

« CERTIBEAU » : UNE CERTIFICATION DES IMMEUBLES BÂTIS POUR L'EAU

Cédric PREVEDELLO
/ Conseiller AQUAWAL

Un triple enjeu : sanitaire, environnemental et d'information

Le CertIBEau, délivré par des certificateurs agréés, a pour objectif premier une meilleure gestion des risques liés au cycle de l'eau dans les habitations et bâtiments publics et privés. La certification portera sur deux volets :

- ✓ l'eau en entrée, c'est-à-dire le réseau intérieur d'eau de distribution ainsi que les éventuelles connexions avec des eaux alternatives (eau de pluie/de puits) ;
- ✓ l'eau en sortie, c'est-à-dire les traitements et l'évacuation des eaux usées et pluviales.

Depuis de nombreuses années, les bâtiments sont évalués et contrôlés sur le plan tant électrique qu'énergétique via le certificat PEB. Contrairement à ces deux aspects, force est de constater qu'il y a une grande méconnaissance de la conformité des installations relatives au « cycle de l'eau » au sein des habitations domestiques ou des autres bâtiments privés ou publics. Cette méconnaissance est dommageable tant pour le particulier que pour l'environnement.

CertIBEau répond tout d'abord à un enjeu sanitaire et ce à plusieurs titres.

En effet, les installations intérieures peuvent faire l'objet de dysfonctionnements nuisibles sur le plan de l'hygiène et de la santé humaine : absence ou dysfonctionnement des clapets anti-retour adéquats, présence de conduites en plomb, connexion possible entre le circuit interne d'eau de distribution et d'eau issue de citernes à eau de pluie, ou encore évacuation des eaux usées à l'air libre, dans un fossé, sur la route ou dans une prairie.

Ces dysfonctionnements peuvent impacter négativement la santé des personnes consommant l'eau dans l'habitation, mais également la santé des riverains par un retour, vers le réseau de distribution, d'une eau polluée au sein d'une habitation. Par l'inventaire des équipements et des modes d'évacuation des eaux usées et pluviales, une amélioration sensible au niveau environnemental, notamment sur la qualité des masses d'eau, est attendue : raccordement à l'égout, vérification de l'installation d'un système d'épuration individuelle, séparation des eaux usées et pluviales...

Enfin, sur le plan de l'information, à l'instar de la performance énergétique d'un bâtiment, il y a une véritable demande d'avoir une meilleure connaissance des équipements relatifs à l'eau d'une nouvelle construction ou d'un

immeuble mis en vente, voire en location, ainsi que de connaître le(s) mode(s) d'évacuation des eaux usées, la conformité de l'installation par rapport à la réglementation, les risques de contamination ou de détérioration de la qualité de l'eau distribuée à l'intérieure d'une habitation, etc.

Les propriétaires d'immeuble ne connaissent généralement pas, ni l'état de leurs installations d'eau ni la réglementation, ni encore les risques sanitaires qui y sont liés. Il y a dès lors une véritable valeur ajoutée à ce que chacun dispose de cette information au travers d'audits du cycle de l'eau des immeubles bâtis.

Une marge de progression importante pour nos habitations

En terme de constat, et malgré l'existence d'une norme européenne qui a été adaptée pour la Belgique¹ relative à la « Protection contre la pollution de l'eau potable dans les réseaux intérieurs et exigences générales des dispositifs de protection contre la pollution par retour d'eau », force est de constater que les installations intérieures d'eau ne font l'objet d'aucune procédure de certification au moment de la construction d'un immeuble en Wallonie contrairement à ce qui se pratique en Flandre ou en

À partir du 1^{er} janvier 2021, les immeubles nouvellement construits devront disposer d'une certification des installations intérieures d'eau et d'assainissement. Ce Certificat des immeubles bâtis pour l'eau se dénomme CertIBEau.

Le CertIBEau est régi par un Décret du Parlement wallon publié au Moniteur belge en date du 2 avril 2019 et par un Arrêté du Gouvernement wallon publié au Moniteur belge le 10 décembre 2019.

Il est important de signaler que cette procédure ne crée pas d'obligations nouvelles mais est destinée à vérifier que les obligations préexistantes ont bien été remplies ou si elles doivent encore l'être.

Les communes doivent donc, dès à présent, se préparer à répondre aux questions des citoyens et intégrer les différents concepts liés à cette nouvelle certification.

¹ NBN EN 1717 disponible sur le site www.belgaqua.be (Répertoire des appareils conformes et protections agréés + Prescriptions techniques relatives aux installations intérieures).

Région Bruxelles-Capitale depuis de nombreuses années. On estime ainsi que seulement 10 à 20 % des nouvelles constructions en Wallonie y répondent. Le constat est d'autant plus interpellant que des problèmes sont identifiés dans des installations neuves ou rénovées par des professionnels.

En matière d'assainissement des eaux usées, le Code de l'eau prévoit, notamment, l'obligation de raccordement des eaux usées aux égouts. À ce sujet, l'autorisation de raccordement à l'égout doit être demandée à la commune et les travaux de raccordement doivent être réalisés par l'administration communale ou un entrepreneur désigné par ses soins. Dans les faits, ces impositions et vérifications sont peu respectées, tant pour de nouvelles habitations que pour des habitations existantes.

Autre exemple : l'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle bâtie par infiltration est devenue une priorité dans le cadre d'un arrêté pris le 1^{er} décembre 2016, mais les communes sont bien démunies pour vérifier que cette imposition est respectée. Or, au-delà des risques accrus d'inondation, recueillir les eaux des toitures ou autres surfaces imperméabilisées vers les égouts est un énorme gâchis quand on connaît le coût de traitement des eaux usées.

Autant les professionnels du métier, les architectes et autres auteurs de projets ont intégré l'efficacité énergétique dans leur démarche, autant ceux-ci sont encore peu sensibles, sensibilisés, aux bonnes pratiques et au respect de la législation en matière de gestion des eaux d'un bâtiment.

Un CertIBEau obligatoire pour tous les nouveaux immeubles

Tous les immeubles qui sont raccordés pour la première fois à la distribution d'eau devront faire l'objet de cette certification à partir du 1^{er} janvier 2021. L'obtention de ce certificat, attestant de la conformité de l'installation, sera la condition nécessaire pour que le raccordement soit définitivement mis en service et que l'immeuble ait ainsi accès à l'eau.

Mais aussi pour les établissements de grande taille où l'eau est fournie au public

Les lieux et établissements de grande taille où l'eau est fournie au public devront également satisfaire à cette procédure. Cette imposition résulte notamment de la nouvelle Directive sur la qualité des eaux destinées à la



consommation humaine qui entrera en vigueur sous peu. L'objectif est ici d'assurer que la qualité de l'eau distribuée au public soit garantie tout au long de sa distribution dans le réseau intérieur parfois très long dans ces établissements.²

La Directive européenne fait mention de lieux prioritaires de grande taille. Cette notion étant laissée à la discrétion de chaque Etat Membre, un arrêté ministériel devra la préciser afin d'éviter, par exemple, que toutes les installations sportives ou d'exposition soient soumises à un CertIbEau.

L'ensemble de ces établissements devront avoir établi un CertIbEau d'ici le 31 décembre 2027 au plus tard.

Un CertIbEau volontaire pour les autres ...

Tout propriétaire peut volontairement demander la réalisation d'un audit et la délivrance d'un CertIbEau pour une habitation existante. Le potentiel acquéreur d'une habitation peut également demander au propriétaire d'établir un CertIbEau afin d'avoir une connaissance de l'état de conformité du bien qu'il envisage d'acheter. Si tel est le cas, l'acte de vente précisera l'existence de cet audit et ses conclusions. La plus-value pour le propriétaire qui entreprend cette démarche se situe essentiellement au niveau de l'information qu'il recevra sur l'état de ses installations et de la documentation qu'il pourra ainsi fournir au futur acquéreur ou locataire de son habitation.

... du moins dans un premier temps

L'aspect facultatif de la démarche, dans le cadre notamment des mutations immobilières, doit être compris avant tout comme une première



étape et répond à la volonté de laisser, à ce nouveau système, le temps de mûrir et de s'inscrire progressivement dans le quotidien de tous les acteurs impliqués : certificateurs, propriétaires, professionnels de la construction, communes, certificateurs, organismes publics de gestion de l'eau...

Il reviendra au législateur d'élargir, en temps opportun, le scope de l'obligation d'établir un CertIbEau lors des ventes d'immeubles.

Une volonté de parallélisme avec le certificat PEB

Le législateur a été attentif à créer des synergies avec les obligations existantes. Ainsi, la procédure CertIbEau s'est inspirée de celle relative au certificat PEB.

L'objectif est aussi de permettre que les divers audits (CertIbEau/PEB) puissent, potentiellement, être réalisés en même temps et par les mêmes personnes.

² L'Arrêté du Gouvernement wallon du 18 juillet 2019 précise les établissements concernés : a) les hôpitaux b) les établissements de soins de santé c) les maisons de retraite d) les établissements d'enseignement e) les crèches f) les installations sportives, récréatives, de loisirs et d'exposition g) les bâtiments disposant d'infrastructures d'hébergement h) les terrains de camping i) les institutions pénitentiaires.

À des fins de simplification administrative, il est prévu qu'une même information ne doit pas être collectée plusieurs fois, que les bases de données soient synchronisées, etc.

En quoi consiste l'audit des immeubles ?

Il est important de noter en préambule que le CertiBEau n'implique pas de nouvelles obligations ou normes techniques. L'objectif de la procédure est de s'assurer que les installations intérieures soient conformes à la législation en vigueur, à savoir essentiellement le Règlement Général de Distribution d'eau pour la partie eau potable, et le Règlement Général d'Assainissement pour ce qui concerne l'assainissement des eaux usées.

Sur le plan technique, l'audit comporte deux volets : une partie relative à la distribution d'eau à l'intérieur du logement et une partie relative à l'évacuation et au traitement des eaux urbaines résiduaires et pluviales.

Concernant la distribution d'eau, l'audit portera sur les éléments suivants :

- La présence des appareils nécessaires après le compteur d'eau (clapets anti-retour, robinets d'arrêts...).
- La présence des dispositifs anti-retour, pour éviter la contamination de tout point d'eau et du réseau public de distribution par de l'eau non-conforme (ex : séparation physique circuit d'eau alternative, utilisation d'appareils agréés Belgaqua, etc.).
- La détermination de l'origine de l'eau alimentant chaque point de prélèvement (eau de distribution, eau de pluie, eau de puits...).
- La présence d'une rupture de charge pour l'évacuation des appa-

reils domestiques permettant d'éviter des fuites onéreuses (adoucisseurs, boilers...).

- La présence éventuelle de plomb à l'intérieur du logement.

Pour les locaux et établissements où l'eau est fournie au public, l'audit portera également sur l'analyse du risque relatif au plomb et sur l'analyse du risque relatif à la légionelle.

Pour la partie relative à l'assainissement des eaux usées, l'audit portera sur l'identification des points produisant des eaux usées (y compris pluviales) et leur écoulement/évacuation sur la parcelle. Ainsi, un schéma synoptique d'écoulement des eaux sur la parcelle sera dressé par le certificateur.

Tenant compte de ce schéma, du Règlement Général d'Assainissement et des données disponibles sur la parcelle (régime d'assainissement, présence d'égouts aboutissant à une station d'épuration...), la conformité ou non de l'installation pourra être établie.

Au terme de la visite, un formulaire d'attestation sera rédigé et comprendra d'une part, les données d'identification du demandeur et du propriétaire de l'immeuble, ainsi que de l'immeuble concerné et d'autre part, la conformité ou non de l'installation, la liste des non-conformités et des recommandations éventuelles.

Annexé à ce formulaire, un rapport de visite sera établi, comportant les éléments suivants :

1. La liste des installations présentes dans l'immeuble – partie eau potable (avec le type d'eau utilisé, la

pièce et l'étage, le niveau de fiabilité de l'information, etc.) ;

2. Le détail des obligations liées à l'évacuation et au traitement des eaux usées suite à l'analyse de la situation du bien (zone d'assainissement, zone prioritaire, présence ou non d'égout/de SEI/de fosse septique, etc.) ;
3. Le type de traitement et d'évacuation pour les eaux grises (douche, cuisine...), les eaux noires (WC) et les eaux pluviales ainsi que le test utilisé pour la détermination de l'exutoire ;
4. Le schéma synoptique d'écoulement des eaux ;
5. Un reportage photo destiné à identifier les principaux éléments de l'immeuble ;
6. Une notice juridique précisant la portée et la validité du document.

Quels certificateurs ?

Seuls des certificateurs agréés seront aptes à établir le formulaire d'attestation et le rapport de visite. Afin d'être agréés, ils devront au préalable suivre une formation et passer avec succès une évaluation dans un centre de formation lui-même agréé. La liste des certificateurs habilités, de même que les centres de formation agréés, seront disponibles sur le site www.certibeau.be.

Le prix de l'audit

Le tarif de l'intervention du certificateur agréé pour l'établissement d'un CertiBEau est libre et défini par le certificateur, comme c'est le cas en matière de PEB. On s'attend à ce que le prix tourne autour des 250 € dans le cas d'une maison unifamiliale, prix pratiqué en Flandre pour des audits similaires.

Un contrôle de la qualité des certifications

Afin de bien vérifier la qualité du travail des certificateurs, il sera mis en place un « contrôle qualité » consistant à des « re-visites » par des organismes publics afin de vérifier que le certificateur a établi un état de situation réel de l'installation. Ces contrôles pourraient aboutir à la suspension ou au retrait de l'agrément de certificateurs.

À quoi prêter attention ?

Lors de la mise au point du contenu du CertIBEau et des procédures y relatives, des visites de terrain ont eu lieu qui permettent de mettre en évidence les problèmes les plus souvent rencontrés et aboutissant à des non-conformités.

Voici 5 exemples fréquemment rencontrés, 2 pour l'eau intérieur de distribution et 3 pour la gestion des eaux usées et pluviales.

1. La connexion entre les ressources alternatives et l'eau de distribution

Lorsqu'une citerne d'eau de pluie est installée, ou qu'un puits privé est pré-

sent et utilisé, les prescriptions techniques mentionnent très clairement qu'il ne peut y avoir aucune jonction physique entre les deux circuits d'eau. On constate cependant sur le terrain que ces connexions sont quasi systématiques. L'objectif avoué de la connexion est de disposer d'une alimentation continue en eau lorsque le puits est à sec ou la citerne vide. Habituellement, un jeu de vanes est mis en place afin de permettre de modifier l'alimentation en eau du système et d'ainsi alimenter, par la même conduite, les points d'eau par de l'eau de distribution.

Cette jonction physique entre les deux circuits d'eau n'est pas autorisée car le risque de contamination bactériologique de l'eau est trop important. Afin de rendre ce risque inopérant, les prescriptions techniques imposent une séparation physique totale des deux réseaux. Afin de pouvoir continuer à alimenter les points d'eau en cas de citerne vide, il faut prévoir un moyen de réalimenter en eau de distribution la citerne d'eau de pluie.

2. L'absence de clapet anti-retour après le compteur d'eau

De nombreux logements ne disposent pas des éléments nécessaires

sur le tuyau d'amenée de l'eau potable dans l'habitation. Ainsi, il est essentiel de se conformer au prescrit du distributeur pour la protection du raccordement à l'eau via notamment la présence successive d'un robinet d'arrêt (après compteur), d'un robinet purgeur et d'un clapet anti-retour.

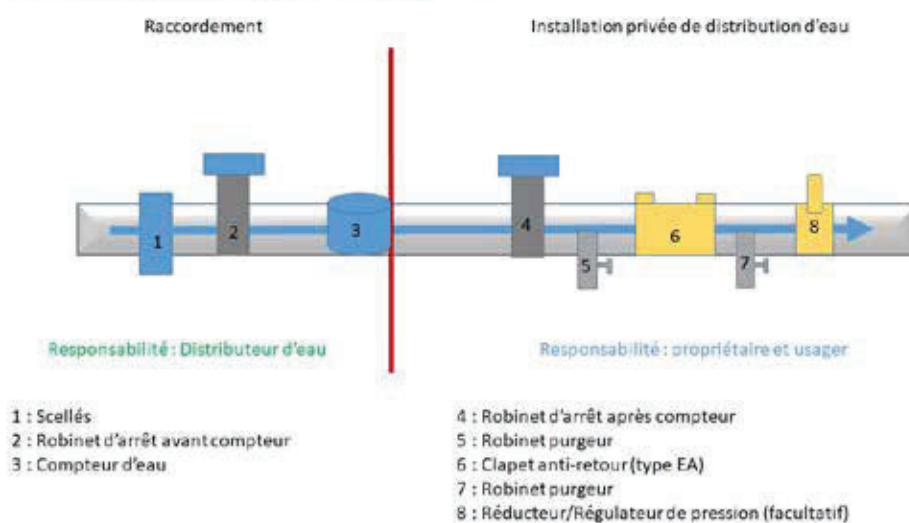
Il est recommandé, en plus de ces éléments, d'installer un robinet purgeur après le clapet anti-retour afin de pouvoir vider l'installation au besoin et éventuellement d'un réducteur de pression.

L'élément essentiel dans ce dispositif est indéniablement le clapet anti-retour. Ce clapet est essentiel pour prévenir toute contamination du réseau public de distribution d'eau en cas d'inversion de pression.

3. La hiérarchie d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées épurées

Au niveau de l'évacuation des eaux usées, une non-conformité souvent rencontrée est le respect de la hiérarchie d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées épurées. Et de fait, cette législation est relativement neuve (1^{er} janvier 2017), il est normal qu'il faille un temps d'adaptation.

Schéma-type raccordement pour une maison unifamiliale



Il est néanmoins indispensable que ces concepts soient maîtrisés le plus tôt possible. Pour rappel, la hiérarchie est la suivante :

- pour les eaux pluviales (eaux de toiture, trop-plein de citernes d'eau de pluie, eaux de ruissellement...) :
 - d'abord infiltrer les eaux³ ;
 - si cela n'est pas faisable, les rejeter dans une voie artificielle d'écoulement ou dans une eau de surface ;
 - enfin, si cela n'est pas envisageable, en dernier recours, on peut encore tolérer le rejet de ces eaux en égout.
- pour les eaux usées épurées par un système d'épuration individuelle :
 - d'abord infiltrer ces eaux ;
 - si cela n'est pas faisable, les rejeter en voie artificielle d'écoulement ou en eau de surface ;
 - si cela n'est pas possible, par un puits perdant⁴.

L'objectif poursuivi est de développer une gestion des eaux à la parcelle permettant la recharge des nappes

d'eau souterraines, tout en déchargeant le réseau d'égouttage unitaire de quantités d'eau qui nuisent au bon fonctionnement des stations d'épuration collective.

4. L'évacuation des eaux usées par l'égout en zone d'assainissement collectif

Lorsque l'immeuble est situé en zone d'assainissement collectif, il doit être raccordé à l'égout si celui-ci est présent, ce qui représente la grande majorité des cas. Dans ce cas, toutes les eaux grises et les eaux noires de l'habitation doivent être évacuées exclusivement par l'égout et il y a lieu de prévoir un regard de visite avant le raccordement à l'égout.

Dans les rares cas où la rue n'est pas encore équipée d'égout, l'habitation doit s'y raccorder pendant les travaux d'égouttage.

5. La présence de système d'épuration individuelle

En zone d'assainissement autonome, il y a une obligation d'installer un système d'épuration individuelle (SEI) agréé. Même si cette obligation se retrouve bien dans les permis d'urbanisme, la vérification

de sa mise en place effective fait souvent défaut.

Par ailleurs, et quand bien même un SEI serait installé, les obligations découlant de la mise en place de la gestion publique de l'assainissement autonome (GPAA) sont peu suivies actuellement. Cela passe par une non-déclaration du SEI ou sa non-transmission à la SPGE, l'absence de transmission du rapport d'installation ou encore la non-conclusion d'un contrat d'entretien. L'ensemble de ces opérations seront contrôlées par le certificateur agréé.

Où trouver de l'info ?

Les opérateurs publics de l'eau travaillent activement à l'élaboration de supports d'information. Ainsi, des fiches d'information techniques sur les différents éléments d'une installation intérieure seront bientôt disponibles. Ces fiches concernent une dizaine de sujets (raccordement à l'égout, les ressources alternatives en eau, le traitement domestique de l'eau, les systèmes d'épuration individuelle...). Elles seront établies en double exemplaire, à chaque fois avec une fiche à destination des installateurs et une fiche relative aux usagers de l'installation.

Clapet anti-retour



³ Infiltrer les eaux pluviales par puits perdant n'est pas autorisé en zones de prévention de captage.

⁴ Tant que la capacité du SEI est inférieure à 20 équivalent-habitants et hors zone de prévention de captage.

Le site www.certibeau.be est en cours d'élaboration et sera mis en ligne en mars 2020. Il comprendra toutes les informations relatives à cette procédure, ainsi que les supports d'information et un FAQ qui sera alimenté en fonction des retours réguliers.

En attendant que ces supports d'information soient disponibles, les communes peuvent contacter :

- Pour les aspects relatifs à CertIBEau et à la nouvelle procédure :
 - soit la SPGE : Mme Hélène Lebeau - helene.lebeau@spge.be
 - soit Aquawal : M. Cédric Prevedello - cedric.prevedello@aquawal.be
 - soit l'UVCW : M. Arnaud Ransy - arnaud.ransy@uvcw.be
- Pour les prescriptions techniques en matière de distribution d'eau :
 - le distributeur d'eau actif sur la commune.
- Pour les prescriptions techniques et administratives relatives à l'assainissement des eaux usées :
 - l'organisme d'assainissement agréé compétent sur la commune.

Le rôle central des communes

Les textes prévoient que les communes aient un accès aux informa-

tions récoltées sur leur territoire dans le cadre de CertIBEau.

Mais au-delà de cet accès à l'information, et plus que jamais, la commune a un rôle central dans cette nouvelle procédure :

- en première ligne pour orienter les propriétaires : la commune est l'interlocuteur de première ligne pour informer les propriétaires sur les obligations relatives à la certification « eau », tant au niveau de la procédure qu'au niveau des prescriptions techniques.

À cette fin, des supports d'information techniques sous forme de fiches sont en cours d'élaboration et seront disponibles mi-2020 ;

- à la délivrance des permis : afin de minimiser les mises en conformité potentielles, il faut pouvoir orienter le plus en amont possible, tant les propriétaires que les professionnels (architectes et entrepreneurs), sur le respect de la réglementation. Le contenu de permis d'urbanisme est donc crucial dans ce cadre.

Ainsi, tout permis d'urbanisme devrait comprendre une description du mode d'évacuation et de traitement éventuel des eaux usées, ainsi que le devenir des eaux pluviales. De cette manière, la commune peut corriger les défauts éventuels avant le début de la construction. Il pourrait également être intéressant de renvoyer, lors de la déli-

vrance du permis, vers le site web comprenant les fiches techniques (www.certibeau.be) ;

- la transmission des informations relatives au réseau d'assainissement à la SPGE : afin de pouvoir effectuer l'audit dans les meilleures conditions, le certificateur disposera du maximum d'informations sur l'immeuble concerné. La SPGE prévoit la mise à disposition d'une application cartographique, disponible sur le web, regroupant l'ensemble des informations disponibles sur la parcelle concernée : régime d'assainissement, présence d'égout unitaire ou séparatif, profondeur de l'égout lorsque l'information existe, raccordement à l'égout existant, zone prioritaire, conclusions de l'étude de zone, dérogation de raccordement à l'égout, présence d'un système d'épuration individuelle, etc.

Bon nombre de ces informations se situent au niveau de la commune. Il est donc primordial que la commune puisse faire remonter vers la SPGE les informations en sa possession, afin de préciser ou compléter les informations actuellement disponibles. Plus les informations communiquées seront précises et pertinentes, plus le travail du certificateur en sera facilité, avec in fine un impact sur le prix demandé aux propriétaires.

