

1 Le contexte réglementaire

1.1 L'origine européenne de la législation bruxelloise

La Région de Bruxelles Capitale a adopté Le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBrACE), le 2 mai 2013.

Ce texte de Loi conditionne mesures régionales en matière d'efficacité énergétique (PEB et PLAGE), d'énergie renouvelable, de transport, de qualité de l'air et de climat.

Il se base sur les Directives du Parlement européen et du Conseil fixant, pour les pays européens, les plafonds d'émissions de certains polluants, les performances énergétiques des bâtiments, le système d'échange de quota d'émission de gaz à effet de serre, la qualité de l'air, la protection de l'environnement, ...

La dernière mouture du CoBrACE datant du 7 mars 2024 définit la stratégie de rénovation du bâti existant appelée Renolution mais également un renforcement des exigences pour les nouvelles constructions, des obligations concernant les systèmes de chauffage, les systèmes de sanction et de dérogation.

1.2 Les bâtiments neufs

A partir du 31/12/2020 toutes les unités neuves, résidentielles et non résidentielles doivent être « zéro énergie ».

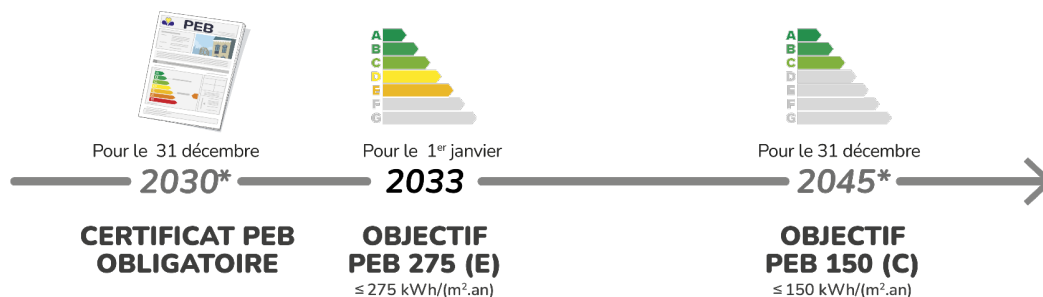
A partir du 1/1/2025, interdiction des chaudières au gaz naturel et obligation de placer des générateurs de chaleur

- Alimentés par de l'électricité et/ou de l'énergie renouvelable
- Raccordés à un réseau thermique efficace

A partir du 1/1/2028 calcul Totem (système de calcul du PRP - potentiel de réchauffement planétaire tout au long du cycle de vie) obligatoire pour tous les bâtiments neufs de plus de 1000m².

A partir du 1/1/2030, calcul Totem obligatoire pour tous les bâtiments neufs.

A partir du 31/12/2029, toutes les unités neuves devront être « zéro émission ». La notion de zéro émission signifie une consommation énergétique quasi nulle, l'interdiction de production de gaz à effet de serre sur site à partir d'énergies fossiles, la compensation de la consommation par de l'énergie renouvelable, une communauté d'énergie ou un réseau urbain renouvelable.



1.3 Le bâti existant

A partir du 1/6/2025, interdiction des nouvelles chaudières au mazout.

A partir du 1/1/2030 interdiction chaudière au gaz pour rénovations lourdes

En 2031, 5 ans après l'entrée en vigueur de la Loi, obligation de disposer d'un certificat PEB valable pour toutes les unités résidentielles.

A partir du 1/1/2033 Objectif PEB 275 visant à ce que les logements disposent d'un niveau PEB E (<275 kWh/m².an).

En 2040, les logements appartenant à un opérateur immobilier public ont une consommation d'énergie primaire (CEP) inférieure à 150 kWh/m².an (niveau PEB C) et l'ensemble des logement sociaux d'un même opérateur a une CEP moyenne de moins de 100kWh/m².an.

En 2045 20 ans après l'entrée en vigueur de la Loi, Objectif PEB 150 visant à ce que les logements disposent d'un niveau PEB C (<150 kWh/m².an) devra être atteint.

En 2050, l'ensemble des logements devront avoir une CEP moyenne de moins de 100kWh/m².an.

1.4 Dérogations et sanctions

Un système de dérogations pour des motifs techniques, fonctionnels ou économiques peuvent être accordés.

Par exemple, si aucune solution ne permet de diminuer le coût des travaux pour l'atteinte de l'Objectif PEB 150 :

- l'unité PEB est la résidence principale des propriétaires depuis 3 ans
- la consommation totale en énergie primaire de l'unité PEB est inférieure à 100 kWh/m²/an durant 3 années consécutives sur base des factures (dans les 5 dernières années)
- la consommation d'énergie indiquée sur le certificat PEB est ≤ 275 kWh/m²/an

La Loi prévoit des sanctions en cas dépassement du niveau d'isolation des parois de déperdition, de l'inadéquation du système de ventilation ou en cas de dépassement des consommations en énergie primaire ou des besoins nets en chauffage, de surchauffe.

La Loi fixe des plafonds aux sanctions et prévoit des mécanismes d'atténuation pour circonstance atténuante.

