



# 2009/02/17

HENRI SIMONS

### 1 / Introduction : contexte

La Région de Bruxelles-Capitale compte approximativement 62 millions de m<sup>2</sup> de logement et 32 millions de m<sup>2</sup> alloués au secteur tertiaire dont le parc de bureaux qui compte approximativement 13 millions m<sup>2</sup>.

78% des quelques 475.000 logements ont été construits avant 1970, soit avant la crise pétrolière des années '70. Les taux annuels de rénovation du parc résidentiel avec et sans permis d'urbanisme seraient respectivement de 0,6% et 0,31%.

Les bâtiments sont la principale source de GES de la RBC. En 2005, ils représentent à eux seuls 67% des émissions directes de GES de la RBC. Ils, se répartissent comme suit :

- secteur résidentiel : 45,6%.
- secteur tertiaire : 21,2%

Évaluer l'évolution des consommations de combustibles dans les bâtiments dépend fortement de la rigueur des hivers, surtout dans le secteur résidentiel.

Des facteurs empiriques permettent, pour le secteur résidentiel, d'évaluer ce que seraient ces consommations si les conditions climatiques étaient les mêmes d'années en années. Il apparaît dès lors que les consommations de combustibles augmentent en moyenne entre 1990 et 2005 de 0,5%/habitant par an. Cette hausse traduit vraisemblablement des exigences croissantes de confort, et une pénétration accrue du chauffage centrale (lequel induit souvent une augmentation des périodes de chauffe et surtout des zones chauffées).

Toujours est-il que si la tendance observée devait se poursuivre jusqu'en 2020, la consommation de combustible par habitant augmenterait de 15% (0,5%\*30 ans).

En outre, les dernières perspectives d'évolution de la population établies par le Bureau Fédéral du Plan font état de 1.200.108 habitants en Région bruxelloise à l'horizon 2020, c'est-à-dire d'une augmentation de la population de 25% par rapport à 1990.

Tenant compte de l'augmentation de consommation de combustibles par habitant entre 1990 et 2005, et de l'augmentation de population à prévoir d'ici 2020, **la consommation de combustibles du secteur résidentiel augmenterait de plus de 40% entre 1990 et 2020.**

Parallèlement, les bâtiments sont responsables de plus de 85% des émissions indirectes induites par la production de l'électricité qui est consommée en RBC.

La consommation d'électricité des bâtiments a augmenté de manière continue de 45% entre 1990 et 2005, soit en moyenne de 3% par an. Si cette augmentation se poursuit, **le demande en électricité des bâtiments aura quasiment doublé entre 1990 et 2020**

Or, même s'il est difficile de prévoir les stocks de ressources fossiles restants (40 à 100 ans), la décroissance de la production mondiale de pétrole est selon certains auteurs annoncée à partir de 2012.

Il y a un potentiel très important à réaliser en Belgique en terme d'efficacité énergétique, tant dans le secteur résidentiel que dans celui du tertiaire. Malgré les législations en vigueur, l'isolation des murs en Belgique en 2001 était similaire à celle du bassin méditerranéen. Il en résulte que la Belgique présente le taux de déperdition calorifique le plus élevé d'Europe. Il a par ailleurs été démontré que des bâtiments tertiaire de même capacité peuvent présenter des consommations qui peuvent varier d'un facteur 1 à 7.

Des économies d'énergies importantes peuvent donc être réalisées. Il faudrait pour ce faire combiner l'ensemble des instruments dont dispose la Région : outils réglementaires, incitants financiers, sensibilisation. Il faudrait en outre de positionner la Région dans une démarche d'exemplarité pour tous les bâtiments, résidentiels ou tertiaires qu'elle occupe ou qu'elle gère

## 2 / Propositions

### 2.1 / Lutter contre l' « insalubrité énergétique » des bâtiments,

Intégration de normes relatives à la performance énergétique des bâtiments dans le Code bruxellois du Logement. Plusieurs possibilités sont envisageables :

- Le Code bruxellois du logement comporte des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements mis en location (soit 60% du parc de logements bruxellois). La mesure pourrait se greffer sur les axes existants en posant des exigences énergétiques sur les équipements, par exemple : - des exigences U<sub>max</sub> quant à l'isolation du toit, les châssis, ... - l'obligation d'installer une chaudière haut rendement lorsque le logement dispose d'une arrivée de gaz (dit autrement, interdire les chauffages électriques lorsque le logement dispose d'une arrivée de gaz) Ces exigences seraient d'application lors des changements de locataires, ou lorsque des travaux sont planifiés NB : il faut phaser cette mesure parce qu'elle concerne les 250.000 logements qui sont mis en location en RBC. Par exemple le remplacement des châssis pourrait prendre place en 2ème phase
- Après que la certification PEB aura permis de se faire une idée de l'état moyen du parc de logements mis en location (fort méconnu actuellement), il sera envisageable de mettre une exigence relative à la valeur du certificat

Renforcer progressivement les exigences de la PEB :

- Prévoir des niveaux E, K, U et R plus ambitieux à plus ou moins brève échéance
- Imposer la mise en œuvre des solutions identifiées comme rentables dans l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique de solutions alternatives (cf. Art 10 §1er de l'OPEB) pour les bâtiments neufs de plus de 1000 m<sup>2</sup> ou une rénovation lourde de plus de 5000 m<sup>2</sup>
- Associer la rénovation non soumise à permis d'urbanisme à de la rénovation simple au sens de la PEB, et contraindre de la sorte ce type de rénovation à respecter également un certain niveau d'exigence.

Mais aussi pérenniser l'appel à projets bâtiments exemplaires mené en 2007 !

## 2.2 / Aider les locataires des logements moyens,

Penser en terme de « **coût d'occupation** » et plus de « loyer + charges ».

Si on instaure le cout occupation, les propriétaires auront intérêts à investir dans des travaux économiseurs d'énergies, pour faire diminuer le prix d'offre de leur bien.

Ceci est à lier avec l'obligation d'affichage du prix de la location du bien.

Il faut aussi envisager des propositions en matière de fiscalité immobilière.

L'augmentation des taxes sur les logements énergétiquement peu performants impliquent un double risque d'iniquité sociale et de décourager l'installation de nouvelles personnes dans la RBC, voire d'en repousser certaines à l'extérieur. Les mesures visant à réduire la fiscalité des bâtiments énergétiquement performant semblent moins risquée même si elles s'avèrent aussi inévitables socialement. Dans ce cadre, étudié s'il y a lieu d'introduire des mesures accompagnatrices permettant aux plus défavorisés de participer au défi de la lutte contre le changement climatique.

Il faudrait tendre à exempter, ou tout du moins réduire, le précompte des logements dans lesquels ont été effectués des travaux dont les exigences sont fixées par le Code bruxellois du logement, (à savoir le trio : toiture, chaudière, châssis).

Deux pistes possibles au moins devront être examinées au niveau du précompte immobilier pour prendre en compte les travaux visant à réduire la consommation d'énergie :

- modifier la base légale du précompte, en prenant comme base de calcul non pas le revenu cadastral, mais aussi la performance énergétiques du bâtiment
- élargir les exonérations et les réductions.

L'administration fiscale régionale sera opérationnelle en janvier 2010. C'est cette administration qui sera chargée de repenser tout le système du précompte immobilier, tenant compte notamment de l'éventuel manque à gagner substantiel pour les communes (le précompte représente 90% des recettes communales)

Obstacles envisageables :

- compenser le manque à gagner pour les communes
- éviter que les propriétaires qui ont effectué des travaux craignent une augmentation du précompte immobilier s'ils les déclarent. En réalité, seuls les travaux lourds (type rénovation basse énergie) peuvent entraîner une révision à la hausse du précompte . Il sera étudié comment des correctifs sociaux pourront être intégrés dans le système.
- Veiller à ce que ces travaux n'entraînent pas une augmentation substantielle des prix des loyers

Les primes énergie pourraient s'avérer plus attrayantes en octroyant **une avance sur les travaux à réaliser**. Il faudrait aussi tenter de **réduire les lourdeurs administratives** liées aux primes tout en garantissant des résultats en terme de réduction d'émission de GES

Les mensualités des emprunts restent parfois supérieures aux économies d'énergie pour certains travaux, d'où l'intérêt des **prêts à taux réduits**, mais aussi d'allonger la période de remboursement (sans dépasser la durée de vie des investissements).

### **2.3 / Subsidiar et faire une forte planification pour les logements sociaux,**

- Imposer la réalisation d'un audit énergétique et des solutions identifiées comme étant rentables dans l'audit
- Imposer le standard "basse énergie" à toutes les constructions nouvelles de logements sociaux
- Intégrer la dimension de l'URE dans les outils de programmation des sociétés de logement social (contrats de gestion, plans stratégiques, ...).
- optimiser la performance énergétique des logements sociaux de manière à éviter que la facture énergétique ne dépasse le montant du loyer
- Mettre à disposition des associations de terrain et des organes représentatifs de locataires dans le secteur du logement social, des séminaires de sensibilisation sur les comportements utiles pour réduire les consommations énergétiques, mettant l'accent sur les micro-mesures présentant une rentabilité élevée et immédiate.
- Accompagnement et sensibilisation du personnel des sociétés de logements sociaux :
  - en intégrant un module spécifique obligatoire sur ce thème dans les formations existantes
  - Rédaction d'un vade-mecum destiné au personnel travaillant dans les espaces collectifs (concierges, ...) sur les gestes simples pouvant diminuer les coûts énergétiques
  - Mise par la SLRB à disposition des SISP qui souhaitent s'associer des cahiers des charges types pour la fourniture conjointe d'énergie verte.
  - Intégrer aux différents cahiers de charges mis par la SLRB à disposition des SISP des exigences énergétiques s'ils n'en contiennent pas.

### **2.4 / Exemplarité bâtiments publics**

- Introduire des critères énergétiques à la dotation générale aux communes, et plus globalement aux financements gérés par les ministres de l'exécutif bruxellois
- La Régie foncière quant à elle entend assumer pleinement sa mission d'exemplarité en commençant par le bâtiment CCN à la gare du nord, dont elle est propriétaire. Une analyse est actuellement en cours pour évaluer le potentiel d'amélioration énergétique de ce bâtiment. Les mesures porteront tant sur l'infrastructure (isolation, double vitrage, rendement des appareillages...) que sur la sensibilisation du personnel. Cet inventaire se terminera en juillet 2008. Sa réalisation s'étalera entre 2008 et 2012. L'analyse des gains espérés en économies de CO2 est en cours de réalisation.

## 2.4 / Éclairage public.

- Traiter de l'éclairage public dans la prochaine ordonnance sur l'efficacité énergétique
- Définir une norme et inciter les opérateurs compétents à revoir l'éclairage public pour plus d'efficacité
- Optimiser l'éclairage des monuments et de certains bâtiments qui sont de la compétence du Ministre des travaux publics.
- Optimiser l'éclairage des monuments et de certains bâtiments et pendant les périodes festives :  
Introduire des critères énergétiques conditionnant l'octroi de subsides dispensés par ATRIUM pour les éclairages festifs occasionnels

*Henri Simons*