

CoBrACE

CODE BRUXELLOIS DE L'AIR, DU CLIMAT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

Ce document est un support destiné à informer sur les changements du CoBrACE et les mesures attendues en vue d'atteindre les objectifs de 2050.

Il reprend donc les dispositions adoptées par le Parlement bruxellois le 07/03/2024 et des mesures encore à valider par le prochain gouvernement courant 2025.

L'auteurice est Isabelle Rolin de Bruxelles Environnement
Cette présentation a été réalisée en 2024 dans le cadre de séances d'information à l'attention de professionnels du secteur de la construction et de l'immobilier.

A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345



TABLE DES MATIÈRES

Contexte et objectifs de Renolution

CoBrACE – une ordonnance modificatrice

Des objectifs pour le bâti existant

Exigences renforcées pour les nouvelles constructions

Obligations concernant les systèmes de chauffage

Dérogations et sanctions

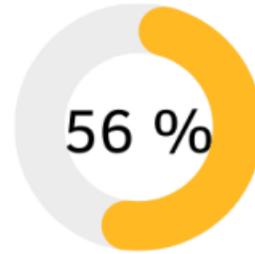


CONTEXTE ET OBJECTIFS DE RENOLUTION

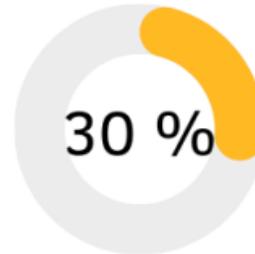




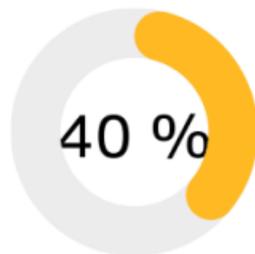
Le secteur du bâtiment, premier responsable des GES



d'émissions directes de gaz à effet de serre sur le territoire



de toitures non isolées

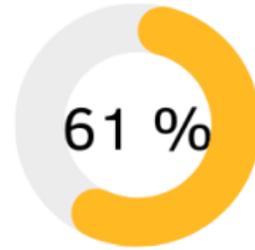


de logements construits avant 1940



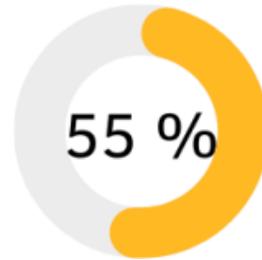


De nombreux enjeux sociaux pour la rénovation du bâti bruxellois



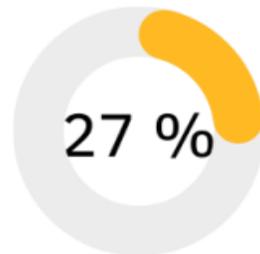
de locataires

les bailleurs ne paient pas les charges énergétiques, ce qui rend la rénovation moins attractive



de logements en copropriété

complexité du processus décisionnel



de ménages bruxellois en précarité énergétique





Objectifs RENOLUTION



Réduire la consommation énergétique des logements
Consommation de **100 kWh/m²/an** en moyenne en 2050



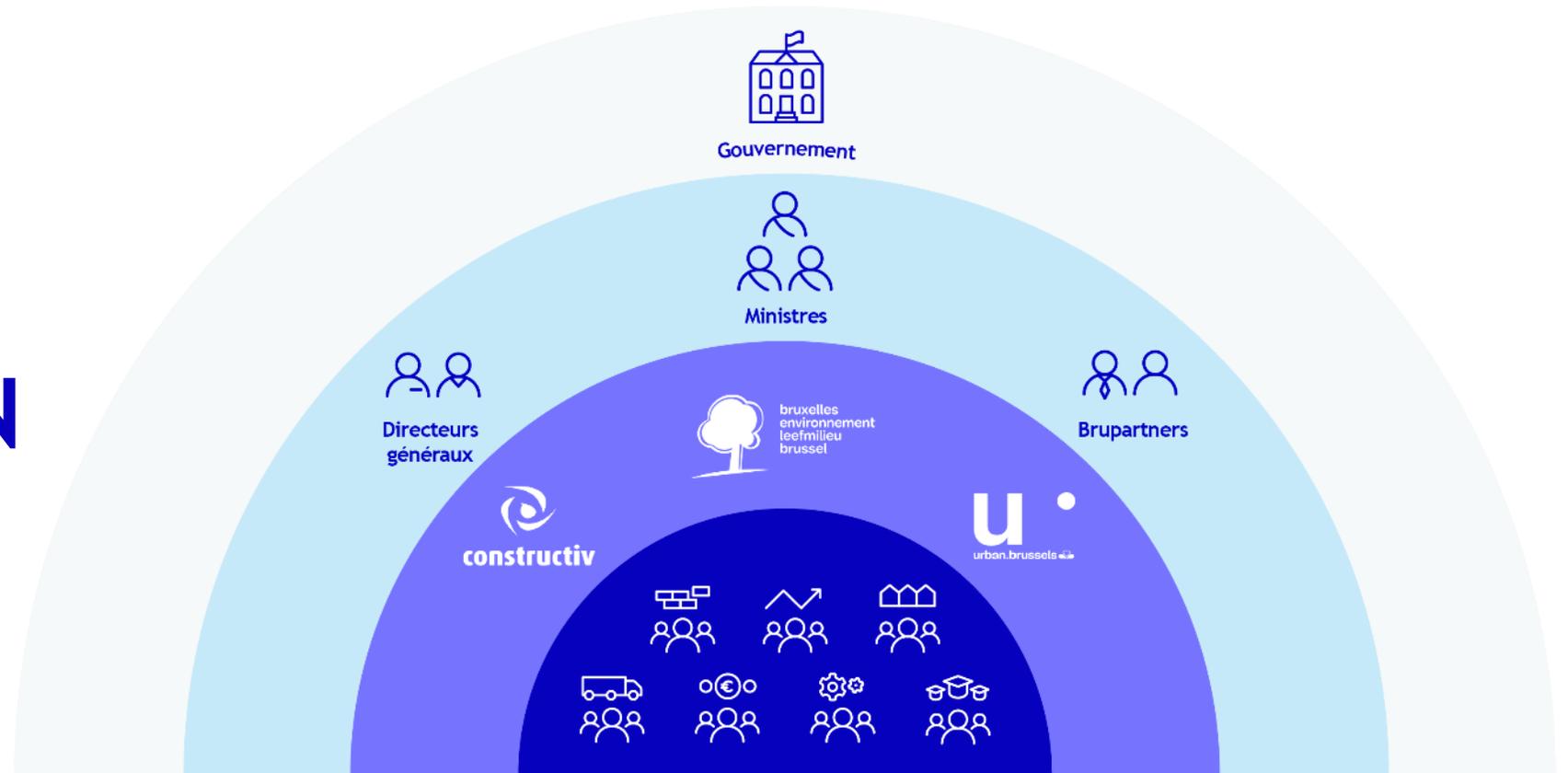
Tertiaire : tendre vers le « **zéro émission** » d'ici 2050 (dès 2040 pour le pouvoirs publics)



Adopter une **approche circulaire** de la rénovation
Maintenir l'existant, valoriser, réemployer, etc.



L'Alliance RENOLUTION



- **Une centaine d'organisations publiques, privées et associatives impliquées**
- **Mission : développer des dispositifs cohérents et innovants pour accélérer la rénovation durable et circulaire**



L'Alliance RENOLUTION

7 ateliers thématiques:

Réglementation

Urbanisme et Patrimoine

Rénovation urbaine

Financement

Accompagnement demande / offre

Formation et Emploi

Logistique



CoBRACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE





Objectifs du CoBrACE

- rassembler les politiques régionales de l'air, du climat et de l'énergie
- **minimiser les besoins** en énergie
- utiliser l'énergie produite à partir de **sources renouvelables**
- promouvoir **l'utilisation rationnelle de l'énergie**
- améliorer la **performance énergétique** et le climat intérieur des bâtiments
- diminuer les impacts environnementaux liés aux besoins en **mobilité**
- rendre les **pouvoirs publics** exemplaires en matière de performance énergétique des bâtiments, de transport et d'utilisation rationnelle de l'énergie
- la réduction des émissions de **polluants atmosphériques**



Principaux axes de la révision

- des objectifs pour le bâti existant
- des exigences renforcées pour les nouvelles constructions
- des obligations concernant les systèmes de chauffage
- un système de dérogation
- un système de sanctions



DES OBJECTIFS POUR LE BÂTI EXISTANT





Objectifs PEB pour les logements à l'horizon 2050



Pour le 31 décembre

2030*

**CERTIFICAT PEB
OBLIGATOIRE**



Pour le 1^{er} janvier

2033

**OBJECTIF
PEB 275 (E)**
≤ 275 kWh/(m².an)



Pour le 31 décembre

2045*

**OBJECTIF
PEB 150 (C)**
≤ 150 kWh/(m².an)

* Dépendamment de la date d'entrée en vigueur des Arrêtés du Gouvernement.



Copropriétés

L'Association des Copropriétaires (ACP) est responsable de :



- **désigner un Expert PEB**
- fournir à cet Expert PEB les données, les documents et l'accès aux locaux, nécessaire à l'exécution de sa mission



L'Expert PEB, un nouveau métier

L'Expert PEB va assurer les missions actuelles du certificateur PEB et du conseiller PEB. Pour une copropriété, il :

- **coordonne** les données techniques de la copropriété en rassemblant les justificatifs
- **identifie** toutes les unités PEB de la copropriété et les éléments en parties communes
- **établit** les certificats PEB manquants et corrige au besoin les certificats PEB existants s'il y a des incohérences.
- **établit** un rapport de synthèse qui contient au minimum des recommandations sur les travaux à réaliser dans les parties communes pour atteindre les objectifs PEB dans l'ensemble de la copropriété
- **transmet** le rapport de synthèse à l'ACP et à Bruxelles Environnement



La co-responsabilité au sein d'une copropriété

L'ACP et les titulaires d'un droit réel sur les unités PEB de l'immeuble (en général les propriétaires) sont co-responsables de l'atteinte des objectifs PEB.

Si les exigences PEB ne sont pas respectées, **l'ACP est présumée avoir manqué à son obligation, mais** elle peut renverser cette présomption en démontrant qu'elle a fait preuve de diligence et qu'elle n'a commis aucune faute.



Unités non-résidentielles privés (tertiaire)



- 2030*: Certificat PEB valide → consommation théorique
- Objectifs 2035* et 2045* encore à définir

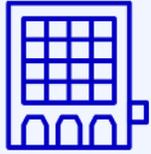


EXIGENCES RENFORCÉES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS





« Zéro émission » pour les unités neuves (résidentiel et non-résidentiel)



- Depuis le 31 décembre 2020: Unité Neuve = « zéro énergie »
- À partir du **31 décembre 2029**: Unité Neuve = « zéro émission »

« Zéro émission » : une très haute performance énergétique ayant :

- une consommation énergétique quasi nulle (10% plus stricte que « zéro énergie »)
- zéro émission de gaz à effet de serre (GES) sur site à partir de combustibles fossiles
- une faible production d'émission opérationnelle de GES (lié à l'utilisation du bâtiment)
- la faible consommation doit être couverte par de l'énergie renouvelable produit sur site, via une communauté d'énergie renouvelable, ou réseau urbain renouvelable



Totem : potentiel de réchauffement planétaire (PRP)

PRP : un indicateur qui quantifie les contributions au réchauffement planétaire d'une unité PEB et/ou d'une installation technique **tout au long du cycle de vie**.



- à **partir du 01/01/2028** : calcul obligatoire pour les bâtiments neufs > 1000m²
- à **partir du 01/01/2030** : exigence obligatoire pour tous les bâtiments neufs

totem



OBLIGATIONS CONCERNANT LES SYSTÈMES DE CHAUFFAGE





Interdiction des nouvelles chaudières au mazout

Obligation pour le placement de chaudière alimentée par un combustible liquide :

- alimentée uniquement par un combustible renouvelable
- émissions de particules similaires aux chaudières gaz

Pour toute nouvelle installation et pour le remplacement de chaudières



- **1^{er} juin 2025** : pour tout type d'unité



Interdiction des nouvelles chaudières au gaz naturel

Obligation de placement d'un générateur de chaleur

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

Placement de chaudière alimentée au biogaz ou à l'hydrogène vert autorisé



- **1^{er} janvier 2025:** pour les projets avec uniquement des Unités Neuves (UN) et Assimilées à du Neuf (UAN)
- **1^{er} janvier 2030:** aussi pour les Unités Rénovée Lourdemment (URL)



SYSTÈME DE DÉROGATIONS





Les 5 principes du système de dérogations

1. La dérogation n'est que possible pour une **exigence** PEB
2. La dérogation est le plus souvent **partielle**
3. La dérogation s'applique à une **exigence particulière**
4. La dérogation est **liée aux caractéristiques du logement**
5. La dérogation n'est valable que si au moment du contrôle, le **constat correspond au contenu** de la requête de dérogation



3 motifs

Pour les différentes exigences, des dérogations peuvent être accordées pour 3 motifs :

1. Motif **technique**
2. Motif **fonctionnel**
3. Motif **économique**



1. Infaisabilité pour motifs techniques



Les **obstacles techniques** empêchent de trouver une solution pour respecter l'exigence

Par exemple:

- **absence** de matériau, produit ou de savoir-faire technique
- les **caractéristiques techniques** du point de fourniture d'énergie, du bâtiment de l'unité PEB ou des installations techniques existantes sont incompatibles
- **l'espace disponible** dans un bâtiment ou une unité PEB existante est insuffisant



2. Infaisabilité pour motifs fonctionnels



La mise en œuvre de l'exigence empêche l'utilisation (les fonctions/fonctionnalités) des installations techniques, d'un bâtiment ou d'une unité PEB, dans le respect des normes et réglementations en vigueur

Par exemple, l'exigence porte atteinte :

- à la stabilité, à la salubrité, à la résistance au feu, à l'étanchéité à l'eau du bâtiment
- au respect de réglementations : incendie, électricité, gaz, bruit, urbanisme, ...
- de manière disproportionnée à la qualité architecturale du bien classé, inscrit à la liste de sauvegarde ou ayant obtenu une **attestation de valeur patrimoniale**
- à l'exploitation du bâtiment : activité essentielle, normes d'accessibilité, ...



3. Infaisabilité pour motifs économiques

Les coûts de la mise en œuvre d'une exigence sont disproportionnés par rapport :



- au **coût total des travaux** sur une installation technique, un bâtiment ou une unité PEB similaires
- au **coût de l'énergie consommée**, aux **économies d'énergie potentielles** et autres **avantages apportés**



Coût total des travaux

Par exemple, si aucune solution ne permet de diminuer le coût et :

- **coût total des travaux** pour atteindre les objectifs PEB 275 et 150 est **au moins 2 x supérieur** au coût des travaux de même nature sur un bâtiment ou une unité PEB similaires
- **coût total du placement d'une chaudière** ou d'un système de chauffage respectant les exigences PEB est **au moins 2 x supérieur** à des travaux similaires
- le remplacement d'une chaudière mazout existante **triple** le coût du remplacement de cette chaudière



Coûts de l'énergie consommée, économies d'énergie potentielles, autres avantages apportés

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 **< 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**



SYSTÈME DE SANCTIONS





Sanctions et amendes

PROCÉDURE PEB



SANCTIONS PÉNALES

COBRACE: ARTICLE 2.6.5

EXIGENCES PEB



**AMENDES ADMINISTRATIVES
AUTOMATIQUES**

COBRACE: ARTICLES 2.6.1 ET 2.6.1/1



Non-respect des exigences travaux PEB

Déclaration PEB :

- les montants de l'amende:
 - U_{\max}/R_{\min} : **60€** par écart de 1W/K
 - ventilation : **4€** par écart de 1m³/h
 - consommation en Énergie Primaire (CEP): ~~4,5€~~ → **2,5€** par écart de 1 kWh/an
 - besoin Net en énergie de Chauffage (BNC) : ~~4,5€~~ → **2,5€** par écart de 1 kWh/an
 - surchauffe: **0,48€** par écart de 1000 Kh/m³
- l'amende n'est imposée que si le **montant total > 125€**
- **circonstances atténuantes**



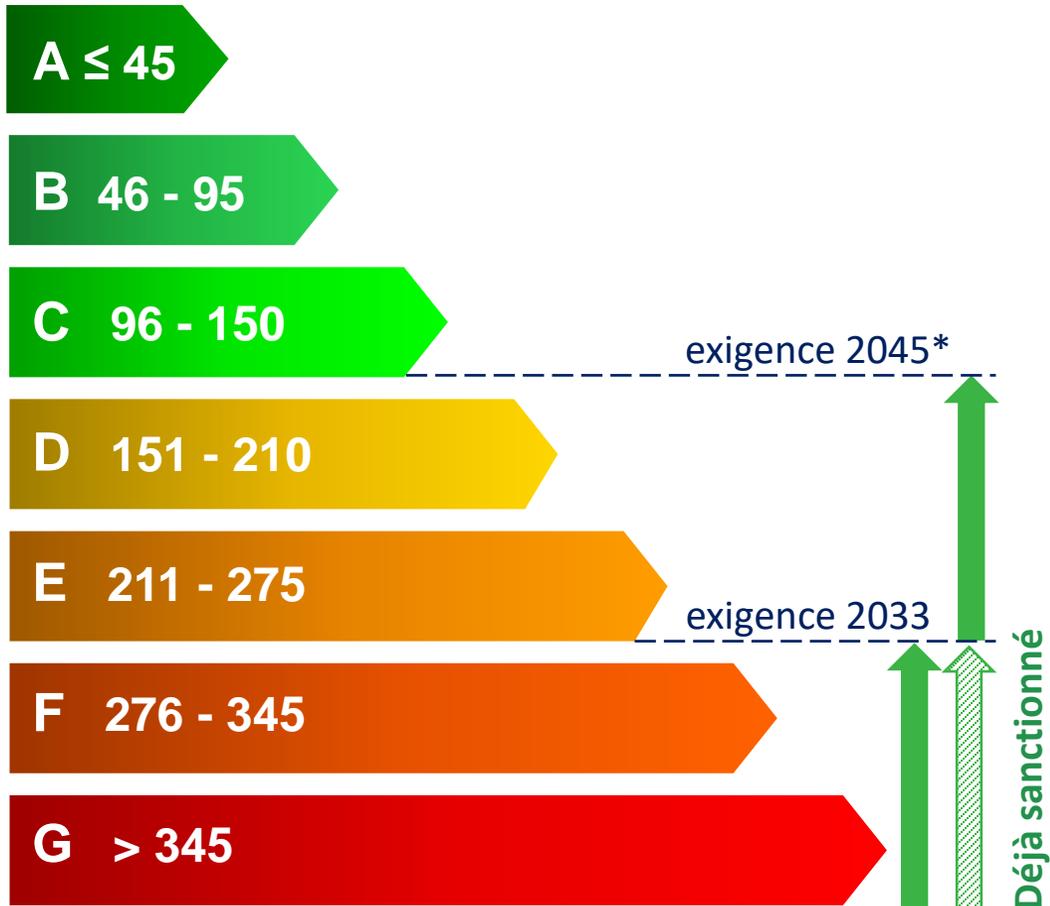
Non-respect des Objectifs PEB 275 et 150

Objectifs PEB 275 et 150 non-respectés → amende administrative :

- consommation en Énergie Primaire (CEP): **2,5€** par écart de 1 kWh/an
- l'amende n'est imposée que si le **montant total > à 125€**
- **circonstances atténuantes**
- **Objectif PEB 275:** pas sanctionné en 2033 si certificat PEB valide établi après 1 janvier 2017 atteste du respect de l'exigence



Objectifs PEB 275 et 150: amende plafonnée à 125 kWh/m²/an





Exemple de calcul: logement 85m² à 500 kWh/m²/an (classe G)

✓ Avec plafond 125 kWh/m²/an

amende 2033 :

$$\del{225} \rightarrow 125 \text{ kWh} \times 85\text{m}^2 \times 2,5\text{€} = 26.562,50 \text{ €}$$

amende 2045* :

$$\del{350} \rightarrow 125 \text{ kWh} \times 85\text{m}^2 \times 2,5\text{€} = 26.562,50 \text{ €}$$

Total des 2 amendes = 53.125 €

⊘ Sans plafond

amende 2033 :

$$225 \text{ kWh} \times 85\text{m}^2 \times 2,5\text{€} = 47.812,5 \text{ €}$$

amende 2045* :

$$350 \text{ kWh} \times 85\text{m}^2 \times 2,5\text{€} = 74.375 \text{ €}$$

Total des 2 amendes = 122.187,5 €



Exemple de calcul: impact de la surface sur l'amende

Calcul de l'amende = Δ kWh/m²/an x [surface en m²] x 2,5 €

Δ : différence entre consommation énergétique et exigence à atteindre.

→ But: sanctionner équitablement les biens ayant une même consommation mais des surfaces différentes

	surface	amende min	amende max
type	m ²	Δ 1kWh/m ² /an	Δ 125kWh/m ² /an
appartement	85	212,50 €	26.562,50 €
maison 2-3F	210	525,00 €	65.625,00 €
maison 4 F	300	750,00 €	93.750,00 €



Exemple de calcul: copropriété de 5 ou 10 appartements

Immeuble de **5 appartements** de 85 m² dont 2 appartements à 500kWh/m²/an
→ la quote-part en non-respect est de 2/5 unités (soit **40%**)

Amende 2033 :

$$125 \text{ kWh} \times 85\text{m}^2 \times 2,5\text{€} = 26.562,50 \text{ €} \times \mathbf{2 \text{ appartements}} = 53.125 \text{ €}$$

$$53.125 \text{ €} / 5 \text{ unités d'appartement} = \mathbf{10.625 \text{ € par quote-part}}$$

Immeuble de **10 appartements** de 85 m² dont 2 appartements à 500kWh/m²/an
→ la quote-part en non-respect est de 2/10 unités (soit **20%**)

Amende 2033 :

$$125 \text{ kWh} \times 85\text{m}^2 \times 2,5\text{€} = 26.562,50 \text{ €} \times \mathbf{2 \text{ appartements}} = 53.125 \text{ €}$$

$$53.125 \text{ €} / 10 \text{ unités d'appartement} = \mathbf{5.312,5 \text{ € par quote-part}}$$



CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'EXPOSÉ





- Obligation de **disposer d'un certificat PEB**, dans les 5 ans de l'entrée en vigueur de l'arrêté
- **Obligation de résultat au niveau de l'unité PEB**, après 10 et 20 ans de l'entrée en vigueur de l'arrêté
 - pour les logements : 275 kWh/m²/an pour 2033 et 150 kWh/m²/an dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de l'arrêté.
- **Obligation de moyens renforcée au niveau de l'ACP**





- À partir de **2025** : les projets (UN, UAN) : interdiction chaudière gaz naturel
 - À partir de **2030** : les projets (UN, UAN, **URL**) : interdiction chaudière gaz naturel
 - À partir de **2030** : Exigence **UN** = « **zéro émission** »
-
- **Possibilité de dérogations** pour motif technique, fonctionnel ou économique

Frederic LUYCKX, architecte

Service Facilitateur Bâtiment Durable de Bruxelles Environnement

☎ 0800 85 775

✉ facilitateur@environnement.brussels

