



LES POLITIQUES ÉNERGÉTIQUES DES RÉGIONS WALLONNE ET BRUXELLOISE.

Le thème de la Table Ronde du mois de juin 2019 portait sur les politiques énergétiques des Régions Wallonne et Bruxelloise et sur les primes existantes. Nous avons la chance d'accueillir un représentant de chaque Région. Tant la Région Bruxelloise que la Région Wallonne ont élaboré un plan d'action à horizon 2050 visant à diminuer les émissions de gaz à effet de serre notamment par l'isolation des bâtiments, l'amélioration de leurs systèmes de chauffage et la production d'énergie verte.

Ces plans visent tant les bâtiments industriels que les bureaux, ateliers et logements privés. Cet article se concentre essentiellement sur les logements. Toutefois, les syndicats qui gèrent des bâtiments de bureaux ou industriels devront également veiller à se conformer aux exigences de la loi.

En 2018, l'entrée en vigueur du règlement sur la gouvernance de l'union de l'énergie impose aux états membres de transmettre un plan national intégré « énergie et climat ».

Dans ce contexte, la Belgique au niveau Fédéral et les Régions sont à l'élaboration de ces nouveaux plans.

Les plans d'action des deux Régions présentent de nombreux points de convergence tant dans la durée (horizon 2050) que dans les techniques mises en œuvre. Il existe toutefois de grosses différences dans l'approche politique concernant les primes octroyées et la mise en application. En tout état de cause, dans les 2 régions, le syndic sera dans l'obligation de suivre ou même initier le processus et de procéder à l'estimation des budgets nécessaires afin de rencontrer les obligations de l'article 577-8 § 418° du CC.

Région Bruxelloise

Adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 25 avril 2019, la stratégie de rénovation bruxelloise fixe un objectif de consommation de 100kWh/m²/an en énergie primaire en moyenne pour les bâtiments résidentiels à l'horizon 2050, soit un niveau moyen de performance équivalent à un PEB C+ pour l'ensemble du parc.

Procédure prévue

Concrètement, cela se traduira par l'établissement obligatoire d'un certificat PEB pour tous les logements qu'ils soient mis en location ou non. Cette étape préliminaire devrait être mise en œuvre au plus tard en 2025. Sur la base des recommandations du certificat PEB devenu obligatoire, les propriétaires de logements devront réaliser tous les cinq ans au moins une des interventions préconisées. A chaque balise temporelle fixée par la législation, les propriétaires devront justifier de la bonne exécution des travaux.

Le niveau de performance minimum à atteindre en 2050 sera fixé en fonction de la typologie du bâtiment, l'objectif étant de réaliser pleinement le potentiel d'économie du bâtiment au plus tard en 2050.

Pour les logements collectifs, les obligations seront imposées à l'échelle de l'appartement autant que de l'immeuble. La toiture, les façades et autres parties communes seront abordées au travers d'un rapport obligatoire spécifiquement développé à cet effet, qui se fondera sur toutes les recommandations émises par les certificats PEB au sujet des parties communes. La copropriété sera responsable de la mise en œuvre des recommandations portant sur les parties communes.

En résumé le plan général d'action pour le logement est basé sur 2 axes qui se complètent : le certificat PEB et la feuille de route.

Certificat PEB : pour 2025, tout logement/bâtiment doit disposer d'un certificat PEB, indépendamment de toute transaction immobilière (vente ou location, comme actuellement). Ce certificat PEB définit cinq mesures techniques à mettre en œuvre dans le logement et/ou bâtiment pour qu'ils puissent atteindre l'objectif de performance énergétique fixé pour 2050.

D'ici à 2050, à cinq échéances temporelles fixées par le législateur, il faudra avoir exécuté ces cinq mesures. Pour chacune de ces échéances, le choix de la mesure à exécuter est libre. Il est bien entendu autorisé de devancer les obligations et de réaliser ces cinq mesures plus rapidement que ce qu'impose la législation.

Feuille de route : si les travaux de rénovation requièrent un permis d'urbanisme qui nécessite le recours d'un architecte, la législation impose de joindre au permis « une feuille de route » réalisée par un architecte.

La feuille de route est un plan de rénovation individualisé, complémentaire au certificat PEB. Ce plan de rénovation a pour objectif de définir un plan concret et personnalisé de rénovation du logement/bâtiment pour qu'il réponde aux obligations. Il tiendra compte du contexte particulier, des recommandations du certificat PEB et prendra en compte les souhaits et besoins

des propriétaires suivant le processus suivant :

a) Une analyse de l'état du bâtiment et des perspectives en 5 points

1. Un audit de l'état physique du bâti
2. Une étude de la dimension urbanistique/patrimoine
3. L'analyse de la dimension énergie
4. L'analyse des autres composantes environnementales, telles que l'acoustique
5. La prise en compte de l'usage réel au moment de l'établissement du diagnostic

b) Une liste de travaux à effectuer à long terme

Il s'agira d'un bouquet de travaux qui, à partir de la performance initiale de ma maison, permettent d'atteindre l'objectif de performance fixé pour celle-ci.

c) Un programme de réalisation des travaux listés et une étude financière

Ce point prendra en compte le coût des travaux, les capacités financières du propriétaire et les aides financières auxquelles il peut prétendre.

Bien que le montant de l'enveloppe totale voté pour 2019 soit inférieur à celui de 2018, le montant des primes a été augmenté pour plusieurs postes et les procédures nécessaires à leur acquisition ont été simplifiées notamment par l'allongement du délai d'introduction de la demande porté à 12 mois à dater de la dernière facture au lieu de 4 précédemment.

Contrairement aux primes à la rénovation, les primes à l'énergie ne requièrent pas de demande préalable ni l'attente d'un inspecteur avant le début des travaux et l'ensemble du dossier peut être envoyé par voie électronique.

Le montant de prime obtenu dépend du revenu imposable du ménage mais il est important de noter que les ACP qui décident de mettre des travaux éligibles aux primes reçoivent automatiquement les primes les plus avantageuses, indépendamment des revenus de leurs propriétaires.

L'auteur de l'article tient à préciser que les dossiers sont suivis rapidement et très efficacement par l'administration.

Trois adresses utiles pour l'analyse financière du dossier, son financement et la demande elle-même.

<https://www.energuide.be/fr/questions-reponses/a-quelles-primes-energie-ai-je-droit-a-bruxelles-en-2019/2134/>

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment/primes-et-incipitants/les-primes-energie-en-2019/primes-formulaires-et-documents>

<https://www.travaux-de-renovation.be/pre-vert-bruxelles.htm>

Région Wallonne

Au 1er janvier 2014, la Wallonie comptait 1.648.600 logements. Les appartements ne constituent que 14% du parc de logements.

La Région propose d'améliorer la performance des logements de



sorte qu'ils tendent, en moyenne pour l'ensemble du parc, vers le label PEB A en 2050.

Le nouveau système d'octroi des primes est entré en vigueur à partir du 1er juin 2019 (les demandes rentrées antérieurement à cette date restent soumises à l'ancien système).

Une des nouveautés de ce système, c'est que désormais, le demandeur s'adresse à un interlocuteur unique pour les primes énergie et rénovation : un auditeur agréé.

Chaque demande devra d'abord passer par la réalisation d'un audit du logement, afin d'établir l'ordre de priorité des travaux. L'auditeur accompagne le demandeur pendant tout le processus, de l'audit au contrôle des travaux, en passant par le calcul des économies d'énergie.

Une grande différence avec la Région de Bruxelles est que cet auditeur définira l'ordre dans lequel les étapes de rénovation/isolation devront être faites. A défaut, de respecter cet ordre, les primes ne seront pas octroyées.

Le point le plus important concernant le syndic, c'est que les ACP ne sont pas éligibles aux primes ! Au moment de la rédaction de l'article, l'administration n'avait pas fait savoir si les travaux effectués dans les communs d'une ACP ne seront définitivement pas éligibles aux primes ou si les différents propriétaires pourront introduire chacun une demande personnelle. Par ailleurs, si chacun peut introduire sa propre demande, il devra néanmoins respecter l'ordre de priorité établi par son auditeur s'il veut bénéficier des primes. Que se passera-t-il si l'ACP décide, par exemple, d'isoler la toiture en priorité alors que la première priorité d'un des appartements est de changer ses châssis ?

Adresse utile :

<https://energie.wallonie.be/fr/primes-habitation-a-partir-du-1er-juin-2019.html?IDC=9792> ♦