

CERCLE GAULOIS ARTISTIQUE ET LITTERAIRE, 5 rue de la loi, 1000 Bruxelles

Y AURA-T-IL UN « GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT » dans la Région de Bruxelles-Capitale

Débat mensuel « Ville et Société » du lundi 13 FEVRIER 2012.

Le débat a été introduit par

Philippe PELLETIER, Avocat, Président du comité stratégique du « Plan Bâtiment Grenelle », Paris, avec la participation de

Luc DELEUZE, Partner, Art&Build, chargé d'études sur la construction durable à Bruxelles, et

Christian LASSERRE, Prof. Honoraire à l'ULB, Directeur académique du « Executive Master » en Immobilier, Louvain School of Management, UCL, et

Benoît PERILLEUX, conseiller au cabinet du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Plan Régional de développement durable de Bruxelles (PRDD).

EXPOSES ET DEBAT.

Me Philippe PELLETIER a présenté la législation française de 2009 et 2010, issue de la « Conférence de Grenelle » tenue au Ministère de l'Environnement, en particulier l'enjeu du « Grenelle » pour le secteur du bâtiment. Le secteur de la construction neuve s'est adapté anticipativement à la demande pour une moindre consommation d'énergie. Un défi majeur du secteur sera l'adaptation du parc immobilier existant, qui constitue l'essentiel de notre environnement construit : pour la France ce sont 28 millions de résidences privées, dont 17 millions sont unifamiliales. Le programme incitatif « habiter mieux » est prévu à cet effet, pour aider les ménages en situation de précarité énergétique. Des éco-prêts à taux zéro et des crédits d'impôt ont été mis en place. Dans le secteur des bureaux et commerces la « soutenabilité » des investissements fait face en ce moment à des vents contraires.

Luc DELEUZE a présenté les résultats des études en cours à Art&Build pour le Ministère de la Région de Bruxelles – capitale, confirmées par des « tables rondes d'acteurs », et a montré quelques exemples de bâtiments conçus dès l'abord pour des adaptations fonctionnelles, notamment des parkings transformables en bureaux ou logements, ainsi que le fonctionnement de la certification Valideo. Il plaide pour une prise en compte, par le marché, du « total cost of ownership » (coûts totaux pour tout le cycle de vie). Dès à présent le cas d'un immeuble récent montre la rentabilité locative d'immeubles à moindre consommation d'énergie et donc leur facilité accrue à trouver des financements bancaires. L'exposé est accessible sur www.ffue.org.

Christian LASSERRE, auteur, en collaboration avec la Fondation pour l'environnement urbain, de l'étude « Bureaux du passé, habitants du présent » a présenté la nécessaire conversion d'immeubles de bureaux en logements et en équipements en Région de Bruxelles-Capitale" et les contraintes et perspectives de l'adaptation du parc immobilier aux contraintes du marché et de l'environnement.

Benoît PERILLEUX a présenté les défis rencontrés par le Ministère de la Région bruxelloise, enclavée au niveau régional et divisée en 19 communes très autonomes. On sait que les matières relevant de l'environnement, de l'aménagement urbain et du transport sont en Belgique du ressort des régions.

La réflexion menée en France au niveau national sous le nom de « Grenelle de l'environnement » ne peut être menée en Belgique que région par région. C'est ainsi que certaines des matières couvertes par le « Grenelle » font l'objet d'une action par le Gouvernement régional, notamment le Plan régional de développement durable (PRDD) et le projet de nouveau Règlement régional d'urbanisme (RRU). L'un et l'autre sont en cours d'élaboration, notamment les dispositions pour d'éventuelles trames vertes. Les directives européennes portant sur la performance énergétique des bâtiments y sont dès à présent énergiquement appliquées mais les formations et les filières nécessitées par les constructions « passives » tardent à se mettre en place.

Le débat a notamment porté sur les questions suivantes:

- Comment prendre en compte le comportement des utilisateurs d'immeubles « passifs » et encourager une diminution effective de consommation ? Me Pelletier : Les contrats de bail peuvent inclure cet aspect au départ sous forme d'annexe environnementale (obligatoire en France depuis le 31/12/2011). Des contrats de performance énergétique (CPE) peuvent porter sur la période de travaux ou sur une période plus longue.
- La question est également posée pour les immeubles locatifs résidentiels. Au moment où l'énergie pourrait devenir plus chère (moins subventionnée), rien n'empêcherait de récompenser un « style de vie » locatif économe en énergie (le parallèle est fait avec un « style de conduite » automobile économe en consommation de carburant cher – on se souvient des « économètres » installés sur tableaux de bord des voitures, par BMW notamment, au temps du premier choc pétrolier).
- Peut-on prévoir une réduction d'impôt incitative temporaire au bénéfice de l'investisseur ou du bailleur ? M. Périlleux : Oui mais le moment est peu propice vu les contraintes budgétaires. En ce qui concerne l'impôt cadastral, la PEB pourrait être prise en compte par la Région, dans le cadre de ses compétences fiscales propres (taxation foncière et automobile).
- Peut-on remettre sur la table la taxation du carbone sur une valeur fixée d'autorité (32 € la tonne par exemple) ? Me Pelletier : En France cette taxe a été annulée par le Conseil constitutionnel. La France s'est engagée à la remettre à l'ordre du jour si l'Europe y recourt : « elle sera européenne ou ne sera pas ».
- L'affichage obligatoire de la conformité de l'immeuble aux normes de PEB sera-t-elle efficace ? Me Pelletier : Cet affichage est obligatoire en France lors des mises en vente ou en location, depuis le 1/1/2011 (valeurs de A à G). Cet affichage annonce la « valeur verte » et devrait révéler des gains/pertes de valeur, notamment pour des utilisateurs susceptibles de « titriser » les loyers futurs. Les immeubles de La Défense par exemple cherchent à présenter aux investisseurs des flux de revenus locatifs sécurisés par une belle signature d'utilisateurs et optimisés par une « valeur verte » élevée.

Pierre Laconte, Fondation pour l'environnement urbain.

Compte-rendu accessibles sur www.ffue.org.