

FORMATION BÂTIMENT DURABLE

RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS

AUTOMNE 2022

PEB

Principes actuels et dispositifs spécifiques aux copropriétés à venir

Isabelle ROLIN



bruxelles
environnement
leefmilieu
brussel
.brussels



CONFIDENTIEL
-> AUCUNE DIFFUSION
AUTORISEE

RENOLUTION

Rénover ensemble pour une ville durable



La stratégie RENOLUTION

Systeme d'obligation résidentiel, ainsi que
les spécificités applicables aux copropriétés

Présentée par Isabelle Rolin - 12/12/2022



Objectif de la présentation

Informer sur les évolutions réglementaires envisagées



Parcours législatif en cours
TOUT PEUT ENCORE CHANGER

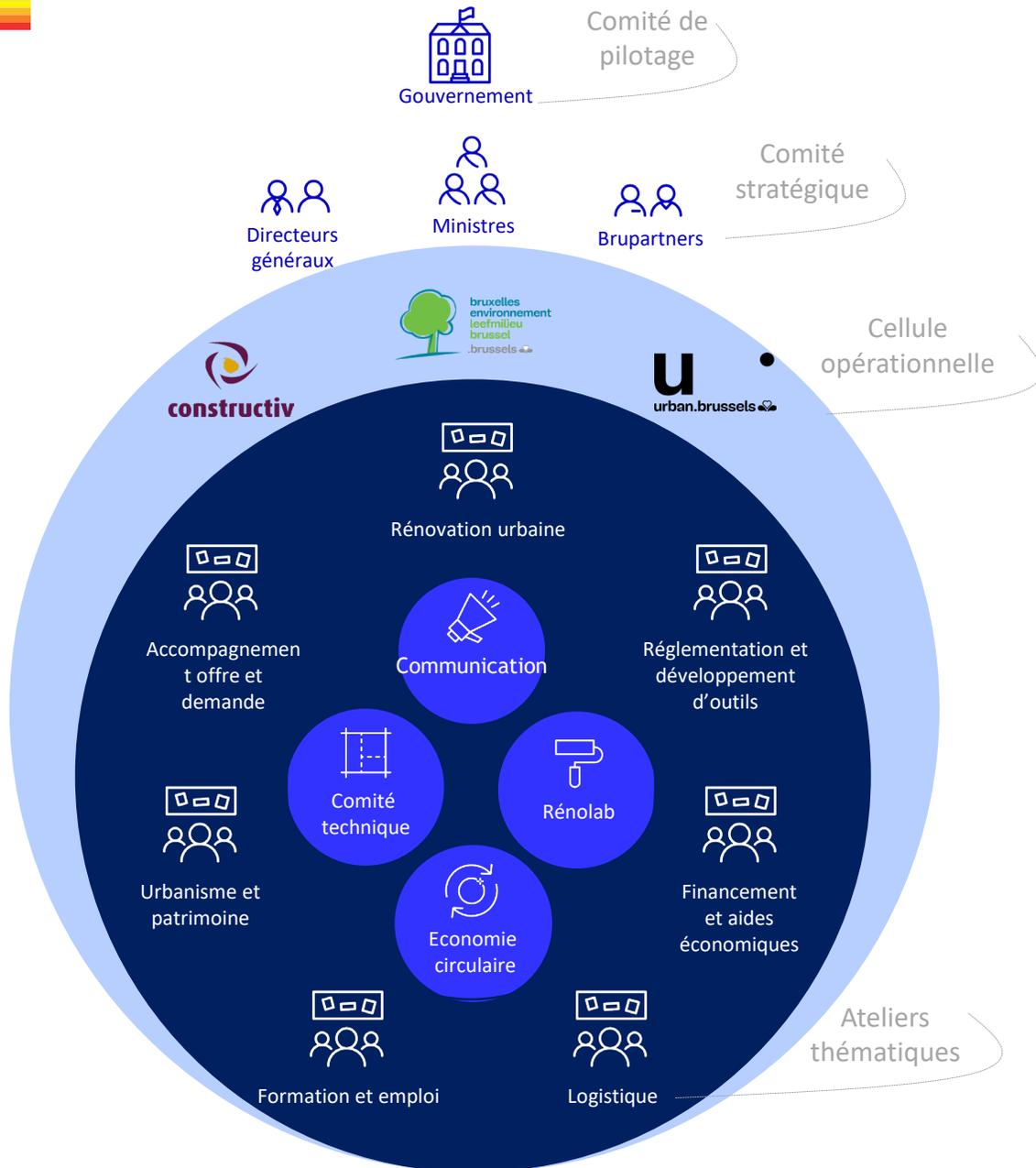


Table des matières

1. Introduction
2. Système d'obligation Résidentiel
3. Les copropriétés
4. Le certificat PEB
5. Les sanctions
6. Les dérogations
7. Ce qu'il faut retenir de l'exposé



Alliance Renolution

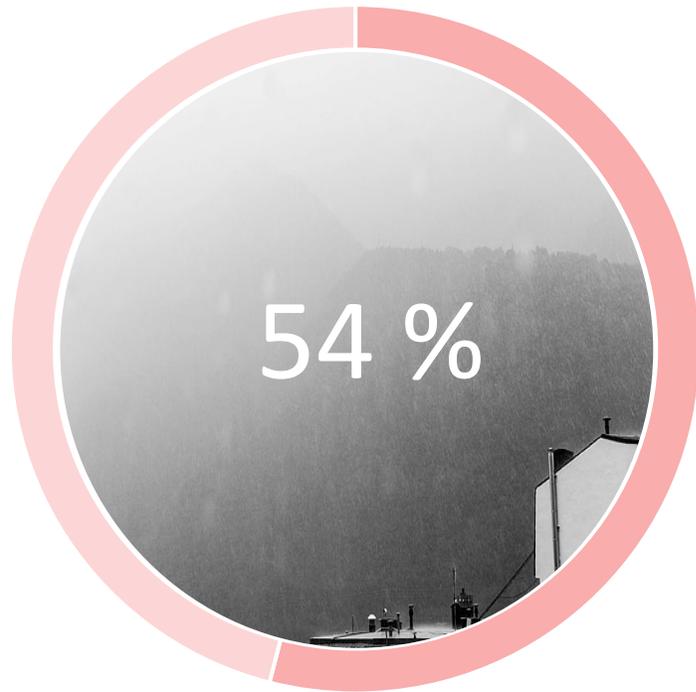


L'Alliance RENOLUTION s'organise autour de 7 ateliers thématiques dont l'objectif est de répondre aux enjeux suivants:

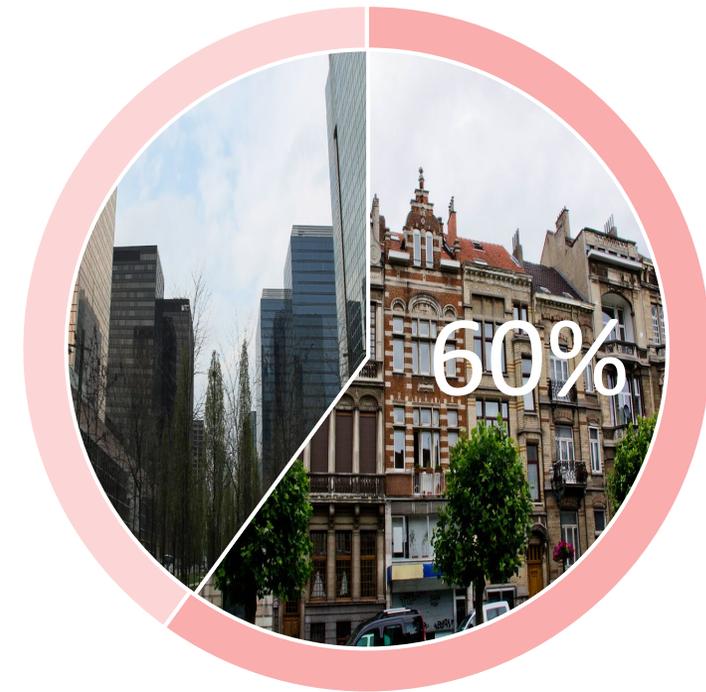
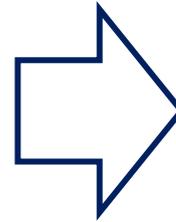
- Réglementation
- Urbanisme et Patrimoine
- Rénovation urbaine
- Financement
- Accompagnement demande / offre
- Formation et Emploi
- Logistique



Emissions directes de GES en RBC



**des émissions de GES en RBC
par le secteur du bâtiment**

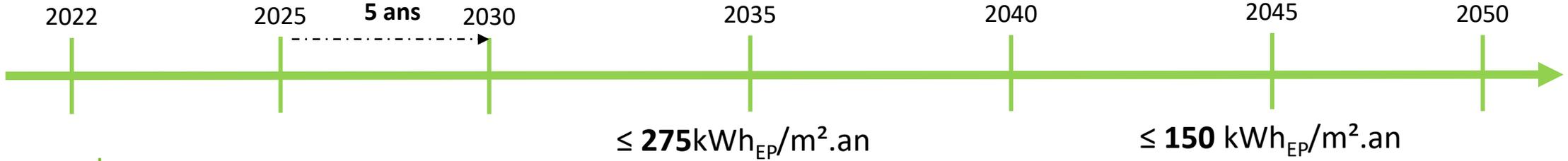
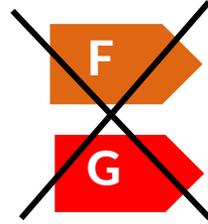


**dont 60% par le
secteur résidentiel**



LE SYSTÈME D'OBLIGATION

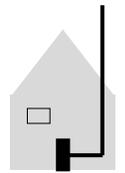
Nouveau système d'obligation Résidentiel



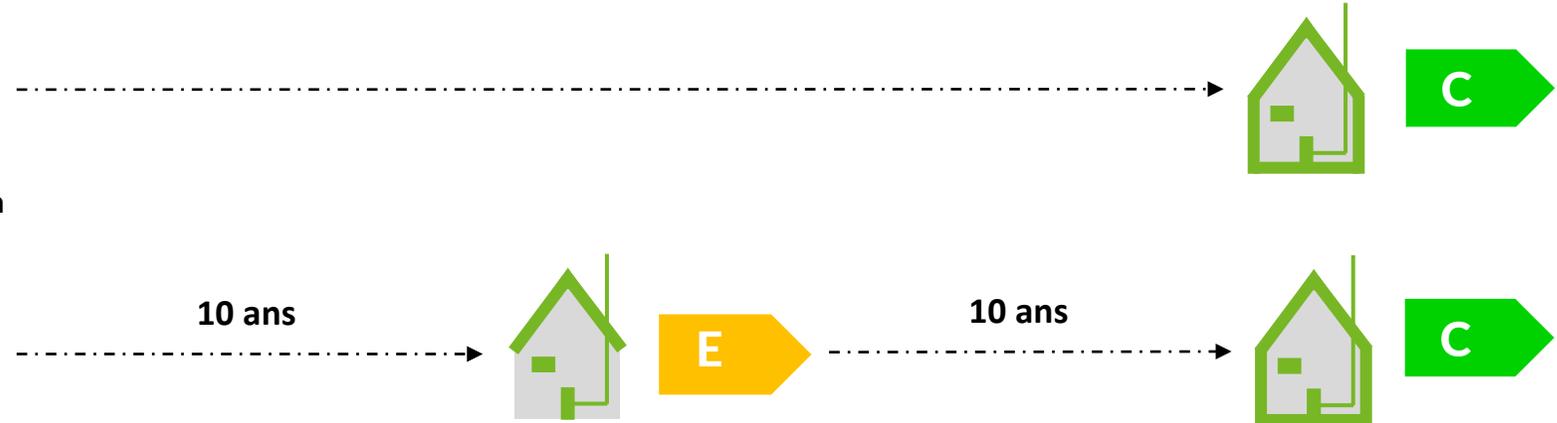
100
kWh/m².an



190
kWh/m².an



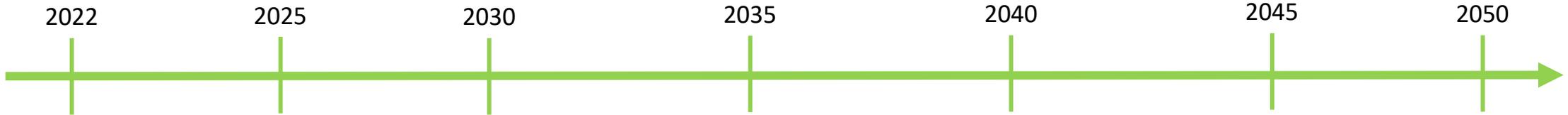
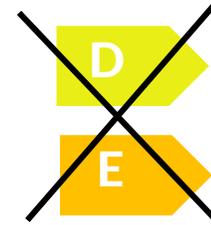
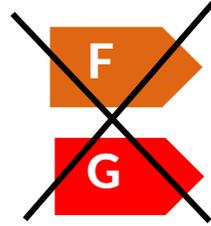
370
kWh/m².an



-> Obligation de résultat

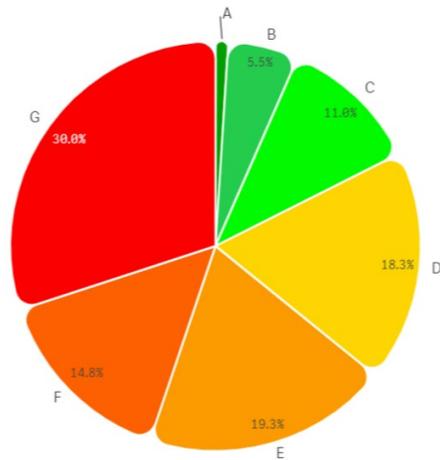


Lissage des travaux dans le temps



Classes énergétiques des certificats PEB

(habitations individuelles existantes et neuves)



+/-55% des logements



+/-45%
(35% App* + 10% Maisons)



+/-38%
(35% App* + 3% Maisons)



Total à rénover: +/- 83%

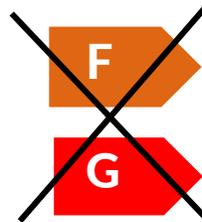
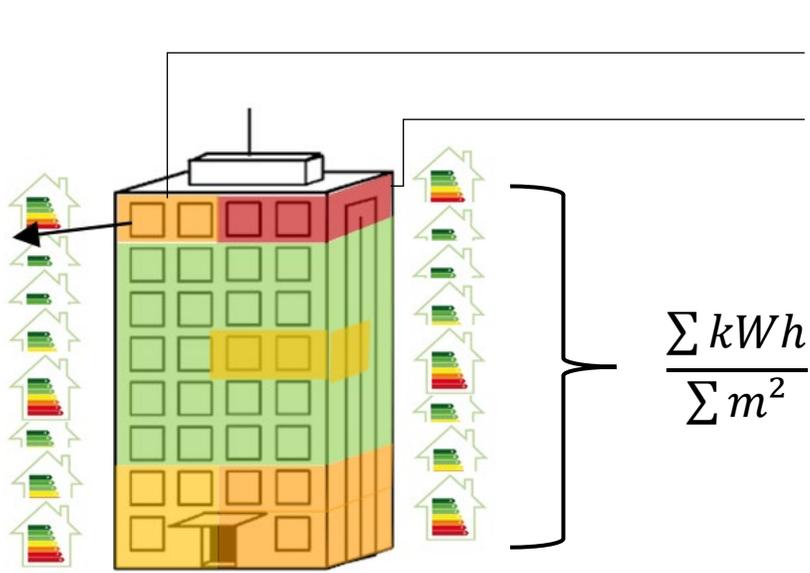
*appartements: +/- 48,5% en copro et 51,5% hors copro



LES COPROPRIÉTÉS



Les Copropriétés?



2021

2026

2030

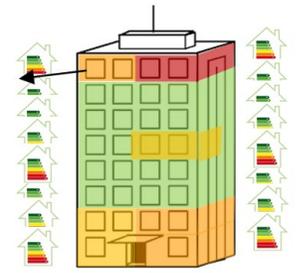
2035

2040

2045

2050

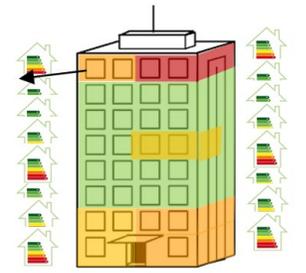
Les Copropriétés?



➤ Mécanisme règlementaire proposé

- **Obligation de disposer d'un Certificat PEB valide**, dans les 5 ans de l'entrée en vigueur (EEV) pour tout propriétaire d'une unité PEB
- Sans préjudice de l'élément précédent, toute ACP (Association des CoPropriétaires) a l'**obligation de**:
 - désigner un **Expert PEB**
 - fournir à l'Expert PEB les données, les documents et l'accès aux locaux, nécessaire à l'exécution de sa mission

Les Copropriétés?



➤ Mécanisme réglementaire proposé

- L'Expert PEB remplit les obligations suivantes:
 - il **coordonne** les données techniques de la copro en rassemblant les documents justificatifs et **identifie** toutes les unités PEB de la copro et les éléments en parties communes
 - il **établit** les certificats PEB manquants
 - il **établit** un rapport de synthèse qui contient au minimum les recommandations sur les travaux à réaliser sur les éléments en parties communes nécessaires pour atteindre les exigences PEB
 - il **transmet** le rapport de synthèse à BE

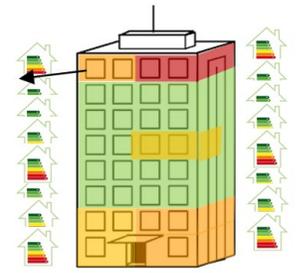
➤ Imposer 1 seul certificateur pour la certification des lots individuels:

constitue une ingérence au droit de propriété qui peut être justifié:



- **caractère légitime et pertinent:** effectivité de l'obligation de rénover les éléments en partie commune
- **caractère nécessaire:** risque d'inaction des copropriétaires en matière de certification individuel et d'exposer les conséquences d'une absence de rapport commun au niveau de la copropriété
- **caractère proportionné:** économie d'échelle

Les Copropriétés?



➤ Mécanisme réglementaire proposé

- **Obligations de réaliser des travaux** économiseurs d'énergie pour atteindre les exigences PEB par:

- le propriétaire de l'unité PEB,

ET

- l'ACP, lorsque le rapport de synthèse a identifié des recommandations aux éléments en parties communes pouvant influencer l'atteinte des Exigences PEB

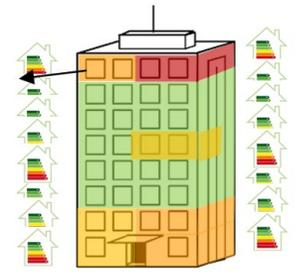


-> si les exigences PEB ne sont pas respectées, l'ACP est présumée avoir manqué à son obligation

l'ACP peut renverser cette présomption en démontrant qu'elle a fait preuve de diligence et qu'elle n'a commis aucune faute



Les Copropriétés?

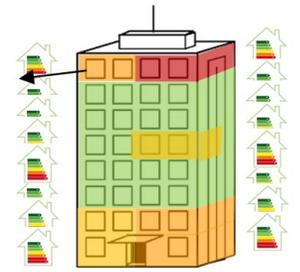


➤ **Obligation de moyens renforcée:**

- **Obligation de moyens:** possibilité pour le débiteur de se dégager de sa responsabilité -> privilégié quand le débiteur est confronté à un certain aléa -> c'est à **BE** doit démontrer la faute commise
 - **Obligation de résultat:** présomption de faute -> seule une cause étrangère peut intervenir (cas de force majeur)
 - **Obligation de moyens renforcée:** présomption de faute, mais on n'engage pas la responsabilité du débiteur si aucune faute n'a été commise -> c'est au **débiteur** de démontrer qu'aucune faute n'a été commise
- > **Obligation de résultat** dans le chef du propriétaire
- > **Obligation de moyens renforcée** dans le chef de l'ACP



Les Copropriétés?



CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
Habitation individuelle
numéro : 20190704-0000547549-01-9
valide jusqu'au : 04/07/2029

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse : Avenue du Port, 86C
1000 Bruxelles

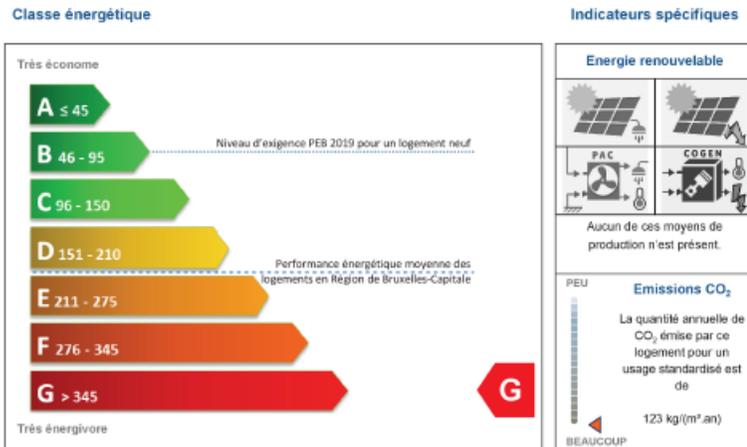
Appartement : OG
Au rez-de-chaussée gauche

Surface brute : 63 m²



Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation



Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m ²	469	[kWhEP/(m ² .an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	29.378	[kWhEP/an]

Les 3 principales recommandations à mettre en œuvre

Les 3 recommandations principales à mettre en œuvre dans ce logement pour se rapprocher de la performance énergétique minimale requise pour un logement semblable nouvellement construit sont :

N°	Cible	Recommandation	Evolution de la classe énergétique grâce aux travaux	Diminution de la consommation annuelle d'énergie
1.		Isoler la façade	F	-27%
2.		Isoler la façade + Isoler le plancher	E	-50%
3.		Isoler la façade + Isoler le plancher + Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	E+	-53%

1. Isoler la façade

Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, d'éliminer l'effet de paroi froide et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur.

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

Objet de la recommandation	Superficie à améliorer	Economie d'énergie [kWhEP/m ² .an]
copropriété	56,04 m ²	127
Façade avant	21,43 m ²	47
Façade gauche	22,25 m ²	58
Façade arrière	12,36 m ²	22

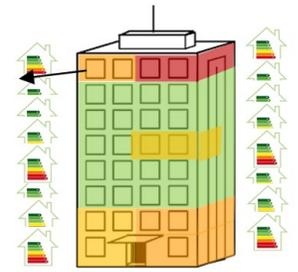


Indication des travaux relatifs à la





Les Copropriétés?



1. Isoler la façade

Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, d'éliminer l'effet de paroi froide et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur.

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

Objet de la recommandation

Superficie à améliorer	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
35,01 m²	43
14,57 m²	18
13,87 m²	17
6,57 m²	8

Appart 7G

copropriété

Façade avant
Façade arrière
Façade gauche

3. Isoler la façade

Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, d'éliminer l'effet de paroi froide et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur.

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

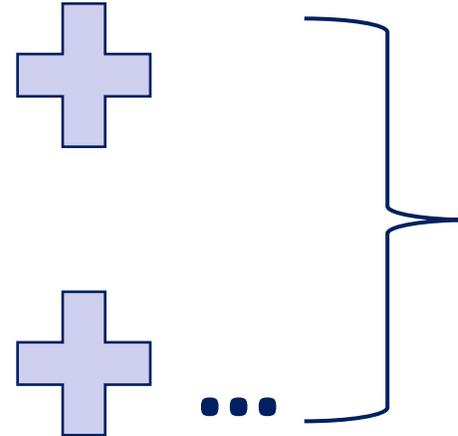
Objet de la recommandation

Superficie à améliorer	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
37,27 m²	53
11,80 m²	17
25,47 m²	36

Appart 7D

copropriété

Façade avant
Façade droite



LISTE DES RECOMMANDATIONS

Commun (par quotités)

N°	Titre	Recommandation
1	Isoler la toiture plate	Isoler la toiture plate
2	Isoler la toiture en pente	Isoler la toiture en pente
3	Isoler la toiture	Isoler la toiture

Privatif (par quantité)

1	Isoler la façade	Isoler la façade
2	Isoler la façade	Isoler la façade
3	Isoler la façade	Isoler la façade

- Passeport Bâtiment:

L'ACP aura accès via la BCE au passeport bâtiment où elle pourra visualiser les travaux à charge de la copropriété et ceux à charge des propriétaires mais qui pourraient bénéficier d'une économie d'échelle



LE CERTIFICAT PEB



Le Certificat PEB

Neuf

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
 Habitation individuelle
 numéro : 094441-0-1-1-2-83
 délivré le : 18-11-21
 valide jusqu'au : 17-11-31

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse : Avenue du Port, 86C
1000 Bruxelles

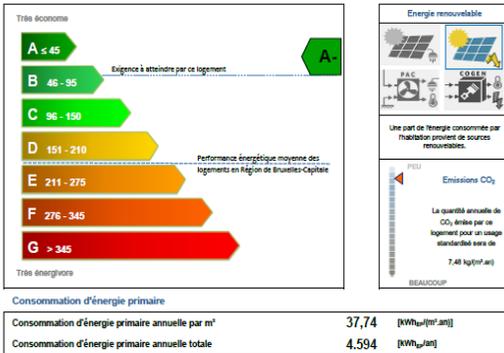
Appartement : OG
Au rez-de-chaussée gauche

Surface brute : 63 m²



Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique du logement grâce aux indicateurs de performance et du respect des exigences PEB. Cette performance peut être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation



Respect des exigences énergétiques et de la qualité du climat intérieur

- ✓ Besoin net en chauffage : 10,57 kWh/m².an maximum autorisé 15 kWh/m².an
- ✓ Consommation d'énergie primaire : 37,74 kWh/m².an maximum autorisé 62,22 kWh/m².an
- ✓ Isolation (U_{max} - R_{min})
- ✓ Compteurs
- ✓ Ventilation
- ✓ Surchauffe

Remarques de l'administration concernant l'éventuel non-respect des exigences PEB

Carte d'identité du bien

Identifiant de l'unité			
Surface brute :	121,72 m ²	Volume :	450,38 m ³
Système de chauffage :	Chaudière à condensation	Système :	individuel
Eau Chaude Sanitaire :	Chaudière à condensation	Système :	individuel
Type de ventilation :	D	U _{coque,boiler} :	1,13 W/m ² .K
Étanchéité à l'air :	0,84 m ³ /(h.m ²)	U _{coque,boiler} :	0,1 W/m ² .K

Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps. Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- la réception qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (à partir du 1er janvier 2011) est correctement installé;
- le contrôle périodique qui vérifie que le système de chauffage existant fonctionne efficacement;
- le diagnostic qui identifie les améliorations à apporter à un système de chauffage de plus de 15 ans.

Présence d'une attestation de réception du système de chauffage
 Si oui, le système de chauffage est-il déclaré conforme ?

Suite à une vérification, cette décision peut être remise en cause s'il s'avère que l'attestation est erronée ou ne correspond pas à la réalité.

D'autres informations sont disponibles dans la brochure "Un chauffage performant" sur : www.environnement.brussels/chauffage

Existant

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
 Habitation individuelle
 numéro : 20190704-0000547549-01-9
 valide jusqu'au : 04/07/2025

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse : Avenue du Port, 86C
1000 Bruxelles

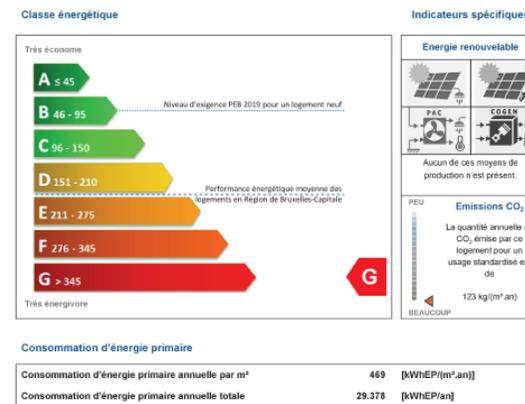
Appartement : OG
Au rez-de-chaussée gauche

Surface brute : 63 m²



Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation



Les 3 principales recommandations à mettre en œuvre

Les 3 recommandations principales à mettre en œuvre dans ce logement pour se rapprocher de la performance énergétique minimale requise pour un logement semblable nouvellement construit sont :

N°	Cible	Recommandation	Evolution de la classe énergétique grâce aux travaux	Diminution de la consommation annuelle d'énergie
1.	Isoler la façade	Isoler la façade	F	-27%
2.	Isoler la façade + Isoler le plancher	Isoler la façade + Isoler le plancher	E	-50%
3.	Isoler la façade + Isoler le plancher + Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	Isoler la façade + Isoler le plancher + Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	E+	-53%

1. Isoler la façade

Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, d'éliminer l'effet de paroi froide et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur.

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

Objet de la recommandation	Superficie à améliorer	Economie d'énergie [kWhEP/(m ² .an)]
copropriété	56,04 m ²	127
Façade avant	21,43 m ²	47
Façade gauche	22,25 m ²	58
Façade arrière	12,36 m ²	22



Le certificat PEB

Neuf

Existant

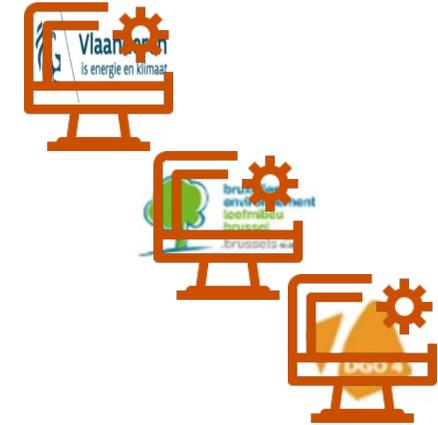
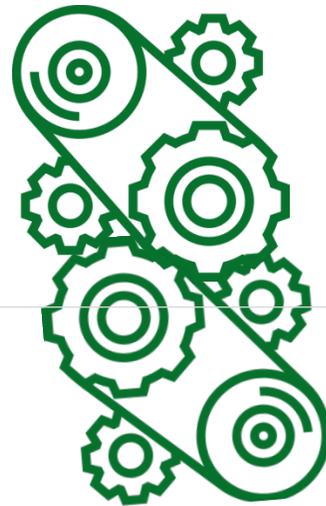
Méthode de Calcul

Logiciel

Méthode de Calcul

Logiciel

Résidentiel



Non Résidentiel



■ Commun aux 3 Régions



Le certificat PEB

Construction neuve ou existante

Méthode de Calcul

Logiciel

**Résidentiel
&
Non Résidentiel**



➤ **Une seule méthode de calcul et Un seul logiciel**

Encodage complet de la maison ou d'un immeuble à appartements existant

Lors de travaux de rénovation: mise à jour unique des données relatives aux éléments modifiés ou rénovés

Valorisation identique des mesures mises en oeuvre avec ou sans PU

➤ **Logiciel spécifique à la RBC**

Distanciation de plus en plus grande avec les autres régions



Le certificat PEB

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
 Habitation individuelle
 numéro : 20190704-0000547549-01-9
 valide jusqu'au : 04/07/2029

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse : Avenue du Port, 86C
1000 Bruxelles

Appartement : OG
Au rez-de-chaussée gauche

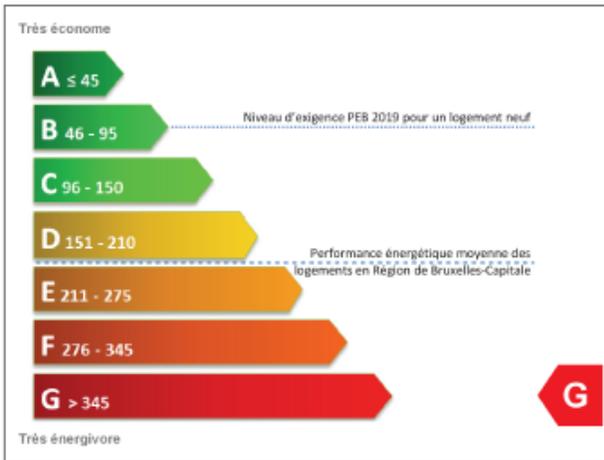
Surface brute : 63 m²



Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

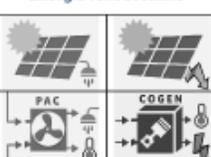
Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

Classe énergétique



Indicateurs spécifiques

Energie renouvelable



Aucun de ces moyens de production n'est présent.

PEU Emissions CO₂

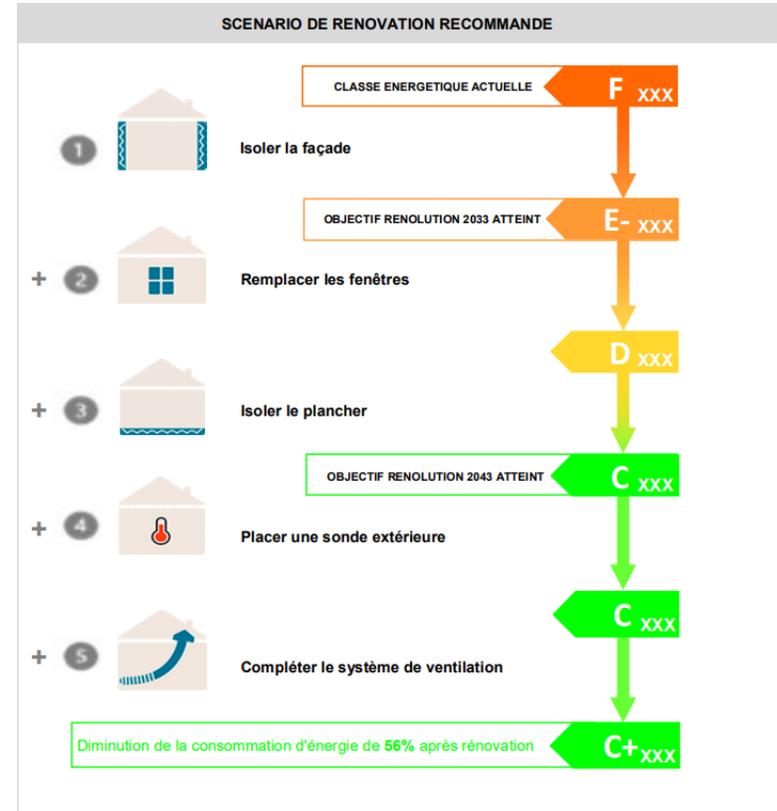
La quantité annuelle de CO₂ émise par ce logement pour un usage standardisé est de

123 kg/(m².an)

BEAUCOUP

Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m ²	469 [kWhEP/(m ² .an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	29.378 [kWhEP/an]



Calcul standardisé en injectant des valeurs cibles
 Ex. $U=0,24\text{W/m}^2\text{K}$

1 seul scénario envisagé sur base de l'optimum coût - énergétique
 (Mesure 1 + 2 + 3 + ...)



Les 3 principales recommandations à mettre en œuvre

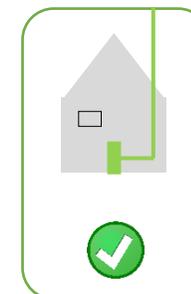
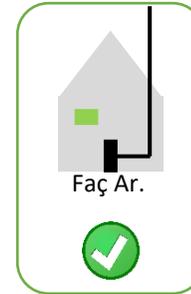
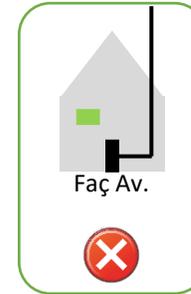
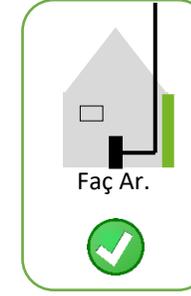
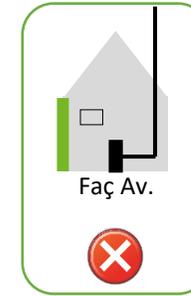
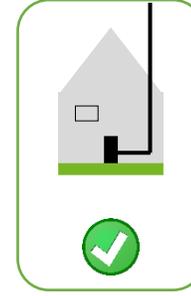
Les 3 recommandations principales à mettre en œuvre dans ce logement pour se rapprocher de la performance énergétique minimale requise pour un logement semblable nouvellement construit sont :

N°	Cible	Recommandation	Evolution de la classe énergétique grâce aux travaux	Diminution de la consommation annuelle d'énergie
1.		Isoler la façade		-27%
2.		Isoler la façade + Isoler le plancher		-50%
3.		Isoler la façade + Isoler le plancher + Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)		-53%

- Les valeurs cibles injectées sont standardisées et identiques à celles utilisées dans le scénario repris au certificat
- Le propriétaire peut sélectionner les travaux à réaliser
- Utilisation du fichier de calcul PEB en cache
- Indication de coûts standardisés

Le certificat PEB

A disposition du Propriétaire dans le Passeport Bâtiment





LES SANCTIONS



Les Sanctions

PROCÉDURE PEB



SANCTIONS PÉNALES
ARTICLE 2.6.5 DU COBRACE

EXIGENCES PEB



**AMENDES ADMINISTRATIVES
AUTOMATIQUES**
ARTICLE 2.6.1 DU COBRACE

➤ Non-respect des Exigences PEB:

Lorsqu'il ressort de la déclaration PEB que les exigences PEB n'ont pas été respectées, Bruxelles Environnement impose au déclarant, jusqu'à 5 ans après l'introduction de la déclaration PEB une amende administrative du montant de :

- U_{\max}/R_{\min} : **60€** par écart de 1W/K
- Ventilation: **4€** par écart de 1m³/h
- **Consommation en Energie Primaire (CEP): 4,5€** par écart de 1 kWh/an
- Besoin Net en énergie de Chauffage (BNC) : **4,5€** 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 est supérieur à **125€**

Les Sanctions



➤ Non-respect des Exigences PEB _ à charge du Propriétaire

- Consommation en Energie Primaire (CEP): 4,5€ par écart de 1 kWh/an

A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

- Soit un total de **120.150 €**

■ 2045:

App de 100m² à 346kWh/m²/an

$$4,5 * (346 - 150) * 100\text{m}^2 = \mathbf{88.200 \text{ €}}$$

■ 2035:

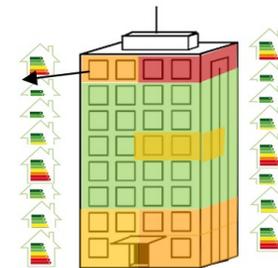
App de 100m² à 346kWh/m²/an

$$4,5 * (346 - 275) * 100\text{m}^2 = \mathbf{31.950 \text{ €}}$$

Possibilité de faire valoir des circonstances atténuantes

Les Sanctions

➤ Non-respect des Exigences PEB_à charge de l'ACP



A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

- Pour un immeuble de 500m²

Si la quote-part en non-respect est de 2/5 (40%),

Soit 200m² à 346kWh/m²/an:

Amende = (2*31.950 €) = 63.900 € à diviser par 5

-> **soit 12.780 € par quote-part**

- Pour un immeuble de 1000m²

Si la quote-part en non-respect est de 2/10 (20%),

Soit 200m² à 346kWh/m²/an:

Amende = (2*31.950 €) = 63.900 € à diviser par 10

-> **soit 6.390 € par quote-part**

amende plus faible dans le 2^e cas, car:

- pouvoir de décision par quote-part plus faible;
- le non-respect au niveau de l'immeuble est également moins important.



LES DÉROGATIONS



Les Dérogations

➤ Les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde en vertu du COBAT:

Le fonctionnaire délégué peut adapter les exigences de performances énergétiques à respecter lorsque le respect total de ces exigences porte atteinte à la conservation de ce patrimoine

➤ Les dérogations:

Tout projet peut faire l'objet d'une demande de dérogation préalable aux exigences PEB lorsque le respect de ces exigences est **techniquement**, **fonctionnellement** ou **économiquement** irréalisable.

➡ le fondement légal des dérogations telles que reprises au COBRACE émane directement de la Directive PEB 2010/31/EU -> ne peut être modifié

➡ l'interprétation des critères **techniques**, **fonctionnelles** et **économiques** sont repris dans un Arrêté d'Exécution -> sera adapté

notamment, pour prendre en considération la situation de propriétaires occupants qui pourraient attester d'une faible consommation réelle



CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'EXPOSÉ

Ce qu'il faut retenir de l'exposé



- **Obligation de disposer d'un certificat PEB, dans les 5 ans de l'EEV**
- **Obligation de résultat au niveau de l'unité PEB, après 10 et 20 ans de l'EEV**
- **Obligation de moyens renforcée au niveau de l'ACP**
- **Possibilité de dérogations pour motif technique, fonctionnel ou économique**



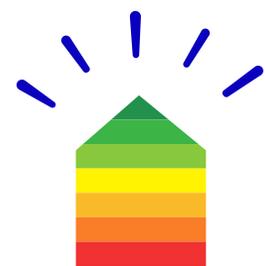
**RENO
LUTION**
.brussels

**RÉNOVER ENSEMBLE
POUR UNE VILLE DURABLE**

renolution.brussels

renolution.brussels

**SAMEN RENOVEREN
VOOR EEN DUURZAME STAD**



Merci