



CENTRE D'ÉTUDES
JACQUES GEORGIN

Note d'analyse 10 -2022 du Centre d'Études Jacques Georgin

Certificat PEB obligatoire, vraie ou fausse bonne idée ?

La présente note d'analyse constitue la synthèse d'un colloque organisé par le Centre d'Études Jacques Georgin et le groupe **DéFI** du Parlement bruxellois le 19 octobre dernier et consacré à la problématique du certificat PEB (acronyme de Performance Énergétique du Bâtiment). Des recommandations de notre Centre d'Études conclueront la présente note.

Introduction, par Marie Nagy, députée bruxelloise.

Je voudrais d'ores et déjà remercier toutes celles et tous ceux qui ont répondu positivement à notre invitation à participer à notre colloque sur la PEB obligatoire vraie ou fausse bonne idée?

Sans plus attendre , je vais donner la parole à Jonathan de Patoul, député **DéFI** au Parlement bruxellois, membre de la Commission Environnement et Développement Territorial du Parlement bruxellois.

Je voudrais saluer la présence de ma collègue Joëlle Maison que beaucoup d'entre vous connaissent, qui est députée **DéFI** au sein de la Commission Logement et qui est aussi quelqu'un de fort actif sur cette question ainsi que mon collègue Emmanuel De Bock qui est notre chef de groupe mais qui est plutôt spécialisé dans les questions de fiscalité.

Jonathan de Patoul, député bruxellois

Bienvenue au sein du Parlement Bruxellois pour ce colloque sur le certificat PEB qui est organisé conjointement par le groupe **DéFI** mais également par le Centre d'Études du parti, le Centre d'Études Jacques Georgin.

Il y a maintenant six mois, Marie Nagy a eu l'inspirante idée de venir me trouver pour me parler de l'opportunité de faire un colloque.

Quand on connaît la problématique du dérèglement climatique qu'on subit de plus en plus d'année en année, ainsi que la crise énergétique à laquelle on va devoir faire face et à propos

de laquelle on ne sait pas très bien comment s'en sortir, je pense qu'en qualité de politique, il est temps qu'on puisse être logique autant qu'écologique et qu'on apporte des solutions qui soient pragmatiques aux problématiques des citoyens, aux problématiques de l'environnement.

La question du certificat PEB est intéressante. J'ai repris la définition sur le site de Bruxelles Environnement : c'est un certificat qui offre une information standardisée et objective sur base de laquelle les candidats acquéreurs ou locataires peuvent visualiser la performance énergétique du bien visité et la comparer avec celle d'autres biens de même affectation.

Ce concept du PEB a été mis en place en 2002 et doit être rendu obligatoire vers 2025 normalement, les intentions de base à cet égard sont tout à fait louables et intéressantes mais ceci dit, on constate que sur le terrain, des questions se posent et particulièrement dans une ville région comme Bruxelles avec le bâti que nous connaissons.

Des questions se posent et des réponses doivent être apportées parce que cela risque de poser de réels problèmes, cela peut poser de réels problèmes à nos concitoyens.

Pour en parler ce soir, on vous propose d'entendre deux experts.

D'une part, Monsieur Philippe Mercier qui est expert énergie chez Test Achats, car nous trouvons intéressant qu'un organisme de défense des consommateurs vienne nous éclairer par rapport à cette thématique.

D'autre part, Monsieur Thomas Damiens qui est expert immobilier, formateur en certification PEB chez Green Brussels, qui abordera des questions peut-être un peu plus techniques.

Je vais prendre quelques exemples : on entend de plus en plus dans la presse, ces jours-ci, la question liée au fait de ne pas pouvoir indexer les loyers pour des logements ayant un certain niveau de PEB, alors qu'en Flandre avec le même logement, le PEB ne sera pas identique.

Une autre question, j'effectue moi-même mes travaux d'isolation parce que je suis un peu bricoleur, j'ai isolé mon toit, mais comme j'ai perdu la facture, cela n'entre pas en ligne de compte pour le PEB. Comment pragmatiquement y répondre : c'est tout l'objet de ce colloque.

Christophe Verbist, directeur du Centre d'Etudes Jacques Georgin

Le Centre d'Etudes Jacques Georgin est à nouveau particulièrement heureux de cette collaboration devenue maintenant régulière avec le groupe DÉFI du Parlement Bruxellois. La troisième du genre concernant la problématique du logement à Bruxelles.

En effet, le 26 janvier 2021, nous étions encore en période de crise sanitaire, nous avons alors co-organisé un webinaire au titre un peu provocateur « Nos logements sont-ils des passoires ? » au cours duquel nous avons évoqué la question éminemment sensible de la rénovation

énergétique du bâti en Région bruxelloise.

Le 15 juin dernier, nous nous étions retrouvés ici même pour aborder une autre question d'actualité à savoir « Comment accroître l'offre de logement abordable à Bruxelles ? ».

Je profite de cette prise de parole pour vous préciser que ces deux événements dont je viens de parler ont fait l'objet de notes d'analyse de notre Centre d'Etudes disponibles sous l'onglet Publications de notre site internet respectivement sous l'intitulé « note 3-2021 et 8 -2022 » du CEG.

Ce soir, nous nous interrogeons sur la pertinence et l'efficacité sur certificat PEB dans le cadre de la rénovation des logements.

Jonathan vous a déjà donné une définition du certificat PEB; en voici une seconde: il s'agit d'un outil qui indique, selon la grille de score, la valeur énergétique d'un bâtiment et qui doit permettre à l'acheteur ou au locataire potentiel d'évaluer le caractère économique de l'habitation sur le plan de la consommation énergétique; plus cette valeur est petite, meilleure sera la classe énergétique et plus faible sera la consommation énergétique de cette habitation par rapport au nombre de m².

Ce colloque vient compléter l'analyse déjà assez fouillée que notre parti a entreprise dans cette matière qui est un domaine essentiel de l'action publique si il en est et un enjeu tout aussi essentiel pour les années à venir. Car il faudra combiner demain, à cet égard, accessibilité du logement en termes de prix, densification, régulation de l'offre et de la demande et durabilité.

Je cède la parole à Monsieur Philippe Mercier qui va prendre la parole au nom de Test Achats.

Philippe Mercier, Project Officer Energy chez Test Achats

Je pense qu'avoir un feedback d'une organisation comme la nôtre, qui est en contact avec beaucoup de citoyens ce qui permet d'alimenter effectivement pas mal de discussions, est assurément bénéfique.

A titre personnel, j'entends effectivement que le parcours n'est simple pour personne quand on fait des travaux; j'ai terminé les miens il y a environ deux ans et ai refait mon PEB trois mois avant le post de Marie Nagy sur LinkedIn que j'ai directement commenté car j'étais complètement dépité du certificat PEB que j'ai reçu et cela m'a encore plus motivé à creuser la question.

Le titre qu'on a donné à mon exposé "Comment les propriétaires et les locataires bruxellois peuvent-ils réussir un "bon" certificat PEB ? m'a interpellé, car s'y trouve la dimension "examen".

Pour moi, il y a un réel problème dans la confusion entre le moyen et de l'objectif réel car le certificat PEB n'est finalement qu'un outil d'information, avec un objectif ambitieux à long terme qui est d'avoir un parc résidentiel qui soit le plus sobre énergétiquement possible, qui apporte un confort et une dignité correcte à tout le monde et en combinant pour moi des améliorations du bâti et l'intelligence de l'occupant, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Les termes "planification", "aide à la décision", "pragmatisme", "flexibilité", "transparence", "réalité technique, financière" dans un seul outil c'est évidemment un leurre total et donc il faut essayer de voir lors du parcours que le citoyen va mener du début jusqu'à la fin d'un projet de rénovation si pareils termes sont intégrés dans des outils, dans des références, dans un accompagnement.

Avant de mettre en évidence le parcours du citoyen qui effectue toutes ces rénovations, faisons un bref rappel sur le certificat PEB actuel avant qu'il ne devienne un instrument réglementaire pour qu'on comprenne pourquoi il est si critiqué à ce stade-ci.

Le certificat PEB est un instrument d'informations qui devait être bon marché, c'est ce qui avait été demandé à l'époque.

Effectivement, on ne peut pas faire un outil ou une estimation miraculeuse si on exige que cela soit bon marché. L'objectif consiste à comparer des habitations similaires au sein desquelles on soustrait l'occupant, sur base d'un modèle théorique desquels des gains vont être estimés sur ces consommations théoriques.

La charge de la preuve pour améliorer une étape qui pourrait être prise en compte, l'isolation par exemple, est systématiquement imposée au client.

Autant dire que ce n'est pas facile surtout quand les travaux ont été exécutés il y a dix ans, quinze ans ou parfois vingt ans même s'ils ont été faits avec des objectifs ambitieux.

En effet, si le propriétaire a procédé par exemple à des travaux d'isolation il y a plusieurs années, mais qu'il n'a plus les factures à sa disposition lui permettant de démontrer la présence d'éléments à intégrer par le certificateur, celui-ci devra prendre en compte une valeur par défaut qui varie selon le type d'éléments concernés (exemple: isolation des murs) mais toujours défavorable.

Les données principales qui figurent sur le PEB, outre l'échelle, sont des données en kilowatt par mètre carré par an, en énergie primaire, ce qui signifie que pour beaucoup de citoyens, cela demeure incompréhensible ce à quoi correspondrait une consommation de chauffage et une consommation électrique et l'écart potentiel sur leur consommation réelle et en fin de compte les données qui figurent voient sur leur certificat en termes de transparence et de capacité.

Entre la réalité de la consommation du bien et la consommation théorique exprimée sur le

certificat PEB, il peut y avoir un écart tel qu'il met à mal la crédibilité du certificat PEB.

Le parcours du citoyen s'avère compliqué car il doit conjuguer à la fois des travaux sans occuper son bien ou devoir vider, voire réinvestir une partie de son bien.

Pourquoi ? Parce qu'on a une multiplicité d'informations aujourd'hui qui sont cependant beaucoup plus accessibles via des entités neutres comme Bruxelles environnement par exemple, par une organisation comme la nôtre ou des conseillers commerciaux par exemples, ou des personnes qui n'ont pas d'objectifs commerciaux, ce qui signifie que malgré tout le citoyen peut éprouver des difficultés à s'y retrouver.

Pour passer à une étape suivante, il faut absolument disposer d'une vision avec un objectif final, des étapes et un accompagnement qui va aider à faire les bons choix et à mettre les priorités dans le bon ordre.

Lorsque le citoyen a un objectif à long terme, si elle dispose du budget, il va demander un permis d'urbanisme; au niveau de l'accompagnement car on est quand même à un point critique, elle va bénéficier de l'appui de deux personnes, celui du conseiller PEB et de son architecte.

Pourquoi la plupart des gens qui souhaitent investir dans de pareils travaux se privent de cette opportunité ?

Tout récemment, l'Ordre des Architectes, a exprimé une franche opinion dans la presse selon laquelle il était inacceptable de voir la longueur des procédures de permis d'urbanisme, les refus pour des raisons qui sont fantaisistes, les demandes exorbitantes de compléments qui augmentent singulièrement le budget d'une demande de permis, qui va osciller entre 6.000 et 10.000€.

Lorsqu'un délai moyen d'obtention de permis est annoncé dans la presse par des architectes pour une durée de 30 mois, lorsque l'on sait que la plupart des ménages qui peuvent se permettre de faire une rénovation un peu plus ambitieuse qu'isoler leur toit et éventuellement uniquement leur façade, doivent justifier d'un permis, et nécessite d'avoir des finances souvent liées à un crédit hypothécaire ou à une autre formule d'emprunt (24, 36, 48 mois), avec un éventuel refus à la clé un éventuel refus, bénéficier à la fois du concours de l'architecte et du conseiller PEB, devient compliqué.

Ceci explique le fait que la plupart des gens fuient les permis comme la peste et donc se privent de deux accompagnateurs qui sont pourtant bien nécessaires, sans parler de la bureaucratie à laquelle le citoyen ne comprend pas grand chose.

Et en conséquence en admettant qu'on ait fait les bons choix, les bonnes priorités, on risque de se confronter au marché avec un nombre d'entreprises présentes qui est insuffisant, voire de

qualité moyenne insuffisante, où chacune prêche un peu pour sa chapelle et pour sa solution technique, et le consommateur citoyen pourrait être pénalisé par cette situation. C'est le premier point noir.

Un problème supplémentaire réside dans le fait que les scores énergétiques sont variables selon les trois Régions du pays et actuellement il n'existe pas d'harmonisation.

C'est ainsi qu'une habitation avec une consommation de 400 kWh/m² par an aura un score PEB:

- G en Région bruxelloise
- E en Région wallonne
- D en Région flamande

En conséquence, les différences de seuil pour être classé en score énergétique G à savoir "rouge" sont selon les trois Régions :

- à Bruxelles, c'est au-delà de 345kwh au m² par an
- en Wallonie, c'est au-delà de 510 kwh au m² par an
- en Flandre, c'est au-delà de 500 kwh au m² par an

On peut donc estimer raisonnablement qu'un citoyen qui est sensible à la "performance énergétique" du bien qu'il occupe, qu'il souhaite acquérir ou donner en location, sera confronté à une contrainte en possession d'un certificat PEB dont le score varie selon la Région où est situé le bien.

Au niveau du financement, on se trouve à la fin de la boucle et souvent il y a des surprises car ce qu'on avait envisagé a dépassé le budget.

On essaie d'obtenir des primes, et à cet égard des grosses progressions ont été acquises : une fusion des primes rénovation, des primes énergie est intervenue ainsi qu'une facilitation administrative du process, une accélération du procédé de traitement.

Le financement constitue le troisième point noir évidemment; même si on a un prêt éco-réno qui a été développé en collaboration du fonds du logement, qui permet d'avoir un budget plus élevé que 10.000 ou 25.000€, et que l'on dispose d'une durée de remboursement avec des mensualités plus absorbables pour un public plus large, l'on demeure avec une capacité de financement qui est insuffisante.

Cette piste doit être travaillée. Notre association a des contacts avec la France sur une mobilisation de l'épargne au profit de prêts pour la rénovation énergétique.

Imaginons une maison traditionnelle bruxelloise de 1900 avec, mitoyenne avec une façade arrière avec des annexes découpées aucune isolation, pas de ventilation, un boiler électrique

pour l'eau chaude, des longues conduites d'eau chaude, une ancienne chaudière, comme un thermostat, des vannes thermostatiques, pas de panneaux photovoltaïques et 273 mètres carrés de surface.

Cette habitation est considérée comme très énergivore à partir de 345 kwh/m² avec une score énergétique de catégorie G qui va de 345 kwh/mètres carrés; lorsqu' on habite un bien comme celui-ci, sortir de cette catégorie relève du défi.

On peut prendre une première voie , à savoir isoler massivement la toiture, les murs, les sols, changer les châssis, et mettre un système de ventilation, sans finition intérieure. sans prendre en compte les contraintes urbanistiques, on arrive à un peu plus en dessous de la moyenne parc immobilier bruxellois et dans un budget de 115 à 135.000 € -on vient de terminer une étude sur ce sujet qui sera publiée en décembre.

Une deuxième voie prend en compte les contraintes urbanistiques et patrimoniales (pas d'isolement des mitoyens, ne pas toucher à la façade à rue) et l'investissement va se faire dans la technologie et les systèmes : pompe à chaleur pour le chauffage, pour l'eau chaude ; système de ventilation ; placement d'une installation photovoltaïque ce qui impacte de façon significative le score du certificat ; sur la façade arrière, on va isoler les sols et changer les châssis, les murs; une progression s'effectue au niveau du score mais le budget de départ a dû être augmenté de 20%.

La troisième voie consiste à miser tout sur l'enveloppe et d'effectuer un test d'étanchéité à l'air; cependant , comme déjà indiqué, le certificateur doit parfois prendre en compte une valeur par défaut (exemple: pour l'isolation des murs, la valeur par défaut est fonction de l'année de construction du bâtiment) , toujours défavorable et qui influe sur le résultat.

Dans cette hypothèse, soit l'administration peut trouver un moyen de mettre des paliers sur cette valeur et l' améliorer dès lors que l'on fournit une certaine preuve de ces travaux. Dans certains cas, cela s'avère difficile ou compliqué.

En conséquence,cette valeur par défaut demeure jusqu'au moment où la personne effectue un test où elle apporte une preuve (un test d'étanchéité à l'air coûte entre 300 et 400 euros) du niveau d'amélioration par rapport à la valeur par défaut.

Dans ce scénario, l'on installe du triple vitrage, une chaudière au gaz et des techniques qui sont prouvées mais qui sont beaucoup plus accessibles au niveau budget (une VMC-ventilation mécanique contrôlée double flux) en isolant toute l'enveloppe et là, on arrive à C+ mais le budget augmente de 30%.

Des investissements conséquents (placement de châssis double vitrage, remplacement d'une ancienne chaudière , vannes thermostatiques, isolation du toit, placement de panneaux photovoltaïques...) devront finalement être réalisés dans le bâti afin d'améliorer leur isolation

afin de diminuer la consommation d'énergie et dès lors son coût.

Une étude de la Banque Nationale de Belgique a récemment mis en évidence un montant de 50000 euros d'investissement pour une maison.

En tant qu'organisation de consommateurs, nous aimerions voir évoluer ou mettre dans le débat public toute une série d'éléments concernant le certificat PEB.

Ce certificat, s'il devient un outil réglementaire, nécessitera en amont une discussion sur chaque élément qui, aujourd'hui, pose déjà problème.

Notamment, il est observé que la consommation réelle sur plusieurs années est souvent inférieure à la consommation théorique calculée et mentionnée sur le certificat PEB : des consommations réalistes doivent être atteintes. On doit passer d'un scénario énergétique théorique à un coût optimum avec un coût de travaux par rapport aux économies qui sont générées.

Il s'agit aussi d'évoluer sur le certificat qui donne une indication de ce que va consommer l'habitation parce qu'aujourd'hui, ça n'est pas le cas : si l'on compare une grande maison passive de 300 mètres carrés, et une petite maison classée au logis Floréal, il est quasi certain que les occupants de la maison consomment moins que la grande maison passive.

Ces éléments-là ne sont pas pris en compte puisque c'est surtout la grandeur de la surface du bâtiment qui va permettre de diminuer les consommations totales. Cela ne donne pas un vrai reflet des besoins en chauffage réel du bâtiment.

Autre demande : intégrer la capacité de réaction de l'occupant. Un logement scoré PEB G qui ne consomme réellement que 25 ou 30% de la consommation théorique est-il correctement évalué? Ne devrait-il pas avoir un score bien plus faible et se rapprocher des scores B, C ou D?

Quel que soit le niveau d'intelligence de gestion de votre habitation, le gap entre la consommation réelle et la consommation théorique est considérable, ce qui explique évidemment que les gens s'adaptent.

Lors du début de la crise des prix de l'énergie, il y a eu une baisse de 15-20% de la demande de la consommation du résidentiel parce que les gens se sont immédiatement adaptés.

Oublier cette capacité-là, la soustraire de cet outil ou de cette méthode de calcul qui va pourtant représenter des implications importantes sur le plan réglementaire, constitue vraiment un problème pour notre association.

Si demain on envisage d'avoir des dérogations possibles dans un cadre réglementaire, il faudra veiller à ne pas installer des discriminations entre les propriétaires-occupants et les bailleurs par

exemple, qui seraient traités de manière plus favorable que les locataires.

Je reviens sur le parcours que j'évoquais tout à l'heure : si on passe par un permis, on dispose d'un conseiller PEB, et d'un architecte et après, si on passe hors de la période permis, alors on doit disposer d'un accompagnement et d'une information fiable de quelqu'un qui nous aide à prendre les bonnes décisions.

Pour notre association, il est essentiel d'intégrer la capacité de l'occupant et en conséquence la consommation réelle.

N'oublions pas que les pouvoirs publics doivent montrer l'exemple en termes de transparence car les certificats qui se trouvent à l'entrée des bâtiments publics ne sont pas calculés sur des consommations théoriques mais calculés sur les consommations réelle.

Cet élément-là nous déjà suffisant pour pouvoir lancer le débat d'une voie médiane à trouver entre le calcul théorique et la consommation réelle ?

Si l'on passe d'un certificat PEB purement informatif à un outil réglementaire, une transparence totale doit exister et corriger les incohérences qui ont déjà été détectées. Je prends mon exemple personnel : mon certificat est très mauvais parce que j'ai une conduite d'eau chaude qui fait 15 mètres de long, qui traverse une buanderie et c'est l'une des explications qui me vaut d'avoir un E+ au lieu d'avoir un C-.

Il faut pouvoir trouver une solution alternative aux valeurs par défaut qui sont défavorables au citoyen.

Notre association estime que cette méthode de calcul du PEB tout au long de ce parcours, puisse justifier de personnaliser des scénarios de pouvoir présenter 4-5-6 scénarios différents à la personne qui désire s'engager dans une rénovation ou dans quelques travaux qui touchent l'énergie, car les éléments comme la technique du bâtiment ou le financement sont nécessairement différents.

Dernier élément : l'accompagnement.

Pour l'instant, le citoyen peut rencontrer de l'accompagnement dans certaines phases du parcours et puis, il y a des zones qui sont complètement nébuleuses.

Notre association reçoit des centaines de demandes par mois de personnes qui ne savent pas quoi choisir, qui ont des offres qu'elles veulent comparer, qui ont entendu des entreprises qui sont venues les voir et qui leur proposent un projet complètement inadapté.

Et aujourd'hui, comme on est en période de crise, l'on constate surtout la recrudescence d'arnaques en tout genre : on vous propose d'équiper tout votre logement avec du chauffage

électrique parce que les gens comprennent que le gaz est un problème ou des gens qui se chauffent avec des poêles à pétrole ou , des radiateurs électriques achetés dans un magasin de bricolage.

Honnêtement, la probabilité que les personnes soient dans la détresse, se trompent, et fassent des mauvais choix, est très importante. Il sera donc essentiel de communiquer régulièrement sur la façon dont on va mettre en œuvre cette réglementation si tant est que le certificat PEB devient pareil instrument et ce auprès d'un nombre d'acteurs élargis : c'est vraiment le défi.

Monsieur Thomas Damians, Green Brussels

En ma qualité de promoteur, d'investisseur, de certificateur, formateur, mais également d'expert immobilier, je ne viens pas parler uniquement du certificat PEB, mais tant que porteur de ces multiples casquettes, de mon sentiment par rapport à la situation actuelle dans laquelle, je trouve des d'éléments positifs, mais aussi un certain nombre de problèmes dans toute une série de points à propos desquels je rejoins tout à fait Philippe Mercier.

Comment le certificat PEB s'intègre-t-il dans le cadre du plan Rénovation, le grand plan de rénovation urbaine des rénovations énergétiques qui est mis en avant par la Région bruxelloise.

Je vais tout d'abord rappeler deux éléments :

- Le premier, puisque l'on parle du Plan Rénovation et qu'on parle du bien fondé du certificat PEB, de la méthode qui doit éventuellement être remise en question, je précise qu'on est dans un cadre européen, qui a débuté en 2002 avec une directive européenne qui a été modifiée par la suite et qui est en cours de révision aujourd'hui. C'est cette révision justement qui va donner naissance au Plan Rénovation du Ministre Maron.

Le but central de cette révision de directive, c'est d'obtenir d'ici à 2050, un parc immobilier en Europe qui soit à haut rendement énergétique et qui soit décarboné. Il est très probable qu'on finisse par interdire les chaudières au gaz, etc. et effectivement, l'idée de révolution n'est pas du tout exagérée.

Je relève d'ailleurs dans le projet de révision de la directive européenne, qu'il est indiqué "dans la mesure où cela est techniquement, fonctionnellement et économiquement réalisable", et c'est important d'avoir ce paramètre en tête .

Je constate que sur le site de Bruxelles Environnement, d'ailleurs, à propos du Plan Rénovation, on parle d'une moyenne de C+ pour le parc immobilier à Bruxelles donc ce n'est pas nécessairement chaque logement individuellement qui devra atteindre C+, il s'agit d'un régime qui va s'adapter aux circonstances de chacun, mais celui-ci reste néanmoins opaque.

- Le second élément que je veux rappeler, c'est le fait que les logements et les bureaux

sont responsables d'après l'Union Européenne de 40% des consommations énergétiques dans l'Union Européenne, ce qui est colossal. Si on pouvait réduire cet impact de moitié, soit 20% d'énergie économisée, ce serait considérable.

Je ne dois pas vous rappeler les problèmes de dérèglement climatique, de pollution atmosphérique dont on sent tous les effets. Cette préoccupation est déjà mentionnée dans la directive de 2002, ce n'est pas donc une nouveauté, mais aujourd'hui, évidemment, le problème gigantesque de la dépendance énergétique en termes de chantage géostratégique et également de choc économique se pose avec une acuité essentielle.

Je reprends cette phrase « le meilleur Watt, c'est le Mégawatt » c'est-à-dire quelle est la meilleure manière de produire de l'énergie ? Est-ce par voie électrique, par la pompe à chaleur, par la chaudière au gaz, etc. ? Le meilleur Watt, c'est avant tout celui qu'on ne consomme pas donc la petite expression le mégawatt, d'où l'utilité d'avoir des systèmes performants des bâtiments isolés.

Mes inquiétudes personnelles liées au Plan Rénovation portent sur six préoccupations.

- La première porte sur les ménages qui sont en situation de précarité; avant la guerre en Ukraine, et ce n'est pas un scoop, un grand nombre de ménages n'arrivaient pas à payer leur note de gaz.

Qu'attend-on de ces ménages afin qu'ils puissent financer une rénovation en profondeur de leur logement ? Je n'en ai pas la moindre idée à ce stade.

Est-ce que ces gens qui n'arrivent pas à payer les travaux de rénovation, vont être sanctionnés, est-ce voire les forcer à vendre leurs logements et les précipiter dans la misère ?

Quel est le plan exactement par rapport à tous ces ménages qui ne pourront pas assumer les dépenses qui vont leur être imposées ?

- La deuxième préoccupation concerne l'octroi de primes formidables pour soutenir cette rénovation, certes il ne me revient pas de contrôler le budget de la Région, mais on sait bien que Bruxelles est sous-financée, je me pose donc la question si des projections ont été faites, si il y aura de l'argent dans les caisses jusqu'en 2050 pour payer les primes et soutenir les gens qui en ont besoin pour ces travaux.
- Ma troisième préoccupation concerne cette tension entre PEB et urbanisme; dans certaines communes, c'est encore plus sensible que dans d'autres; ces travaux entraîneront inévitablement le fait d'abîmer du patrimoine mais en même temps, un certain nombre de solutions vont devoir être trouvées.

L'exemple classique, c'est la façade avant qu'on ne peut pas isoler par l'extérieur parce qu'on érode le patrimoine immobilier et on empiète sur l'espace public mais si on isole par l'intérieur, une série de problèmes techniques se posent comme détruire des finitions intérieures, des moulures, des lambris, etc.

Quelles seront exactement les règles qui vont être appliquées dans ce contexte-là ? Aujourd'hui, cela reste une question.

- Ma quatrième préoccupation concerne l'engorgement administratif. Philippe Mercier l'a déjà évoqué, les demandes de permis durent extrêmement longtemps à un tel point d'ailleurs que l'administration s'assied sur les accusés de réception des dossiers complets afin, le délai réglementaire ne s'enclenche pas et cela peut durer six mois avant qu'elle admette que le dossier est complet.

Que va-t'il se passer lorsque 5.000 ménages vont introduire des demandes de permis urbanistiques pour faire les travaux nécessaires ?

Est-ce qu'il y aura suffisamment de personnel dans les administrations pour gérer cet afflux où on va voir une répétition de la débâcle des renseignements urbanistiques et un marché immobilier bloqué pendant des mois ?

- Ma cinquième préoccupation concerne la compétence des entrepreneurs. Particulièrement, dans un contexte où les ménages vont essayer de financer les travaux à moindre coût et qui vont faire appel à des entrepreneurs qui, souvent, ne sont pas compétents.

On a déjà rencontré ce problème avec l'étanchéité dans les bâtiments où l'on s'est rendu compte qu'il n'y avait pas suffisamment de gens compétents à Bruxelles.

A plusieurs reprises, les règles ont été changées et on a fini par laisser tomber un certain nombre de règles liées à l'étanchéité en se rendant compte qu'il n'y avait tout simplement pas de "know how" dans la Région bruxelloise.

Je peux prendre comme second exemple celui des toitures froides: on va couvrir la toiture plate par en dessous avec de l'isolant mais peut-être que la toiture plate va se mettre à pourrir ; ce ne sont pas des travaux qui sont simples à réaliser, il faut des gens compétents et si ce n'est pas correctement réalisé, les bâtiments développent des maladies (champignons, mэрule) et quand les bâtiments développent des maladies après un moment, cela menace la santé de leurs occupants.

- Ma dernière et sixième préoccupation consiste dans l'impossibilité technique ou économique d'atteindre l'indice C+. Outre le fait que c'est parfois impayable, et que pour gagner quelques points, on va dépenser des milliers d'euros pour un système

extrêmement complexe, il y a aussi tout simplement le fait - je le vérifie à mon niveau dans les calculs que j'effectue pour mes clients, certains logements aujourd'hui -, ne peuvent tout simplement atteindre l'indice C+ à Bruxelles.

Techniquement, c'est impossible. Qu'est-il prévu pour ces logements-là ? Je l'ignore et donc je m'interroge.

Sur les règles du certificat PEB bruxellois, il y a une sévérité à Bruxelles qui est assez exceptionnelle par rapport aux autres Régions, par rapport à d'autres pays comme la France. C'est ainsi que l'indice G à Bruxelles est particulièrement significatif car il recouvre les indices E, F et G wallon: la définition d'une passoire énergétique c'est un logement qui a un indice G, à Bruxelles.

A la rigueur, cela pourrait être une particularité régionale, mais si vous déménagez de Liège à Bruxelles, vous vous étonnez tout à coup qu'un logement similaire soit devenu à ce point mauvais.

Ce qui va être demandé à Bruxelles comme objectif à atteindre dans le parc immobilier, ce sera C+ et, en Wallonie, ce sera A.

Je ne suis pas convaincu que de telles différences au niveau des échelles soient une bonne manière d'informer les gens et d'acquiescer l'adhésion du public.

Je pense qu'au niveau des règles bruxelloises, au niveau des règles du protocole de certification bruxellois, cela constitue un processus « punitif » alors qu'au départ le certificat. Je prends l'exemple d'un logement fictif qui est mansardé car l'un des problèmes principaux que j'aimerais voir modifier dans le protocole, c'est la gestion des appartements mansardés.

Comme vous le savez, le résultat du certificat PEB est donné en nombre de kilowatts par mètre carré par an par mètre carré, donc de superficie brute dans le logement. La règle d'application en Wallonie comme à Bruxelles détermine qu'en-dessous d'une certaine hauteur de plafond, on ne compte pas les mètres carrés en question. En Wallonie, la hauteur est de 1,50m et 2,10m en Région bruxelloise, et cela me paraît extrêmement restrictif.

Et la conséquence est la suivante : si vous prenez ce logement fictif qui fait 100 m³ et qui consomme 8.000kWh par an, et si vous mesurez par vous même la surface au sol avec les façades, vous allez trouver 50 mètres carrés.

En Wallonie, dans le certificat PEB, on gardera 37 mètres carrés. A Bruxelles, avec la règle des 2,10m, on n'en aura que 22.

Ceci signifie qu'en Wallonie, le logement en question consommera en théorie 216 kw/h par mètre carré par an et obtiendra un indice C et à Bruxelles, on sera à 364 et on aura un indice G.

Outre le fait qu'il est difficile pour le citoyen de s'y retrouver, la question essentielle est la suivante: pourquoi les Bruxellois sont à ce point pénalisés par rapport aux habitants des autres régions ?

Dans la fin de mon exposé, je vais exposer quelques pistes de solution.

1. Augmenter les primes pour les ménages qui en ont le plus besoin. Aujourd'hui, existe déjà un système qui permet d'augmenter les primes pour les personnes en difficultés financières, mais Il faudra sans doute aller plus loin. J'ajoutais lutter contre la fraude. Je ne vais pas rentrer dans les détails parce que je ne veux pas donner des recettes mais je pense qu'il y a moyen relativement facilement aujourd'hui d'obtenir des primes sur base de fausses déclarations. J'entends que les demandes de primes vont être encore facilitées. Je voudrais juste être sûr que l'argent aille bien à ceux qui en ont besoin.
2. Eviter la « rage taxatoire » : si on impose d'importants travaux aux propriétaires, il faut leur en laisser les moyens, et donc faire concentrer les efforts uniquement sur les propriétaires bailleurs au moment où on leur demande de faire des investissements exceptionnels, il y a une certaine forme de perversité là que je vous laisse apprécier.
3. Accélérer la gestion des demandes de permis : ce sera un point clé dans les décennies qui viennent.
4. Renforcer la formation des professionnels à tous niveaux (chauffagistes, entrepreneurs).
5. Améliorer l'accompagnement des architectes mais aussi des conseillers PEB.
6. Modifier certaines règles exagérément pénalisantes du protocole de certification PEB à Bruxelles: j'ai évoqué la hauteur libre sous plafond mais un autre exemple, ce sont les longueurs de conduite, où l'on travaille par fourchette avec la perte d'un indice par mètre de conduite alors qu'on pourrait remplacer cela par une règle proportionnelle en nombre précis en mètre courant de tuyaux ce qui serait un peu plus léger.

Débat : Marie Nagy , députée bruxelloise

Voilà deux exposés assez précis sur cette question du certificat PEB avec des orientations et des visions qui se rejoignent en tous les cas me semble-t-il sur la question du diagnostic et des possibles réponses.

Je remercie vivement nos deux intervenants.

Puisque l'idée consiste à voir comment on peut avancer pour qu'il y ait une prise en compte plus pragmatique et qui colle mieux à la réalité bruxelloise de ce certificat avec un élément qui me semble important, à savoir le fait qu'on a pensé le certificat PEB très souvent pour la construction nouvelle et maintenant, on va l'étendre au parc bruxellois qui est essentiellement constitué d'immeubles anciens voire très anciens et donc, à la rénovation, il s'agit d'un premier élément de réflexion.

Question n°1 d'Emmanuel De Bock, député bruxellois :

J'ai une question au niveau des consommations réelles. Comment fonctionne actuellement le calcul, c'est-à-dire que les certificateurs demandent les factures généralement des personnes qui habitent dans les biens et comment est-ce qu'on établit ou qu'on croise l'ensemble des données avec la consommation réelle sachant que tout le monde ne chauffe pas de la même manière son bien ?

Et sachant que les indices ne sont pas systématiquement relevés, qu'il y a des situations elles-mêmes sur plusieurs années parfois.

Réponse de Thomas Damiens :

La réponse est extrêmement simple : il n'y a pas de croisement du tout parce que le certificat PEB ne tient absolument pas compte des consommations réelles.

L'idée derrière le certificat PEB c'est d'analyser uniquement le bâti en excluant totalement le comportement des occupants. Cela peut sembler choquant, mais il y a une certaine logique : d'un occupant à l'autre, vous pouvez avoir deux fois plus de consommation et donc introduire les consommations individuelles dans le certificat PEB, risque de complètement fausser les résultats puisque le jour où vous vendez votre maison, vous changez d'occupant et donc le certificat PEB ne serait plus valable.

C'est toute la différence entre le certificat PEB qui est un outil de comparaison des bâtiments entre eux et donc vraiment de comparaison du bâti et de la performance de l'installation technique etc, et l'audit énergétique où l'auditeur va s'intéresser aux habitudes des gens (diminution de la température lorsque l'on quitte la maison...).

Donc, il n'y a absolument pas de prise en compte des consommations réelles et c'est un sujet qui pose sans doute problème parce qu'en effet, quand on compare les consommations réelles avec les consommations théoriques indiquées sur le certificat, on a des différences massives.
Emmanuel de Bock.

Donc un certificateur qui nous demande effectivement ses factures, il faut s'en méfier en l'occurrence.

Question n°2 adressée à Monsieur Damiens :

Je me pose une question par rapport à la capacité du secteur privé d'absorber les tâches qui vont être les siennes puisque c'est le secteur privé qui va intervenir.

Si l'on imagine 450.000 logements qui doivent faire l'objet de deux rénovations d'ici 2050, cela implique 900.000 périodes de travaux (450.000x2), et on obtient 36000 chantiers, petits chantiers. Est-ce qu'au-delà des six inquiétudes que vous avez communiquées, ne faut-il pas aussi s'interroger sur la capacité du secteur privé à absorber ce qui va être généré comme demande à ce niveau-là ?

Sachant également que le secteur privé traverse les frontières régionales enfin, et qu'il va aussi y avoir de la concurrence sans doute par rapport aux objectifs régionaux qui sont peut-être néanmoins solidaires?

Comment appréhendez-vous cette question?

Réponse de Thomas Damiens:

Il existe des structures qui sont mises en oeuvre depuis longtemps comme Construct City Brussels où il y a des clusters ; il existe aussi des centres de références pour améliorer le niveau de formation des entreprises.

Le nombre d'entreprises qui ont vraiment pignon sur rue et qui sont bien qualifiées, et disponibles, ça n'augmente pas certainement pas assez vite. La majorité des personnes qui nous consultent, estiment que ce qui leur est proposé n'est pas le plus approprié.

Je pense qu'en termes de disponibilité d'entreprise, on n'est pas du tout prêt à répondre à une demande comme celle-là.

Question n°4 d'une journaliste spécialisée dans les questions immobilières :

Je suis journaliste spécialisée dans les questions immobilières et donc j'observe ce qui se passe actuellement sur le marché immobilier.

En quelques mois, le PEB des bâtiments est devenu un critère prépondérant dans toutes les décisions d'achat ou de non-achat des candidats acquéreurs.

On se trouve face à une situation où des propriétaires qui, il y a six mois, voire un an, savaient à peine ce que c'était que le PEB, n'ont pas nécessairement mal entretenu leur maison, et se retrouvent avec des immeubles qui sont en train de subir une dévalorisation qui va aller, à mon avis, crescendo.

Donc, je voulais demander aux spécialistes ce qu'ils en pensent et quel est le moyen de défense des propriétaires d'autant quand on voit que le système bruxellois est plus qu'opaque et même contestable.

Ma seconde question concerne l'indexation des loyers: il s'avère que pour les douze prochains mois, les loyers ne pourront pas être indexés pour les logements avec un certificat PEB F et G, ils seront limités pour les logements PEB D et E, les logements scorés PEB A, B, C, pourront être quant à eux indexés normalement.

En France, les bâtiments qui ont un label F ou G, ne peuvent tout simplement plus être mis en location. Ceci paraît assez confiscatoire et grave en termes d'atteinte à la propriété immobilière. Il est possible qu'on doive retirer finalement du marché locatif un grand nombre de biens et se retrouver en pénurie.

Dans un contexte où l'on souhaite produire du logement bon marché et en quantité suffisante pour des objectifs qui sont évidemment louables, à savoir lutter contre le dérèglement climatique, on en arrive à perturber complètement les marchés immobiliers de la vente et de la location.

Je voulais savoir ce que vous en pensiez chez Tests Achats parce que les propriétaires sont malgré tout des consommateurs comme les autres.

Réponse de Philippe Mercier :

Notre principale action c'est d'émettre certaines revendications sur ce qui a été communiqué officiellement et de façon claire et de demander de la transparence, un vrai débat et de discuter des modalités (dérogations, traitement égal ou non entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs) parce que pour l'instant cela reste flou.

Il convient de déterminer une liste de points à propos desquels le débat doit s'ouvrir avant que des décisions soient prises. Parce qu'effectivement, nous, on rejoint votre crainte par rapport aux propriétaires qui sont membres de notre association, et qui s'interrogent, et s'ils doivent effectuer une rénovation massive, la première chose qu'ils vont faire, illégalement, c'est de mettre dehors l'occupant.

Ensuite, ils vont remettre en location avec un loyer adapté et il y a fort à parier que ce ne sera pas la même clientèle. A ce moment-là, effectivement, on risque d'avoir un énorme problème de mise à la rue, avec un nombre significatif de personnes pour lesquelles il n'y aura plus de logements à des loyers abordables.

Certes existent encore beaucoup de logements qui sont assez peu salubres, qui ne sont pas du tout confortables ni corrects énergiquement et cela constitue un problème aussi mais un des leviers qui peut encore être activé, ce sont les agences immobilières sociales qui permettent de

mettre en gestion des biens immobiliers privés et de donner accès à un maximum de prix à des propriétaires bailleurs, avec un accompagnement de travaux.

Réponse de Thomas Damiens :

Je vais réagir également. Je suis moi-même propriétaire bailleur, donc je suis bien conscient des risques liés à l'évolution actuelle. Je ne veux pas paraître indifférent, évidemment, il va y avoir des gens qui vont souffrir. Ils ne seront pas les seuls, il y a beaucoup de gens qui souffrent.

Inévitablement, dans toute évolution, on est face à un changement de paradigme. Aujourd'hui, on peut vraiment parler de révolution, avec des gens qui vont sortir gagnants et des gens qui vont en sortir perdants.

Il est certain que parmi les propriétaires actuels, il y a des gens qui vont bâtir des évolutions futures mais je pense que c'est de la nature de tout changement de société, sans trop de victimes au passage.

Question n°5 :

Ma question concerne une copropriété sur Schaerbeek construite en 2007. Le cahier des charges nous a été refusé par l'entrepreneur (très connu). Et donc, pour le PEB, pour les différents appartements, qui ne disposaient pas des isolants ad hoc, on a procédé au système D.

Pour les chaudières qui datent de 2007, on a subi une pression de la part de Bruxelles Environnement, un peu comme Proximus fait actuellement en disant qu'on va supprimer le cuivre et qu'il faut absolument mettre la fibre tout de suite, et il nous a été imposé de remplacer toutes les chaudières et cela s'avère compliqué car parmi les propriétaires l'on compte de nombreux pensionnés.

Des châssis qui ont été installés ne sont pas isolés : la prime a été obtenue pour les fenêtres mais pas pour les châssis.

De plus, aux assemblées générales, lorsque l'on propose des panneaux solaires sur la toiture sur laquelle on pourrait en mettre 100, les gens refusent pour une série de raisons et nous n'avons pas les moyens de diminuer notre consommation, nous n'avons pas les moyens d'isoler parce qu'à l'assemblée générale, les propriétaires investisseurs qui sont majoritaires bloquent.

Ma question sera la suivante: Donc, comment peut-on faire dans des situations comme celles-là, avec le PEB et la pression de Bruxelles Environnement qui est parfois un peu dictatorial dans ses choix, pour des bâtiments de 2007 ?

Je ne parle pas de tous les logements vétustes à Bruxelles où là, il faut faire en urgence les choses.

Question n°6 d'Eric Mathay, Président de la Régionale Bruxelloise du Syndicat National des propriétaires et copropriétaires.

Le certificat PEB, pour nous, il est venu au devant de l'actualité dans le cadre de la limitation ou de l'interdiction d'indexation des loyers.

Ce document, comme l'a indiqué Monsieur Mercier précédemment, était au départ purement informatif est devenu en quelques semaines totalement punitif et contraignant pour des milliers de propriétaires bailleurs.

Permettez-moi une comparaison avec un véhicule automobile: lorsque vous achetez une voiture, on vous dit dans le catalogue qu'elle consomme 6l au 100km/h, vous comprenez; si vous regardez un autre catalogue pour une autre voiture, vous voyez qu'elle consomme 10l au 100km/h, vous comprenez.

Quand vous lisez le PEB et que vous voyez que le bien que vous voulez acheter ou que vous voulez louer consomme 400kWh par mètre carré, que représente cette valeur pour les gens ? Il faut être ingénieur pour savoir ce que cela représente et ce n'est pas correct.

On accorde à ce PEB une importance qu'il n'a pas aujourd'hui par manque de fiabilité, manque de compréhension, manque de cohérence dans la méthodologie de calcul. Alors, on a évoqué le fait que le PEB est différent en Wallonie, à Bruxelles ou en Flandre. Monsieur Damiens nous en a fait la démonstration dans son exposé, et cela reste peu compréhensible.

Un autre élément, vraiment pénalisant mais à l'extrême au niveau du PEB, est le chauffage électrique Pourquoi ? Parce qu'on calcule la consommation en kWh en énergie primaire, c'est-à-dire que dans la formule de calcul, on tient compte de la consommation du producteur de l'électricité et aussi de la déperdition entre la centrale électrique et le logement, donc sur le réseau. Et donc, si votre logement consomme 1000 kWh, on multiplie ça par 2,5.

Je comprends qu'aujourd'hui, on veut décarboner la planète, et qu'on aille vers une interdiction du mazout, du gaz, et qu'on se dirige la tête en avant vers l'électricité, voyez le parc automobile il y a beaucoup de personnes qui sont affectées par cette aberration au niveau électrique.

Autre élément que je voudrais mettre sur la table, c'est que quand vous recevez votre certificat PEB, il n'y a pas de recours pour contester le résultat affiché par le certificat. En quelque sorte, le propriétaire doit faire "confiance" dans le certificateur énergétique agréé qu'il a désigné, et il n'y a pas de caractère contradictoire dans cette procédure, ce qui est anormal quand vous disposez d'un recours contre l'administration fiscale, par exemple lors de la fixation du revenu cadastral.

Un autre problème, c'est la problématique des copropriétés: vous avez un appartement dans une copropriété, vous avez un certificat PEB avec un score G, vous voulez améliorer ; vous dépendez de décisions d'assemblée générale.

Et les décisions d'assemblée générale, en cette matière-là, nécessitent une majorité qualifiée de $\frac{2}{3}$; cela constitue une matière fédérale que le Parlement Bruxellois ne pourra pas modifier ni les autres parlements régionaux au demeurant.

Enfin, à Bruxelles, je voudrais souligner que le nombre de certificateurs, qui était de 1500 au départ, il y a une dizaine d'années, ne seraient plus aujourd'hui plus que 200.

Vous imaginez la pression sur ces 200 certificateurs PEB dès lors que la plupart des propriétaires vont faire appel à eux.

Je voudrais ajouter un dernier point: la Commission européenne a entamé fin 2021 la révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments ; à cet égard , elle met en évidence le fait que *“la proposition de directive sur le PEB comprend des mesures visant à rendre les certificats PEB plus clairs, plus fiables et plus visibles (...) des problèmes ont été constatés pour ce qui a trait la qualité de procédures , et il subsiste une impression de manque de cohérence”*

Si ce sont les conclusions auxquelles la Commission arrive pour proposer une révision de la directive PEB, le certificat PEB tel que nous le connaissons aujourd'hui franchement pas fiable se voit accorder dans les différents parlements régionaux du pays la Flandre en tête, le Parlement Bruxellois suit et c'est en cours en Wallonie, une importance démesurée avec des conséquences qui risquent d'être extrêmement négatives sur le marché immobilier bruxellois et locatif bruxellois en particulier.

Réponse de Thomas Damiens :

Tout d'abord, en ce qui concerne l'honnêteté des certificateurs, je ne peux pas en préjuger évidemment. Il existe des procédures de contrôle et des informations qui apparaissent sur le certificat PEB qui rendent aujourd'hui les tricheries assez difficiles.

Deuxième élément, pas mal de créativité devrait apparaître et progressivement être intégrée dans le certificat parce qu'il existe aujourd'hui des techniques que le certificat ne permet pas d'encoder.

Sur le problème de la charge de la preuve, on ne peut pas évidemment créer un système basé sur les déclarations sur l'honneur du propriétaire parce que dans cette hypothèse tout le monde bénéficierait d'un A demain.

C'est effectivement difficile parce que certains de ces travaux ont été effectués il y a 20 ans voire 30 ans, par une personne qui est éventuellement décédée entre-temps... Il y a

évidemment une question de responsabilité de l'entrepreneur et de notre relation commerciale avec celui-ci.

Dans le pire des cas, il faut faire des sondages dans les parois pour aller voir à l'intérieur ce qui s'y trouve mais je partage votre point de vue selon lequel cette charge de la preuve est un vrai problème.

Quant aux questions de Monsieur Mathay, il faut savoir qu'il y a un certificat avant et après 2017 avec un nouveau protocole qui est sorti, et un nouveau modèle de certificat avec un nouveau logiciel et tous les débats qu'on a évidemment doivent porter sur la nouvelle forme du certificat.

Aujourd'hui, dans la deuxième partie de votre certificat, vous avez un rapport d'encodage de plusieurs pages dans lequel l'intégralité des données encodées apparaît.

Le propriétaire dispose des moyens pour aller vérifier un certain nombre d'éléments, et il existe donc une certaine transparence.

En ce qui concerne l'absence de moyen de recours, en tous cas, en page 8 du certificat, est stipulé : *« que faire si ce certificat ne semble pas correct ? D'abord prenez contact avec votre certificateur pour obtenir des explications »* et puis ensuite, deuxième point, *« si le contact ne débouche sur aucun résultat, déposez plainte auprès de Bruxelles Environnement »*.

Donc, il existe une procédure de recours et des procédures ont déjà eu lieu et Bruxelles Environnement a donné raison au certificateur, ils ont jugé au cas par cas.

Question n°8 de Charles Etienne Lagasse :

J'ai une double question et la deuxième c'est pour les politiques. On a entendu pendant une heure passée toutes les tares, tous les défauts du PEB. Ma question est la suivante : quelle est la base juridique actuelle dont on parle parce que ça n'a pas été évoqué aussi : que c'est un arrêté, une ordonnance, etc. ? Deuxièmement, qu'est-ce que les politiques ici présents vont faire pour changer cette situation juridique ?

Question n°9

Ma maman est décédée il y a un an et demi et ma sœur et moi, avons hérité d'un appartement situé à Woluwé, que nous mettons en location. Cet appartement, qui est en copropriété, est situé dans un immeuble daté de 1962.

D'après ce que j'ai entendu, disposer d'un appartement avec un score énergétique de F ou G dans une copropriété risque de vous entraîner en minorité parce que les travaux effectués sont essentiellement toitures et façades qui sont des travaux de copropriété.

Je partage la crainte des propriétaires de mon âge et qui ont un ou deux appartements : ils vont vendre. Même si c'est à perte. Et qui va en pâtir en premier ? Ce sont les locataires parce qu'il va y avoir des milliers d'appartements qui aujourd'hui sont donnés par des bailleurs en location qui demain vont partir à des consortiums immobiliers.

S'il m'est impossible, en copropriété, de disposer d'une majorité pour faire mes travaux, est-ce que je continuerai à être pénalisé réellement ? Et si non, comment puis-je m'en sortir ?

Marie Nagy, députée bruxelloise

Premièrement, je pense que l'évolution de vouloir mesurer et réduire les émissions de CO2 et la consommation énergétique des logements est un élément qui se trouve dans la directive européenne et dans les actions que tout un chacun comprend comme étant un jalon essentiel de gestion du parc immobilier dans une ville, dans un pays ou dans une Région.

Donc, sur la question « *il faut qu'on maîtrise et qu'on aide à réduire la consommation énergétique* », il n'y a pas de discussion puisque les conséquences sont à la fois la production de CO2 et aussi les coûts qui continuent à monter pour les locataires ou les propriétaires. Je pense que tout le monde est bien conscient de la toile de fond de la problématique.

Deuxièmement, il y a eu effectivement la directive européenne qui a été adoptée.

Pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO2, la Région bruxelloise avait adopté l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique des bâtiments (PEB) et à leur climat intérieur.

Depuis le 1er janvier 2015, elle a été remplacée par l'ordonnance du 2 mai 2013 portant sur le code bruxellois de l'Air, Climat et Maîtrise de l'Energie "COBRACE". Le certificat PEB joue aujourd'hui le rôle de pierre angulaire entre plusieurs politiques publiques, l'indexation des loyers, la réforme de la fiscalité immobilière et le plan Rénovation.

La difficulté que nous rencontrons en tant que parlementaires consiste dans le fait que nous sommes dans une trajectoire théorique et que nous sommes confrontés à une réalité qui est celle énoncée en partie et qui est celle de l'évolution du marché.

Aujourd'hui, 8.000 primes énergie sont accordées et il convient de mettre à niveau plus de 280.000 immeubles au minimum.

Si je prends la moitié du parc immobilier qui est calculé à 560.000 immeubles, 80% étant avant les années 70 ce qui signifie que nous avons un parc immobilier très vieux.

Donc, nous sommes dans une démarche "cost optimum" ; c'est de dire que par rapport à ce marché, qui est fait aussi de beaucoup de petits propriétaires et de 60% de locataires, ne doit-

on pas aborder cette question du certificat PEB d'une manière peut-être plus en rapport avec le parc immobilier bruxellois qui présente une série d'avantages ?

Le plan Rénovation constitue une machine énorme qui va nécessiter des séances d'informations et des campagnes d'informations en particulier pour les copropriétés, qui répond à un objectif très ambitieux de réussir avant 2030 moins de 45% des émissions de Co2 mais la Région Bruxelloise en a-t-elle les moyens ?

Pas moins de 33% des toitures ne sont pas isolées à Bruxelles; or, on sait que s'il y a une déperdition importante, c'est par les toitures. Nous sommes persuadés chez **DÉFI** qu'il faut concentrer les aides sur l'isolation des toitures. Installer des pompes à chaleur dans des bâtiments pas isolés ne constitue pas une mesure efficace.

La question de l'énergie électrique se pose puisqu'on propose de quitter très vite le mazout et un peu moins vite le gaz et d'aller vers les pompes à chaleur, mais se pose quand même la question de l'installation desdites pompes à chaleur, et en amont de la capacité financière d'installer celles-ci ?

Nous répercutons au Parlement de manière assez constante sur ces questions.

Je suis inquiète des déséquilibres qu'on est en train de créer au sein du marché immobilier.

Récemment, lors d'une interpellation en Commission Logement, sur le fait que probablement, l'immobilier allait augmenter ses coûts puisqu'on demandait des investissements considérables pour rénover, j'ai eu le sentiment que cette question-là n'était pas du tout intégrée, telle une fiction politique, c'est-à-dire qu'on considère que les propriétaires sont des gens qui vont pouvoir payer un maximum et que finalement les locataires vont en être les bénéficiaires automatiques.

Chez **DÉFI**, nous sommes convaincus que des hausses du coût de l'immobilier à Bruxelles sont inéluctables et vers des hausses probablement des loyers.

La seule étude qui existe sur la question du retour sur investissement, des investissements demandés par Rénovation, c'est celle que Monsieur Antoine Dufresne a rédigée, qui montre que le coût se situe entre 51.000 et 100.000€ par rénovation et que le retour sur investissement se fait au-delà de 30 ans.

Il est possible qu'avec l'augmentation du prix de l'énergie, il y aura probablement un temps de retour plus court. Mais il y aura moins de capacité de pouvoir investir.

La Région bruxelloise fait des efforts, le Ministre nous rappelle qu'il y a 340 millions qui sont prévus sur 3 ans pour aider dans les primes et dans le soutien à la construction et à la rénovation.

Cependant, notre groupe est favorable à l'instauration d'un système de préfinancement permettant aux entrepreneurs d'être payés directement par le service des primes et aux propriétaires de ne payer que la différence éventuelle, tel un système de tiers-payant. C'est un projet qu'on travaille, qu'on affine avec ma collègue Joëlle Maison, Jonathan de Patoul et aussi Emmanuel De Bock.

Il y a également la réflexion sur le nombre de certificateurs.

Le Ministre Maron considère que les 361 conseillers PEB, aujourd'hui, dont la formation dure une semaine, sont suffisants pour répondre à la demande des copropriétés, ce qui représente si je ne m'abuse la moitié des logements appartements en région bruxelloise: sont-ils en mesure d'absorber la demande même si elle venait à doubler si le marché devient un peu plus serré, ce sera plus attractif et il y aura davantage de candidats.

Dans la note du gouvernement, aujourd'hui, il est prévu qu'il y a une priorité des aides et du soutien via les primes. Il n'existe pas de consensus sur la question d'avoir un régime similaire à la France.

La loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 vise à permettre à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer son indépendance énergétique, tout en garantissant un accès à l'énergie à des coûts compétitifs.

L'échéance était fixée fin 2022 pour les propriétaires qui n'avaient entrepris aucun travail de rénovation qui ne peuvent plus indexer les loyers, et en 2028 si vous n'avez vraiment rien fait, vous ne pouvez plus le mettre en location. D'après les informations, nous ne sommes pas engagés dans pareil régime.

Emmanuel De Bock, député bruxellois

Je voudrais mettre en avant deux éléments :

Je crois savoir que le Syndicat National des Propriétaires va introduire un recours devant la Cour constitutionnelle à l'encontre de la dernière mesure régionale en matière de plafonnement de l'indexation des loyers pendant un an, mais il ne m'appartient pas de commenter plus avant, tout en considérant que l'insécurité juridique risque de planer.

Le second c'est le fait que c'est un système qui n'est pas proportionnel, qui n'est pas juste, et qui précarise la relation entre bailleurs et locataires : des situations vont se présenter où des bailleurs vont à un moment donné rompre le contrat ou en tous cas plus le renouveler, arrivé au terme, ou vont tout simplement arrêter et inviter dans les 6 mois leurs locataires à partir et en prendre un nouveau.

Et on risque de se retrouver comme au Québec où vous connaissez tous les ans le grand

déménagement où vous avez effectivement des gens qui, début juillet, changent de logement parce que c'est la coutume effectivement.

On n'aura rien montré de bon pour le maintien de cette relation qui à mon sens est essentielle.

Joëlle Maison , députée bruxelloise :

Je me permets de préciser que nous sommes dans une majorité avec le Parti socialiste et les écologistes et qu'il faut en être conscient.

On a abouti à cet accord qui plafonne l'indexation des loyers pendant un an parce que il faut se rappeler aussi que la situation à Bruxelles et bien, c'est 50% des bruxellois qui se trouvent dans des conditions de revenus du logement social, qu'il y a un tiers des bruxellois qui sont en situation de précarité.

Marie a rappelé les enjeux énergétiques qui sont réels auxquels on doit s'atteler, et rappelé aussi parce que c'est elle qui s'occupe avec Jonathan de la Commission Environnement, des questions de PEB plus que des questions au logement, même si celles-ci sont liées, des sommes quand même colossales investies par le Gouvernement 360 millions pour Rénovation mais aussi l'élargissement des Prêts Verts, des prêts éco-réno.

Je continue à penser qu' on a fortement limité les dégâts même si il y aura un impact évident que l'on constate d'ailleurs en France aujourd'hui, où on a préparé le terrain pendant 10 ans et averti les propriétaires bailleurs de ce qui allait se passer , de qui n'a pas été fait ici, en région bruxelloise. Donc, je suis d'accord avec vous, il y aura un impact certain sur le marché mais je crois qu'il faut aussi trouver aujourd'hui des solutions créatives et une de ces solutions, je pense, c'est le fameux triptyque vertueux : propriétaire/locataire/pouvoirs publics avec un accès élargi aux primes et toutes sortes d'avantages, dans l'esprit système calqué sur les agences immobilières sociales mais sans être des agences immobilières sociales où, nous avons un propriétaire bailleur qui s'engage à rester dans la grille indicative des loyers : gris qui doit être considérablement amélioré et représentative.

Un bailleur qui disposera de ce fait-là de primes élargies à la rénovation de son immeuble, et un locataire qui pourra donc rester dans un immeuble parce qu'il aura un loyer, décent ou raisonnable avec une injection de fond par les pouvoirs publics pour ces bailleurs-là.

Je crois que ce triptyque vertueux doit pouvoir être proposé en région bruxelloise en dehors du système des agences immobilières sociales qui fonctionnent très bien.

Finalement, il y a 7800 logements qui sont aujourd'hui gérés par les agences immobilières sociales et cela correspond à 25 millions de dépenses aussi pour la Région Bruxelloise.

Le système n'est pas extensible à l'infini, et malheureusement, la secrétaire d'Etat au Logement

n'y est pas manifestement totalement favorable non plus.

Donc, il faut trouver des systèmes atténués mais qui se basent sur ce triptyque : pouvoir public-propriétaire bailleur- locataires pour pouvoir s'en sortir à moyen terme en tous cas jusqu'à la fin de cette législature.

Le groupe **DéFI** mettra en avant les propositions suivantes :

- Harmoniser les certifications entre la Wallonie, Bruxelles et la Flandre.
- Favoriser l'isolation des toitures, 33% ne sont encore pas correctement isolées.
- Consommations théoriques plus proches des consommations réelles.
- Aider au financement des travaux, notamment via un système de tiers-payant où le service des primes paie déjà une partie aux entrepreneurs.

Les recommandations du CEG

Ce colloque a mis en évidence que le certificat PEB en Région bruxelloise est sujet à de nombreuses critiques.

D'instrument à caractère informatif, il est devenu progressivement contraignant en peu de temps puisque désormais la classe énergétique détermine la capacité d'indexer ou non un loyer et que ce score énergétique affecte le prix de vente des biens, sans préjudice du fait qu'il serait obligatoire à partir de 2026.

Précisons qu'un mauvais PEB restreint l'obtention d'un crédit hypothécaire.

Le CEG partage la vision du groupe **DéFI** du Parlement bruxellois de revoir la méthodologie sur laquelle repose le certificat PEB afin qu'il corresponde davantage mieux à la réalité des ménages et du bâti en Région bruxelloise, ce qui a été soulevé par les deux orateurs lors du colloque – cette dichotomie entre consommation théorique qui est la base du PEB et cette consommation réelle ainsi que par des organisations telles que le SNP (Syndicat National des Propriétaires).

La révision de cette méthodologie qui doit aboutir à un résultat plus conforme à la réalité de la consommation annuelle de l'habitation ne doit pas cependant nous éloigner de l'objectif de neutralité carbone en 2050.

Pour garantir une plus grande fiabilité au certificat PEB, il sera nécessaire de corriger la distorsion des scores énergétiques entre les Régions : la sévérité des scores à Bruxelles ne favorise pas de bonnes politiques publiques régionales, sans parler de l'exiguité du territoire national.

Il n'est plus acceptable que l'application d'une directive européenne génère des certifications

différentes dans les trois Régions, ce qui constitue également un frein à la mobilité inter-régionale des candidats acheteurs, pour des consommations identiques.

Il serait judicieux d'imposer des exigences similaires de certification pour les constructions nouvelles et des rénovations pour lesquelles il sera dans certains cas impossible techniquement ou économiquement d'atteindre la catégorie C.

Cette directive est actuellement en cours de révision par la Commission européenne, cela a été mentionné.

Doit-on aller jusqu'à proposer la refédéralisation de ce domaine de compétences confiée aux Régions afin de disposer d'une harmonisation du score énergétique de l'habitation quelle que soit la Région dans laquelle est située l'habitation, ainsi que le suggère le SNP ? Pour le CEG, une refédéralisation semble illusoire mais un accord de coopération entre les trois Régions pourrait très certainement être envisagé car il est clair qu'actuellement ces différences de scores énergétiques pénalisent non seulement les candidats acheteurs mais mettent à mal la relation bailleur/locataire de manière générale.

Le CEG souscrit également, dans l'attente d'une harmonisation toujours hypothétique même si souhaitable, pour une amélioration des éléments qui actuellement grèvent la pertinence du score énergétique en Région bruxelloise : les hauteurs sous plafond qui constituent un critère de calcul de superficie, la longueur des conduites, ainsi que la prise en compte des factures d'achats de matériaux comme preuves de matériaux-il est patent qu'un particulier doit pouvoir faire valoir des travaux d'isolation effectués par le passé si le certificateur n'est pas en mesure d'évaluer lui-même la couche d'isolant.

Le système de préfinancement évoqué plus haut constitue également une piste sérieuse de solution mais également la simplification des demandes de permis.

A cet égard, le CEG est d'avis, à l'instar du groupe **DÉFI**, de rendre obligatoire un audit énergétique avant l'obtention de permis pour éviter à toute personne souhaitant investir dans la rénovation énergétique de commencer des travaux inutiles.