

Observations portant sur les

DÉROGATIONS AUX EXIGENCES RELATIVES À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS PRÉVUES DANS LA RÉFORME DU CODE BRUXELLOIS DE L'AIR, DU CLIMAT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE

De manière générale :

- L'existence de deux seuils très différents à un intervalle de 10 ans près (seuil PEB E en 2033 et seuil PEB C en 2043) implique que peu de propriétaires viseront de leur propre initiative une PEB E via des réformes moins lourdes avant 2033, en sachant qu'ils devront ensuite rénover assez rapidement pour atteindre une PEB C 10 ans plus tard.
- Cela impliquera probablement une vague d'expulsions pour raison de rénovation lourde peu avant l'échéance de 2033 lorsque les propriétaires feront des travaux structurels pour atteindre directement un PEB C, pour éviter de s'exposer à une amende qui sera très salée d'après BE. Cela peut mener à une crise du logement assez conséquente entre 2030 et 2033.
- Alternativement, si le propriétaire, faute de moyens financiers ou par d'autres raisons, décide plutôt de rénover superficiellement avant 2033 pour ensuite rénover plus en profondeur avant 2043, la question des coûts environnementaux et financiers de procéder d'une telle façon se pose aussi.
- Ces échéances rapprochées impliqueront probablement aussi la vente de logements par des petits propriétaires personnes physiques à des multipropriétaires ou à des personnes morales intégrant ces échéances dans leur business model, par peur des potentielles amendes. Ces derniers acteurs gèrent habituellement leur parc de logements en maximisant leurs profits, sans un vrai rapport au locataire, ce qui risque d'aggraver sa situation suite à l'application mécanique de l'indexation, la tolérance réduite face à d'éventuels impayés, le manque de considération de la situation particulière du locataire et de ses éventuels problèmes passagers, etc.
- Il persiste un énorme flou au niveau des sanctions, le montant étant décidé par BE en fonction d'une pluralité de critères. Cela permet en effet plus de flexibilité mais limite la sécurité juridique, notamment au niveau des calculs coût-bénéfice que les propriétaires seront amenés à faire lorsque les échéances se rapprocheront.
- L'énorme risque de ces obligations est aussi l'explosion des prix des loyers suite aux rénovations. Ces échéances obligatoires doivent impérativement être accompagnées

d'un mécanisme d'encadrement des loyers via une grille juste qui reflète les caractéristiques réelles du logement en question et qui garantit des loyers abordables et justes. Le respect des obligations climatiques et d'efficacité énergétique par les propriétaires ne peut nullement mener à des expulsions directes ou indirectes des locataires dues à leur impossibilité de payer le nouveau loyer qui sera fixé en l'absence de mécanismes forts d'encadrement.

- Si bien la solution à ces problèmes n'est pas évidente, les pouvoirs publics doivent trouver le bon équilibre entre un accompagnement de qualité pour les propriétaires, assorti de moyens financiers conséquents et d'un préfinancement pour ceux qui n'ont pas les moyens de financer directement ces rénovations, et une justice pour les locataires qui ont aussi droit à pouvoir jouir d'une amélioration de leurs conditions de vie suite aux obligations prévues sans être déplacés et sans voir leur loyer augmenter considérablement par rapport à un budget déjà étriqué (notamment ceux habitant les logements de pire qualité).

Au niveau des dérogations prévues :

- Nous constatons que les potentielles dérogations sont tellement nombreuses qu'il sera presque toujours possible de se retrancher derrière l'une ou l'autre pour ne pas rénover, ce qui peut limiter l'effectivité de ces obligations. Si cela arrive, les passoires énergétiques ne disparaîtront pas et l'objectif final ne sera pas accompli.
- Selon cette proposition, les motifs patrimoniaux seront toujours d'application. Il sera ainsi considéré que la valeur patrimoniale fait partie de la fonction du bâtiment et d'éventuelles dérogations seront octroyées par cause d'« infaisabilité fonctionnelle ». Si bien les questions patrimoniales sont difficiles à aborder, nous prôtons une réflexion plus poussée autour de la possibilité de rénover ces bâtiments via des techniques spéciales et des matériaux adéquats, et sur l'idée de considérer l'adaptation aux objectifs climatiques et d'efficacité énergétique comme ayant une valeur patrimoniale en soi aussi.
- Une des principales raisons d'infaisabilité pour raison économique est que le montant des travaux soit supérieur de 50% au montant des travaux dans un bâtiment architecturalement et techniquement similaire. Cette dérogation nous interpelle : comment un tel écart de prix peut être possible entre deux bâtiments similaires ? Ne serait-il pas alors très facile d'obtenir des devis surgonflés pour échapper à l'obligation de rénovation dans ce cas de figure ? Comment est-ce que cette dérogation sera-t-elle contrôlée ?
- Finalement, le critère de dérogation lié à la consommation d'énergie du ménage, là où le logement est occupé par les propriétaires depuis 3 ans, la consommation totale en énergie primaire de l'unité PEB est $< 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2/\text{an})$ durant 3 années consécutives et « des travaux d'amélioration ont été réalisés mais le coût pour atteindre le niveau est disproportionné par rapport à la conso d'énergie et aux avantages », nous semble très dangereux. Premièrement, il récompense la privation, qui est très peu souvent choisie ou voulue. Deuxièmement, se pose la question des occupants suivants, qui

seront dans une situation très particulière : soit ils continuent à se priver pour maintenir la dérogation, soit ils rénovent mais à un moment où leur PEB sera considérablement moins bon que celui des logements autour du leur. S'il s'agit de rallier le secteur du bâtiment aux objectifs climatiques et d'efficacité énergétique, il nous semble très étrange que des occupants concrets puissent échapper à une telle obligation sur la base de la privation, d'autant plus que la moindre modification dans les habitudes de consommation (dû, par exemple, à un changement de situation familiale) aura un effet imprévisible et non voulu sur la portée de ces objectifs.