



Le CoBrACE

Présentation de la réglementation

Frederic LUYCKX

Facilitateur Bâtiment Durable – Spécialiste Travaux PEB



PRÉSENTATION ORATEUR

Architecte, il fait partie de l'équipe du service Facilitateur Bâtiment durable mis en place par Bruxelles Environnement afin de conseiller et soutenir les professionnels de la construction. Il y est actif en tant que Spécialiste Environnement et Travaux PEB.

Par le biais de Renolution, la Région bruxelloise s'est fixée pour ambition d'atteindre une moyenne de 100 kWh/m².an pour l'ensemble des logements à l'horizon 2050.

Pour y arriver, une évolution du cadre réglementaire est nécessaire. En 2024, une première série de modifications du CoBrACE (Code Bruxellois Air, Climat et maîtrise de l'Energie) a été adoptée. Qu'en est-il ? Y a-t-il d'autres modifications attendues d'ici 2050 ?



OBJECTIFS DE LA PRÉSENTATION

- Introduire la stratégie régionale en matière d'amélioration énergétique du bâti existant (et neuf)
- Présenter les évolutions du cadre réglementaire et les objectifs de performance énergétique des bâtiments (existants) d'ici **2050**
- Distinguer **obligations de résultats et de moyens**



PLAN DE L'EXPOSÉ

- I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE RENOLUTION
- II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE
 - a. Des objectifs pour le bâti existant
 - b. Exigences renforcées pour les nouvelles constructions
 - c. Obligations concernant les systèmes de chauffage
 - d. Obligations pour les pouvoirs publics
 - e. Système de Dérogations
 - f. Système de sanctions
- III. CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'EXPOSÉ



I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE RENOLUTION

Stratégie régionale en matière d'amélioration de
l'efficacité énergétique



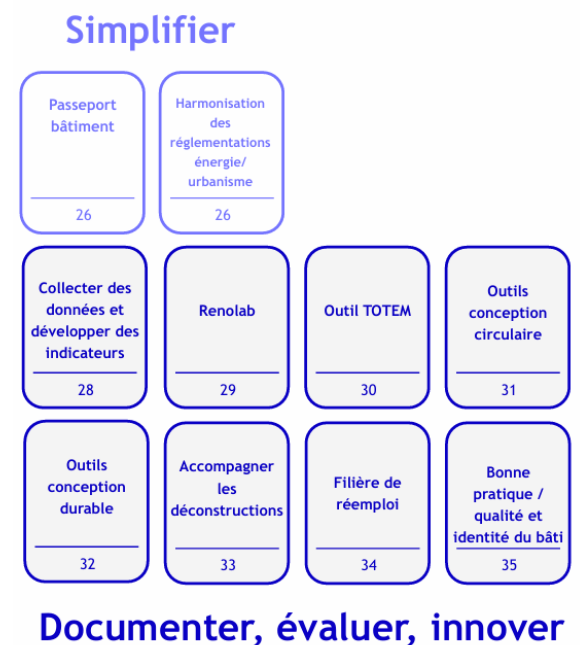
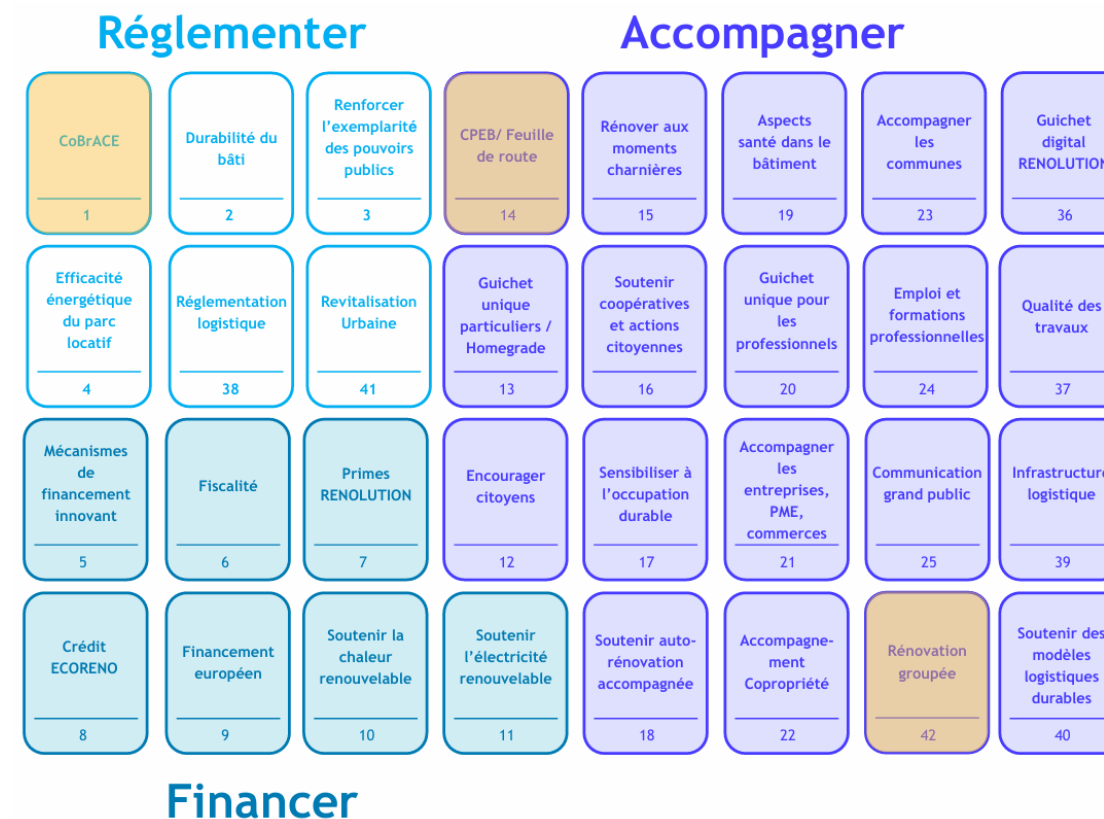
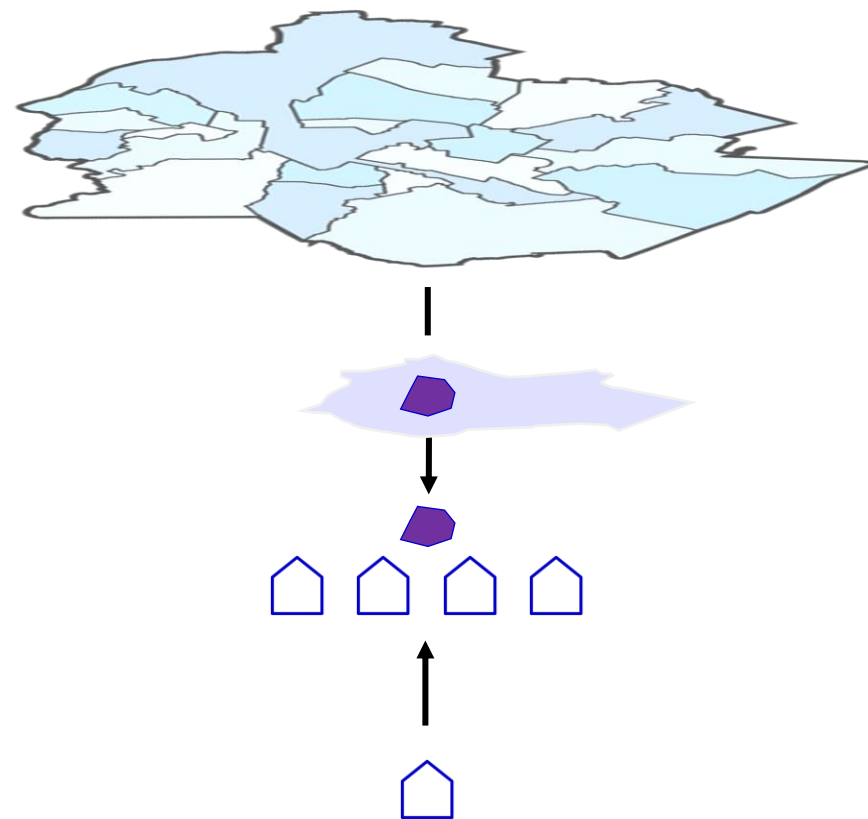
I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE RENOLUTION



La stratégie **RENOLUTION**

Stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en région de Bruxelles-capitale aux horizons 2030-2050

- **Massification et accélération** de la rénovation
- **Saut d'échelle**: du bâtiment au quartier et de la Région au quartier



I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE RENOLUTION

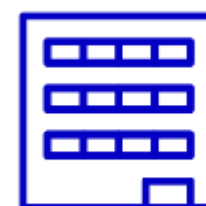


Objectifs par affectation Logements



Objectif = Moyenne de 100 kWh/m².an (C+)

2040



PUBLIC
Sociétés
immobilières
publiques

2050



PRIVÉ
Copropriétaires
ou particuliers

Bâtiments tertiaires



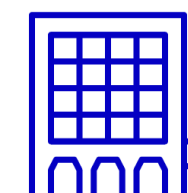
Objectif : tendre vers un parc « zéro émission »

2040



PUBLIC
Écoles, salles
de sports...

2050



PRIVÉ
Entreprises
tertiaires



I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE RENOLUTION



Une approche stratégique circulaire

- Augmentation du taux de rénovation en RBC en s'assurant que les entreprises y répondent
- Amélioration de la qualité des rénovations, soit maintenir le bâti, le rénover et réemployer les ressources bruxelloises
- Utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments



totem

Outil d'évaluation du potentiel de réchauffement planétaire (PRP) des bâtiments tout au long de leur cycle de vie.

Il permet d'évaluer l'impact environnemental des matériaux de construction, dès les premières étapes de la conception d'un bâtiment.



II. CoBrACE – Une Ordonnance modificatrice

Ordonnance du 7 mars 2024 modifiant
l'ordonnance du 2 mai 2013, en vue de mettre en
œuvre la stratégie de rénovation du bâti
bruxellois



II. 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
- Réduire les émissions de **polluants atmosphériques**



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

Principaux axes de la révision

- a. Objectifs pour le **bâti existant**
- b. Exigences renforcées pour les **nouvelles constructions**
- c. Obligations concernant les **systèmes de chauffage**
- d. Obligations pour les **pouvoirs publics**
- e. Système de **dérogation**
- f. Système de **sanctions**



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.a. Des Objectifs pour le bâti existant

Ce qui ne change pas ...



Natures des travaux	UN Unité Neuve	UAN Unité Assimilée à du Neuf	URL Unité Rénovée Lourdement	URS Unité Rénovée Simplement
% des travaux, à la surface de déperdition thermique, influençant la PEB	100%	≥ 75%	≥ 50%	Travaux à la surface de déperdition thermique (et éventuellement aux installations techniques) qui n'entrent pas dans les autres définitions.
	Construction	Construction et/ou démolition + reconstruction	Construction et/ou démolition + reconstruction et/ou rénovation	
Travaux aux installations techniques	100%	100%	100%	
	Installations techniques neuves par définition	Placement et/ou Remplacement de toutes les installations	Placement et/ou Remplacement de toutes les installations	



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.a. Des Objectifs pour le bâti existant

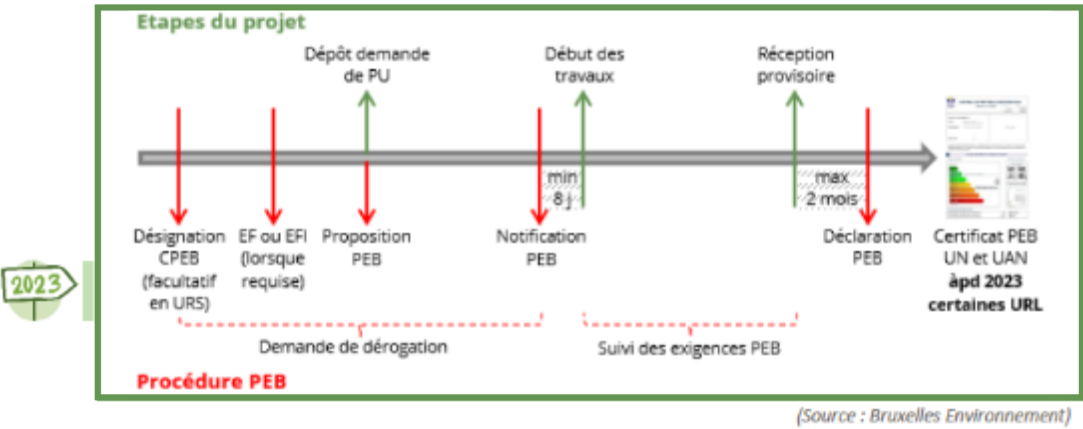
Ce qui ne change pas ...

EXIGENCES PEB

UNITE PEB HABITATION INDIVIDUELLE				
EXIGENCES Habitation Individuelle	UN PER	UAN PER	URL	URS
2023 CEP [kWh/(m².an)]	CEP _{max} UN	CEP _{max} UN * 1.2	CEP _{max} URL àpd 2023	/
BNC [kWh/(m².an)]	BNC _{max} UN	BNC _{max} UN * 1.2	/	/
Surchauffe	Max 5% tps > 25°C	Max 5% tps > 25°C	/	/
Installations techniques PEB	✓	✓	/	/
2021 Isolation thermique (U/R) (U) à partir de 2021	Toutes les parois	Parois faisant l'objet de travaux	Parois faisant l'objet de travaux	Parois faisant l'objet de travaux
1. Parois de la surface de déperdition thermique	✓	✓	✓	✓
2. Parois entre VP	✓	/	/	/
3. Parois intérieur VP entre certaines unités	✓	/	/	/
Ventilation hygiénique	✓	✓	✓	✓

Exigence IT PEB :
- Comptage par installation de panneaux solaires thermiques
- Comptage de la consommation des unités PEB (abrogé à partir du 01/01/2019)

PROCEDURE TRAVAUX PEB



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

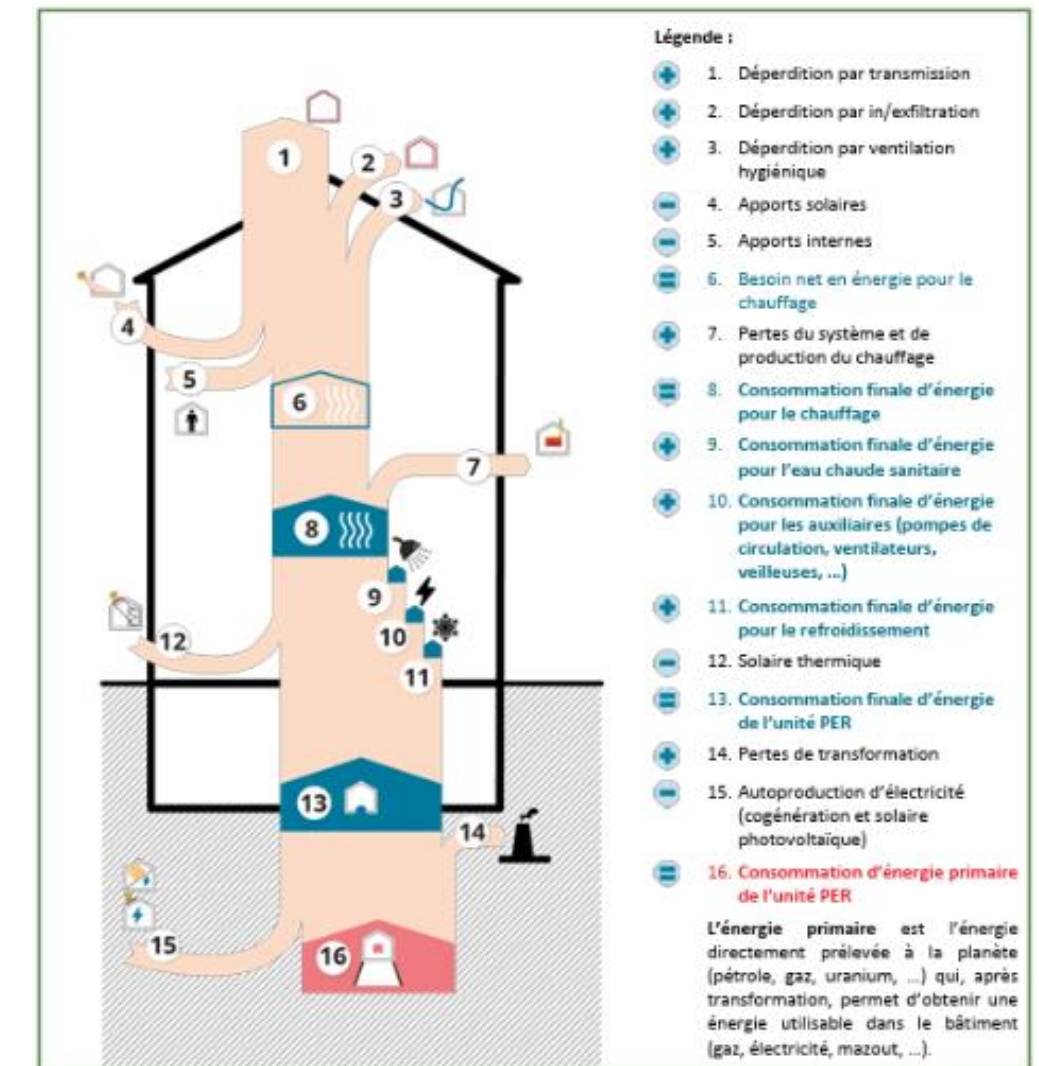
II.a. Des Objectifs pour le bâti existant

Ce qui ne change pas ...

EXIGENCE PEB : CEP_{max}

Depuis 2023, pour les unités PEB « Habitation Individuelle »
rénovées lourdement (URL), l'exigence de CEP_{max} correspond à :

$$CEP_{max} = 150 \text{ kWh/m}^2 \text{ par an}$$



(Source : Le Guide PEB Wallon)

II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.a. Des Objectifs pour le bâti existant

Ce qui ne change pas ...

EXIGENCE PEB : Valeurs U_{max}/R_{min}

Les exigences relatives à l’isolation thermique sont à respecter uniquement pour les parties de la surface de déperdition thermique faisant l'objet de travaux.

Toutes les parois de déperdition pour lesquelles des modifications figurent dans les plans de la demande de permis sont soumises à cette exigence PEB « Valeurs U_{max} ».

ELEMENT DE CONSTRUCTION	U_{max} (W/m²K)
1. PAROIS DELIMITANT LE VOLUME PROTEGE, à l'exception des parois formant la séparation avec un volume protégé adjacent	
1.1. PAROIS TRANSPARENTES/TRANSLUCIDES, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3.), des murs-rideaux (voir 1.4.) et des briques en verre (voir 1.5.)	$U_{W,max} = 1.5^{(1)}$ àpd 2021 $U_{g,max} = 1.1^{(2)}$
1.2. PAROIS OPAQUES, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3.) et des murs-rideaux (voir 1.4.)	
1.2.1. Toitures et plafonds	$U_{max} = 0.24$
1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4.	$U_{max} = 0.24$
1.2.3. Murs en contact avec le sol	$U_{max} = 0.24^{(3)}$ àpd 2021
1.2.4. Parois verticales et en pente en contact avec un vide sanitaire ou avec une cave PEB en dehors du volume protégé	$U_{max} = 0.24$ àpd 2021
1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur ou au-dessus d'un espace adjacent non-chauffé	$U_{max} = 0.24$ àpd 2021
1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, au-dessus d'un vide sanitaire ou au-dessus d'une cave PEB en dehors du volume protégé, planchers de cave enterrés)	$U_{max} = 0.24^{(3)}$ àpd 2021
1.3. PORTES ET PORTES DE GARAGE (cadre inclus)	$U_{D,max} = 2.0$
1.4. MURS-RIDEAUX (suivant prEN 13947)	$U_{CW,max} = 2.0$ $U_{g,max} = 1.1^{(2)}$
1.5. PAROIS EN BRIQUES DE VERRE	$U_{max} = 2.0$
1.6. PAROIS TRANSPARENTES/TRANSLUCIDES AUTRES QUE VERRE, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3.) et des murs-rideaux (voir 1.4.)	$U_{max} = 2.0^{(4)}$ $U_{tp,max} = 1.4$
2. PAROIS ENTRE 2 VOLUMES PROTEGES, ⁽⁴⁾ à l'exception des portes et portes de garage	$U_{max} = 1.0$
3. PAROIS OPAQUES SUIVANTES A L'INTERIEUR DU VOLUME PROTEGE, ⁽⁵⁾ à l'exception des portes et portes de garage :	
3.1. ENTRE UNITES PEB « HABITATION INDIVIDUELLE » ET TOUTES AUTRES UNITES PEB	$U_{max} = 1.0$
3.2. ENTRE UNITES PEB « AUTRE » ET TOUTES AUTRES UNITES PEB	

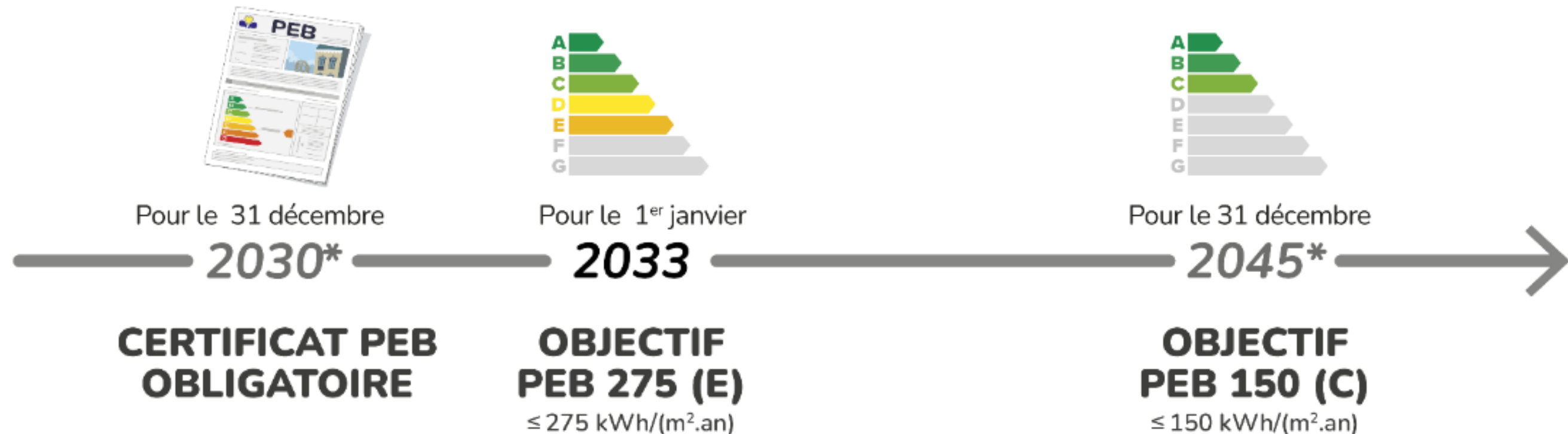
(Source : Bruxelles Environnement)



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.a. Des Objectifs pour le bâti existant

Objectifs PEB pour les logements à l'horizon 2050



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



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.a. Des Objectifs pour le bâti existant

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
- **Etablit** les certificats PEB manquants et corrige au besoin les certificats PEB existants s'il y a des incohérences.
- **Etablit** 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



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.a. Des Objectifs pour le bâti existant

La co-responsabilité au sein d'une copropriété

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'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.



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

I.c. 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
- Emissions 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



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

I.c. Obligations concernant les systèmes de chauffage

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 Lourdement (URL)**

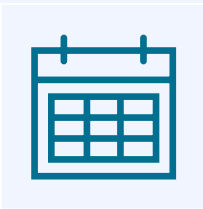


II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.e. Obligations pour les pouvoirs publics

Obligations en cas d'acquisition et location

Obligation lors d'une acquisition et une location par un **pouvoir public régional ou local** uniquement autorisée si :



- « zéro énergie » **avant** le 1^{er} janvier 2030
- « zéro émission » **après** le 1^{er} janvier 2030

Dérogation possible si :

- Travaux et atteinte de l'objectif dans les 7 ans
- Revente sans utiliser le bien
- Inscrit à la liste de sauvegarde



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.e. Obligations pour les pouvoirs publics

Obligations pour les bâtiments publics existants



2040 :

- les **logements** appartenant à un opérateur immobilier public ont une consommation d'énergie primaire $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$
- L'ensemble des unités PEB de logements sociaux d'un même opérateur immobilier public a une **consommation moyenne maximale de 100 kWh/m²/an**



2040 :

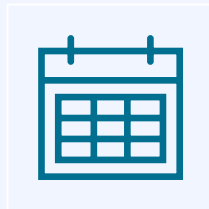
- Bâtiments non résidentiels publics → « zéro émission »



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.e. Obligations pour les pouvoirs publics

Obligations pour les nouvelles constructions



- A partir du **1/1/2019** :
 - Atteindre le niveau « **zéro énergie** »
- A partir du **31/12/2026** :
 - Atteindre le niveau « **zéro émission** »
 - Installer un système de production d'énergie solaire

Certificat PEB bâtiment public

- Affichage du **certificat PEB Bâtiment Public** pour les bâtiments occupés par un pouvoir public => suppression du seuil de 250 m²
- Disposer d'un **certificat PEB** ou d'un **certificat PEB Bâtiment Public** pour les bâtiments appartenant à un pouvoir public



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

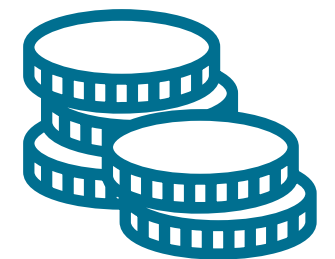
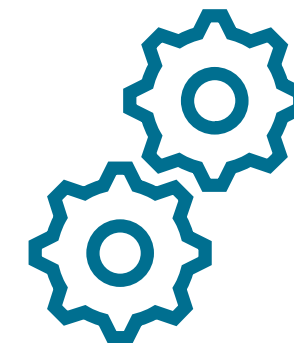
II.e. Système de dérogation

Les 5 principes du système de dérogations

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

3 motifs

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



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.f. 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

Sur base de la **Déclaration PEB** :

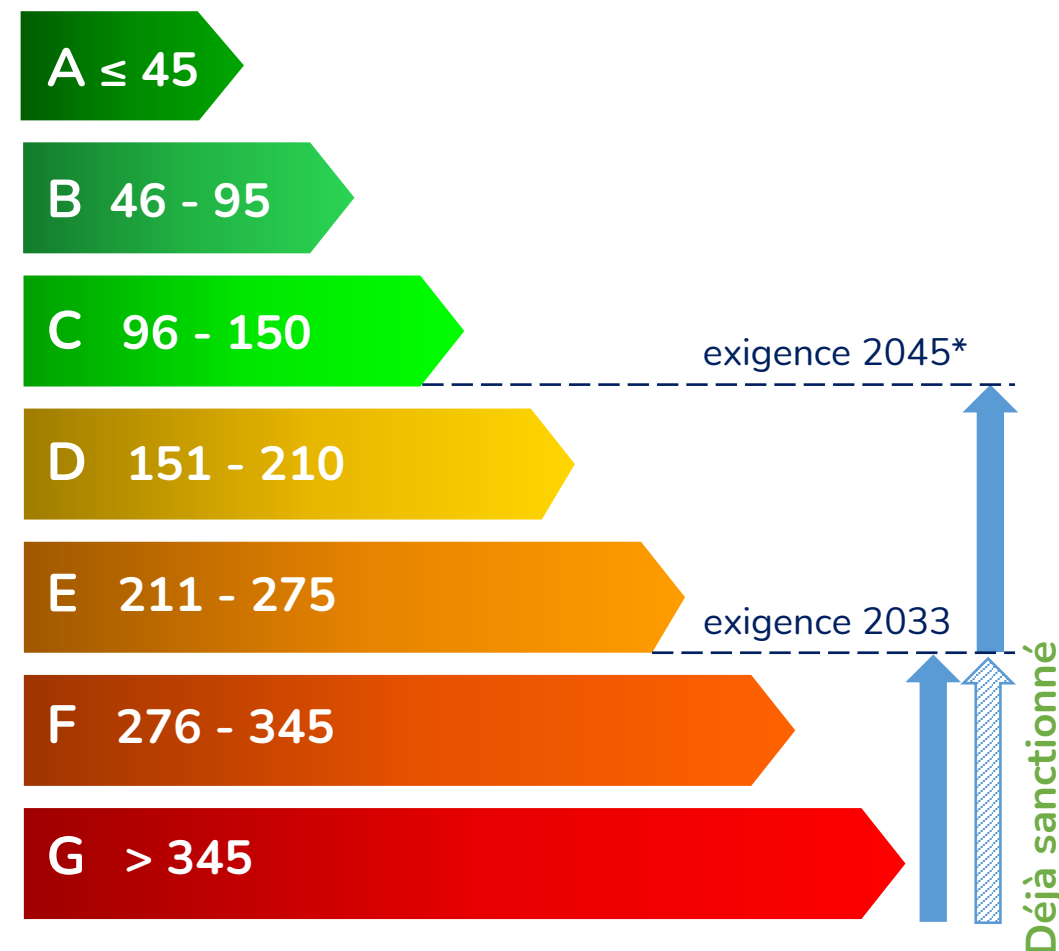
- Les montants de l'amende:
 - $U_{\max}/R_{\min}$: **60,00 €** par écart de 1 W/K
 - Ventilation : **4,00 €** par écart de 1 m³/h
 - Consommation en Énergie Primaire (CEP): **4,50 € → 2,50 €** par écart de 1 kWh/an
 - Besoin Net en énergie de Chauffage (BNC) : **4,50 € → 2,50 €** par écart de 1 kWh/an
 - Surchauffe : **0,48 €** par écart de 1000 Kh/m³
- Amende n'est imposée que si le **montant total > 125€**
- **Circonstances atténuantes**



II. CoBrACE – UNE ORDONNANCE MODIFICATRICE

II.f. Système de sanctions

Non-respect des Objectifs PEB 275 et 150



- Consommation en Énergie Primaire (CEP): **2,50 €** par écart de 1 kWh/an
- Amende administrative **plafonnée** à 125 kWh/m².an
- Amende n'est imposée que si le **montant total > à 125,00 €**
- **Circonstances atténuantes**
- **Objectif PEB 275** : pas sanctionné en 2033 si certificat PEB valide établi après 1^{er} janvier 2017 atteste du respect de l'exigence

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



III. CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'EXPOSÉ

...



CE QU'IL FAUT RETENIR

Ce qui ne change pas ...

- Nature des travaux (UN, UAN, URL, URS)
- Procédure PEB
- Exigences PEB :
 - CEP_{max} 150 kWh/m².an (pour les URL)
 - Valeurs U_{max}/R_{min}
 - Ventilation hygiénique



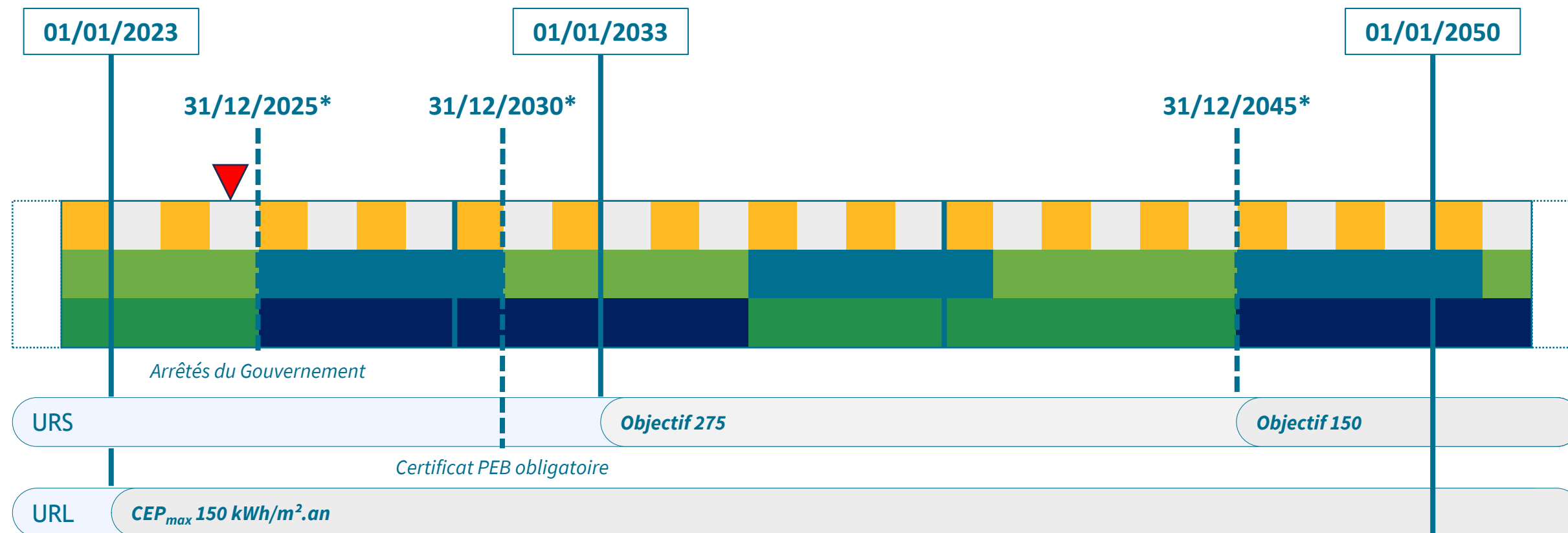
Ce qui change ...

- Obligation de **disposer d'un certificat PEB**, dans les 5 ans de l'entrée en vigueur de l'arrêté.
- Obligation de **moyens renforcée** au niveau de **l'ACP**.



CE QU'IL FAUT RETENIR

- 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**
 - ≤ **150 kWh/m²/an** dans les **20 ans** de l'entrée en vigueur de l'arrêté.



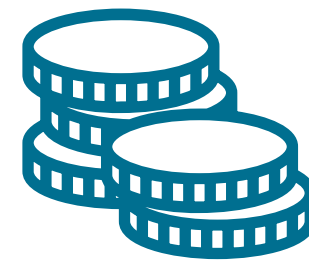
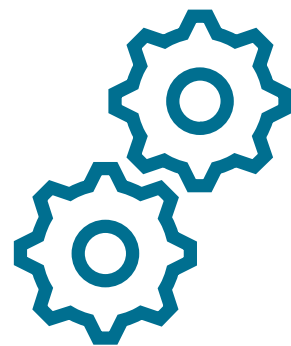
* Dépendamment de la date d'entrée en vigueur des Arrêtés du Gouvernement.

Moyenne de **100 kWh/m².an** (C+)



CE QU'IL FAUT RETENIR

- À partir de **2027** : Exigence $UN_{\text{PouvoirPublic}}$ = « **zéro émission** »
+ placement système solaire
- À partir de **2030** : Exigence **UN** = « **zéro émission** »
- **Possibilité de dérogations** pour motif technique, fonctionnel ou économique



OUTILS, SITES INTERNET, SOURCES

- Formations et séminaires
 - ▶ Inscrivez-vous aux formations organisées par Bruxelles Environnement
<https://environnement.brussels/formationsbatidurable>

Consultez tous les supports [gratuitement](#) !



CONTACT

Frederic LUYCKX

Facilitateur Bâtiment durable – Spécialiste Travaux PEB

0800/85 775 (Permanence téléphonique : de 10h à 12h30 et de 13h30 à 16h)

facilitateur@environnement.brussels

Bruxelles Environnement

Plus d'infos sur environnement.brussels

