



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

AVIS DU CONSEIL CONSULTATIF DU LOGEMENT CONCERNANT L'AVANT-PROJET D'ORDONNANCE MODIFIANT L'ORDONNANCE DU 2 MAI 2013 PORTANT LE CODE BRUXELLOIS DE L'AIR, DU CLIMAT ET DE LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE, EN VUE DE METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE DE RÉNOVATION DU BÂTI

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, le Conseil consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, s'est réuni le 20 janvier 2023, à la suite de la demande d'avis du 19 décembre 2022 du Ministre chargé de la Transition climatique, de l'Environnement, de l'Énergie, de la Propreté publique, de la Démocratie participative, de la Santé et de l'Action sociale relative au texte : « *avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie, en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti* ».

Les documents sur lesquels se fonde le présent avis sont :

- L'avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie, en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti
- La Note au Gouvernement y relative
- La décision du Gouvernement y relative
- Le test d'égalité des chances y relatif

Le Conseil Consultatif du Logement remet l'avis qui suit :

Le Conseil a remis un avis sur le PACE reprenant une série de remarques formulées par ses membres. Ces remarques s'appliquent également à l'avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Énergie, en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti. Elles sont rappelées ci-après :

« [...] »

Le Conseil regrette que le délai imparti pour remettre son avis soit si court, notamment au regard de la période des congés de fin d'année. Ceci d'autant que d'autres textes d'importance dont notamment les révisions du RRU et du COBRACE lui sont soumis dans le même laps de temps. Cette remarque trouve également à s'appliquer pour le délai laissé aux citoyens dans le cadre de l'enquête publique. Le délai et la période ne sont pas propices à une prise de connaissance approfondie des objectifs et mesures proposées par le PACE.

Dans ce cadre, le Conseil remet un avis ciblé sur les objectifs et mesures relatives aux bâtiments et plus particulièrement aux logements.

Le Conseil estime que les objectifs du PACE sont ambitieux mais s'interroge sur la faisabilité technique et financière de leur mise en œuvre.

Le Conseil relaye sa préoccupation majeure concernant les coûts des différentes mesures relatives aux logements tant pour les propriétaires et copropriétaires que pour les occupants ou les bailleurs.

A ce sujet, certains membres demandent qu'une réflexion soit menée sur l'impact de ce plan sur le prix des loyers car les investissements demandés aux propriétaires-bailleurs seront très importants.

Le Conseil s'inquiète également de l'augmentation des coûts dans le secteur de la construction ainsi que du manque de disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée laquelle est indispensable à la mise en œuvre du PACE.

Le Conseil constate que les mesures proposées n'englobent pas le comportement des utilisateurs lequel peut être déterminant sur les consommations énergétiques. Un volet relatif aux mesures d'accompagnement des utilisateurs ou aux consignes d'occupation des bâtiments pourrait être utilement développé dans le PACE.

Le Conseil émet des craintes au sujet d'une potentielle augmentation des coûts relatifs à la certification PEB des bâtiments dans le contexte actuel de pénurie de certificateurs et du prochain renforcement des obligations. Dans ce cadre, il propos que soient étudiés un encadrement de ces coûts ou l'instauration d'une autorité publique certifiante.

Le Conseil s'interroge sur la faisabilité du PACE dans les délais proposés ainsi que sa mise en œuvre technique dont, par exemple, le remplacement d'un système de chauffage au gaz par une pompe à chaleur. En faire une règle générale à l'horizon 2025 semble trop ambitieux pour les projets de rénovation lourde. Cet objectif du PACE est acceptable pour les constructions neuves mais semble trop lourd à implémenter dans le cadre d'une rénovation.

Certains membres déplorent le changement de cap opéré par la Région passant de la promotion des chaudières à condensation au gaz à leur prochaine interdiction. De nombreux propriétaires privés, publics ou assimilés publics ainsi que des copropriétés sont en effet actuellement encore en train de placer de telles chaudières au gaz.

Certains membres s'interrogent également sur le tout électrique et invitent à diversifier les sources d'énergie prévues dans le PACE. ».

Complémentairement aux remarques ci-dessus reproduites, les membres du Conseil consultatif du Logement formulent les remarques suivantes :

Le passage aux pompes à chaleur pose question pour les rénovations, tant du parc immobilier public que privé. Le maintien de ceci dans le COBRACE pourrait avoir des effets pervers, certains acteurs pourraient être tentés de ne pas faire de rénovation lourde mais plutôt faire des rénovations « morceaux par morceaux ».

Le Conseil s'interroge sur la généralisation de l'utilisation des pompes à chaleurs, spécifiquement pour les immeubles à appartements. Il manque des informations sur les solutions techniques et le délai d'implémentation est trop court. Cependant, le Conseil encourage la mise en place de projets pilotes afin d'étudier l'intégration de ces nouvelles technologies, par exemple, dans les logements publics existants.

Certains membres s'inquiètent des petites copropriétés qui pourraient ne pas être bien informées des nouvelles obligations. Il faudra prévoir une bonne communication vers les copropriétés, ainsi qu'un accompagnement. De manière générale, pour le Conseil, il y a une nécessité d'organiser une campagne d'information grand public sur les objectifs révolutions, les moyens (techniques et financiers) pour y arriver et les sanctions prévues. Il convient aussi d'organiser le réseau d'accompagnement et d'en faire la promotion.

Le Conseil s'interroge sur la proportionnalité de prévoir des sanctions pénales pour les copropriétés alors que celles-ci ont un objectif de moyens et pas de résultats.

Certains membres estiment que les copropriétés et syndic devraient être plus consultés.

Enfin, le Conseil regrette que le délai laissé au Conseil pour rendre son avis sur la question soit si court. En outre, le délai laissé aux citoyens pour prendre connaissance du projet est également trop court.

L'ALS, la Chambre nationale des Notaires, IEB, FESOCOLAB, et les SNCP / VE ont remis des notes techniques. Ces notes sont jointes au présent avis.

Analyse article par article

- Article 2.2.4/1 § 4 :

Le texte stipule que : « le Gouvernement détermine les circonstances et les conditions dans lesquelles la fin de la validité du certificat PEB est déclarée par Bruxelles Environnement ». Ce sera vraisemblablement déterminé par un simple arrêté d'exécution sans contrôle démocratique.

- Article 2.2.4/3, 2° dernier alinéa :

Le texte stipule : « dans l'hypothèse où l'association des copropriétaires n'a pas de personnalité juridique, ces obligations incombent solidairement à tous les copropriétaires ». Le texte crée ici une solidarité entre les copropriétaires. Or, l'article 3.86 § 4 du Code Civil dispose que chaque copropriétaire est responsable proportionnellement à son nombre de quotes-parts dans les parties communes. La formulation proposée est incohérente par rapport à la loi fédérale sur la copropriété.

Concernant le 2^e paragraphe de cet article, Le Conseil appelle la Région à être attentive aux prescrits de la loi fédérale relative à la copropriété.

- Article 2.2.18 § 2 alinéa 3 :

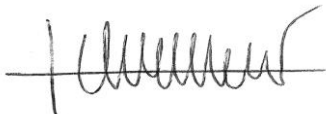
Le Conseil attire l'attention sur le fait que le syndic n'est pas un tiers par rapport à l'ACP. Il en est au contraire le représentant légal. Par contre, il est tiers par rapport au propriétaire d'un lot. Il y a lieu de clarifier le texte.

Pour le surplus, il est renvoyé aux notes techniques précitées.

Le Conseil consultatif du Logement a remis son avis en application de l'article 97 du Code du Logement.

Il rappelle qu'en application de l'article 99 § 2, lorsqu'un point de vue est soutenu par au moins la moitié de ses membres, « **le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue** ».

Pour le Conseil, le 20 janvier 2023,



Isabelle QUOILIN
Présidente



Werner VAN MIEGHEM
Vice-Président