l'héritage culturel et architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour sa part, **Brupartners** estime que la priorité de la Région de Bruxelles-Capitale doit aller à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et que la protection du patrimoine ne devrait pas contrecarrer les ambitions régionales en matière de rénovation du bâti.

À ce titre, **Brupartners** invite à mobiliser un maximum de techniques permettant l'amélioration de la performance énergétique en n'impactant pas (ou peu) les aspects patrimoniaux d'un bien (isolation du toit et du sol, amélioration des systèmes de ventilation et de chauffage...). Par ailleurs, rappelant qu'une dérogation pour motif économique peut être invoquée dans tous les cas si le coût d'une rénovation énergétique d'un bien classé devait s'avérer « disproportionné », **Brupartners** demande que la possibilité de déroger à des exigences PEB ne soit accessible qu'aux biens à haute valeur patrimoniale.

Enfin, **Brupartners** considère que la conduite d'une politique ambitieuse en matière de performance énergétique et de rénovation du bâti peut représenter une opportunité patrimoniale (plus-value architecturale et création d'un nouveau patrimoine urbain).

1.7 Mesures fiscales

Brupartners estime important que le levier fiscal (à disposition des Régions depuis la dernière réforme institutionnelle) puisse être mobilisé afin de dégager des moyens budgétaires et favoriser la rénovation du bâti. Dans ce cadre, le mécanisme d'abattements des droits d'enregistrement a sa place. Par ailleurs, **Brupartners** invite à réfléchir à d'autres incitants fiscaux (notamment en s'inspirant des mesures existantes dans les autres Régions).

Brupartners insiste toutefois pour que les dispositifs dérogatoires en matière de PEB ne puissent pas être invoqués parallèlement à l'utilisation d'incitants fiscaux mis en place par la Région de Bruxelles-Capitale.

Plus globalement, **Brupartners** rappelle que le contrôle rigoureux du respect des obligations en matière de rénovation (ainsi que le contrôle de la qualité de ces rénovations) et de performance

énergétique finale revêt un caractère essentiel à la réussite de la politique régionale d'amélioration de la performance énergétique du bâti bruxellois.

1.8 Amélioration de la performance des installations techniques

Brupartners salue la volonté de renforcer les dispositions régionales afin d'améliorer la performance des installations techniques. Il estime singulièrement opportun d'ambitionner une amélioration de la régulation/programmation des installations ainsi que le calorifugeage de leurs tuyauteries.

Néanmoins, **Brupartners** insiste sur l'importance de veiller au sérieux de la certification PEB et des installations techniques. Il estime que la garantie d'une certification de qualité constitue une condition indispensable à la réussite de la politique régionale d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. À cet égard, il demande de veiller à informer et sensibiliser le grand public quant aux outils existants afin de signaler tous manquements ou mauvaises pratiques.

Enfin, estimant que ces dispositifs sont également de nature à améliorer la performance des installations techniques, **Brupartners** insiste sur la mise en œuvre rapide du dispositif « passeport bâtiment », cela inclut la Banque Carrefour des Bâtiments et leurs Occupations (« BCBO »).

2. Considérations particulières

2.1 Chauffe-eau et chaudières de type B1 raccordés à un conduit collectif (article 32)

Brupartners constate que l'objet de cet article est l'ajout d'une obligation de réaliser un rapport d'analyse quant à la faisabilité d'un remplacement des chauffe-eau ou chaudières de type B1 raccordés à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion par des appareils de chauffage plus performants.

Le contenu minimum de ce rapport est par ailleurs déterminé dans le projet d'arrêté.

S'interrogeant quant à l'impact de la préparation de ce rapport sur les syndicats de copropriétés, notamment à propos des éléments suivants :

- Les acteurs devant/pouvant préparer le rapport ;
- Le coût estimé de la réalisation du rapport ;
- Les documents et les informations nécessaires à la réalisation du rapport ;
- Le cas échéant, les accès aux bâtiments dont les experts auront besoin pour réaliser le rapport ;
- La durée de validité du rapport ;

Brupartners demande de s'assurer que ce rapport ait une valeur ajoutée suffisante justifiant l'effort qu'il nécessite.

*
* *