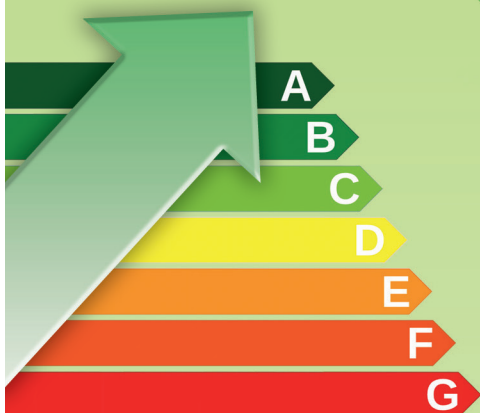


Livret de recommandations



ackobst

Dépasser les obstacles
à la performance
énergétique
en logement social



Intelligent Energy Europe



GdW



GBGMANNHEIM

federcasa

degewo
Mehr Stadt. Mehr Leben.



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT

**Soutenu par**

Le contenu de ce guide n'engage que ses auteurs.
Il ne reflète pas l'opinion de la communauté européenne.
La Commission européenne n'est en aucun cas responsable
de l'usage des informations qu'il contient.

TABLE DES MATIÈRES

➤ INTRODUCTION

➤ RECOMMANDATIONS COMMUNES AU TACKOBST CONSORTIUM

I/ INTRODUCTION	p.5
II/ QUESTIONS JURIDIQUES ET INSTITUTIONNELLES	p.5
III/ QUESTIONS TECHNIQUES, ÉCONOMIQUES ET FINANCIÈRES (GDW)	p.7
IV/ QUESTIONS CULTURELLES ET SOCIALES (FEDERCASA)	p.9

➤ ALLEMAGNE

I/ CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL	p.12
II/ MESURES À HAUTE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉCONOMIQUE ÉCONOMIES D'ÉNERGIE PAR UN FAIBLE INVESTISSEMENT	p.15
III/ AMORTISSEMENT DES INVESTISSEMENTS PAR LES LOYERS	p.16
IV/ CONSENTER DES ALLÈGEMENTS FISCAUX EN VUE DE L'UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR LA PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ PAR L'INTERMÉDIAIRE DES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT	p.16
V/ STABILITÉ ET PRÉVISIBILITÉ DE LA LOI SUR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	p.17
VI/ INFORMATION ET FORMATION	p.18

➤ ITALIE

I/ CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL	p.20
II/ COORDINATION INSTITUTIONNELLE ET SIMPLIFICATION DES PROCÉDURES	p.21
III/ OPTIMISATION DES INVESTISSEMENTS	p.23
IV/ NÉGOCIATION CONJOINTE POUR PERMETTRE L'ACCÈS AU CRÉDIT POUR LES PROJETS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	p.23
V/ MISE EN ŒUVRE ET DIFFUSION DU SYSTÈME TPF (FINANCEMENT PAR DES TIERS)	p.24
VI/ DÉROGATION AU SYSTÈME DE FIXATION DES LOYERS DU LOGEMENT SOCIAL	p.25
VII/ ASSOCIATIONS D'OPÉRATIONS	p.25
VIII/ ACTIONS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL DANS LE SECTEUR ÉNERGÉTIQUE	p.26
IX/ GESTION STRATÉGIQUE DES ACTIFS ÉNERGÉTIQUES	p.26
X/ OFFRE DE MATÉRIAUX ABORDABLES, ÉCONOMES EN ÉNERGIE	p.27
XI/ CAMPAGNES D'INFORMATION	p.28
XII/ OUTILS DE FORMATION	p.28

➤ BULGARIE

I/ CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL	p.30
II/ CRÉATION DE PARCS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN LOCATION COMME CONDITION PRINCIPALE À LA RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE DE GRANDE AMPLEUR DES COPROPRIÉTÉS EXISTANTES	p.31
III/ RÉCUPÉRATION DES INVESTISSEMENTS DE RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE SUR LA VALEUR DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ ET SUR LA DIMINUTION DES DÉPENSES DES SERVICES PUBLICS	p.32
IV/ SYSTÈMES ET MÉCANISMES FINANCIERS AU NIVEAU NATIONAL PAR LE BIAIS DE PRÊTS ET DE SUBVENTIONS	p.33
V/ INFORMATION SUR LES FONDS STRUCTURELS ET LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	p.33
VI/ AVANTAGES FISCAUX POUR LA RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS	p.34
VII/ GUIDE D'ÉTABLISSEMENT D'UN CADRE INSTITUTIONNEL	p.34
VIII/ ACCORD NATIONAL AVEC LES ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES	p.35
IX/ CAMPAGNE D'INFORMATION ET PROGRAMMES DE FORMATION SUR LES BÂTIMENTS ÉCONOMES EN ÉNERGIE À L'ATTENTION DES PROPRIÉTAIRES ET DE LEURS ASSOCIATIONS	p.35
X/ SESSIONS DE FORMATION À L'ATTENTION DES PROFESSIONNELS POUR LA PHASE DE CONCEPTION ET DE CONSTRUCTION DE PROJETS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE	p.36
XI/ GESTION STRATÉGIQUE DES ACTIFS ÉNERGÉTIQUE	p.37
XII/ AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ÉCONOMES EN ÉNERGIE	p.37

➤ FRANCE

I/ CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL	p.40
II/ ÉVOLUTION DES LOYERS	p.43
III/ CHARGES LOCATIVES	p.43
IV/ FISCALITÉ DU LOGEMENT SOCIAL	p.44
V/ NORMALISATION	p.46
VI/ CERTIFICATION DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS	p.46
VII/ PLAN LOCAL D'URBANISME	p.47
VIII/ INVESTISSEMENTS LOURDS SUR LE BÂTI (PARC DE CLASSE E, F & G~ 15 K€/LOGEMENT)	p.47
IX/ INVESTISSEMENTS À COÛT MODÉRÉ SUR LE BÂTI (PARC CLASSE C & D)	p.48
X/ INVESTISSEMENTS SUR LE PARC CHAUFFÉ À L'ÉLECTRICITÉ (PARC DE CLASSE C À G)	p.49
XI/ MAÎTRISE DES COÛTS ET DE LA QUALITÉ DES PRODUITS	p.50
XII/ FORMATION EXTERNE	p.51
XIII/ FORMATION DES LOCATAIRES ET DE LEURS ASSOCIATIONS	p.52
XIV/ FORMATION INTERNE	p.53
XV/ FORMATION DES ENFANTS	p.53

INTRODUCTION

Les 11 et 12 décembre 2008, l'Union européenne a pris des engagements ambitieux pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre, développer les énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique. Des mesures vont être prises afin d'atteindre l'objectif des 3 fois 20 % (20 % de réduction des GES, 20 % de réduction de la consommation d'énergie, 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation totale de l'Union européenne).

Tous les secteurs économiques sont invités à faire des efforts : à travers le marché du carbone, l'industrie devra réduire de 21 % ses émissions entre 2005 et 2020. Les Etats membres doivent aussi tout mettre en œuvre pour réduire de 10 % les émissions diffuses issues des transports, de l'agriculture, du traitement des déchets et bien évidemment du secteur du bâtiment.

En effet, les bâtiments sont responsables de plus de 40 % de la consommation énergétique et des émissions de CO₂ en Europe. Parallèlement, le secteur résidentiel représente le plus gros potentiel d'efficacité énergétique (27 %).

En Europe, le secteur du logement social, avec un parc de 22 millions de logement locatif social représente un secteur clé pour répondre à ce défi environnemental et atteindre les objectifs du paquet énergie de l'UE. Ensuite, les opérateurs du logement social ont un autre atout dans la promotion de l'efficacité énergétique et la lutte contre le changement climatique : c'est leur lien avec les habitants. En effet, que cela soit dans leurs activités quotidiennes, ou dans le cadre de projets visant à accroître la participation des locataires, les opérateurs ont une position stratégique : ils sont en mesure d'informer, de former et in fine d'inciter les locataires à adapter leurs comportements énergétiques afin de mieux faire face au défi climatique et ainsi d'accroître leur qualité de vie. Enfin, depuis longtemps maintenant, le secteur du logement social a un fort potentiel démonstrateur pour les nouvelles technologies liées à la réduction de la consommation de l'énergie et l'accroissement de l'efficacité énergétique. De nombreux projets pilotes de construction de logements sociaux très peu consommateurs d'énergie.

Dans un rapport du Programme des Nations-Unies pour l'environnement (PNUE) publié en 2007 et intitulé « Bâtiments et Changement Climatique : État des lieux, Enjeux et Opportunités », l'organisation internationale démontre qu'une combinaison appropriée de réglementations gouvernementales associées à un plus grand usage des technologies de réduction de la consommation d'énergie et à des changements de comportements peuvent considérablement réduire les émissions du secteur. Selon le rapport, 45 millions de tonnes de CO₂ par an pourraient être évitées d'ici 2010 en Europe.

C'est tout l'enjeu de ce livret de recommandations du projet européen TACKOBST qui concerne l'Allemagne, la Bulgarie, la France et l'Italie, que de proposer aux bailleurs sociaux et à leurs partenaires institutionnels des solutions innovantes tant d'un point de vue législatif, technique, économique et culturel au niveau national, mais aussi au niveau européen pour mettre en œuvre cette transition énergétique. En effet, réduire les émissions de gaz à effet de serre exigera une véritable révolution du logement. Si le secteur du logement a en effet tous les atouts en main pour répondre au défi de la réduction de la consommation d'énergie, il a besoin d'incitants pour marquer l'essai.

RECOMMANDATIONS COMMUNES AU PROJECT TACKOBST

I Introduction

Le présent livret de recommandations est organisé de la manière suivante : Les obstacles et les recommandations proposées sont traités sous les trois approches suivantes :

- Une approche juridique et/ou institutionnelle lorsque le blocage est plutôt de nature réglementaire et juridique ou bien implique une modification dans les pratiques institutionnelles,
- Une approche technique, économique et/ou financière lorsque le blocage est plutôt lié à la nécessité de recourir à un moyen technique donné qui suppose un investissement et par suite est soumis à des conditions financières plus ou moins favorables qui permettent ou non le remboursement de ces investissements,
- Une approche sociale et/ou culturelle lorsque le blocage est plutôt lié à l'absence de connaissance ou à l'insuffisance des pratiques de la part d'un des acteurs de la construction, de l'exploitation, de la gestion technique et/ou du comportement des habitants.

Ce découpage est bien sûr formel dans la mesure où nombre d'obstacles sont à la frontière de ces différentes approches. Un même obstacle peut être de nature juridique dans un pays, de nature technico-économique dans un autre, voire de nature culturelle dans un troisième. Ces obstacles et les recommandations sont abordés dans le premier chapitre.

Compte-tenu des différentes pratiques dans chacun des pays représentés, ce découpage par domaine est complété par un découpage par pays. Après un rappel des contextes nationaux nécessaires à la bonne compréhension des difficultés rencontrées dans chaque pays et du cadre des solutions possibles, chaque pays présente les principaux obstacles identifiés entravant la démarche des organismes de logement social vers une efficacité énergétique optimale de leur patrimoine et de leurs habitants et partenaires. Les recommandations qui en découlent sont à nouveau traitées selon les trois approches définies ci-dessus.

On ne s'étonnera donc pas de constater que selon les pays, un même problème puisse se retrouver en tant qu'obstacle juridique, parce que, dans un pays, la loi, de fait, interdit de récupérer l'investissement nécessaire auprès des locataires en raison de l'encadrement des loyers, alors que, dans un autre, si aucun obstacle juridique ne s'oppose à cette récupération, les conditions économiques et financières ne permettent pas en l'état actuel des technologies de rentabiliser cet investissement. Enfin, il peut arriver que, pour certaines technologies répondant parfaitement aux critères précédents, le blocage se situe dans l'absence de ressources humaines capables de maîtriser la réalisation ou l'exploitation de la solution ou dans l'insuffisance d'information sur l'existence de ce type de solution.

Ce mode d'analyse ne garantit pas que la résolution d'un problème de nature juridique règle définitivement le problème qui peut devenir alors un problème de nature économique et financière, puis, à nouveau résolu dans ce domaine, devenir un problème culturel.

Mais le lecteur pourra alors examiner les solutions proposées dans un pays voisin à son problème en s'inspirant des solutions proposées.

C'est ainsi que le problème essentiel de la modernisation énergétique du patrimoine des opérateurs de logement social, c'est-à-dire la capacité à rembourser les emprunts nécessaires au financement des travaux est handicapée par des blocages plutôt de nature juridique et institutionnelle en France, plutôt de nature technique et économique en Allemagne et plutôt de nature financière et culturelle en Italie.

La Bulgarie est confrontée à l'absence d'une organisation structurée du logement social capable de conduire à bien le grand programme de travaux énergétiques, qui la conduit à orienter aussi ses réflexions sur l'organisation des copropriétés et de ses outils financiers, mais avec des moyens limités de ses habitants.

Ce livret traite de la problématique patrimoniale de la réhabilitation énergétique et ne traite pas directement de la problématique sociale, c'est-à-dire de la capacité d'une partie croissante des habitants à faire face à la fois aux augmentations des prix de l'énergie et aux remboursements des investissements, qui relève de la précarité énergétique.

II Questions juridiques et institutionnelles (USH)

Commentaires synthétiques sur les obstacles :

Le bâtiment est le plus consommateur d'énergie en Europe (40% de l'ensemble des besoins). Les ménages occupant leur logement représentent 70% de cette consommation, le secteur des services 30%. On peut remarquer la position centrale prise par le chauffage dans la consommation énergétique, et l'intérêt qu'il y a par conséquent à réduire les dépenses de ce poste, à la fois pour le bénéfice de ménages et pour accroître l'efficacité énergétique.

Le contexte juridique dans l'U. E.

La Directive n° 2002/91 du Parlement européen et du Conseil du 16 Décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments :

- Définit des exigences en matière de performance énergétique dans les nouveaux bâtiments ;

- Impose des exigences de performance énergétique dans les bâtiments existants dans les importants travaux de réhabilitations (correspondant à 25 % de la valeur de l'immeuble, à l'exception du terrain et uniquement pour les bâtiments d'une surface utile de plus de 1000 m²).

Le Conseil européen a fixé en décembre 2008 pour l'horizon 2020, la cible des « 3 x 20 », c'est-à-dire la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre, la baisse de 20% de la consommation d'énergie, le passage à 20% des sources d'énergie renouvelables dans la consommation d'énergie.

La révision de la réglementation FEDER étendant l'éligibilité des investissements pour de meilleures performances énergétiques et les énergies renouvelables dans les logements existants est un progrès important. Cette mesure doit être confirmée et rapidement mise en œuvre dans les régions.

Les principaux obstacles :

Les principaux obstacles concernant les questions institutionnelles et juridiques sont les suivants :

- La rigidité de la réglementation en vigueur pour l'évolution des loyers et de la réglementation des charges afin de récupérer l'investissement ou de payer les emprunts (F, G, I) ;
- Les exigences de la réglementation en matière de réhabilitation thermique des bâtiments (G, I) ;
- Les obstacles de procédure pour les opérations d'efficacité énergétique ; la bureaucratie opposée à la circulation des technologies, les exigences des certifications, le manque d'innovation en matière de réglementation de l'urbanisme pour une adaptation aux nécessités de l'efficacité énergétique (B, F, G, I) ;
- Le développement insuffisant des avantages fiscaux sur les projets concernant les logements sociaux, en particulier pour les bâtiments existants ;
- En Bulgarie, le parc de logements est composé de copropriétés. La rénovation de ce patrimoine doit être gérée. Un nouveau secteur locatif social doit être mis en place avec la participation des municipalités et les partenaires institutionnels.

Dans le détail :

En France, le loyer pratiqué dans le logement social est limité par un maximum défini à l'origine de la construction. Ce maximum ne peut pas être adapté par la suite, même en cas de travaux d'économie d'énergie sur le bâtiment. L'impossibilité de récupérer l'investissement autrement que dans le loyer, qui est lui-même limité, doit être corrigée pour ce qui concerne les relations juridiques entre locataires et gestionnaires d'immeubles.

En Allemagne, le droit de location et le système des tables d'orientation pour le calcul de loyers ne sont pas adaptés à l'objectif de sauver le climat.

Des exigences réglementaires très élevées (la technique étant faisable) pourraient devenir un obstacle pour les économies d'énergie dans les bâtiments. L'augmentation des exigences et les normes élevées imposées conduisent à des coûts supplémentaires importants pour les opérateurs.

Dans les logements loués, les économies sur les dépenses énergétiques profitent au locataire, alors que c'est au propriétaire que revient le fardeau des coûts d'investissement. Dans la pratique, souvent les économies d'énergie ne peuvent pas être réalisées en raison de la forte augmentation de loyer nécessaire, plus élevé que les économies sur le coût de l'énergie pour le locataire.

Pour des raisons de protection des bâtiments historiques, il est difficile de procéder à des travaux d'efficacité énergétique dans de nombreuses villes.

En Italie, les obstacles proviennent de la nécessité d'une coordination entre les différents niveaux administratifs et de la nécessité d'une simplification des règles d'autorisation. En particulier pour les opérations de réhabilitation, le temps consacré à obtenir des autorisations est trop long.

En Bulgarie, un parc de logements sociaux locatif devra être créé. La mise en œuvre réussie de processus de réhabilitation de logements économes en énergie doit être soutenue dans les condominiums, équivalents du logement social en Bulgarie.

Synthèse des observations sur les recommandations

Les propositions dans cadre juridique et institutionnel sont les suivantes :

Recommandation 1. Rendre possible la récupération de l'investissement par l'évolution des règles.

En général :

Sur la question de la récupération de l'investissement par les propriétaires, il apparaît pour la première fois que ce qu'on appelle une approche "globale" de la question est recevable. Cela signifie que la réflexion sur les nouveaux équilibres à mettre en place dans le couple loyer + les charges locatives à la suite des travaux à engager peut uniquement se développer si une ingénierie financière adéquate et innovante pour les travaux en question est mise en place, ce qui implique également des subventions locales ou régionales.

En outre, il ne peut pas être considéré que la politique d'efficacité énergétique repose uniquement sur la mise en commun des efforts entre les locataires des logements sociaux, qui sont de plus en plus pauvres.

En détail :

En France, il convient de noter qu'une loi en date de 2009 ouvre la possibilité pour le locataire de participer, sous certaines conditions, au financement des travaux d'économie d'énergie. Elle est compensée en partie par l'économie prévue sur les coûts de fonctionnement.

En Allemagne, les possibilités d'augmenter les loyers sont réglementées et la loi doit être changée pour répondre aux attentes des locataires concernant les mesures d'économie d'énergie et la sauvegarde du climat.

Une réglementation juridique stable, qui ne va pas au-delà des possibilités financières des propriétaires, offre une situation solide pour la planification des mesures d'économie d'énergie. Des exigences juridiques moyennes permettent des effets largement répandus de modernisation pour réaliser des économies d'énergie. Des normes très élevées ont tendance à ne donner naissance qu'à des projets pilotes.

Les nouvelles charges locatives résultant des économies d'énergie ou des technologies permettant de sauvegarder le climat doivent être comprises comme une partie normale des charges locatives des locataires, même si elles n'étaient pas prévues lors de la signature du contrat de location, au moment de sa conclusion.

En Italie, la solution envisagée est :

- La mise en œuvre des protocoles nationaux et régionaux et d'une plate-forme pour la coordination institutionnelle ;
- la dérogation aux règles concernant les loyers, afin de parvenir à un accord avec les locataires sur le maintien des coûts globaux en améliorant le service et sur la façon de récupérer l'investissement
- La mise en œuvre et la diffusion du schéma de la « Troisième Partie de Financement » (TPF) dans le secteur de l'habitat social.

En Bulgarie, des changements doivent être introduits dans la nouvelle législation du logement pour faciliter l'accès à des subventions et des prêts bonifiés pour la rénovation. Des campagnes d'information devraient être développées sur les instruments de financement pour la rénovation de logements.

Recommandation 2. Prise en compte des technologies modernes, des services et des nouvelles pratiques dans les charges locatives.

L'évolution des règles sur les charges locatives doivent être poursuivies : en Allemagne par le biais de l'autorisation de surmonter l'obstacle du contrat limité, signé entre le propriétaire et le locataire, et en France par la révision du décret sur les charges.

D'autre part, il est possible depuis 2006 en France de négocier des accords avec les associations de locataires sur la question du développement durable. Mais l'ancienneté de la liste des charges récupérables sur le locataire et son caractère restrictif ont empêché des investissements plus importants sur les équipements économes en énergie.

Recommandation 3 : Intégrer les questions d'efficacité énergétique dans les règles d'urbanisme et de construction.

En Allemagne et en Italie, il est nécessaire d'adapter la législation sur les monuments historiques (par le biais de l'indemnisation par exemple) afin de faciliter la réalisation des travaux.

Recommandation 4 : faciliter le transfert des technologies en Europe.

Afin de permettre des progrès sur la question du partage des technologies et des innovations à l'échelle européenne, l'idée est de réduire les coûts associés au transfert et l'adaptation des technologies innovantes en reconnaissant des labels européens approuvés pour un niveau national ou régional.

Recommandation 5 : Des incitations fiscales à destination du logement social doivent être développées (TVA et impôt sur la propriété bâtie).

Depuis le Conseil européen du 10 Mars 2009, il convient de noter de nouveaux développements. Le secteur du logement social serait généralement admissible à des taux réduits de TVA au-delà de 2010. Elle ouvre des perspectives intéressantes dans l'UE en termes de travaux sur les bâtiments.

En Italie, la récupération de la déduction fiscale (décision de l'Agence fiscale 2008-380) ne prévoit pas de diminution d'impôt pour les logements loués.

En France, l'allégement fiscal est plus favorable en ce qui concerne l'imposition de l'immobilier depuis 2009, en raison de l'action de l'Union Sociale pour l'Habitat.

III Problèmes techniques et économiques (GdW)

Commentaires synthétiques sur les obstacles

Les mesures d'efficacité énergétique supposent des investissements, coûts qu'il faut déboursier et refinancer. Les questions techniques, économiques, financières et sociales ne peuvent être considérées comme indépendantes. Celles posées par la technologie pure sont souvent les moins contraignantes. Les obstacles dans les quatre pays sont très différents en raison de la situation nationale, mais ils posent un certain nombre de questions communes qui seront décrites ci-après. La capacité de financement pour obtenir un retour sur investissement est l'une des principales questions.

Le principal obstacle réside dans la structure du logement social :

- Les organismes de logement social sont obligés de trouver les financements pour des mesures d'efficacité énergétique dont l'avantage revient principalement aux locataires - les locataires profitent seuls des investissements faits par les gestionnaires. C'est ce que l'on appelle le dilemme propriétaire - locataire.

Le manque de connaissances dans chacun des quatre pays de la manière la plus efficace d'investir le peu d'argent disponible doit être surmonté.

Le montant à investir est limité, la question est donc de parvenir à la meilleure performance compte-tenu des montants disponibles, par exemple la plus forte économie d'énergie et les moindres coûts d'exploitation. Le moyen le plus pertinent d'obtenir un plus sans surévaluer les coûts sur l'ensemble du parc immobilier est de trouver l'économie maximale de fonctionnement pour chaque euro investi, par exemple, à partir d'investissements limités se donner les moyens d'obtenir les résultats les plus performants.

- Un autre problème est le manque de produits énergétiquement efficaces, en particulier dans les pays européens tels que la Bulgarie, l'Italie et la France - en Allemagne, ces produits sont plus faciles à trouver. Dans certains pays, les produits performants du point de vue énergétique sont trop onéreux (par exemple en Italie), pour d'autres les connaissances sur les performances, la productivité et la qualité sont trop faibles (la Bulgarie) et les processus de certification sont une contrainte et manquent de transparence (France).

Dans le détail :

En Allemagne, un grand obstacle vient des règles de fonctionnement du logement social :

- L'augmentation du loyer pour récupérer l'investissement n'est pas possible. Dans d'autres cas, la possibilité d'une augmentation du loyer est insuffisante. Les conditions du marché ne permettent pas une éventuelle augmentation de loyer en raison de travaux pour économie d'énergie. Ces contraintes ne sont pas propres au secteur social et existent dans d'autres domaines (secteur libre / secteur non subventionné). Les organismes de logement social allemand, avec l'appui de leur fédération ont donc recherché des investissements à bas niveau avec un rendement élevé afin de moderniser des immeubles qui ne peuvent être réhabilités totalement ou pour des immeubles déjà modernisés dans les années 1990.
- **En Italie**, le principal obstacle est l'insuffisance de connaissances et d'outils objectifs et pertinents de diffusion d'informations sur les produits les plus économes en énergie, ainsi que le manque de financements nécessaires pour une stratégie globale pour l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier.
- Le problème est de trouver des priorités et de mettre au point une programmation sur le long terme.

Les certificats de performance énergétique ne sont pas encore mis en place, car ces certificats basés sur des calculs, sont très difficiles à mettre en œuvre dans tout le patrimoine résidentiel. Il existe également aussi un problème de financement :

- qui va payer pour les certificats basés sur le calcul ?
- En plus de la disponibilité des produits efficaces en énergie est faible. Ce dernier argument est valable pour la Bulgarie.

Mais le principal obstacle **en Bulgarie** est le faible revenu des propriétaires privés, sans aucune capacité de payer les investissements nécessaires. La propriété privée dans la copropriété,

forme juridique du logement social qui prévaut (97%) en Bulgarie. En outre, l'échelle des revenus très différents dans un même immeuble empêche un consensus commun pour la rénovation de cet immeuble. Il s'ensuit une dégradation technique rapide des habitations. En outre, l'augmentation constante des prix des services publics de distribution de l'énergie obère toutes les économies pour entretien ou rénovation.

En conséquence, on observe une forte consommation d'énergie et de mauvaises conditions de logement, de gestion du patrimoine et de maintenance sans aucune possibilité de maintenir les propriétés dans le cadre actuel des conditions du marché.

En France, l'obstacle du remboursement du financement de l'investissement est plus juridique qu'économique, mais il deviendra un obstacle économique lorsque l'obstacle juridique sera résolu, ce qui semble être le cas à les dernières évolutions juridiques et institutionnelles. Le deuxième obstacle est le coût trop élevé de la réhabilitation thermique qui ne permet pas avec le prix réel de l'énergie de couvrir, par les économies réalisées, le remboursement des prêts, même aidés. Il est par conséquent nécessaire de trouver des solutions pour prendre en charge une grande partie de l'investissement (près de 50% des investissements pour les coûts des logements appartenant aux classes E, F et G des diagnostics de performance énergétiques). Parmi ces solutions, nous devons mobiliser tous les fonds disponibles à différents niveaux [niveau européen avec le FEDER (~ 10%), au niveau national (~ 25%), au niveau régional (~ 10%) et local (~ 5%)] et les conditions de ces prêts doivent être aussi favorables que possible (taux zéro ou pas plus de 2% si les subventions complémentaires sont suffisantes).

Parmi les obstacles secondaires, les problèmes d'organisation du marché sont responsables des prix trop élevés des produits et des services nécessaires à l'efficacité énergétique et, parmi eux, les coûts de la normalisation, le manque de maîtrise des coûts de la filière industrielle et de distribution des produits et le manque de transparence des normes techniques qui engagent des coûts supplémentaires inutiles.

Recommandation 1 : Surmonter le dilemme gestionnaire -locataire – FRA - ITA - GER

Pour surmonter le dilemme propriétaire - locataire, les organismes de logement social devraient avoir la possibilité d'obtenir une participation des locataires dans les vastes mesures d'efficacité énergétique (notamment pour le logement social en France et en Italie, en partie en Allemagne). Les locataires bénéficiant de la réduction des charges énergétiques, pourraient en partie participer au financement des travaux effectués. Si les locataires ne sont pas en mesure de payer des quittances plus élevées, les gouvernements pourraient accorder une aide financière pour aider au financement des travaux de réhabilitation thermique. L'aide pourrait être sous forme d'une subvention unique ou d'une réduction d'impôt (voir autres recommandations).

En Allemagne, une recommandation visant à surmonter le dilemme propriétaire – locataire a donné lieu à un amendement de la législation du droit du propriétaire et les locataires, qui permet un meilleur recouvrement de l'investissement, sans un impact excessif sur les locataires. En France, la quittance pourra contenir une ligne spécifique avec l'accord des locataires.

Recommandation 2 :

décroître les coûts d'investissement – FRA - ITA - GER - BUL

Des mesures incitatives et des subventions visant à réduire les coûts d'investissement pour l'investisseur et au bénéfice des locataires devraient être mises en place.

Une recommandation est de réduire la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) pour les mesures d'efficacité énergétique, dans les pays où cette mesure n'est pas déjà appliquée. Cette recommandation a reçu l'appui de tous les partenaires. La Commission l'autorise. La mise en œuvre est de la responsabilité des Etats membres.

Une recommandation principale bulgare est de créer les incitations économiques comme la déduction des fonds utilisés pour la réhabilitation visant à l'efficacité énergétique du revenu imposable des ménages - réduction d'impôt - ou de réduire la taxe sur la valeur ajoutée pour les mesures d'efficacité énergétique, pour le secteur coopératif ou des copropriétés.

Pour surmonter les coûts élevés des produits à mettre en œuvre, il est préconisé le développement d'un catalogue de produits économes en énergie et de promouvoir des appels d'offres conjoints entre plusieurs organismes de logement social.

Pour surmonter le manque de transparence et des coûts élevés de la procédure de certification en France, notre recommandation est de faire participer le plus tôt possible tous les acteurs dans l'utilisation de normes européennes et de prendre en considération les coûts qui en découlent.

La reconnaissance mutuelle entre les différents labels nationaux est recommandée.

Recommandation 3:

S'impliquer dans les priorités – ITA - GER - BUL - FRA

Dans chaque pays, il faut se donner des priorités pour être le plus efficace et limiter les dépenses d'investissement et d'exploitation. L'information sur la plupart des investissements économes en énergie (le bénéfice en matière d'économie d'énergie pour chaque euro investi) doit être évalué par un organisme indépendant.

L'utilisation des diagnostics de performances énergétiques est une possibilité de surmonter le manque de connaissances concernant l'utilisation de l'énergie comme une première étape de définition des priorités. Il a été démontré que l'établissement des certificats énergétiques est un moyen efficace et peu coûteux d'accroître la connaissance sur les consommations énergétiques.

Les diagnostics énergétiques basés sur le calcul ne sont pas suffisamment mis en œuvre. Mais, le coût d'un diagnostic est un problème dans tous les pays, où les diagnostics sont basés sur le calcul.

Nous recommandons de mettre en œuvre une gestion stratégique énergétique du patrimoine nécessitant un diagnostic de l'énergie primaire de l'ensemble du patrimoine de logements afin de recenser les investissements de réhabilitation qui seraient le plus efficace d'un point de vue énergétique et de lancer une coopération à l'échelle mondiale pour l'amélioration de la performance énergétique.

Par ailleurs, cette stratégie énergétique du patrimoine doit être encadrée par des organismes professionnels spécialisés en matière d'efficacité énergétique, gestion et d'entretien des immeubles. L'objectif est de fournir un programme de formation pour soutenir

le renforcement des capacités des organismes d'habitat social dans le domaine de l'énergie et pour une gestion efficace des ressources énergétiques.

Recommandation 4:

Des investissements faibles pour des économies d'énergie- GER

Pour le moment, les organismes d'habitat social doivent trouver des mesures, comme la modernisation du système de chauffage, à faible niveau d'investissement. Changer ou améliorer les systèmes de production de chaleur par des systèmes électroniques contrôlés à distance et des systèmes de régulation plus efficaces permettant une réduction des charges de 5 - 10% avec des coûts d'investissement de 5 à 10 €/ m², inférieur à 5% du coût de l'investissement d'un rénovation complète du bâtiment.

La méconnaissance de l'importance de l'équilibrage du système hydraulique au sein des organismes (gardiens en charge de l'exploitation) et des professionnels qui les conseillent (les commerciaux, les ingénieurs et les architectes) n'est pas sans conséquences sur les performances des installations. De plus, la mise en place de formations pour les personnels des gestionnaires et les locataires, et les résultats d'expérimentations sur des bâtiments performants devrait être plus largement diffusée et de façon objective (exemples de bonnes pratiques comme le prévoit le projet Power House Europe piloté par le CECODHAS).

Recommandation 5:

Recréer un patrimoine de logements sociaux locatifs - BUL

En Bulgarie, la recommandation fondamentale est de recréer un logement social locatif durable par le biais de partenariat public - privé entre les municipalités et les organisations institutionnelles. L'accession à la propriété qui prévaut sur le logement doit être diversifié par de nouvelles formes juridiques qui correspondent aux différents profils sociaux des résidents et nécessite l'implication des municipalités en tant que coordinateur.

Une autre recommandation principale est de créer des incitations économiques comme la déduction des fonds utilisés pour la rénovation d'efficacité énergétique du revenu imposable des ménages - réduction d'impôt - ou de réduire la taxe sur la valeur ajoutée pour les mesures d'efficacité énergétique (hors secteur locatif).

Recommandation 6: Accroître le nombre de produits énergétiquement efficaces – FRA – ITA – BUL

Pour améliorer la qualité, la diversité et les prix, les Bulgares recommandent le soutien de l'industrie de la construction et de créer une base de données de certification des matériaux de construction économes en énergie et des entreprises de construction susceptibles de les mettre en œuvre.

La création de critères d'évaluation des performances énergétiques lors de la réhabilitation thermique, mais aussi lors de l'exploitation, voire lors de l'utilisation du logement est nécessaire. L'Italie suggère également la création de critères durant tout le cycle de vie : production du matériel, transport, installation, utilisation et recyclage.

Mais il faut tenir compte du fait que cette méthode est très coûteuse et ne pourra être mise en œuvre que dans une deuxième étape.

IV Questions culturelles et sociales (Federcasa)

Synthèse des obstacles culturels et sociaux

La plus part des pays connaissent les obstacles culturels et sociaux suivants :

- Le manque de coordination entre les différents niveaux administratifs (Italie) :

Pour la Bulgarie, le problème n'est pas seulement légal, il est aussi culturel, et il y a un besoin urgent de :

- Mettre l'accent sur les capacités institutionnelles et administratives pour la rénovation énergétique des logements et leur gestion.

- Le besoin de formation des principaux acteurs de la rénovation énergétique (techniciens, opérateurs, entreprises de maintenance) (Italie, France, Bulgarie) :

Il y a un manque d'expertise professionnelle sur l'efficacité énergétique ainsi que sur les produits. Il y a un manque de centre d'informations et de formations pour les professionnels au regard de la rapidité, de la variété et de la diversité des techniques sur l'énergie. Enfin, il n'y a pas suffisamment de produits efficaces.

- Le besoin de mieux sensibiliser les locataires sur les enjeux énergétiques (France, Italie, Bulgarie, Allemagne) :

Les conditions légales d'existence des copropriétés, en Bulgarie, ne sont pas adaptées pour répondre aux circonstances économiques, sociales et politiques. La loi sur les copropriétés doit être adoptée mais sa mise en place va nécessiter du temps. En attendant, il n'y a pas de structure juridique pour prendre en charge la gestion, la rénovation et la maintenance énergétique des logements. En France et en Italie, il est nécessaire de travailler en coopération avec les associations de locataires.

Le partenaire Bulgare a identifié aussi un autre obstacle, le rôle trop limité de l'Etat comme régulateur et les autorités locales comme coordinateurs, qui doivent faciliter la mise en œuvre du programme national Bulgare de rénovation ainsi que l'utilisation des fonds FEDER 2007-2013.

Synthèse des recommandations

Deux directions principales ont été identifiées pour résoudre le principal obstacle social à savoir le développement de nouvelles connaissances et une meilleure sensibilisation des acteurs :

- La création d'un consensus et la coordination entre les différents partenaires avec un accord volontaire
- Le développement d'outils de formation pour tous les acteurs (administration, techniciens, opérateurs de logement social, habitants) et le partage de bonnes pratiques et de savoirs.

Recommandation 1: Guide pour un cadre de coordination institutionnel performant (question sociale et légale)- BUL-ITA

La solution proposée a pour objectif de créer un langage et des règles communes entre les acteurs de la construction (l'administration, les opérateurs de logement social, les techniciens, les entreprises et les locataires). Une priorité politique pour

la réhabilitation thermique des logements et des règles claires sur les obligations et les responsabilités de chacun sont aussi recommandées.

Recommandation 2 : Une campagne d'information et la formation des habitants – FR - ITA - BUL

La recommandation a pour objectif de construire des connaissances spécifiques et un savoir faire pertinent pour entreprendre la réhabilitation thermique des logement. De plus, elle doit permettre de mieux sensibiliser les locataires (FR-IT) et les propriétaires (BUL).

Recommandation 3: formation des techniciens et des agents de maintenance – FR - ITA - BUL

La recommandation propose deux niveaux de formation : externe et interne.

Externe :

- Généraliser le savoir sur le développement durable avec une approche intégrée à tous les niveaux (école, universités, écoles d'ingénieurs, architecture etc ...), quelque soit la spécialité
- Promouvoir l'enseignement multidisciplinaire
- Etablir des cours communs entre les écoles d'architectures et les écoles d'ingénieurs
- Former les acteurs de l'industrie pour travailler de manière plus efficace avec eux
- Créer de nouveaux outils pédagogiques
- Créer de meilleurs outils pour partager les connaissances

Interne :

- Afin de mieux impliquer les équipes des opérateurs de logement social, des formations spécifiques aux économies d'énergie (formations adaptées aux niveaux de responsabilités)
- Promotion de l'information sur les nouvelles technologies et les nouveaux matériaux
- Meilleure information sur les bonnes pratiques
- Mise en place d'un centre de compétence sur l'efficacité énergétique

Recommandation 4: Outils et campagnes de formation pour les habitants – FRA - BUL - ITA

Formations proposées :

- Publication de l'impact des comportements (chauffage, eau chaude etc...) en niveau de consommation et expliquer la manière de réduire la consommation
- Campagne de sensibilisation
- Formation de « relais énergie », des interlocuteurs locaux des habitants
- Implication des associations de locataires dans les formations
- Prise en compte des besoins spécifiques de certaines populations (les personnes âgées, les migrants etc...) pour une information adaptée

Recommandation 5: Relations et accords avec les associations de locataires – ITA

L'objectif est :

- d'obtenir un accord avec les locataires sur le maintien du coût global en améliorant le service

- obtenir une autorisation régionale ou nationale pour déroger aux règles de fixation des loyers pour les réhabilitation thermique afin de permettre le recouvrement des investissements
- Montrer et démontrer que la baisse des charges liées à une meilleure efficacité énergétique rend possible l'augmentation des loyers.

L'accord national avec les associations de propriétaire va contribuer à la mise en place de provisions et l'amélioration de la coordination entre les partenaires impliqués dans les questions de logement et de renouvellement urbain (BHA).



ALLEMAGNE

I /	CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL	12
II /	MESURES À HAUTE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉCONOMIQUE - ÉCONOMIES D'ÉNERGIE PAR UN FAIBLE INVESTISSEMENT	15
III /	AMORTISSEMENT DES INVESTISSEMENTS PAR LES LOYERS	16
IV /	CONSENTIR DES ALLÈGEMENTS FISCAUX EN VUE DE L'UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR LA PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ PAR L'INTERMÉDIAIRE DES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT	16
V /	STABILITÉ ET PRÉVISIBILITÉ DE LA LOI SUR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	17
VI /	INFORMATION ET FORMATION	18

I ALLEMAGNE : CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL

I / Contexte politique et juridique concernant les économies d'énergie – Situation actuelle

Logement social

En Allemagne, le logement social désigne l'aide gouvernementale et fédérale au logement (« Wohnraumförderung ») par le biais de prêts à taux réduits et de subventions destinés

- aux ménages ayant peu accès au marché de l'immobilier; tels que les ménages à faible revenu (appartements loués)
- à l'accès à la propriété à usage d'habitation pour les familles avec enfants (maisons privées)

Dans le secteur locatif l'aide est subordonnée au contrôle des loyers et au droit de préemption (c'est-à-dire le droit d'occupation par la municipalité par exemple pendant 15 ou 20 ans).

Dans le cadre des règles générales stipulées par la Loi fédérale, les règles en matière d'assistance varient considérablement entre les différents états, alors que ce sont les municipalités elles-mêmes qui appliquent les décisions des états. Le logement social suit les mêmes principes, ainsi chaque Etat fédéral possède ses propres programmes.

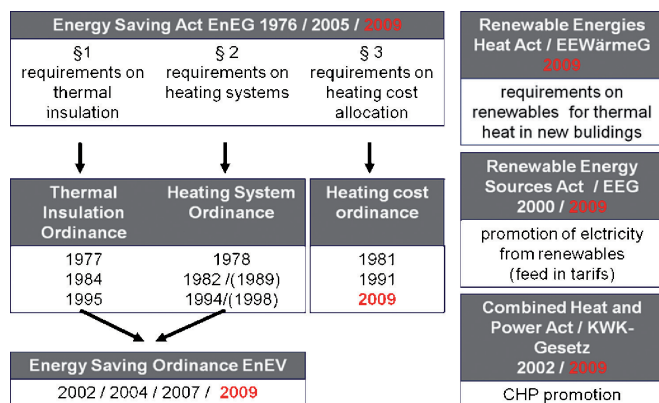
Le marché allemand du logement connaît de plus en plus de différences régionales. Depuis la réforme du fédéralisme en 2006, les compétences incombent aux états fédéraux. Les états obtiennent des subventions annuelles auprès du gouvernement.

Le risque consiste à utiliser les subventions destinées au logement afin de recapitaliser les budgets des états.

Il n'existe pas de dispositions ou de subventions spéciales pour la modernisation énergétique du parc de logements sociaux. (voir ci-dessous).

Cadre juridique

Tableau récapitulatif – l'année spécifiée concerne l'entrée en vigueur



Loi sur les économies d'énergie (EnEG) 1976 / 2005 / 2009 (en projet)

Il s'agit d'une loi d'autorisation permettant de passer des ordonnances. Tous les coûts doivent pouvoir être amortis (les coûts supplémentaires ne doivent pas dépasser la réduction des coûts énergétiques).

Ordonnance relative aux économies d'énergie (EnEV) 1977 / 1984 / 1995 / 2002 / 2007 / 2009 (en prévision)

L'ordonnance relative aux économies d'énergie transpose dans la loi nationale la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments. Cette ordonnance régularise notamment les certificats de performance énergétique. Elle établit une distinction générale entre les certificats basés sur la demande et les certificats basés sur la consommation. La nature du certificat utilisé pour les bâtiments à usage d'habitation dépend de la taille, de l'année de construction et de l'efficacité énergétique du bâtiment. Les sociétés de logement utilisent généralement les certificats de performance énergétique basés sur la consommation, qui s'appuient sur la consommation d'énergie qui figure sur l'ordonnance relative aux dépenses de chauffage.

L'ordonnance relative aux économies d'énergie fixe les besoins énergétiques pour les bâtiments neufs et existants en limitant la consommation d'énergie primaire (chauffage, eau chaude, ventilation et électricité pour technologie de chauffage).

Limitation de la consommation d'énergie primaire d'une résidence type destinée à plusieurs familles :

- EnEV 2007 :

Bâtiment neuf 90 à 100 kWh/(m²/an)

Bâtiment existant après modernisation : 120 à 140 kWh/(m²a)

- EnEV 2009 :

Bâtiment neuf 60 à 70 kWh/(m²an)

Bâtiment existant après modernisation : 90 à 100 kWh/(m²a)

Les besoins sont exprimés en coefficient K (coefficient de transmission thermique) en cas de modernisation d'éléments distincts. Par exemple pour les murs extérieurs :

EnEV 2007 $U \leq 0,35 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ (isolation de 8-10 cm)

EnEV 2009 $U \leq 0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ (isolation de 12-14 cm)

Ordonnance relative aux dépenses de chauffage 1981 / 1991 / 2009

L'ordonnance relative aux dépenses de chauffage prévoit des mesures incitatives dans l'objectif de minimiser les dépenses de chauffage. Les dépenses de chauffage sont réparties à 50 à 70% par consommation d'énergie et à 50 à 30% par m² pour l'ensemble des appartements. La consommation d'énergie pour le chauffage doit être payée par habitant, ce qui permet de réaliser des économies comprises entre 15-20% pour les dépenses de chauffage.

Loi relative à la production combinée de chaleur et d'électricité (KWK-Gesetz) - 2002 / 2009

Grâce à la production simultanée de chaleur et d'électricité, les centrales à production combinée chaleur et électricité (CHP) obtiennent un rendement excellent pouvant atteindre 90%. Les opérateurs du réseau devront acquitter une taxe sur l'électricité produite par CHP. La taxe équivaut à 5,11 Cent/kWh pour une faible production par CHP (<50 kW). Cette taxe est payable pendant 10 ans.

Loi sur les sources d'énergie renouvelables (EEG) 2000 / 2009

Les opérateurs du réseau devront acquitter une taxe sur l'électricité produite dans les centrales utilisant exclusivement des sources d'énergie renouvelables. Cette taxe correspond à un dédommagement pour l'électricité qui alimente le réseau. Par exemple, la taxe correspond à 5,02 Cent/kWh pour l'énergie éolienne et 43,01 Cent/kWh pour l'énergie solaire. La taxe est payable pendant 20 ans et garantit l'efficacité économique du système.

Loi relative à la production de chaleur à partir des énergies renouvelables (EEWärmeG) - 2009

Cette loi rend obligatoire l'utilisation d'énergies renouvelables pour tous les bâtiments neufs construits à partir de 2009.

Toutes les formes d'énergies renouvelables ou l'association de celles-ci, peuvent être utilisées. Les énergies renouvelables couvrent l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante et la biomasse.

Ceux qui ne souhaitent pas utiliser des énergies renouvelables peuvent prendre d'autres mesures de protection du climat : améliorer l'isolation de leurs bâtiments, se procurer le chauffage auprès de réseaux de chauffage urbain ou utiliser la chaleur produite par une centrale à production combinée de chaleur et d'électricité.

Législation sur les loyers

Depuis la réforme de la loi sur les loyers de 2001, la loi sur loyers est incluse dans le Code civil allemand (BGB).

Des tableaux comparatifs des loyers sont actuellement en cours d'élaboration pour les principales grandes villes – mais ne prennent pas encore en compte les critères énergétiques.

Pour des mesures d'économies d'énergie, le propriétaire peut augmenter le loyer à hauteur de 11 % de l'investissement dans les économies d'énergie.

Prêts et subventions

Programme KfW de réduction des émissions de CO₂

Toute personne investissant dans un logement occupé par le propriétaire ou destiné à la location et souhaitant améliorer la performance énergétique peut faire une demande de prêt dans le cadre du programme de réduction des émissions de CO₂ émises par les bâtiments. Le financement apporté par l'Etat fédéral sert à réduire le taux d'intérêt des prêts en vue d'améliorer la performance énergétique des bâtiments. Le taux d'intérêt peut être fixé pour une période maximale de dix ans.

De plus, les investisseurs qui souhaitent moderniser un bâtiment ancien afin qu'il offre le même niveau de performance énergétique qu'un bâtiment neuf reçoivent une subvention pour le remboursement du prêt. Le montant de la subvention est encore plus élevé si le niveau de performance énergétique du bâtiment ancien est supérieur d'au moins 30 % à celui d'un bâtiment neuf. Le gouvernement allemand s'engage à verser un total de 1,5 million d'euros en 2009 pour la modernisation énergétique des bâtiments.

Programme de promotion des énergies renouvelables

Ce programme offre un financement à long terme à faible intérêt pour les investissements dans les énergies renouvelables pour le chauffage et l'eau chaude dans les bâtiments neufs et existants, tels que :

- Collecteurs thermosolaires
- Four/chaudière à granulés de bois
- Pompes à chaleur
- Le taux d'intérêt est inférieur à celui du marché et il est fixé pour 10 ans.

Outre ce prêt à faible taux d'intérêt, l'Etat offre une subvention. Le gouvernement allemand s'engage à fournir 400 millions d'euros en 2009 pour l'utilisation de l'énergie renouvelable pour le chauffage.

Contexte technique et économique

Mesures d'économies d'énergie

57 % des logements GdW ont été partiellement ou entièrement modernisés du point de vue énergétique depuis 1990.

La modernisation entière concerne 31 % des logements, et concerne l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, la pose de nouvelles fenêtres et l'installation d'un nouveau système de chauffage, c'est-à-dire une chaudière. 26 % des logements sont partiellement modernisés d'un point de vue énergétique, cela concerne la pose de nouvelles fenêtres ou l'isolation partielle de l'enveloppe du bâtiment ou l'installation d'un nouveau système de chauffage.

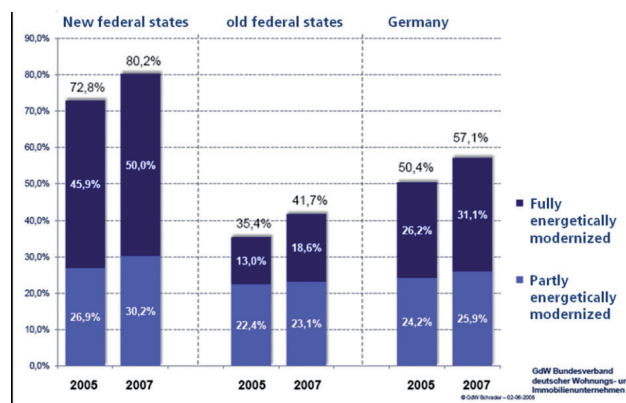


Schéma 1 : pourcentage des logements des sociétés de logement GdW entièrement et partiellement modernisés d'un point de vue énergétique depuis 1990

Consommation d'énergie

Dans les nouveaux états fédéraux, un large potentiel de modernisation énergétique est déjà utilisé. Une partie des sociétés de logement affiche une consommation énergétique inférieure à 70 kWh/(m²a) pour l'ensemble du parc de logements et a ainsi atteint le niveau de faible consommation énergétique pour tous les logements en location. Ainsi la consommation d'énergie des logements en location dans les résidences destinées à plusieurs familles est d'environ 160 kWh/(m²a) en moyenne. Ce résultat provient de l'analyse des certificats établis sur la base de la directive sur la performance énergétique des bâtiments. En Allemagne, le certificat de performance énergétique indique la moyenne de la consommation d'énergie pour le chauffage et, si celle-ci est centralisée, pour l'eau chaude sur trois ans (compte tenu des variations en degré-jour).

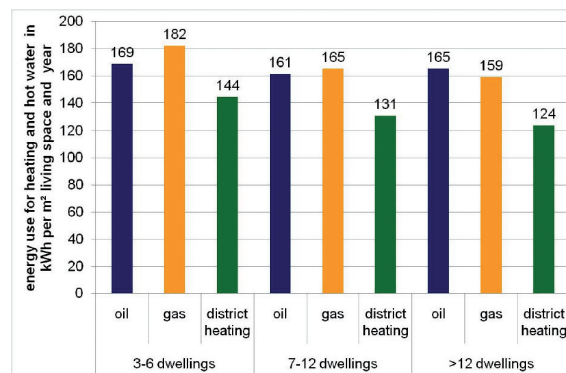


Schéma 2 : Analyse de plus de 100 000 certificats de performance énergétique, énergie utilisée par surface d'habitation, en moyenne 160 kWh/(m²a) Source : ISTA Les projets les plus performants réalisés dans des résidences pour plusieurs familles ont atteint 20 kWh/(m²a) de consommation d'énergie pour le chauffage à la charge de l'utilisateur final. En raison de l'investissement élevé qu'il requiert ce niveau de performance n'est pas destiné à se généraliser.

2/ Contexte politique et juridique concernant les économies d'énergie : proposition d'un système de relations global (définition de cadres Institutionnel/économique/social)

Définition d'un cadre d'action

Le cadre d'action allemand ne doit pas être un nouveau système global. Au cours des deux dernières années, le gouvernement allemand a mis en place le Programme intégré Energie et Climat. Ce programme comprend notamment la mise en place ou la modification de lois et d'ordonnances et prévoit également le développement des aides pour les travaux de modernisation en vue de réaliser des économies d'énergie.

Il contient également des suggestions pour l'amélioration du nouveau cadre de référence.

Cadre juridique

Ordonnance relative aux économies d'énergie (EnEV)

L'ordonnance EnEV 2009 stipule que la part de l'énergie primaire dans les bâtiments existants doit être inférieure à 90/ 100 kWh/ (m² /an), soit moins de 50 à 60 kWh/m²/an dans la consommation d'énergie finale destinée au chauffage.

De cette manière, la limite de résilience économique est atteinte et dans de nombreux cas – dépassée. Le renforcement des exigences définies dans l'ordonnance EnEV 2009 sur les économies d'énergie de même que la mise en place de nouvelles règles en matière de consommation pour le neuf et l'ancien n'est pas recommandé. L'établissement de normes plus sévères en matière d'économies d'énergie risquerait d'entraîner de nouveaux obstacles.

Loi relative aux sources d'énergie renouvelables (EEG)

Dans de nombreux cas, les sociétés de logements et immobilières ne peuvent bénéficier du tarif préférentiel prévu au titre de la Loi sur les économies d'énergie EEG en raison de la lourde pénalisation fiscale.

Selon la Loi EEG, l'activité résultant d'installations de ce type est considérée comme une activité commerciale dont les bénéfices sont classés dans la catégorie des revenus commerciaux. Mais la réalisation de bénéfices est une condition indispensable au bon fonctionnement économique des dites installations.

De cette manière, les organismes de logement perdent la possibilité d'une réduction accrue de l'impôt dû à titre commercial. De même les coopératives de location, qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés risquent de perdre leur statut si elles dépassent le chiffre d'affaires - limite fixé à 10% en raison du coût de la production d'électricité selon la EEG.

Loi relative à la production de chaleur à partir des énergies renouvelables (EEWärmeG)

La loi ENEG sur les économies d'énergie et l'ordonnance EnEV qui fixe les exigences en matière d'économie d'énergie prennent en compte toutes les sources d'énergie existantes, y compris les énergies renouvelables. Ces dispositions s'appliquent à toutes les technologies conformément à l'utilisation de l'énergie primaire fossile. L'utilisation des énergies renouvelables dans les bâtiments concerne normalement la loi sur les économies d'énergie et non une

loi supplémentaire relative à la production de chaleur à partir des énergies renouvelables. Il s'agirait là d'une simplification importante de la loi qui en faciliterait la planification et l'application.

De même pour appliquer la directive européenne relative à la promotion de l'énergie produite à partir de sources d'énergie renouvelables, l'utilisation de ces dernières dans le secteur du bâtiment devrait être réglementée dans la loi sur la construction, à savoir la loi sur les économies d'énergie.

Législation sur les loyers

Le consensus social sur le changement climatique se traduit par des exigences en matière de loi publique concernant les normes énergétiques des bâtiments et incite les décideurs à se montrer respectueux de l'environnement. Dans le secteur locatif, ces exigences se heurtent à celles des différentes parties. La loi actuellement en vigueur sur le logement locatif ne prend pas en compte l'objectif de protection du climat. L'objectif doit être d'éliminer les obstacles et de mettre en place de nouvelles règles.

Exemple :

- La loi sur le logement locatif doit être modifiée en tenant compte des locataires, en ce qui concerne l'ensemble des mesures d'économies d'énergie et de protection du climat, et inclure l'augmentation des loyers fixée par la loi.
- Selon la loi sur le logement locatif, le loyer peut être diminué dans une proportion significative grâce aux mesures d'économies d'énergie au niveau des bâtiments. Cette éventualité doit être exclue par la loi.
- L'annonce des mesures d'économie d'énergie prévue par la loi doit être simplifiée.
- Les dépenses de fonctionnement inhérentes aux technologies d'économies d'énergie et de protection du climat (inconnues à la date de signature du contrat de location) doivent être considérées comme faisant partie des charges dues par le locataire, même si cela n'est pas stipulé dans le contrat de location.
- Le financement par des tiers des mesures d'économies d'énergie n'est pas juridiquement légal à cette date.
- En raison du système allemand de tableaux d'orientation pour la fixation des loyers, les augmentations de loyer se fondent dans le loyer de référence quelques années après l'investissement. C'est pourquoi le propriétaire qui investit dans des mesures d'économie d'énergie n'en retire aucun bénéfice comparé à celui qui ne réalise aucun investissement. L'augmentation du loyer doit être supérieure au loyer de référence.

Prêts et subventions

En ce qui concerne les bâtiments qui posent problèmes comme les monuments, le logement social, ou les bâtiments conçus selon des normes énergétiques très élevées, les investissements en capital doivent s'accompagner de subventions. Ainsi, **les investissements en vue de réaliser des économies d'énergie et de protéger le climat qui sont souhaités par la société et sont nécessaires** peuvent être envisagés pour toutes les catégories de citoyens.

II ALLEMAGNE : MESURES À HAUTE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET ÉCONOMIQUE - ÉCONOMIES D'ÉNERGIE PAR UN FAIBLE INVESTISSEMENT

Type de question : Obstacles techniques et économiques

Description de l'obstacle :

Les mesures de grande envergure d'amélioration de l'efficacité énergétique impliquent des coûts d'investissement élevés. Les investissements réalisés dans les logements locatifs ne peuvent être refinancés que par l'augmentation des loyers. Souvent, l'augmentation des loyers prévue par la loi ne couvre pas les coûts, et la valeur de l'investissement final se traduirait par un résultat négatif. Dans la plupart des cas, pour les locataires, l'augmentation des loyers nécessaire et autorisée par la loi pour couvrir les mesures d'amélioration de l'efficacité énergétique dépasse les économies réalisées sur les coûts énergétiques. Pour ces raisons, il devient difficile.

Énoncé de la recommandation :

L'expérience montre que l'optimisation des installations de chauffage nécessitent des investissements inférieurs à 10 €/ m² de surface habitable (sans changer la chaudière) et que dans la plupart des cas les coûts s'élèvent à 5 €/ m². A titre de comparaison : La modernisation complète d'un bâtiment en vue de réaliser des économies d'énergie nécessite un investissement de 200 €/ m² voire plus.

Pour l'optimisation des installations il est nécessaire :

- De répertorier les véritables points de réglage de la tuyauterie – vannes de blocage et vannes de radiateurs ;
- De répertorier la dimension des radiateurs et les marques ;
- De répertorier les soupapes de thermostat des radiateurs et le vissage correspondant ;
- Calcul de la charge calorifique du bâtiment ;
- Evaluations et calculs techniques ;
- Evaluation des points de préréglage des vannes des radiateurs et du vissage correspondant ;
- Analyse des points faibles selon la norme DIN EN 31051 ;
- Etude de la charge calorifique nécessaire et répartition vers les radiateurs de chaque pièce ;
- Calcul des volumes actuels et comparaison hydraulique des vannes de réglage ;
- Réglage de la pompe de circulation d'eau chaude sans surdimensionnement. En cas de changement de la pompe, installation d'une pompe à commande électronique ;
- Information des résidents concernant l'intervention dans les locaux ;
- Vérifier ou modifier le préréglage en fonction des nouvelles valeurs calculées.

L'information des locataires concernant les interventions dans les locaux constitue un élément essentiel. L'optimisation des installations de chauffage permet une meilleure répartition de la chaleur dans le bâtiment évitant ainsi un niveau de chaleur insuffisant ou excessif.

Ces mesures ne permettent plus au locataire de chauffer de manière excessive. Qui plus est, les radiateurs chauffent moins qu'auparavant bien que la température des pièces soit suffisante. Un service d'information doit être mis en place à l'attention des locataires afin d'éviter les réclamations.

Acteurs concernés :

D'un point de vue stratégique, l'optimisation des installations de chauffage doit être décidée par l'organisme de logement. Les personnels techniques constituent les premiers acteurs concernés, en particulier s'ils peuvent réaliser seuls le diagnostic des besoins. Viennent ensuite les bureaux d'études, les entreprises et enfin mais leur importance est primordiale, les locataires.

Résultats attendus :

Dans le cadre d'une optimisation expérimentale de cinq bâtiments, des mesures ont été mises en œuvre dans deux organismes de logement : DEGEWO et GBG Mannheim. Les résultats de processus de contrôle seront présentés en avril 2009.

On prévoit une économie d'énergie d'au moins 5%. La consommation d'énergie des bâtiments concernés est actuellement comprise entre 70 et 140 kWh (m² par an). Si de plus la charge calorifique à long terme peut être réduite, alors les économies pourraient être supérieures à celles obtenues par les économies d'énergie.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Consulter le guide pédagogique ainsi que le site www.alfa-projekt.de

III ALLEMAGNE : AMORTISSEMENT DES INVESTISSEMENTS PAR LES LOYERS

Type de question : juridique et institutionnel

Description de l'obstacle :

Les propriétaires peuvent refinancer un investissement en vue d'améliorer l'efficacité énergétique par les coûts énergétiques économisés. Pour les logements en location cette possibilité n'existe pas dans les mesures où les économies sur les coûts de l'énergie bénéficient seulement au locataire tandis que le propriétaire supporte les coûts d'investissement. Le refinancement des coûts d'investissement passe par l'augmentation des loyers.

Généralement cependant, l'augmentation des loyers des logements sociaux n'est pas autorisée. De même, dans le secteur privé/non subventionné, les augmentations autorisées ne permettent pas de refinancer l'investissement. En raison du système allemand de tableaux d'orientation du calcul du loyer, les augmentations de loyer se fondent dans le loyer comparable quelques années après l'investissement. C'est pourquoi le propriétaire qui investit dans des mesures d'économies d'énergie n'est pas avantagé par rapport au propriétaire qui n'investit pas.

Énoncé de la recommandation :

Les augmentations de loyer dans le logement social doivent être autorisées dans des limites socialement acceptables. Dans le secteur privé/non subventionné une modification de la législation est nécessaire. L'augmentation du loyer due aux mesures d'économie d'énergie doit rester supérieure au loyer de référence pendant toute la période d'amortissement.

Acteurs concernés :

Organismes publics et de logements, sociétés de logement.

Résultats attendus :

Amélioration des moyens de financement des mesures d'économie d'énergie dans le secteur locatif.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

- www.gdw.de/index.php?mod=article_detail&art=2242
- Jürgen Pöschk (Herausgeber): Jahrbuch Energieeffizienz 2008, VMW-Verlag 2008, S. 97 ff
- www.dena.de/fileadmin/user_upload/Download/Veranstaltungen/2006/09/zh-kongress/WBG_Nuernberg_Richter_Wohnbestand.pdf

IV ALLEMAGNE : CONSENTIR DES ALLÈGEMENTS FISCAUX EN VUE DE L'UTILISATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES POUR LA PRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ PAR L'INTERMÉDIAIRE DES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT

Type de question : Juridique et institutionnel

Description de l'obstacle :

Dans de nombreux cas, les sociétés de logements et immobilières ne peuvent bénéficier du tarif préférentiel (tarif feed-in) prévu au titre de la loi sur les énergies renouvelables EEG en raison de la lourde pénalisation fiscale. Ainsi ils ne sont pas en mesure de produire de l'électricité à partir d'énergies renouvelables par exemple des installations photovoltaïques.

Selon la Loi EEG, l'activité résultant d'installations de ce type est considérée comme une activité commerciale dont les bénéfices sont classés dans la catégorie des revenus commerciaux. Mais la réalisation de bénéfices est une condition indispensable au bon fonctionnement économique desdites installations.

De cette manière, les organismes de logement, qui sont totalement redevables de l'impôt perdent la possibilité de bénéficier d'une réduction plus importante de l'impôt dû à titre commercial. De même les coopératives de location, qui ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés risquent de perdre leur statut si elles dépassent le chiffre d'affaires - limite de 10% en raison du bénéfice lié aux économies d'énergie selon la EEG.

Énoncé de la recommandation :

Afin que les associations et les coopératives de logement, représentées par GdV, ne soient plus désavantagées d'un point de vue fiscal, les autorités concernées devraient recevoir des instructions claires afin d'interpréter les modalités de la loi EEG, de sorte que le tarif préférentiel :

1. dans le cas des sociétés et de coopératives de logement, ces bénéfices soient considérés comme le résultat d'une activité annexe exonérée d'impôts par l'administration uniquement pour leurs propres logements ;
2. Que pour ce qui est des coopératives de logement exonérées d'impôt, ces bénéfices soient considérés comme le résultat d'une activité annexe, qui ne soit pas considérée comme une activité principale afin d'éviter l'incidence fiscale.

Acteurs concernés :

Policy, ministry of finance

Résultats attendus :

Une croissance plus élevée par l'utilisation d'énergies renouvelables par les organismes et les coopératives de logement notamment par

l'utilisation d'installations photovoltaïques et l'alliance de la chaleur provenant des systèmes de chauffage et de la rétention de chaleur.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Dans ce domaine la GdW essaie de promouvoir des mesures politiques.

V ALLEMAGNE : STABILITÉ ET PRÉVISIBILITÉ DE LA LOI SUR L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Type de question : Juridique et institutionnel

Description de l'obstacle :

En 2009, une réforme de la loi sur les économies d'énergie (EnEV) entrera en vigueur en Allemagne. Les besoins en énergie primaire (pour le chauffage, l'eau chaude et l'énergie d'appoint) seront compris entre 90 et 100 kWh/m² par an pour le parc de logements qui doit être modernisé. Afin d'obtenir des subventions, un bâtiment modernisé devra afficher des valeurs comprises entre 75 – 85 kWh/m² par an. La loi sur les énergies renouvelables entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Pour chaque construction neuve, cette loi exige l'utilisation d'énergie renouvelable ou un substitut correspondant (ex chauffage à distance ou dont les valeurs sont inférieures aux exigences de la Loi sur les économies d'énergie). Il existe dès à présent un débat sur un renforcement des exigences concernant les bâtiments économes en énergie. Les droits pour l'utilisation des énergies renouvelables dans le parc existant fait également l'objet d'un débat. Ces deux mesures politiques pourraient bien constituer un obstacle aux mesures d'économie d'énergie. Le renforcement des exigences déjà élevées entraînerait des coûts supplémentaires importants notamment par l'utilisation de systèmes de ventilation et d'énergies renouvelables.

Énoncé de la recommandation :

Les conséquences des exigences concernant les bâtiments économes en énergie devront être évaluées. Par ailleurs, les études devront également permettre de déterminer quel niveau énergétique a permis de réaliser le plus d'économie tout en réduisant les frais d'exploitation au total, en prenant en compte un capital d'investissement limité. Les possibilités d'amortissement et de répercussion économique doivent également être prises en compte. Cela s'applique aux propriétaires comme aux logements locatifs. Suite à une analyse, un éventuel renforcement des exigences fera l'objet d'un débat. L'obligation d'utiliser des énergies renouvelables ne devrait pas concerner le parc existant. L'objectif est de réduire les besoins en énergie fossile et les émissions de CO₂. Des objectifs dans ce sens devront être fixés, mais les moyens de les atteindre devront englober toutes les technologies et décidés par les acteurs. En tenant compte des fonds existants, dans tous les cas, où cela est économiquement faisable, des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences requises pourront être appliquées.

Acteurs concernés :

Politique, Ministère fédéral du transport, Affaires du Logement et de l'aménagement urbain.

Résultats attendus :

La mise en place d'une réglementation juridique stable qui n'excède pas les capacités financières des propriétaires et offre un cadre à long terme pour les mesures d'économies d'énergie. Au plus tôt les mesures d'économies d'énergie pourront être amorties par le revenu des loyers, plus des mesures de modernisation pourront être effectuées. Une utilisation économe en énergie, rentable et respectueuse de l'environnement du capital d'investissement constitue la meilleure façon d'économiser de l'énergie et de gérer les coûts ainsi que de réduire les émissions de CO₂.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Aucune expérimentation dans ce domaine.

Dans ce domaine la GdW essaie de promouvoir des mesures politiques.

Voir [http://www.gdw.de/uploads/files/pressedownloads/GdW-Forderungen_BT_Wahl_2009_Papier_250209%20\(2\)digitalendg.pdf](http://www.gdw.de/uploads/files/pressedownloads/GdW-Forderungen_BT_Wahl_2009_Papier_250209%20(2)digitalendg.pdf) (en allemand uniquement)

VI ALLEMAGNE : INFORMATION ET FORMATION

Type de question : Juridique et institutionnel

Description de l'obstacle :

En ce qui concerne l'efficacité énergétique, on constate toujours un manque de connaissances. Notamment certains aspects des économies d'énergie comme l'optimisation des systèmes de chauffage devraient être mieux connus de l'ensemble des acteurs concernés. Par ailleurs, un service d'information permanente des locataires concernant les économies d'énergie devrait être mis en place. En outre, les nouvelles technologies dont disposent les locataires comme les compteurs intelligents ou les systèmes de commande pour les logements suscitent de nouveaux besoins d'information.

Énoncé de la recommandation :

Information et formation à l'attention des locataires et des propriétaires ainsi que des techniciens et des opérateurs de maintenance.

Cette recommandation vise à mieux sensibiliser le public et à encourager la participation des associations de propriétaires et de locataires dans les projets de rénovation de grande ampleur. Des campagnes d'information des locataires devront notamment être beaucoup plus nombreuses que par le passé.

Les besoins de certaines populations (personnes âgées, personnes d'origine étrangère...) devront également être pris en compte au moyen d'informations spécifiques.

Les projets pilotes ayant pour objet de tester certaines suggestions dans le cadre d'investissements de faible importance devront être repris dans un livret pédagogique et diffusés. Cette recommandation vise également à rassembler des connaissances et des moyens en vue d'entreprendre des projets de rénovation réalisables. L'efficacité de certaines mesures spécifiques – comme par exemple la stabilisation du système hydraulique – devra faire l'objet d'une diffusion. Compte tenu de la limitation de l'argent disponible, on devra définir des priorités ; étant donné que l'on doit savoir quelle mesure est la plus efficace, une liste des mesures réalisables devra être établie par ordre de priorité.

Afin de mieux sensibiliser et former les professionnels, différents modules de formation spécialisée devront être mis en place. Deux niveaux de formation sont nécessaires : En externe et en interne. Externe : Des solutions impliquant une main d'œuvre et des compétences spécialisées doivent être mises en œuvre ; la formation doit permettre aux professionnels de partager des connaissances et les bonnes pratiques ainsi que des techniques innovantes par un travail en réseau au niveau local, la participation à des séminaires et via Internet. Les cours et la formation multidisciplinaire doivent bien sûr être encouragés. En interne : Le personnel doit être formé et sensibilisé à l'économie d'énergie. On devra également créer un centre interne de compétences en efficacité énergétique et assurer le contrôle des besoins énergétiques. Enfin, il est essentiel que les locataires soient informés des interventions concernant les installations de chauffage.

Acteurs concernés :

Organismes de logement, associations de locataires, sociétés de logement.

Résultats attendus :

Exploiter la totalité du potentiel d'économie d'énergie grâce à des mesures d'économie et au comportement des locataires.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

- www.degewo.de/content/de/Service/_3-5-Ratgeber.html
- www.energiesparwohnen.de
- EU-Project save@works4home



ITALIE

I /	CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL	20
II /	COORDINATION INSTITUTIONNELLE ET SIMPLIFICATION DES PROCÉDURES	21
III /	OPTIMISATION DES INVESTISSEMENTS	23
IV /	NÉGOCIATION CONJOINTE POUR PERMETTRE L'ACCÈS AU CRÉDIT POUR LES PROJETS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	23
V /	MISE EN ŒUVRE ET DIFFUSION DU SYSTÈME TPF (FINANCEMENT PAR DES TIERS).....	24
VI /	DÉROGATION AU SYSTÈME DE FIXATION DES LOYERS DU LOGEMENT SOCIAL.....	25
VII /	ASSOCIATIONS D'OPÉRATIONS	25
VIII /	ACTIONS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL DANS LE SECTEUR ÉNERGÉTIQUE ...	26
IX /	GESTION STRATÉGIQUE DES ACTIFS ÉNERGÉTIQUES	26
X /	OFFRE DE MATÉRIAUX ABORDABLES, ÉCONOMES EN ÉNERGIE	27
XI /	CAMPAGNES D'INFORMATION	28
XII /	OUTILS DE FORMATION	28

I ITALIE : CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL

I/ Contexte politique et juridique concernant les économies d'énergie – Situation actuelle

Cadre législatif :

Logement social :

La loi nationale 1998/431 sur la location de logements privés prévoit des aides personnelles aux locataires du secteur privé et la loi nationale 1993/560 a pour objet de réglementer les questions de location et de vente en fonction des critères du logement social ;

La D.L. 1998/112 a pour objet la refonte du cadre de la politique nationale en décentralisant les compétences qui étaient auparavant centralisées.

- Les loyers sont fixés par les régions. Il n'est désormais plus possible de modifier les loyers.

Energie et certification énergétique des bâtiments :

La directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil a pour objet de promouvoir la performance énergétique des bâtiments au sein de la Communauté, en tenant compte des conditions climatiques et des particularités locales ainsi que de l'environnement climatique intérieur et du rapport coût/efficacité. Ce texte impose également des exigences en matière de certification énergétique des bâtiments.

La directive 2001/77CE du Parlement européen et du Conseil a pour objet de promouvoir la part de l'électricité produite à partir de sources d'énergie renouvelables sur le marché intérieur de l'électricité et de créer une base à un futur cadre communautaire dans ce domaine.

1) NIVEAU NATIONAL

La loi nationale D.L. 2005/192 reprise par la loi D.L. 2006/311, relative à la directive 2002/91/CE, porte sur les critères techniques et juridiques concernant la performance énergétique des bâtiments et, dans l'attente de directives nationales, fixe les exigences en matière de certification énergétique des bâtiments mais non en ce qui concerne les professionnels.

La loi nationale D.L. 115/2008 relative à la directive 2006/32/CE, concernant la rénovation énergétique, prévoit la possibilité de ne pas prendre en compte la réduction de la distance entre les bâtiments en raison de la plus grande épaisseur des murs et des plafonds pour l'isolation (bonus volumétrique).

Le décret national du 19 février 2007, concernant la directive 2001/77/CE, relative à la promotion de l'électricité produite à partir de sources d'énergies renouvelables sur le marché intérieur de l'électricité, établit la possibilité de souscrire un contrat énergie avec la société qui fournit l'électricité afin de revendre le surplus de la production et d'autoriser des « tarifs préférentiels » pendant une période de 20 ans.

- L'application a été reportée

2) Niveau local

Les lois régionales :

La loi R.L. 2007/13 du Piedmont, loi R.L. 2007/22 de Ligurie,

Décision 2007/8-5018 de Lombardie relative à la loi R.L. 2006/24, Décision 2008/1050 d'Emilie-Romagne relative à la loi R.L. 2004/26 :

Imposent des exigences et des critères professionnels de qualification pour la remise de certificats de performance énergétique des bâtiments et afin de développer les contrôles des systèmes thermiques.

- Il existe différents types de calcul pour la certification des bâtiments

Projet d'installations techniques :

Le Décret du Président de la République 412/1993 réglemente les projets et la maintenance d'installations techniques en vue de la performance énergétique.

TPF (Financement par des tiers) :

La directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil, abrogeant la directive 93/76/CEE du Conseil vise à améliorer l'efficacité énergétique au stade de l'utilisation finale au sein des États membres. L'article 3 définit le TPF comme un instrument financier permettant de réaliser des économies d'énergie afin de couvrir partiellement ou en totalité le coût du projet initial en vue de mettre en place des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique ;

La loi nationale D.L. 2008/115, relative à la directive 2006/32/CE, réglemente l'efficacité et les services énergétiques dans les utilisations finales. Elle définit le TPF (article 2) et établit un fonds de rotation pour le TPF financé par Les SSE (article 9).

- Le fonds de rotation n'est pas mis en place
- Les banques sont touchées par la crise économique
- Les SSE ne bénéficient pas de mesures d'incitation fiscale

Marchés publics :

Les directives 2004/17/CE et 2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil réglementent les procédures de passation des marchés dans les secteurs de l'eau, de l'énergie, des transports et des services postaux et la coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, de fournitures et de services ;

La loi nationale D.L. 2006/163 réglemente les procédures et les critères de passation des marchés publics en Italie.

- Il est difficile d'établir des contrats mixtes de travaux et de services par exemple dans le cas du TPF.

Loi budgétaire :

La loi budgétaire 2006/296 pour l'année 2007 et la loi budgétaire 2007/244 pour l'année 2008 fixe l'abattement (55 %) pour la rénovation énergétique des bâtiments.

- Cette possibilité n'existe pas pour les logements en location

2/ Contexte politique et juridique concernant les économies d'énergie : Proposition d'un système de relations global (définition de cadres Institutionnel/économique/social)

Définition du cadre institutionnel

- simplification
- coordination
- flexibilité

Simplification des procédures pour les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique ;

Application des protocoles au niveau national et régional ou des plates-formes de coordination institutionnelle.

Davantage de flexibilité dans les plans au niveau local et les réglementations municipales :

- Choisir une meilleure orientation pour les bâtiments neufs ;
- Choisir entre rénovation et la démolition/reconstruction pour les bâtiments qui ne sont pas performants ;
- Pour modifier le volume total du bâtiment sans modifier les surfaces intérieures (pour isolation). La loi nationale D.L. 2008/115 permet de ne pas prendre en compte la réduction de la distance entre les bâtiments en raison de l'augmentation de l'épaisseur des murs et des plafonds pour isolation (bonus volumétrique).

Définition du cadre économique

- Dérogation aux règles de fixation des loyers, subventions pour TPF, aides fiscales
- Promotion des produits écologiques et négociations conjointes avec les fournisseurs d'énergie
- Gestion stratégique des actifs dans le domaine de l'énergie
- Association des opérations et des activités SHO dans le secteur de l'énergie.

Objectif :

- Obtenir une dérogation régionale aux règles de fixation des loyers dans le cas d'opérations d'économies d'énergie (en vue de récupérer une partie de l'investissement sur les loyers) ;
- Mettre en place un fonds de subvention (national) régional en vue de faciliter le TPF et d'obtenir des prêts auprès des banques ;
- Avoir la garantie juridique de l'abattement de 55 % pour rénovation en vue de réaliser des économies d'énergie
- Négocier la qualité et le prix des produits avec les fournisseurs ;
- Encourager la production de produits de construction écologiques ;
- Créer des groupements d'achat pour la fourniture de produits de construction écologiques
- Mettre en place une gestion stratégique des actifs énergétiques afin d'établir un programme à long terme de rénovation énergétique ;
- Créer des opérations mixtes de rénovation énergétique et nouvelle mise en œuvre ;
- Étendre les activités SHO dans le secteur énergétique.

Définition du cadre social

- Information des locataires
- Accords avec les locataires
- Formation des techniciens

Campagne d'information sur les bâtiments économes en énergie (à l'attention des locataires)

- Sensibiliser les locataires ;
- Faciliter les accords au niveau local sur l'efficacité énergétique
- Négocier les projets de rénovation.

Passation d'accords nationaux et régionaux avec les associations de locataires

- Avoir un but commun d'amélioration de l'efficacité énergétique ;
- Mettre en place ensemble des campagnes de sensibilisation ;
- Parvenir à un consensus sur la récupération partielle ou totale sur le loyer de l'investissement en vue de réaliser des économies d'énergie dans le cas du TPF.

Formations des professionnels (personnel du SHO / secteur de la construction, architectes)

- Améliorer les connaissances techniques des opérateurs concernés
- Echange de pratiques

II ITALIE : COORDINATION INSTITUTIONNELLE ET SIMPLIFICATION DES PROCÉDURES

Type de question : Questions juridiques et financières

Description de l'obstacle :

En Italie, il est très difficile et très long d'obtenir toutes les autorisations nécessaires pour effectuer des opérations de rénovation, en particulier pour les bâtiments situés dans les centres-villes historiques ou pour les bâtiments publics de plus de 50 ans (qui sont automatiquement du ressort de L'Organisme des monuments historiques et des Beaux-arts).

La loi national a mis en place un outil appelé Conferenza dei servizi (la conférence des services) qui permet d'obtenir en une seule fois toutes les autorisations requises, mais ce service est très difficile d'accès.

1) Besoin de simplification des règles d'autorisation :

Le système d'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation de projets de rénovation et d'amélioration de l'efficacité énergétique est extrêmement complexe et le temps passé en procédures est trop long :

1. Le plafond maximum du coût pour les constructions neuves et la rénovation (n'est pas adapté pour construire des bâtiments de qualité) ;
2. Les travaux de rénovation nécessitent plusieurs autorisations de plusieurs administrations :
 - La municipalité (permis de construire) ;
 - Organisme des monuments historiques et des beaux-arts (pour tous les bâtiments publics de plus de 50 ans) ;
 - Les pompiers.
3. La certification énergétique est très onéreuse en raison des valeurs limites imposées par la loi :
 - Au niveau national, la loi D.L. 2005/192 modifiée par la loi D.L. 2006/311, concernant la directive 2002/91/CE impose des valeurs limites plancher de performance énergétique selon la forme des bâtiments.
 - Au niveau régional, il existe d'autres lois relatives à la certification énergétique des bâtiments : La loi R. L. 2007/13 of Piémont, R.L. La loi 2007/22 de Ligurie, la Décision 2007/8-5018 of Lombardie relative à la loi to R.L. 2006/24, la Décision 2008/1050 of Emilie-Romagne relative à la loi R.L. 2004/26. Ces lois locales imposent également des règles et des critères professionnels pour l'autorisation de délivrance de la certification énergétique des bâtiments et le développement des inspections des systèmes thermiques.

4. Les plans applicables au niveau local et les réglementations municipales ne sont pas souples :
- Au niveau national, la loi D.L. 2008/115 impose un bonus volumétrique tenant compte de l'augmentation de l'épaisseur des murs et des plafonds ;
5. Les organismes publics doivent procéder à des appels d'offres (appel d'offres pour travaux et services) ils sont donc dans l'obligation de définir des critères de qualité pour chaque opération.

2) Besoin de coordination entre les différents niveaux administratifs :

En Italie, de nombreuses autorisations sont nécessaires pour réaliser un projet de rénovation :

- a) au niveau municipal
 - Commission municipale pour l'obtention du permis de construire
 - Pompiers
 - Services de santé publique
 - Organisme de contrôle du patrimoine culturel
- b) au niveau régional
 - Contrôle des coûts

Énoncé de la recommandation :

1) Simplification des procédures pour les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique

1. Commencer à recenser toutes les actions relatives à la rénovation énergétique (conformément aux lois régionales et locales) ;
2. Conférence des services concernant les autorisations obligatoires ;
3. Davantage de flexibilité dans les plans au niveau local et les réglementations municipales :
 - Choisir une meilleure orientation pour les bâtiments neufs ;
 - Choisir entre rénovation et la démolition/reconstruction pour les bâtiments qui ne sont pas performants sur le plan énergétique ;
 - Modifier le volume total du bâtiment sans augmenter les surfaces intérieures (pour isolation) et de cette manière la loi D.L. 2008/115 impose un bonus volumétrique prenant en compte l'augmentation de l'épaisseur des murs et des plafonds permettant d'augmenter les surfaces extérieures. Aujourd'hui nous devons pour agir au niveau local via une réglementation régionale et locale.

1) Application des protocoles au niveau national et régional et des plates-formes de coordination institutionnelle

Les outils de coordination juridique tels que le Contrat de programme et la coordination des services doivent être employés pour améliorer la coordination institutionnelle.

Le cadre législatif italien offre des outils juridiques pour faciliter les relations entre les institutions à différents niveaux.

La loi D.Lgs 2000/267 définit des formes d'association et définit un contrat de programme afin d'assurer la coordination des actions, la création de calendriers et de solutions de financement pour certains programmes exigeant des actions intégrées à différents niveaux institutionnels (art. 34).

La loi D.L. 2008/112 mise en application par la loi 2008/133 permet d'établir un contrat de programme afin de réaliser des programmes intégrés de rénovation urbaine et de bâtiments à usage d'habitation afin de développer les partenariats privé-public (art. 11 – Plan pour le logement).

La DPR 2001/380 relative à la loi 1990/241 établit que la coordination des services doit contribuer à simplifier l'action administrative. Elle permet en fait d'obtenir plus facilement des autorisations et des accords.

De même, la D.L. 2008/112 mise en application par la Loi 2008/133 rappelle l'utilité de la coordination des services.

Dans le domaine de l'énergie, ces moyens devraient permettre d'accélérer le processus de rénovation énergétique des bâtiments.

Acteurs concernés :

- Administration : Régions, Départements (Province),
- Municipalités
- Organismes de logement social
- Organisme des monuments historiques et des beaux-arts

Résultats attendus :

Une meilleure coordination entre les réglementations et la délivrance des autorisations ; une meilleure coordination entre les réglementations et réduction du temps nécessaire à l'obtention des autorisations.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Absence d'expérimentation. Dans ce domaine.

Dans ce domaine la Federcasa essaie de promouvoir des mesures politiques.

III ITALIE : OPTIMISATION DES INVESTISSEMENTS

Type de question : Questions juridiques et financières

Description de l'obstacle :

Restrictions financières

Manque de financement public pour la rénovation énergétique de 60% des logements sociaux nécessitant des améliorations au niveau de la performance énergétique.

Les aides publiques régionales pour l'investissement dans la rénovation du logement social sont rares, les ressources internes du SHO sont insuffisantes pour investir sans possibilité d'amortissement. La récupération liée à l'abattement fiscal (permis par la Loi de finance 2007) est déjà trop compliquée pour les organismes de logement social car le cadre juridique n'est pas très clair ; la Décision 2008/380-E du Fisc ne prévoit aucun abattement pour les logements en location.

Énoncé de la recommandation :

Optimisation des investissements dans les mesures d'économie d'énergie :

Il est impératif d'optimiser les investissements en vue de réaliser des économies d'énergie. C'est pourquoi, avant de décider du type de mesure à mettre en œuvre pour réduire les besoins en énergie des bâtiments, il est nécessaire de comparer les différentes solutions techniques afin de choisir la moins onéreuse.

Dans ce but, il est nécessaire :

1. De faire une étude préliminaire afin d'établir un bilan coûts/bénéfices relativement à la rénovation du parc de logements :
 - Faire une analyse préliminaire des bâtiments
 - Vérification des installations existantes et de leur efficacité
 - D'évaluer des solutions techniques envisageables en termes d'investissement et de retour sur investissement ;
2. De faire des études afin de proposer des mesures à faible coût en vue de la rénovation énergétique ;
3. D'assurer le suivi des mesures d'économie d'énergie.

Acteurs concernés :

- Organismes de logement social
- Techniciens

Résultats attendus :

Définition de critères d'analyse des bâtiments à usage d'habitation et de données paramétriques pour l'orientation des choix

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

ITALY- IPES Bolzano : Analyse des données comparatives concernant des travaux de rénovation dans un objectif d'économie d'énergie (norme passive contre performances normales) - Rénovation de 69 logements à Bolzano

ITALY- ACER Reggio Emilia : Exemple de rénovation – Rénovation de 22 logements de la municipalité de Sant'Ilario d'Enza (Reggio Emilia)

IV ITALIE : NÉGOCIATION CONJOINTE POUR PERMETTRE L'ACCÈS AU CRÉDIT POUR LES PROJETS D'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Type de question : Questions juridiques et financières

Description de l'obstacle :

Restrictions financières

Manque de financement public pour la rénovation énergétique de 60% des logements sociaux nécessitant des améliorations au niveau de la performance énergétique.

Les aides publiques régionales pour l'investissement dans la rénovation du logement social sont trop faibles, les ressources internes du SHO sont insuffisantes pour investir sans possibilité d'amortissement. La récupération liée à l'abattement fiscal (permis par la Loi de finance 2007) est déjà trop compliquée pour les organismes de logement social car le cadre juridique n'est pas très clair ; la Décision 2008/380-E du Fisc ne prévoit aucun abattement pour les logements en location.

Énoncé de la recommandation :

Négociation conjointe pour permettre l'accès au crédit pour les projets d'efficacité énergétique

Il est impératif de réduire le coût du crédit et de mettre en place des produits financiers spécifiques afin de financer les projets d'économie d'énergie. Les principales caractéristiques de ce type d'opération sont les suivantes :

- La durée de remboursement du crédit doit correspondre à celle de l'investissement (normalement 10, 15 ou 20 ans)
- Les garanties doivent être de deux types :

1. Faisabilité du plan
2. Garantie de paiement des arriérés

Cette recommandation a pour but de faciliter l'accès au crédit pour le SHO et de mettre en place :

- Des systèmes d'évaluation standards, en accord avec les établissements de crédit ;
- De meilleures conditions de crédit pour les projets d'économie d'énergie.

Il est donc nécessaire de travailler en partenariat avec les établissements de crédit et de prévoir au niveau national et local un accord avec les organismes financiers institutionnels au niveau local.

Acteurs concernés :

- Administrations (niveau local)
- Organismes de logement social
- Banques

Résultats attendus :

Plans de financement
Plans de garantie
Plans d'accord

V ITALIE : MISE EN ŒUVRE ET DIFFUSION DU SYSTÈME TPF (FINANCEMENT PAR DES TIERS)

Type de question : Questions juridiques et financières

Description de l'obstacle :

Rigidité du système de fixation des loyers dans le secteur du logement social

Le système de loyers des logements sociaux est extrêmement rigide et les loyers ne permettent pas de couvrir les coûts de maintenance et de rénovation. En Italie, la loi ne permet pas l'augmentation des loyers des logements sociaux et ceux-ci ne permettent pas de récupérer les coûts de maintenance exceptionnels (moyenne nationale 80 Euros par mois).

Énoncé de la recommandation :

Mise en œuvre et diffusion du système TPF dans le secteur du logement social.

Description du système de financement par des tiers (TPF)
Le principe de base du financement par des tiers par les SSE est simple : Les SSE apportent leur savoir-faire et les ressources financières nécessaires au projet, c'est-à-dire qu'elles assurent le plan, la construction, la maintenance et le financement à leurs risques. Il leur incombe de veiller à ce que les investissements adéquats soient réalisés dans les bâtiments afin qu'ils soient économes en énergie.

Ces économies sont calculées sur la base de la consommation d'énergie moyenne au cours des précédentes années. Les entreprises financent leurs investissements par les économies réalisées sur les coûts d'énergie. L'organisme de logement social, ou les locataires payent les factures d'énergie normales et, en fin de contrat, deviennent propriétaires des équipements plus performants.

Le système est profitable à la fois pour le client et les entreprises, sans oublier des avantages importants pour l'environnement.

Ce type de contrat garantit des installations de haute qualité car il y va de l'intérêt des entreprises. Les installations de qualité se traduisent par une réduction des coûts de fonctionnement et de maintenance. Ce système permet d'optimiser la performance énergétique puisque les bénéfices des entreprises sont proportionnels à la quantité d'énergie économisée. Si les installations tombent en panne, les entreprises sont tenues d'assurer la continuité du service.

Au terme du contrat, le client bénéficie pleinement des économies réalisées.

Le financement par des tiers (TPF) peut également être intéressant pour les consommateurs d'énergie qui disposent de ressources financières, dans la mesure où ce système leur permet de tirer profit des économies d'énergie, sans avoir à immobiliser leur capital. Ces ressources peuvent alors servir à d'autres projets.

Le TPF dans le logement social

Le principal problème réside dans la présence de trois acteurs :

- La SSE

- L'organisme de logement social, propriétaire des bâtiments
- Les locataires, redevables des factures d'énergie

Il est donc nécessaire de convenir d'un accord avec les locataires visant à les informer qu'ils devront payer une partie de l'investissement sous forme de facture d'énergie et de disposer d'un fonds de subvention régional destiné à couvrir les arriérés de paiement.

En fait, les locataires payent plus en facture d'énergie qu'en loyer ; cette recommandation a pour objet de maintenir au même niveau (ou au mieux de réduire) le coût global pour le locataire avec une qualité de service accrue.

Conditions :

1. Obtenir une autorisation régionale de dérogation aux règles de fixation des loyers pour les projets d'économie d'énergie (et de recouvrement partiel de l'investissement sur les loyers) ou obtenir l'accord des locataires de récupérer l'investissement sur la fourniture de services ;
2. Mettre en place un fonds de subvention (national) régional en vue de faciliter le TPF et d'obtenir des prêts auprès des banques ;
3. Mettre en place des cadres juridiques pour la mise en œuvre du système TPF (appel à propositions, critères d'évaluation) ;
4. Demander aux banques des prêts spéciaux pour investir dans l'amélioration de la performance énergétique
5. Promouvoir les liens avec les sociétés d'économie d'énergie (ESS) pour le TPF.

Acteurs concernés :

- L'Etat et les régions
- Les organismes de logement social
- Les associations de locataires
- Les SSE
- Les banques
- Les fournisseurs d'énergie

Résultats attendus :

Définir un cadre juridique pour l'investissement dans les mesures d'économie d'énergie

Elaborer un guide de mise en œuvre du TPF

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

ITALY – ATC Biella : Biella Retrofitting one – Programme de financement par des tiers de rénovation de 161 logements à Biella.

Lien vers la recommandation de dérogation au système de fixation des loyers

VI ITALIE : DÉROGATION AU SYSTÈME DE FIXATION DES LOYERS DU LOGEMENT SOCIAL

Type de question : Question sociale

Description de l'obstacle :

Rigidité du système de fixation des loyers dans le secteur du logement social

Le système de fixation des loyers dans le logement social est extrêmement strict et le niveau des loyers ne permet de couvrir le coût de la maintenance et de la rénovation. En Italie il est interdit d'augmenter les loyers du logement social et les loyers ne permettent pas de couvrir les coûts de maintenance exceptionnels (moyenne nationale de 80 Euros par mois).

Énoncé de la recommandation :

Dérogation aux règles de fixation des loyers

L'objectif est de parvenir à un accord avec les locataires sur les coûts généraux de maintenance et sur le mode de récupération des investissements.

1. Obtenir une dérogation régionale (nationale) aux règles de fixation des loyers dans le cas d'opérations d'économies d'énergie (en vue de récupérer une partie de l'investissement sur les loyers) :
2. Démontrer que les économies réalisées sur les factures d'énergie permettent d'augmenter le loyer ; et en fait après rénovation en gardant inchangé le coût pour les familles, de couvrir la période de l'emprunt.

Acteurs concernés :

- L'Etat et les régions
- Les organismes de logement social
- Les associations de locataires

Résultats attendus :

Mettre en place des accords en vue d'investissements dans des mesures d'économie d'énergie

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

ITALIE- ACER Reggio Emilia : Expérience de modernisation intégrée – Rénovation de 22 logements dans la municipalité de Sant'Ilario d'Enza (Reggio Emilia)

ITALIE – Federcasa, Associations de locataires, ACER Reggio Emilia : Protocole d'accord avec les locataires – Négociations avec les locataires pour le partage des coûts. Exemple dans la municipalité de Sant'Ilario d'Enza (Reggio Emilia)

Lien vers l'expérimentation : Application et diffusion du système TPF

VII ITALIE : ASSOCIATIONS D'OPÉRATIONS

Type de question : Questions juridiques et financières

Description de l'obstacle :

Rigidité du système de loyers dans le secteur du logement social, manque de ressources pour investir dans la rénovation du parc de logements sociaux

Le système de fixation des loyers dans le logement social est extrêmement strict et le niveau des loyers ne permet de couvrir le coût de la maintenance et de la rénovation. En Italie il est interdit d'augmenter les loyers du logement social et les loyers ne permettent pas de couvrir les coûts de maintenance exceptionnels (moyenne nationale de 80 Euros par mois).

Énoncé de la recommandation :

Association d'opérations : Rénovation, économies d'énergie et production à partir d'énergies renouvelables.

Cette association d'opération permet d'augmenter le financement en réduisant la durée du prêt.

Plus couramment utilisé consiste à récupérer une partie de l'investissement sur la fourniture d'énergie renouvelable.

Installations photovoltaïques associées à des mesures d'économie d'énergie.

En Italie, de nombreuses aides nationales et régionales sont accordées pour la pose d'installations photovoltaïques, par exemple la diffusion du contrat énergie d'électricité avec le directeur et le fournisseur (Enel...). Le décret national du 19 février 2007, concernant la directive 2001/77/CE, du Parlement européen et du Conseil du 27 septembre 2001 relative à la promotion de l'électricité produite à partir de sources d'énergies renouvelables sur le marché intérieur de l'électricité, établit la possibilité de souscrire un contrat énergie avec la société qui fournit l'électricité afin de revendre le surplus de la production et d'autoriser des « tarifs préférentiels » pendant une période de 20 ans.

Exemples d'utilisation de ces aides :

1. Remplacement d'un élément ancien, par exemple une ancienne toiture par une nouvelle recouverte de panneaux solaires afin de produire de l'électricité. Cette action intégrée permet d'atteindre un équilibre économique et financier grâce à la souscription d'un contrat énergie.
2. Promouvoir l'association d'actions comme solution d'amortissement des investissements : Mettre en œuvre des mesures pour la rénovation des éléments de structure des bâtiments et l'installation de système photovoltaïques pour la production d'électricité.
3. Diffusion du programme de financement des projets par des subventions privées afin de mettre en œuvre la rénovation énergétique au niveau urbain. Le projet de finance est un projet financé à long terme fondé sur une structure financière complexe dans laquelle le projet debt et equity servent à financer le projet. Généralement, un programme de financement de projets implique plusieurs equity investisseurs, appelés partenaires, ainsi

qu'un syndicat de banks qui fournit loans pour l'opération. Les prêts sont secured par le projet lui-même et couverts entièrement par la marge brute d'autofinancement. En d'autres termes, le financement du projet correspond à une structure de prêt basée essentiellement sur la marge brute d'autofinancement du projet pour le remboursement, les actifs, droits et intérêts du projet servant de garantie secondaire ou de crédit réel.

Acteurs concernés :

- L'Etat et les régions
- Les organismes de logement social
- Les associations de locataires
- Les SSE
- Les banques
- Fournisseurs d'énergie

Résultats attendus :

Etablir un cadre juridique pour l'investissement dans les mesures d'économie d'énergie.

Mettre en place le processus et le dispositif de financement.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

ITALIE - Casa S.p.A Firenze : De l'ambiente au photovoltaïque – Rénovation de la toiture de 424 logements avec remplacement des anciens toits par une nouvelle couverture en panneaux voltaïques pour produire de l'électricité

ITALIE – ATC Torino – Exemple de financement de projet à Turin – Rénovation de systèmes de chauffage et utilisation de sources d'énergie renouvelables pour 651 logements, Quartier 0133.

VIII ITALIE : ACTIONS DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL DANS LE SECTEUR ÉNERGÉTIQUE

Questions juridiques et financières

Description de l'obstacle :

Rigidité du système de fixation des loyers dans le secteur du logement social

Le système de loyers des logements sociaux est extrêmement rigide et les loyers ne permettent pas de couvrir les coûts de maintenance et de rénovation. En Italie, la loi ne permet pas l'augmentation des loyers des logements sociaux et ceux-ci ne permettent pas de récupérer les coûts de maintenance exceptionnels (moyenne nationale 86 Euros par mois).

Les organismes de logement social ne disposent pas des ressources suffisantes pour la maintenance des bâtiments c'est pourquoi le revenu des loyers ne permet de réaliser d'autres investissements.

Énoncé de la recommandation :

Étendre les activités des organismes de logement social dans le secteur énergétique.

Les organismes italiens de logement social disposent d'une structure technique interne (architectes, ingénieurs) bénéficiant d'une expertise intéressante dans le domaine des mesures d'économie d'énergie.

Ils sont donc en mesure d'offrir de proposer les services suivants :

1. Des services techniques auprès des municipalités ;
 2. Production et fourniture d'énergie (pour le secteur public et privé en plus des locataires des logements sociaux) ;
- Installations photovoltaïques
 - Production combinée

Le secteur énergétique est en train de devenir un nouveau marché économique également pour les organismes de logement social. En fait, à l'instar des sociétés d'exploitation municipales, les organismes de logement social peuvent fournir plusieurs types de services.

Par exemple, s'ils installent des systèmes photovoltaïques ou de production combinée pour produire de l'énergie pour les espaces communs des logements sociaux ils permettent de réduire une partie des coûts supportés par les locataires.

L'objectif est d'exploiter le savoir-faire des organismes de logement social pour la fourniture de services auprès du secteur public et privé.

Résultats :

- Economies d'échelle
- Augmentation des revenus grâce à des services rentables
- Amélioration des relations avec les municipalités

Acteurs concernés :

- L'Etat et les régions
- Les organismes de logement social
- Les associations de locataires
- Les municipalités
- Association de copropriétaires

Résultats attendus :

Economies d'échelle et augmentation des revenus.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

ITALY – ATC Torino : FORMULA ENERGIA – Société interne ayant pour but le développement d'activités dans le domaine de la vente d'énergie de chauffage.

IX ITALIE : GESTION STRATÉGIQUE DES ACTIFS ÉNERGÉTIQUES

Type de question : Obstacles techniques et économiques

Description de l'obstacle :

Les logements sociaux nécessitent des investissements importants

400 000 logements sociaux italiens nécessitent d'importants

travaux de rénovation impliquant également des mesures d'économie d'énergie.

De nombreux immeubles sont détenus par des bailleurs publics et privés et il est difficile d'associer les propriétaires privés.

L'ampleur du problème passe par la définition de priorités et l'établissement d'un programme à long terme.

Énoncé de la recommandation :

Gestion stratégique des actifs énergétiques

Mettre en œuvre la gestion stratégique des actifs énergétiques sur une base pluriannuelle permettant l'établissement d'un programme à long terme de rénovation énergétique assurant un équilibre entre les besoins et les ressources financières.

Gestion stratégique des actifs énergétiques :

- Réaliser un diagnostic énergétique du parc de logements
- Déterminer les investissements les plus rentables du point de vue du rendement énergétique
- Définir une stratégie globale afin d'améliorer la performance énergétique des logements

Acteurs concernés :

Les organismes de logement social.

Résultats attendus :

Analyse des besoins en vue d'établir des programmes d'économies d'énergie et rénovation du parc de logements.

Mise en place de dispositifs de contrôle de la consommation d'énergie.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

ITALY- ACER Reggio Emilia : Plan stratégique pour la rénovation énergétique – Analyse d'un échantillon d'immeubles dans le but de créer un modèle d'évaluation général.

X ITALIE : OFFRE DE MATÉRIAUX ABORDABLES, ÉCONOMES EN ÉNERGIE

Type de question : Obstacles techniques et économiques

Description de l'obstacle :

Le coût des matériaux d'isolation et de construction biocompatibles est trop élevé

- Le marché des produits destinés aux opérations d'économies d'énergie est très élevé et les performances de ces produits ne sont pas bien connues.
- Il est nécessaire de prendre en compte l'analyse du cycle de vie dans le choix des produits de construction et de rénovation

Énoncé de la recommandation :

Stimuler l'offre de produits à haut rendement énergétique (pour la construction et la rénovation)

La stimulation du marché des produits de construction et les opérations d'économies d'énergie (isolation, fenêtres, chaudières etc.) s'articule sur deux axes :

1. La définition de critères d'évaluation du coût énergétique de l'opération de rénovation non seulement en termes d'économies d'énergie en utilisation mais également pendant toute la durée du cycle de vie : Production des matériaux, transport, installation, utilisation et en dernier lieu, possibilité de recyclage ;
2. La définition de critères d'évaluation du coût énergétique de l'opération de rénovation non seulement en termes d'économies d'énergie en utilisation mais également pendant toute la durée du cycle de vie : Production des matériaux, transport, installation, utilisation et en dernier lieu, possibilité de recyclage ;
3. L'augmentation des économies d'échelle se rapportant à chaque opération au niveau local/régional.

Le secteur du logement public comme secteur pilote encourageant les possibilités d'innovation à travers :

1. Des négociations conjointes : visant à inciter les regroupements d'organismes de logement social au niveau local à négocier d'avantage ;
2. L'approvisionnement vert Définir des critères de sélection des matériaux présentant un faible impact sur la santé et l'environnement sur la base de l'analyse du cycle de vie.

Acteurs concernés :

- L'Etat et les régions
- Les organismes de logement social
- Les SSE
- Les entreprises de construction
- Le secteur des matériaux de construction

Résultats attendus :

Augmenter l'offre de matériaux en vue de l'application de mesures d'économie d'énergie.

Réduction du coût des produits verts.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Travail en cours : Plan d'action national concernant l'approvisionnement vert pour le secteur public.

La Communication européenne 2003/302 invitait les États membres à mettre en œuvre un plan d'action national concernant l'approvisionnement vert.

> Mise en place d'un groupe de travail chargé de définir les critères environnementaux des matériaux de construction (Federcasa avec la coordination de l'ENEA).

XI ITALIE : CAMPAGNES D'INFORMATION

Type de question : Obstacles techniques et économiques

Description de l'obstacle :

Absence de sensibilisation des locataires à la question de l'efficacité énergétique

Problèmes liés aux inquiétudes des locataires :

1. Gestion d'un système de chauffage unique ;
2. Mauvaise utilisation des systèmes de ventilation ;
3. Habitude du chauffage central ;
4. Valve automatique de régulation thermique.

L'autre grand problème concerne la faiblesse des moyens dont disposent les locataires de logements sociaux, ce qui entraîne les conséquences suivantes :

1. Arriérés de paiement ;
2. Inadéquation d'un système de chauffage commun.

Énoncé de la recommandation :

Campagne d'information sur les bâtiments économes en énergie (à l'attention des locataires)

1. Sensibiliser les locataires ;
2. Faciliter les accords au niveau local sur l'efficacité énergétique
3. Avoir un but commun d'amélioration de l'efficacité énergétique ;
4. Mettre en place ensemble des campagnes de sensibilisation ;
5. Parvenir à un consensus sur la récupération partielle ou totale sur le loyer de l'investissement en vue de réaliser des économies d'énergie dans le cas du TPF.

Acteurs concernés :

- Les organismes de logement social
- Les locataires

Résultats attendus :

Sensibilisation des locataires aux questions d'énergie.
Meilleure coopération entre les organismes de logement social et les locataires lors des opérations de rénovation.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

ITALIE – Organismes de logement social : Journal – informations des locataires ; outils d'information et de sensibilisation à la maîtrise de l'énergie.

ITALIE- Bologna & Pistoia : Questionnaire pour les locataires
Outils pour la participation des locataires à la phase de planification.

Meilleures pratiques : Federcasa/ champagne WWF – 1 Million de logements énergiquement performants : <http://generazioneclima.wwf.it/>

XII ITALIE : OUTILS DE FORMATION

Type de question : Obstacles techniques et économiques

Description de l'obstacle :

Besoin de formation

- Pour les entreprises de maintenance
- Pour les techniciens (architectes, ingénieurs)

Les techniciens, ingénieurs et architectes ne peuvent pas toujours être informés en raison de l'évolution constante de la législation et des technologies. Le principal problème serait la non prise en compte des nouvelles technologies ou l'inadéquation des connaissances.

Énoncé de la recommandation :

Disposer d'outils de formation

1. Mise en place de formations à l'attention des professionnels (personnel des organismes de logement social / entreprises de construction, techniciens, maintenance) ;
- Les cours doivent comporter toutes les informations relatives aux économies d'énergie Changement climatique, nouvelles technologies, certification énergétique, bilan énergétique, évolution de la législation, allègements fiscaux, aspects financiers ;
2. Exploitation des supports relatifs à l'autre programme européen sur les économies d'énergie tels que guide ou directives concernant l'analyse des performances énergétiques des bâtiments et critères des mesures de rénovation retenues ;
3. Améliorer les connaissances techniques des opérateurs concernés par l'organisation de séminaires de mise à niveau ;
4. Partager les meilleures pratiques par l'intermédiaire d'Internet, du réseau local et d'événements.

Acteurs concernés :

- Employés des organismes de logement social
- Techniciens
- Consultants
- Employés des sociétés de maintenance

Résultats attendus :

- Sensibilisation des techniciens aux questions d'énergie
- Une meilleure coopération dans les opérations de rénovation entre les organismes de logement social et les techniciens
- Amélioration de la maintenance et de la gestion

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

ITALIE- ACER Reggio Emilia : formation – Formations destinés aux professionnels du secteur public et du secteur privé à Reggio Emilia et Livourne.

Lien avec : le projet ROSH dans le cadre du programme Intelligent Energy Europe (Save) – Guide Outils et Matériaux I & I.

Projet ROSH financé par Intelligent Energy Europe (Save) – Guide Outils et Matériaux I & I.



BULGARIE

I /	CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL.....	30
II /	CRÉATION DE PARCS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN LOCATION COMME CONDITION PRINCIPALE À LA RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE DE GRANDE AMPLEUR DES COPROPRIÉTÉS EXISTANTES	31
III /	RÉCUPÉRATION DES INVESTISSEMENTS DE RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE SUR LA VALEUR DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ ET SUR LA DIMINUTION DES DÉPENSES DES SERVICES PUBLICS.....	32
IV /	SYSTÈMES ET MÉCANISMES FINANCIERS AU NIVEAU NATIONAL PAR LE BIAIS DE PRÊTS ET DE SUBVENTIONS	33
V /	INFORMATION SUR LES FONDS STRUCTURELS ET LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	33
VI /	AVANTAGES FISCAUX POUR LA RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS.....	34
VII /	GUIDE D'ÉTABLISSEMENT D'UN CADRE INSTITUTIONNEL	34
VIII /	ACCORD NATIONAL AVEC LES ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES.....	35
IX /	CAMPAGNE D'INFORMATION ET PROGRAMMES DE FORMATION SUR LES BÂTIMENTS ÉCONOMES EN ÉNERGIE À L'ATTENTION DES PROPRIÉTAIRES ET DE LEURS ASSOCIATIONS	35
X /	SESSIONS DE FORMATION À L'ATTENTION DES PROFESSIONNELS POUR LA PHASE DE CONCEPTION ET DE CONSTRUCTION DE PROJETS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE	36
XI /	GESTION STRATÉGIQUE DES ACTIFS ÉNERGÉTIQUE	37
XII /	AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ÉCONOMES EN ÉNERGIE	37

I BULGARIE : CONTEXTE ET POSITIONNEMENT POLITIQUE NATIONAL

I/ Contexte politique et juridique concernant les économies d'énergie – Situation actuelle

Cadre législatif :

Logement social :

En Bulgarie, la stratégie nationale du logement a été adoptée par le Conseil des ministres en 2005 et constitue un document-cadre qui définit les grandes lignes d'orientation politique à l'attention du gouvernement. Selon la stratégie du logement, une loi relative aux organismes de logement doit être adoptée afin d'encadrer les nouveaux propriétaires de logements sociaux en Bulgarie et la gestion de ce secteur. Cependant, actuellement le parc spécialisé de logements sociaux n'existe pas encore. Le parc existant construit sous les gouvernements socialistes pendant la période 1950-1990 est considéré comme « social ».

En 2005 le **Programme national de rénovation du parc de logements** a été approuvé par le gouvernement et prévoyait des subventions budgétaires pour les opérations de rénovation de grande ampleur des logements en copropriété existants.

La loi sur la copropriété a été adoptée par le Parlement bulgare au début de l'année 2009. Cette loi vise à faciliter les travaux de rénovation et de maintenance ainsi que la gestion des immeubles en copropriété par la création d'associations de propriétaires.

Performance énergétique et certification énergétique des bâtiments :

La directive EPBD a été transposée dans la législation bulgare par un ensemble de lois et de règlements relatifs à la certification énergétique des bâtiments. Ces textes définissent une méthode d'évaluation nationale de la performance énergétique des bâtiments ainsi que les procédures de certification énergétiques des bâtiments. La loi sur la performance énergétique, en vigueur depuis fin 2004 stipule qu'en Bulgarie, la responsabilité de la certification énergétique des bâtiments incombe au ministère de l'énergie et des ressources énergétiques (ministère de l'économie et de l'énergie depuis juin 2005) et au ministère du développement régional et des travaux publics. La responsabilité immédiate de l'ensemble du processus d'application de la politique nationale en matière de performance énergétique des bâtiments incombe au directeur de l'Agence pour l'efficacité énergétique.

D'autres réglementations concernent :

- Réglementation concernant la conservation de l'énergie et de la chaleur (en vigueur depuis mars 2005)
- Réglementation concernant le bilan énergétique des bâtiments (1er janvier 2005)
- Réglementation concernant le bilan énergétique des bâtiments (1er janvier 2005)
- Réglementation concernant la conception des systèmes CVCA (2005)

La loi bulgare sur l'efficacité énergétique et sa réglementation concernant la certification énergétique des bâtiments prévoient deux catégories de certificats de certification énergétique des bâtiments :

- Le certificat de catégorie A
 - Le certificat de catégorie B
- Chaque bâtiment peut être certifié ;
La méthode d'évaluation de la performance énergétique des bâtiments est fondée sur des calculs et des mesures.
La méthode se base sur les normes bulgares et celles du CEN.
Afin de comparer les bâtiments et d'établir leur performance énergétique, les critères suivants ont été définis :
- L'énergie primaire est exprimée en kWh/m² pour chaque bâtiment.
 - Les émissions de dioxyde de carbone sont exprimées en kgCO₂/m² pour chaque bâtiment

Les procédures d'évaluation de la performance énergétique des bâtiments et de certification sont réellement appliquées depuis juillet 2005. Les normes existantes concernant l'application de la directive performance énergétique des bâtiments en Bulgarie ne prennent pas en compte les exigences spécifiques de la certification énergétique des bâtiments à usage d'habitation et également des immeubles en copropriété à plusieurs étages. Les outils de calcul retenus par la législation bulgare considèrent les bâtiments en général. Les normes devront être d'avantage spécifiées s'agissant des bâtiments à usage d'habitation afin d'envisager des travaux de rénovation de grande ampleur dans le secteur du logement bulgare. Il n'existe actuellement aucun outil permettant de définir des stratégies de rénovation au niveau du parc de logements.

Législation fiscale :

Le seul avantage fiscal existant en matière de rénovation en vue d'améliorer l'efficacité énergétique est contenu dans la **Loi sur la fiscalité locale** qui prévoit des exonérations de taxe foncière pour les propriétaires qui rénovent leurs biens et obtiennent un certificat de performance énergétique suite à une procédure de bilan énergétique.

2/ Contexte politique et juridique concernant les économies d'énergie – proposition d'un système de relations global (définition de cadres Institutionnel/économique/social)

Définition du cadre institutionnel

Réviser et actualiser la stratégie nationale du logement en tenant compte de l'importance l'établissement du cadre institutionnel nécessaire à son application au niveau central et local ;
Développement et actualisation du programme national de rénovation au moyen de règlements permettant, chaque année, un meilleur emploi des subventions publiques en fonction du programme ;
Lancer des projets de rénovation de grande ampleur du parc de logements en copropriété en Bulgarie dans le cadre du Programme national de rénovation en créant une Unité de gestion centralisée des projets chargée d'allouer les subventions publiques à la rénovation des logements ;
Mettre en œuvre le processus de rénovation de grande ampleur du parc de logements en copropriété en Bulgarie dans le cadre du Programme national de rénovation par la création de centres d'aide à la rénovation urbaine au niveau local (URSC). Les URSC seront chargés de fournir des informations ciblées et d'organiser des sessions de formation et d'allouer les subventions au niveau local ;
Encourager la participation active des associations de propriétaires

dans les projets de rénovation en les impliquant dans les campagnes d'information ciblées et les formations via les centres d'aide à la rénovation urbaine au niveau des municipalités ;
Apporter une aide publique en vue du développement et de l'élargissement de l'Union nationale des associations de propriétaires (CAC) en tant qu'organisme jouant un rôle clé dans l'application de la nouvelle loi sur la copropriété ;
Les municipalités ne seront pas en mesure d'exercer un contrôle suffisant sur la gestion et la rénovation des logements de même que sur le processus de rénovation urbaine si un secteur du logement social ne voit pas le jour pour ceux qui ne peuvent pas se permettre financièrement d'accéder à la propriété – c'est pourquoi une Loi sur les organismes de logement doit être proposée et approuvée à courte échéance ;

Définition d'un cadre économique

Instauration d'avantages fiscaux supplémentaires pour les travaux de rénovation :

- Elargissement des conditions d'exonération de la taxe foncière
- Déduction du revenu imposable des intérêts dus au titre des prêts pour l'amélioration de l'efficacité énergétique
- Exonération de TVA sur les matériaux utilisés pour les travaux de rénovation

Définir des procédures claires et adaptées pour bénéficier des aides publiques et européennes existantes – Programme national de rénovation des logements, fonds de l'Union européenne dans le cadre de l'Action 'Politique du logement' du Programme d'action « Développement régional 2007-2003 ».

L'extension du programme de rénovation de l'habitat mis en place par la BERD par l'intermédiaire des banques bulgares au niveau local doit être assurée en permettant de prolonger l'application de ce dispositif de prêt à la rénovation qui a remporté un grand succès en accordant une subvention de 30% ;

Définition du cadre social

Préciser la répartition des responsabilités des parties impliquées dans les travaux de rénovation et l'importance des associations de propriétaires au niveau de la construction et de leur organisme national – le CAC ;

Elaborer des outils de formation ciblés et spécialisés tenant compte des besoins spécifiques et du niveau d'études des utilisateurs finals des produits de rénovation des bâtiments – propriétaires et leurs associations ;

Elaborer différents programmes de formation pour différents types d'acteurs à différents stades du processus de rénovation ;
Porter une attention particulière au développement de formations communautaires et à la diffusion des résultats des bâtiments pilotes auprès des associations de propriétaires et de leurs membres qui sont les principaux acteurs du processus de rénovation ;
Renforcement du rôle des municipalités dans l'application de certains projets d'investissement en vue de la rénovation énergétique des bâtiments en copropriété et des zones résidentielles :

- Aider à la mise en place de différentes formes de partenariats public-privé
- Organiser des actions de formation et de sensibilisation en direction des propriétaires d'appartement et de leurs associations
- Coordonner les activités des Centres d'aide à la rénovation urbaine (URSC)
- Echange de pratiques.

II BULGARIE : CRÉATION DE PARCS DE LOGEMENTS SOCIAUX EN LOCATION COMME CONDITION PRINCIPALE À LA RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE DE GRANDE AMPLEUR DES COPROPRIÉTÉS EXISTANTES

Question économique et technique

Description de l'obstacle :

En Bulgarie, l'un des principaux obstacles au processus de rénovation énergétique de grande ampleur des copropriétés est le manque de logements sociaux en location qui permettraient de loger les habitants à faible revenu qui sont actuellement propriétaires mais ne sont pas en mesure d'exercer leurs responsabilités en tant que tels. Il n'existe actuellement en Bulgarie aucune alternative de logement qui prévaudrait pour 97% des propriétaires dont les logements sociaux en copropriété.

Dans le même temps, la propriété concerne des groupes aux revenus différents ce qui constitue un autre obstacle à la réalisation d'un consensus durant la phase de construction. Cela empêche la réalisation de projets de rénovation éco-énergétique, plus particulièrement dans les grands bâtiments préfabriqués.

Recommandation :

L'analyse du processus en cours de rénovation éco-énergétique nécessite la création de parcs de logements sociaux en location grâce à des PPP réalisables et durables entre les municipalités bulgares et les partenaires institutionnels, afin de promouvoir, de mettre en application et de développer des modèles financiers et organisationnels pour la mise à disposition de logements sociaux en location. Ainsi, la propriété de logements qui prévaudra sera diversifiée avec plusieurs sortes de bail correspondant à chaque profil social de résident.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :

L'État comme régulateur du processus à travers un cadre juridique devant être voté et les résultats du Programme national de rénovation des logements à atteindre ;

Les autorités locales publiques comme coordinatrices des parties concernées.

Autres acteurs concernés :

Les organismes immobiliers non-gouvernementaux comme promoteurs et facilitateurs du processus ;

Les organismes de logements sociaux comme fournisseurs de solutions de location de logements sociaux appropriées ;

Les associations de propriétaires comme partenaires du processus de rénovation éco-énergétique des logements ;

Les futures associations de locataires comme partenaires du processus ;

Résultats attendus :

Le résultat attendu de cette recommandation est la mise en place de bases solides en vue de la transformation du parc de logements en Bulgarie selon les normes de qualité définies par l'UE et de la garantie de la réalisation des rénovations éco-énergétiques de grande ampleur des logements en copropriété existants. Dans le même temps, cette recommandation favorisera l'établissement d'opérateurs institutionnels appropriés pour les logements sociaux.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Dans la Vieille Europe, le système de logements existant à long terme confirme la nécessité de combiner plusieurs options de logement dont le logement social en location qui représentent dans certains cas plus de 50% de l'ensemble du parc de logements. Il n'existe pas d'exemple sans « protection » de ce type garantissant ainsi la faisabilité et la souplesse d'un système de logement qui puisse répondre au besoin des citoyens en termes d'accès à un logement abordable et de droits de l'homme.

III BULGARIE : RÉCUPÉRATION DES INVESTISSEMENTS DE RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE SUR LA VALEUR DES LOGEMENTS EN COPROPRIÉTÉ ET SUR LA DIMINUTION DES DÉPENSES DES SERVICES PUBLICS

Question économique et technique

Description de l'obstacle :

L'un des principaux obstacles à la performance énergétique dans les logements en copropriété réside dans la détérioration rapide des logements sur le plan technique, et par conséquent dans la diminution de la valeur du parc de logements en copropriété. Autre facteur négatif : la constante augmentation des prix des services publics. En conséquence, l'augmentation des coûts réduit l'abordabilité des logements à long terme, ainsi que la capacité des propriétaires à gérer et à entretenir leur logement.

Il n'existe pas de système d'incitation économique performant destiné à aider les résidents à entretenir et préserver l'état et la qualité des bâtiments en copropriété à long terme.

Énoncé de la recommandation :

Il est urgent de mettre en place des incitations économiques et des systèmes financiers à un niveau de base afin de garantir la récupération des investissements de rénovation éco-énergétique des logements sur la valeur des copropriétés et sur la diminution des dépenses des services publics.

Il pourrait s'agir d'une déduction des fonds engagés pour la rénovation éco-énergétique sur les revenus imposables des propriétaires, d'une réduction de la TVA pour la rénovation éco-énergétique des bâtiments.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :

Les associations de propriétaires comme partenaires du processus de rénovation éco-énergétique des logements ;

Autres acteurs concernés :

L'État et le Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics ;

Les autorités locales publiques ;

L'Agence nationale de l'efficacité énergétique.

Résultats attendus :

Les résultats attendus ont principalement trait :

- À la mise en place d'incitations économiques efficaces pour la préservation des conditions techniques des bâtiments en copropriété existants ;
- À la création de mécanismes financièrement réalisables pour la préservation de la valeur des logements en copropriété à long terme ;
- À la mise en place de mesures de rénovation techniquement efficaces pour la diminution des dépenses des services publics
- À faciliter la gestion et la rénovation éco-énergétique de grande ampleur des logements ;

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Le meilleur exemple concerne le parc Zharna Fabrika qui a permis de réduire de 50% la quantité d'énergie nécessaire pour le chauffage. Ainsi, la période de remboursement des investissements de rénovation des bâtiments est de 10 ans sans subvention et le taux d'intérêt des emprunts est de 5,8%. La rénovation des bâtiments a obtenu le niveau de certification A pour la performance énergétique après audit.

IV BULGARIE : SYSTÈMES ET MÉCANISMES FINANCIERS AU NIVEAU NATIONAL PAR LE BIAIS DE PRÊTS ET DE SUBVENTIONS

Question juridique et financière

Description de l'obstacle :

Les normes juridiques existantes ne favorisent pas le développement des activités éco-énergétiques dans le secteur du logement. Dans certains cas, comme pour les taxes foncières, celles-ci sont encore plus élevées après la rénovation des bâtiments. Les avantages juridiques que le gouvernement a commencés à mettre en place ne sont pas encore nécessaires.

Le Programme national de rénovation des logements qui fournit des subventions pour la rénovation éco-énergétique n'a pas encore été transposé par les arrêtés appropriés déterminant le mode d'utilisation des fonds.

Il est urgent de créer des formes et des modèles financiers et juridiques durables afin de favoriser la prise d'initiatives chez les propriétaires et de leurs associations en vue de prendre des responsabilités en tant qu'acteurs dynamiques dans la rénovation éco-énergétique des bâtiments en copropriété existants.

Énoncé de la recommandation :

Introduction des changements appropriés de la nouvelle législation afin de faciliter l'accès aux subventions et aux prêts subventionnés pour la rénovation éco-énergétiques des logements ; disposition sur les procédures claires et adéquates pour accéder aux outils financiers existants : Programme national de rénovation des logements, programme de crédits éco-énergétiques des résidents, fonds européens de l'opération « politique du logement » du programme de « Développement régional 2007-2013 ».

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :
Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics.

Autres acteurs concernés :
Ministère des Finances, Agence nationale de l'efficacité énergétique
Fonds pour la performance énergétique
Union bulgare des associations de propriétaires.

Résultats attendus :

Simplifier les procédures administratives pour subventionner les rénovations éco-énergétiques de logements dans le cadre du Programme national de rénovation des logements de la République de Bulgarie afin de faciliter les initiatives des associations de propriétaires ; éviter l'impact négatif de l'association de niveaux de revenu différents au moment du lancement de projets de rénovation.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

S.O

V BULGARIE : INFORMATION SUR LES FONDS STRUCTURELS ET LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Question juridique et financière

Description de l'obstacle :

L'utilisation de fonds structurels pour la rénovation de logements en copropriété est autorisée par la convention et les décisions européennes. Cependant, il n'existe pas de règlements nationaux fournissant les moyens et les modèles pour utiliser ces fonds. Le gouvernement bulgare a fixé une date butoir à la mise en place de ce cadre et de ces dispositions avant la fin 2009. Aussi, il n'existe pas d'information concrète sur la capacité des fonds structurels à soutenir et accélérer le processus général de modernisation des logements et de rénovation urbaine.

Énoncé de la recommandation :

L'accent devrait être porté sur le lancement d'une campagne d'information appropriée et bien ciblée et sur la diffusion des informations nécessaires concernant les outils financiers existants en vue de la rénovation de logements dans le cadre l'opération de « Politique du logement » du programme de « Développement régional 2007-2013 ».

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :
Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics

Autres acteurs concernés :
Ministère des Finances
Agence nationale de l'efficacité énergétique
Union bulgare des associations de propriétaires

Résultats attendus :

Les principaux résultats attendus sont : la mise en place d'un cadre juridique et institutionnel visant à faciliter l'accès aux fonds structurels pour la rénovation éco-énergétique de logements par les associations de propriétaires. Ces informations détaillées permettront la création d'outils pour éviter un faible niveau d'intégration des fonds structurels destinés à la rénovation de logements. La création de centres d'assistance et de campagnes d'information ciblées devra fournir les résultats les plus utiles pour permettre directement aux propriétaires et à leurs associations de jouer un rôle actif dans le processus de rénovation technique et financière de grande ampleur des logements.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Pendant l'expérimentation, la session de formation sur la gestion, l'entretien et la rénovation éco-énergétiques des logements pour les propriétaires et leurs associations a fortement mis l'accent sur la disponibilité des fonds européens ciblés et sur la nécessité de rassembler des moyens adaptés au niveau de la collectivité locale et des quartiers en vue de leur intégration et de leur utilisation de manière efficace.

VI BULGARIE : AVANTAGES FISCAUX POUR LA RÉNOVATION ÉCO-ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Question juridique et financière

Description de l'obstacle :

On constate toujours le manque d'avantages fiscaux, ce qui empêche les propriétaires d'investir dans leur logement. Les systèmes et les mécanismes financiers dans le domaine de la rénovation éco-énergétique des logements est impossible à réaliser sans avantages fiscaux appropriés et ciblés pour les propriétaires et leurs associations en tant que partenaires du processus. Au niveau national, toute politique de rénovation de logements doit être assortie d'avantages fiscaux.

Énoncé de la recommandation :

Le processus de rénovation éco-énergétique de logements comprend l'introduction de changements pertinents dans la nouvelle législation afin de faciliter l'accès aux subventions et aux prêts subventionnés pour la rénovation éco-énergétique de logements. Il est urgent d'établir une législation appropriée en rapport avec la gestion et la rénovation éco-énergétique de bâtiments en copropriété afin de fournir et de réguler les bases juridiques en matière d'avantage fiscal.

Ces avantages fiscaux pourraient correspondre à la déduction des investissements de rénovation éco-énergétique du revenu imposable des ménages, et à la réduction du taux de TVA sur les travaux de rénovation éco-énergétique de logements. De plus, ces avantages pourraient être liés à des mesures concernant la taxe foncière existante, ainsi que la déduction des coûts liés au remboursement des intérêts des prêts pour rénovation éco-énergétiques à partir du revenu imposable.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :

Ministère des Finances

Autres acteurs concernés :

Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics

Agence nationale de l'efficacité énergétique

Union bulgare des associations de propriétaires

Résultats attendus :

Cette recommandation a pour objectif de fournir une incitation financière pour la rénovation et la gestion éco-énergétiques de logements et d'accroître l'abordabilité des opérations éco-énergétiques en matière de rénovation et de gestion de logements.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

S.O.

VII BULGARIE : GUIDE D'ÉTABLISSEMENT D'UN CADRE INSTITUTIONNEL

Question sociale et culturelle

Description de l'obstacle :

Le gouvernement central comme régulateur et les autorités locales comme coordinatrices doivent accélérer et faciliter l'intégration des propriétaires motivés et de leurs associations afin qu'ils participent activement à la mise en application du Programme national de rénovation des logements de la République de Bulgarie ainsi qu'à l'opération de 'Politique du logement' du programme de « Développement régional 2007-2013 » mis en place par le gouvernement bulgare.

Le principal problème du cadre institutionnel pour les logements en Bulgarie est le manque de coordination entre les acteurs concernés à plusieurs niveaux de gouvernance.

Énoncé de la recommandation :

Actions urgentes :

Accorder la priorité politique aux mesures ayant un impact direct sur la rénovation éco-énergétique des logements.

Mettre l'accent sur les moyens administratifs et institutionnels pour la gestion et la rénovation éco-énergétique des logements.

Étendre le Programme national de rénovation des logements à un plus grand nombre d'associations de propriétaires motivées.

Accorder la priorité politique à la rénovation éco-énergétique de logements.

Préciser la répartition claire des responsabilités entre les parties concernées.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :

Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics

Autres acteurs :

Association nationale des municipalités de la République de Bulgarie

Agence nationale de l'efficacité énergétique

Union bulgare des associations de propriétaires

Association bulgare pour la construction, l'isolation et l'étanchéification

Organismes non gouvernementaux spécialisés

Résultats attendus :

Le résultat attendu concerne la création de conditions préalables pour optimiser la coopération et la coordination entre les différentes parties concernées dans le processus de rénovation éco-énergétique des logements en copropriété. Ainsi, cela permettra de réguler le processus de gestion et de rénovation de nombreux logements en copropriété en Bulgarie.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Pendant l'expérimentation, la session de formation sur la gestion, l'entretien et la rénovation éco-énergétiques de logements pour les propriétaires et leurs associations a mis l'accent sur la nécessité de permettre aux communautés locales de coopérer avec d'autres institutions, plus particulièrement au niveau local. L'importance d'une

approche ascendante apparaît comme étant essentielle, notamment dans les cas où la propriété prévaut et où les associations de propriétaires sont les principaux investisseurs dans la rénovation éco-énergétique et durable de logements

VIII BULGARIE : ACCORD NATIONAL AVEC LES ASSOCIATIONS DE PROPRIÉTAIRES

Question sociale et culturelle

Description de l'obstacle :

Le cadre juridique pour la cohabitation en copropriété n'a toujours pas été actualisé afin de prendre en compte la situation économique, politique et sociale que connaît actuellement la Bulgarie. L'avant-projet de la loi sur la copropriété devrait être adopté mais il faut encore du temps pour qu'il soit mis en application avec succès. Pourtant, il n'existe pas de mécanisme juridique et financier permettant l'établissement et le fonctionnement des associations de propriétaires dans les logements en copropriété, qui prendraient la responsabilité de la gestion, de l'entretien et de la rénovation éco-énergétiques de leur habitation.

Cette ambiguïté au niveau de l'institution et de l'organisation provoque plus d'incertitude dans les relations entre les propriétaires et les différents niveaux de gouvernance du processus de développement urbain et immobilier. Les personnes habitant en copropriété sont encore loin d'être dans l'optique de devenir des acteurs proactifs du futur processus de rénovation urbaine. Il existe un manque de communication entre les différents niveaux de gouvernance publique et les organismes de propriétaires de la société civile.

Énoncé de la recommandation :

Il devient impératif d'adopter une législation adéquate en ce qui concerne l'établissement et le bon fonctionnement des associations de propriétaires afin de permettre aux propriétaires de prendre la responsabilité de la gestion et de la rénovation éco-énergétiques des logements en copropriété.

L'accord national avec les associations de propriétaires va contribuer à la mise en application des nouvelles dispositions juridiques et à l'amélioration de la coordination entre les principaux acteurs concernés par le processus de rénovation urbaine et immobilière.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :
Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics
Agence nationale de l'efficacité énergétique

Autres acteurs concernés :
Union bulgare des associations de propriétaires
Association nationale des municipalités de la République de Bulgarie

Résultats attendus :

L'accord national portant sur les priorités et la répartition des responsabilités augmentera l'efficacité des efforts communs

par rapport au processus durable au niveau du budget et de l'organisation du processus de rénovation de grande ampleur des logements. Il favorisera la réussite des intérêts communs en donnant l'initiative aux organismes communautaires de résidents en coopération avec les autorités locales et les organismes professionnels.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Durant l'expérimentation, une attention particulière a été accordée à l'établissement d'associations de propriétaires dans les logements témoins. L'expérimentation comprenait une formation mettant l'accent sur la capacité à travailler ensemble au niveau des quartiers et à coopérer avec les autorités locales, les fournisseurs spécialisés de services publics, les organismes professionnels dans le domaine de la gestion et de la rénovation éco-énergétiques de logements.

IX BULGARIE : CAMPAGNE D'INFORMATION ET PROGRAMMES DE FORMATION SUR LES BÂTIMENTS ÉCONOMES EN ÉNERGIE À L'ATTENTION DES PROPRIÉTAIRES ET DE LEURS ASSOCIATIONS

Question sociale et culturelle

Description de l'obstacle :

En Bulgarie, la situation se caractérise actuellement par un manque de connaissances de la part des associations de propriétaires en termes de gestion et de rénovation éco-énergétiques de logements en copropriété.

On constate toujours un manque d'intérêt concernant la capacité des propriétaires et de leurs organisations à prendre des initiatives dans le domaine de la gestion et de l'entretien durables des copropriétés et des espaces alentour.

Énoncé de la recommandation :

Cette recommandation a pour objet de développer des connaissances spécifiques et des capacités appropriées afin d'entreprendre des projets de rénovation réalisables. De plus, elle a pour but de mieux sensibiliser le public et d'encourager la participation des associations de propriétaires à la rénovation de grande ampleur des logements. Elle comprend plusieurs formations communautaires et la diffusion des résultats de projets pilotes de rénovation réussie de bâtiments en copropriété.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :
Union bulgare des associations de propriétaires

Autres acteurs concernés :
Agence nationale de l'efficacité énergétique
Organismes non gouvernementaux spécialisés

Résultats attendus :

La campagne d'information sur les bâtiments économes en énergie a pour objectif de mieux sensibiliser les propriétaires et leurs associations aux avantages de la gestion et de la rénovation éco-énergétiques des logements.

La recommandation met en avant la nécessité pour les associations de propriétaires de participer proactivement à la gestion et la rénovation éco-énergétiques des logements.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

Cette expérimentation comprend un programme de formation sur la gestion, l'entretien et la rénovation de bâtiments en copropriété, qui est constitué de modules d'introduction à la définition, aux avantages et aux devoirs des associations de propriétaires, à leur organisation et leur structure. Ce programme met en avant la nécessité d'établir et de faire fonctionner les associations de propriétaires et les règles à suivre pour y parvenir. Les principaux modules présentent la base et les différents types d'entretien relatif au logement ainsi que les différents frais d'exploitation. Le programme de formation montre l'importance d'un plan budgétaire sur le long terme et les méthodes de conflits dans les associations de propriétaires ainsi qu'aux moyens de les résoudre. Il comprend des informations sur la construction éco-énergétique de logements, sur les avantages et la relation entre les mesures d'investissement et d'amélioration de l'efficacité énergétique. La législation actuelle sur la construction de logements en Bulgarie est introduite de façon extensive, tout comme le besoin de changements. Le programme de formation comprend également des informations sur les moyens existants pour subventionner la rénovation de bâtiments en copropriété.

X BULGARIE : SESSIONS DE FORMATION À L'ATTENTION DES PROFESSIONNELS POUR LA PHASE DE CONCEPTION ET DE CONSTRUCTION DE PROJETS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Question sociale et culturelle

Description de l'obstacle :

Des compétences professionnelles encore insuffisantes dans le domaine de l'économie d'énergie et des matériaux de construction économes en énergie; manque de centres d'information permanents et d'offre de formation pour les professionnels face à la diversité des techniques d'économie d'énergie qui se développent rapidement et à la variété de matériaux de construction économes en énergie.

Énoncé de la recommandation :

Le processus général de construction et de rénovation éco-énergétiques de logements sera soutenu de manière significative par la mise en place de formations en économie d'énergie à l'attention des professionnels durant la phase de conception et de construction, afin d'accroître les compétences des professionnels et de mettre en place différentes formations spécialisées.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :

- Agence nationale de l'efficacité énergétique

Autres acteurs concernés :

- Université d'architecture
- Association bulgare d'architectes
- Cabinet bulgare d'architectes
- Cabinet bulgare d'ingénieurs
- Association bulgare pour la construction, l'isolation et l'étanchéification

Résultats attendus :

La mise en application avec succès de cette recommandation optimisera la participation des professionnels dans le processus de grande ampleur de rénovation éco-énergétique des logements en copropriété existants en Bulgarie.

Lien vers l'expérimentation et les meilleures pratiques existantes :

S.O.

XI BULGARIE : GESTION STRATÉGIQUE DES ACTIFS ÉNERGÉTIQUE

Question économique et technique

Description de l'obstacle :

La situation actuelle en Bulgarie en terme de logements en copropriété est caractérisée par :

Une mauvaise gestion et un entretien insuffisant du parc de logements ;

La forte consommation en énergie des bâtiments : mauvaise isolation thermique des murs et des fenêtres usagées, qui augmente la consommation en énergie ;

Un système de chauffage inefficace, sauf pour les bâtiments équipés du chauffage central et du gaz ;

L'augmentation de la part due par les propriétaires, qui ne sont pas en mesure d'entretenir leur logement dans les conditions économiques actuelles ;

Énoncé de la recommandation :

Ainsi, il devient essentiel pour le développement durable du système de logements en Bulgarie de veiller au respect des prérequis en vue de garantir la gestion stratégique des actifs énergétiques :

En mettant en place un cadre juridique, institutionnel et financier approprié afin de créer les corps professionnels spécialisés nécessaires à la gestion et l'entretien éco-énergétique du parc de logements ;

En établissant des stratégies visant à instaurer la gestion et l'entretien éco-énergétiques du parc de copropriétés existant ;

En appliquant les dispositions de la loi sur la copropriété qui va être votée afin de réglementer les responsabilités des propriétaires et de leurs associations par rapport à la gestion et l'entretien stratégique de leurs actifs.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :

Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics

Autres acteurs concernés :

Agence nationale de l'efficacité énergétique

Autorités locales

Union bulgare des associations de propriétaires

Résultats attendus :

Mettre en place des mécanismes fiables au niveau juridique, financier et technique pour la gestion, l'entretien et la rénovation durables et éco-énergétiques des logements, et ainsi stopper impérativement la détérioration du parc de logements en copropriété en Bulgarie.

Lien vers l'expérimentation

et les meilleures pratiques existantes :

Le principal objectif de cette expérimentation est de fournir des outils de formation pour la gestion stratégique des actifs énergétiques, et ainsi développer les moyens des associations de propriétaires en Bulgarie. L'objectif est de fournir un exemple de

programme de formation en vue de la création d'associations de propriétaires dotées de moyens dans le domaine de la gestion et de la rénovation éco-énergétiques de copropriétés existantes.

XII BULGARIE : AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ÉCONOMES EN ÉNERGIE

Question économique et technique

Description de l'obstacle :

Dans le cadre du marché européen, le marché actuel bulgare des matériaux de construction est caractérisé par l'offre des principales sociétés de technologies et de matériaux de construction économes en énergie. Cependant, il faut encore améliorer la diversité en termes de qualité et de prix.

Énoncé de la recommandation :

Fournir une gamme suffisante de matériaux de construction économes en énergie en qualité et en quantité sur le marché actuel bulgare ;

Soutenir l'industrie de la construction pour qu'elle fournisse des solutions de qualité en terme de rénovation éco-énergétique des logements ;

Créer une base de données sur les matériaux de construction certifiés économes en énergie et les sociétés de construction ;

Renforcer les circuits d'approvisionnement grâce à des avantages fiscaux appropriés.

Acteurs concernés :

Principaux acteurs concernés :

Ministère du Développement Régional et des Travaux Publics

Ministère de l'Économie et de l'Énergie

Agence nationale de l'efficacité énergétique

Autres acteurs concernés :

Association industrielle bulgare

Chambre de Commerce et d'Industrie bulgare

Cabinet bulgare d'architectes

Cabinet bulgare d'ingénieurs

Association bulgare pour la construction, l'isolation et l'étanchéification

Résultats attendus :

Cette recommandation a pour but d'améliorer la qualité et la quantité de l'offre de technologies et de matériaux de construction économes en énergie sur le marché actuel bulgare.

Lien vers l'expérimentation

et les meilleures pratiques existantes :

S.O.



I /	CONTEXTE NATIONAL ET POSITIONNEMENT	40
II /	ÉVOLUTION DES LOYERS.....	43
III /	CHARGES LOCATIVES.....	44
IV /	FISCALITÉ DU LOYER SOCIAL.....	44
V /	NORMALISATION.....	46
VI /	CERTIFICATION DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS ...	46
VII /	PLAN LOCAL D'URBANISME.....	47
VIII /	INVESTISSEMENTS LOURDS SUR LE BÂTI (PARC DE CLASSE E, F & G~ 15 K€/LOGEMENT	47
IX /	INVESTISSEMENTS À COÛT MODÉRÉ SUR LE BÂTI (PARC CLASSE C & D).....	48
X /	INVESTISSEMENTS SUR LE PARC CHAUFFÉ À L'ÉLECTRICITÉ (PARC DE CLASSE C À G)	49
XI /	MAÎTRISE DES COÛTS ET DE LA QUALITÉ DES PRODUITS	50
XII /	FORMATION EXTERNE	51
XIII /	FORMATION DES LOCATAIRES ET DE LEURS ASSOCIATIONS	52
XIV /	FORMATION INTERNE	53
XV /	FORMATION DES ENFANTS	53

I FRANCE : CONTEXTE NATIONAL ET POSITIONNEMENT

Contexte français relatif à l'efficacité énergétique - Actuellement

Contexte juridique et institutionnel

La loi de programme fixant les orientations de politique énergétique (n° 2005-781 du 13 juillet 2005) :

- s'appuie sur des instruments nouveaux d'incitation aux économies d'énergie pour les opérateurs, tels que les certificats d'économie d'énergie, et d'analyse de la performance énergétique des bâtiments, tels que les diagnostics de performance énergétique ;
- prévoit, en matière de politique sectorielle de l'habitat, la baisse des seuils minimaux de performance énergétique dans le neuf de 40 % d'ici 2020, et dans l'existant estime nécessaire une « incitation des bailleurs à engager des travaux d'économie d'énergie grâce à un partage équitable des économies engendrées avec les locataires ».

Le Grenelle de l'environnement

La démarche française a été accélérée par le choix des pouvoirs publics de fixer les ambitions françaises dans le cadre du « Grenelle de l'Environnement » au cours de l'année 2007, puis dans le projet de loi « Grenelle I » en 2008.

L'une de ses premières conclusions est d'engager un plan thermique de grande ampleur du bâtiment, c'est-à-dire de réduire durablement les dépenses énergétiques, pour dégager des marges de pouvoir d'achat et répondre à l'enjeu majeur de réduction des gaz à effet de serre.

Il s'agit concrètement de lancer un programme de rupture technologique sur le bâtiment neuf de manière à respecter les étapes suivantes :

- 2010 : passage anticipé à la réglementation Très Haute Performance énergétique (THPE), avec un objectif d'un tiers des constructions en basse consommation ou à énergie passive ou positive.
- 2012 : généralisation des logements neufs à basse consommation (50 kWh/m²).
- 2020 : objectif de généralisation des logements neufs à énergie passive ou positive.

Pour ce qui est de l'existant l'idée est de mettre en place un chantier de rénovation énergétique radicale des bâtiments pour réduire les consommations d'énergie de 12 % d'ici 2012 et de 33 % d'ici 2020 à partir de plusieurs outils :

- un label BBC rénovation (bâtiment basse consommation) pour les réhabilitations lourdes (80 kWh/m² par an)
- une révision des règles qui entravent la réhabilitation énergétique et climatique ainsi que la définition de nouvelles règles de construction plus favorables au développement des énergies renouvelables.

Et surtout :

- des produits bancaires et financiers adaptés pour mieux prendre en compte les économies d'énergies
- une révision des règles qui entravent la réhabilitation énergétique et climatique ainsi que la définition de nouvelles règles de construction plus favorables au développement des énergies renouvelables.

Le logement social contribue de manière importante à la démarche

Dans le parc HLM, en particulier, la négociation de conventions avec les opérateurs, organismes de logement social, va permettre une mise aux normes accélérée de l'intégralité du parc, en commençant par les 800 000 logements les plus dégradés, grâce à l'accès à des financements bonifiés à long terme.

Les programmes financés par l'Agence nationale de renouvellement urbain (ANRU) seront par ailleurs réalisés en appliquant par anticipation les normes futures (80 ou 50 kWh/m²), avec ici également le principe d'un financement bonifié.

Le projet de loi Grenelle I, voté par l'Assemblée nationale et en débat au Sénat début 2009, prévoit, pour le parc HLM, la réalisation du programme de rénovation de 800 000 logements avec le calendrier suivant :

- **2009** : 40 000 logements
- **2010** : 60 000 logements
- **2011 à 2020** : 70 000 logements par an.

Les financements prévus sont des prêts à taux privilégiés ainsi qu'une subvention éventuelle qui reste à l'appréciation des pouvoirs publics. L'USH a plaidé pour l'inscription dans la loi d'une subvention impérative de 20 % mais n'a pas obtenu gain de cause pour le moment.

De plus, la modification du règlement FEDER pour la période 2007/2013, rendant éligible le logement aux opérations liées à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables dans les bâtiments existant va permettre de financer une partie des surcoûts des projets de réhabilitation.

Les obstacles identifiés sur le plan légal et institutionnel

Les principaux obstacles identifiés concernent pour la partie institutionnelle et juridique :

- l'absence d'encouragements à développer des projets pour l'efficacité énergétique du fait de la réglementation existante en matière d'évolution des loyers et de réglementation des charges ;
- les lourdeurs administratives opposées à la circulation des technologies et en matière de certification et le poids de la normalisation ;
- le développement insuffisant des incitations fiscales concernant les projets pour le logement social, notamment dans l'existant.

Les propositions pour le logement social français

Les propositions françaises relative à l'aspect légal et institutionnel sont les suivantes :

1. Sur la question du recouvrement de l'investissement par les bailleurs il apparaît tout d'abord que seule une approche dite « globale » de la question est recevable. Cela signifie que la réflexion sur l'équilibre nouveau à trouver dans le couple loyer + charges résultant des travaux à engager ne peut être développée que si une ingénierie financière adaptée et innovante pour les travaux concernés est mise à disposition par le réseau de financement, qui associe également des subventions locales ou régionales. Par ailleurs il ne peut être envisagé que la politique d'efficacité énergétique repose sur la seule mutualisation des efforts entre locataires du parc social de plus en plus pauvres.
2. Pour permettre d'avancer sur la question du partage des techniques et des innovations à l'échelle européenne, l'idée est de réduire

les surcoûts liés au transfert et à l'adaptation des technologies innovantes par la reconnaissance au niveau européen de labels agréés à un niveau national ou régional.

3. Enfin des incitations fiscales tournées vers l'habitat social doivent être développées tant en matière de TVA que de Taxes Foncières sur la Propriété Bâtie (TFPB).

Contexte économique et technologique

Historique

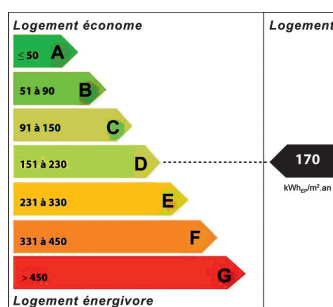
La réhabilitation du patrimoine existant, depuis la première crise de l'énergie du milieu des années 1970, a toujours intégré une contribution significative aux économies d'énergie dans les travaux réalisés.

Grâce à l'appui des Pouvoirs publics portant le taux de subvention à 40% pour les travaux économisant l'énergie (Fonds Spécial Grands Travaux) au début des années 1980, cette contribution avait été nettement renforcée.

C'est ainsi que le parc Hlm, qui abrite 16% de la population, ne contribue aujourd'hui que pour 11% aux émissions de CO₂ produites par le secteur résidentiel.

En 2006, la consommation énergétique médiane du parc social (chauffage et eau chaude) est de 170 contre 240 kWh/m²/an pour l'ensemble du parc résidentiel, alors qu'au début des années 1980, une enquête réalisée par l'Union sociale pour l'habitat sur 750 000 logements situait le parc social médian à 250 kWh/m².

Cet effort accompli sur les 30 dernières années et l'apport du parc construit à partir de 1975 avec des normes thermiques renforcées ont donc permis de réduire d'un tiers (32%) les consommations énergétiques médianes consacrées au chauffage et à la production de l'eau chaude.



Cet effort a nécessité des investissements lourds pour isoler le bâti et moderniser l'installation de production et distribution du chauffage et l'eau chaude.

Généralement, l'investissement était supérieur à 15.000 € en valeur 2008 dont les deux tiers consacrés à l'amélioration de l'efficacité énergétique. Il a porté sur plus de la moitié du parc présent en 1975. Il a permis d'amener les trois quarts du parc social en classes B, C ou D. Il reste néanmoins un quart du parc non réhabilité situé en classes F, G, H.

En raison du contre-choc pétrolier de 1985 et des réductions de la priorité donnée aux travaux touchant à l'obsolescence de certains équipements et leur nécessaire remise en sécurité (électricité, ascenseurs, sécurisation des accès aux logements), cet effort portant sur la thermique du bâtiment s'est ralenti à partir du début des années 1990.

Les pouvoirs publics ont donc largement réduit leur aide à la réhabilitation énergétique et ils n'accordent aujourd'hui, dans le secteur du logement social, aucun avantage spécifique aux travaux relevant de l'efficacité énergétique, contrairement aux nombreuses dispositions favorisant par de fortes déductions fiscales les travaux d'efficacité énergétique dans le secteur privé sans aucune évaluation de leur efficacité réelle.

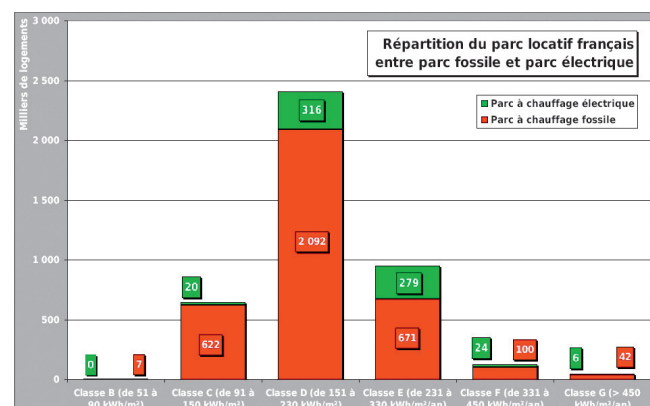
État du gisement énergétique et gains potentiels

L'ensemble des consommations de chauffage et de production d'eau chaude du parc social français (4 177 000 logements) peut être estimé à 56 800 000 MWh, soit une moyenne de 13,8 MWh par logement.

Les trois classes les plus défavorables (E, F et G) qui totalisent 27% des logements représentent ainsi 39% des consommations. La valeur moyenne pondérée selon les consommations ressort ainsi à 209 MWh/m² et la moyenne des trois classes supérieures (E-F-G) s'établit à : 298 kWh/m², contre une moyenne de 172 kWh/m² pour les 3 classes inférieures (BCD) qui représentent 61% du parc.

Répartition du parc entre énergies d'origine fossile et d'origine électrique

Les modalités d'intervention devront cibler les actions de façon pertinente.



Le parc le plus nombreux situé dans les classes E, F & G est un parc ancien ayant recours à l'énergie fossile (fuels, gaz et charbon). Un traitement du bâti, en général peu isolé thermiquement semble le plus pertinent. Ce parc est estimé à environ 800 000 logements. Le parc électrique est estimé au total à 650 000 logements, dont 300 000 en classes E, F & G. Il est récent (postérieur à 1975), son bâti est donc conforme aux normes d'isolation renforcées introduites par la réglementation ayant suivi la première crise énergétique. Une action sur le bâti ne paraît pas la plus pertinente.

Le traitement du parc électrique devra donc cibler les actions permettant de réduire le coefficient conventionnel de 2,58 de conversion de l'énergie finale en énergie primaire.

Effort à réaliser selon l'amplitude de l'action

Pour déterminer l'action à mener, deux stratégies peuvent être retenues.

1. La première – celle de la rationalité économique – consiste à se dire que l'investissement doit être raisonnable et doit porter sur le déplacement d'une seule classe, voire de deux classes.

2. La deuxième – celle de la rationalité sociale – consiste à privilégier les situations les plus dégradées et à traiter prioritairement les situations les plus défavorables (Classe G, puis, F, puis E).

Contexte social et culturel

Contexte

Les habitants du logement social disposent de revenus bien inférieurs à la moyenne nationale et ne sont généralement pas soumis à l'impôt sur le revenu.

Contrairement aux propriétaires du secteur privé qui ont la capacité d'investir au-delà de la couverture des remboursements par les économies générées, leurs revenus ne leur permettraient pas d'aller au-delà.

De plus, en tant que locataires, ils ne peuvent bénéficier – dans des conditions satisfaisantes – des aides (crédit d'impôts) qui permettent de compenser l'écart entre le montant des remboursements et les économies générées par les investissements.

Il est donc indispensable de recourir à des mécanismes permettant – a minima – de rétablir un certain équilibre entre les différents types d'habitants et d'exercer une solidarité à tous les niveaux de regroupement de communautés d'intérêt (du niveau local au niveau européen).

Les premières opérations de réhabilitation visant des performances élevées ont démontré un manque criant de savoir-faire des entreprises, mais aussi une méconnaissance des solutions les plus performantes et des contraintes pour les bailleurs sociaux aussi bien en termes de réalisation qu'en termes d'exploitation.

Par ailleurs, les locataires lorsqu'ils peuvent agir par leur comportement sur leurs consommations ont rarement conscience de l'incidence économique de leurs actions (ouverture de fenêtres, niveaux de température intérieure).

Effort à réaliser

Un énorme effort de professionnalisation des différents acteurs du secteur de la construction reste à faire.

La mise à disposition d'outils performants permettant aux locataires d'être mieux informés de leurs consommations s'impose. La généralisation prochaine d'Internet et ses possibilités nouvelles d'analyse et de restitution de l'information devrait nous y aider.

2/ Contexte français relatif à l'efficacité énergétique – Etablissement d'un cadre de performance

Cadre institutionnel performant

Adaptation de la réglementation sur l'habitat social pour encourager l'investissement dans le secteur énergétique et la réduction des coûts inutiles :

- faciliter la facturation, dans le loyer, d'une partie du remboursement de l'investissement consacré aux actions concernant l'efficacité énergétique,
- faciliter la facturation des services (maintenance des nouveaux équipements, analyse des données collectées) prévues en cas de la mise en valeur de plans énergétiques (BEMS par exemple),
- faciliter la négociation de la qualité et des prix des produits économisant l'énergie avec les fournisseurs ;
- faciliter la négociation du prix de l'énergie avec les fournisseurs d'énergie ;

- stimuler la production composants pour les bâtiments « verts » par la création de groupes d'achat pour l'approvisionnement de produits de construction verte ;

Arrêter l'inflation de la réglementation pour réduire les coûts non essentiels,

- Réduire la réglementation renforcée par le lobbying industriel dans les secteurs non énergétiques (réhabilitation des ascenseurs par exemple) ;
- Arrêt du transfert de l'investissement destiné au secteur de la construction au profit des investissements au secteur des télécommunications (investissement d'une partie du réseau pour faciliter le développement de la fibre optique) ;

Flexibilité des règles d'architecture,

- Permettre une meilleure orientation pour les nouvelles constructions ;
- Permettre d'ajouter des zones extérieures pour une isolation extérieure sans conséquences négatives ;

Cadre économique performant

Gestion des actifs énergétiques stratégiques pour chaque organisme de logement social :

- Permettre la programmation de la rénovation énergétique à long terme,
- Identifier les actions ayant la meilleure rentabilité,
- Choisir entre la rénovation ou la démolition et la reconstruction pour les bâtiments insuffisamment performants du point de vue énergétique.

Des subventions très incitatives couvrant 75 % des coûts de l'ESAM doivent être généralisées à tous les organismes de logement social français.

Renforcement des possibilités de financement pour permettre de couvrir le remboursement par les économies d'énergie

- Avoir des subventions européennes, nationales, régionales et locales afin de rendre plus facile la réalisation des travaux d'efficacité énergétique et d'obtenir plus facilement des prêts auprès des banques complémentaires ;
- Des prêts à taux très réduit pour les travaux concernant l'efficacité énergétique (taux proche de zéro) ;
- Avoir une réduction d'impôt pour les travaux d'efficacité énergétique afin de réduire l'investissement,
- Avoir une réduction d'impôt pour l'utilisation des énergies renouvelables afin de motiver pour ce type d'investissement ;

Des subventions très incitatives couvrant un minimum de 30 % les surcoûts dus à l'efficacité énergétique sont nécessaires avec un niveau de subvention identique à celui disponible pour le propriétaire privé français.

Cadre social performant

Information des locataires

- Avoir un objectif commun d'amélioration de l'efficacité énergétique
- Améliorer la sensibilisation des locataires ;
- Faciliter les accords collectifs locaux avec les associations de locataires concernant l'efficacité énergétique ;

- Obtenir des accords nationaux et régionaux avec association de locataires
- Élaborer ensemble des campagnes de sensibilisation ;
- Avoir un consensus sur la récupération partielle ou totale de l'investissement sur les économies d'énergie du locataire pour le TPF.

Formation professionnelle externe et interne

- Organiser des sessions de formation pour les professionnels (personnel de l'organisme / construction, architectes, entreprises) afin d'améliorer les connaissances techniques des opérateurs concernés ;
- Faciliter l'échange d'informations sur les meilleures pratiques entre les organisations de logements sociaux au niveau européen et national ;

Les accords avec les locataires

- Négocier les projets de rénovation ;
- Faciliter la négociation avec les fournisseurs sur la qualité et le prix des produits en rapport avec l'énergie.

II FRANCE : ÉVOLUTION DES LOYERS

Obstacles juridique et financier

Contexte :

Aujourd'hui, pour chaque programme de logements sociaux, le loyer maximum est limité par une convention signée entre le bailleur et le gouvernement. Ce loyer maximum est calculé au commencement du programme et ne peut plus être dépassé. Il dépend en fait des conditions de financement du programme à l'origine, quels que soient les travaux ou les évolutions dont l'immeuble a pu bénéficier ou, à l'inverse, dont il a pu pâtir.

Obstacles

Le loyer maximum peut parfois être considéré comme inatteignable, dans des conditions de marché spécifique, ou, dans d'autres cas, comme étant trop bas en comparaison au marché effectif. La réglementation peut donc être considérée comme un frein à l'optimisation du patrimoine et de la politique sociale du bailleur. Avec le temps le loyer du logement peut ne plus tenir compte d'éléments qui affectent l'immeuble (services, localisation, confort).

Par ailleurs, le loyer pratiqué au logement par le bailleur social repose sur un calcul de surface auquel le prix autorisé est appliqué. Cette surface, appelée surface corrigée, applicable à la très grande majorité du parc (plus de 90%) tient compte d'éléments d'équipement et de confort fournis par le propriétaire. La liste de ces équipements n'a toutefois pas été modifiée depuis 1964, ce qui interdit la valorisation d'équipements techniques nouveaux (chaudières individuelles, double vitrage...) pour les logements construits avant 1998.

Propositions

1. Une première analyse peut être conduite autour de la notion de quittance globale de loyer. La démarche est la suivante : Elle consiste à évaluer les conditions d'un nouvel équilibre entre le loyer d'une part, qui tiendrait compte de l'autofinancement des investissements en faveur de l'efficacité énergétique, le montant

des charges, d'autre part, diminué des effets dus aux travaux réalisés et aux équipements économes acquis, avec un financement des travaux à un taux avantageux, et une mesure de subvention pour atteindre le meilleur équilibre pour l'occupant. Aujourd'hui, il est impossible de compenser un investissement ailleurs que dans le loyer, lui-même plafonné. La différence entre le loyer maximum et le loyer pratiqué n'est, en général, pas suffisante pour financer les travaux et le propriétaire n'est pas encouragé à faire des efforts d'investissement. La question de la garantie opposable aux locataires à travers les charges reste néanmoins posée. Cette approche s'appuie nécessairement sur une évolution législative de la question du loyer et des charges des logements sociaux.

2. La deuxième piste à évaluer s'appuie sur la démarche dite du « conventionnement global de patrimoine ».

Une loi de 2004 permet, à partir de la définition d'un plan stratégique de patrimoine, et en tenant compte de la politique locale de l'habitat, une réorganisation du loyer maximum à partir des caractéristiques du patrimoine, en particulier sa localisation, son confort et son environnement.

En contrepartie l'organisme de logement social doit prendre des engagements de manière à garantir l'accès de la meilleure partie de son parc à des ménages disposant de ressources modestes (égales à moins de 60% du plafond de ressources normal).

Le nouveau loyer dépend de la classification des programmes au vu de leurs qualités en termes de services aux locataires.

L'accord de conventionnement global est signé avec les représentants locaux de l'Etat pour l'ensemble du parc de logements et il est renouvelable tous les 6 ans.

Il permet de retenir l'axe de la performance énergétique dans la réflexion patrimoniale et dans le scoring global des résidences classées en fonction de la qualité du service rendu.

Toutefois la question du financement des travaux n'est pas totalement tranchée. Par ailleurs il n'est souhaitable ni que les organismes voient leur capacité d'autofinancement amputée, ni que le financement repose sur la seule mutualisation des efforts entre les locataires du parc social, qui sont de plus en plus pauvres, à travers une réorganisation des loyers-plafonds à l'intérieur d'un seul parc.

Effets attendus

Ouvrir des perspectives nouvelles pour un financement partagé mais solidaire, des travaux d'économie d'énergie.

Associer la subvention, un accès à un financement privilégié et un régime fiscal incitatif. Partager la dépense, comme les gains attendus, entre propriétaire et locataire.

III FRANCE : CHARGES LOCATIVES

Obstacles juridique et financier

Contexte :

La question des charges locatives est une source de difficultés dans les relations entre les bailleurs et les locataires en raison de l'absence de révision de la liste des charges récupérables depuis le décret de 1982 en France.

Or, en 25 ans, le contexte a changé.

Le service rendu aux locataires a été amélioré : développement des équipements, gestion de proximité et évolution du rôle des gardiens. L'environnement économique et social s'est modifié : augmentation des troubles de voisinage, des dégradations et de la délinquance. Les tâches du gardien ont pris une nouvelle dimension que le décret ne prend pas en compte.

Le décret a en outre pris un retard par rapport aux améliorations intervenues en termes de qualité technique des équipements collectifs et individuels, en termes de sécurité des immeubles et des logements, en termes de services rendus aux locataires.

Cette situation réduit la capacité d'innovation des bailleurs, les prestations rendues sur des équipements ou des services nouveaux ne pouvant être récupérées sur les locataires selon le décret charges. Elle pénalise les locataires qui pourraient bénéficier d'un service amélioré, sans que leur quittance globale ne soit nécessairement alourdie (voir fiche sur les loyers).

Obstacles

Le décret du 9 novembre 1982 n'a pas prévu d'adaptation dans le temps ; il n'a pas pu être révisé pendant la période écoulée depuis sa date d'entrée en vigueur, sauf par une mesure législative intervenue en 2006.

La loi ENL du 13 juillet 2006, rend possible en effet le recours à de nouveaux services non cités dans la liste du décret, s'ils prennent en compte le développement durable.

Cette disposition ne modifie pas cependant les termes généraux de la loi gouvernant les relations entre le bailleur et les locataires concernant les loyers.

En conséquence, un investissement, même s'il est vertueux, ne peut être compté dans les charges locatives. De la même façon, la récupération des charges est seulement possible à hauteur des dépenses engagées. En revanche, un service d'efficacité énergétique peut faire l'objet d'un accord de location mais ce service ne saurait cacher un investissement.

Recommandations

Faciliter la prise en compte des technologies et pratiques modernes (GTB, services de suivi des performances et services personnalisés aux locataires, équipements intelligents de comptage...) avec addition de nouveaux services et révision triennale de la liste pour intégrer les nouvelles pratiques.

Intégrer en conséquence dans la réglementation sur les charges la possibilité d'en réviser la liste et l'actualiser rapidement. Renforcer le dialogue avec les locataires et leurs associations dans la définition des objectifs du développement durable. En particulier, la voie pour des solutions alternatives doit être poursuivie.

Effets attendus

Aller vers une définition partagée par toutes les parties prenantes (Etat, collectivités, locataires, propriétaires) des objectifs du développement durable dans les immeubles d'habitation, c'est s'engager dans une perspective dynamique dont tous les acteurs pourraient tirer profit dans leur activité.

La recherche d'une meilleure qualité des logements passe par une analyse approfondie et partenariale de la question des charges récupérables.

IV FRANCE : FISCALITÉ DU LOYER SOCIAL

Obstacles juridique et financier

Contexte :

Une éventuelle remise en cause de l'effectivité du taux réduit de TVA (à 5,5%) dont bénéficient les travaux dans les logements sociaux, dans le cadre de la réflexion en cours à Bruxelles autour de la directive TVA, pourrait rendre excessivement difficile l'équilibre du financement des travaux en vue d'une réduction des consommations en énergie.

Par ailleurs les logements les plus anciens, qui nécessitent souvent le plus de travaux pour favoriser les économies d'énergie et réduire la dispersion des gaz à effet de serre qu'une mauvaise isolation rend possible, ne bénéficient pas des exonérations de TFPB prévues pour les immeubles récents et un dispositif de dégrèvement de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie a donc été adopté dans le cadre de la loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique. Toutefois, les possibilités d'imputer ces dégrèvements ayant été considérablement limitées, cette mesure a perdu son attractivité pour les organismes de logement social.

Enfin l'investissement dans les équipements économes en énergie n'est pas encouragé pour les organismes d'habitat social, comme il peut l'être pour les personnes physiques. Le régime de crédit d'impôt ne leur est pas applicable.

Propositions

1. Maintenir la possibilité pour les Etats-Membres de l'UE de fixer un taux réduit de TVA pour les travaux dans le secteur du logement social, englobant par conséquent ceux relatifs aux économies d'énergie.
2. Améliorer l'effet des mesures de dégrèvement de TFPB afin de les rendre plus efficaces pour les bâtiments les plus anciens qui nécessitent le plus de travaux.
3. Etendre aux organismes d'Hlm le régime de crédit d'impôt dont disposent les particuliers pour les matériels et équipements économisant l'énergie.

Effets attendus

Favoriser un démarrage significatif des travaux sur les immeubles d'habitat social aurait un triple effet :

- modifier durablement la consommation d'énergie de ces bâtiments
- modérer les efforts de leurs occupants, qui sont parmi les plus modestes
- donner un signal fort aux autres secteurs (habitat privé, tertiaire).

Ce démarrage ne pourra avoir lieu sans une fiscalité adaptée. Elle exprimera la solidarité nationale avec les occupants de ces logements, qui sont appelés en parallèle à participer financièrement à ces dépenses, avec un gain attendu en termes de charges locatives.

Situation en mars 2009

La situation au début de l'année 2009 sur le plan fiscal a évolué par rapport au début de l'analyse de la situation fin 2007 dans le cadre de l'étude Tackobst.

Ces évolutions apportent des éléments de satisfaction par rapport

aux trois propositions faites ci-dessus. Les mesures décidées ou envisagées tant à l'échelle européenne que nationale permettent une nouvelle lecture. Elle illustre notamment le travail réalisé en France par l'USH pour faire évoluer les textes en faveur d'une meilleure prise en compte des objectifs d'efficacité énergétique dans le domaine du logement social.

Trois illustrations peuvent être avancées sur ces questions :

1. L'action du Conseil de l'Union européenne (réunion du 10 mars 2009) sur la TVA :

Le Conseil ECOFIN du 10 mars 2009 permet une évolution qui conduit à retenir le taux réduit de TVA comme une base permanente de travail, au lieu de la situation transitoire qui prévalait jusqu'alors.

2. L'action de l'USH en matière de TFPB :

Le dégrèvement en matière de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) était possible à hauteur de 25% du montant des travaux d'économie d'énergie (article 1391 E du Code général des impôts). Cette mesure ne pouvait s'appliquer cependant que sur la cotisation due par l'organisme de logement social au titre de l'immeuble dans lequel avaient été réalisés les travaux.

Dorénavant, depuis la loi pour la mobilisation sur le logement, l'assiette du dégrèvement a été élargie à la commune ou aux

communes relevant du même service des impôts. Cette solution permet de valoriser le dégrèvement dans une proportion de 1 à 5 par rapport à avant.

3. Les suites du Grenelle de l'Environnement.

La troisième proposition faite partait du constat que, dans le secteur privé du logement, le propriétaire qui investissait dans des travaux d'économie d'énergie pouvait bénéficier dans certaines conditions d'un crédit d'impôt. Il était fait remarquer que ces dispositions n'avaient pas d'équivalent dans le secteur du logement social. Une convention, signée le 26 février dernier par T. Repentin, président de l'USH, avec le ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire ainsi que la ministre du Logement prévoit la rénovation d'ici 2020 de 800 000 logements sociaux les plus consommateurs d'énergie. En 2009 et en 2010, les moyens financiers de la rénovation de 100 000 de ces logements est prévue par l'accès des organismes de logement social à un « éco-prêt logement social » à taux bonifié de 1,9% sur 15 ans, distribué par la Caisse des Dépôts pour une enveloppe de 1,2 M €.

En outre l'USH a demandé une adaptation du crédit d'impôt au bénéfice des locataires.

Mesures sur les taxes relatives à l'énergie en France(2009)

Taxe foncière sur les propriétés bâties

1. Taxe foncière sur les propriétés bâties

PERSONNES MORALES	TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES	OBSERVATIONS
1. Tous propriétaires d'immeubles d'habitation	Exonération totale ou partielle pendant 5 ans en cas de travaux d'économie d'énergie et de développement durable	- Sur option des collectivités - Seuil de travaux par logement - CGI Art. 1383-0 B (+art. 200 quater) - Applicable à la fin de l'exonération
2. Propriétaires Hlm d'immeubles d'habitation	Dégrèvement égal au ¼ des dépenses pour travaux d'économie d'énergie	- Dans la mesure où les organismes HLM sont exonérés de TFPB pendant 15, 20, 25 ou 30 ans, le dégrèvement ne pourra se faire qu'après la fin de la période d'exonération - dégrèvement plafonné au montant de la TFPB due au titre de l'immeuble ou des immeubles relevant d'un même service des Impôts, sans possibilité de report d'une année sur l'autre - CGI Art. 1391 E + CCH Art. L. 111-10
3. Propriétaires Hlm d'immeubles d'habitation ayant fait l'objet d'un prêt Hlm ou financées à + de 50% par un prêt aidé par l'Etat.	- Prolongation de l'exonération portée de 15 à 20 ans pour les constructions neuves répondant à 4 critères de qualité environnementale après le 01/01/2002 - Prolongation portée de 15 à 25 ans pour les constructions neuves entre 1/07/2004 et 31/12/2009, et à 30 ans pour les constructions neuves après le 17/07/2006	- Critères : Assistance technique par professionnel de l'environnement, Modalités de réalisation (gestion des déchets de chantier par ex.) Performance énergétique et acoustique, Utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables, Maîtrise des fluides. - CGI Art. 1384, 1384 A, 1384 C, 1384 D, DB, CCH. L. 301-I

2. Amortissement exceptionnel sur l'achat de matériel

PERSONNES MORALES	TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES BATIES	OBSERVATIONS
Entreprises ou personnes imposables selon le régime des bénéfices industriels et commerciaux	Matériels destinés à économiser l'énergie et équipements de production d'énergie renouvelable	- Amortissement limité au seul secteur taxable (c'est-à-dire hors de l'activité essentielle Hlm) - Source CGI Art 39 AB - Acquisition ou fabrication avant le 1er janvier 2011

V FRANCE : NORMALISATION

Obstacles juridique et financier

Contexte :

Le secteur de l'habitat social est visé de très nombreuses façons par de multiples normes, qu'elles concernent l'énergie, l'environnement, les produits industriels, la construction, etc. Pour la seule directive concernant les produits de construction, 1500 normes environ sont suivies par les organismes.

D'une manière générale, on considère que la norme représente un gain de temps, une claire identification de l'état de l'art, elle facilite la compatibilité des produits entre eux et donc permet un libre choix, apporte une sécurité juridique et une garantie pour le consommateur et l'usager final. Il reste, que pour les maîtres d'ouvrage, elle peut avoir de nombreux inconvénients.

Obstacles :

- **Elaboration :**
Les conditions d'élaborations des normes peuvent apparaître insatisfaisantes, en ce sens qu'elles ne traduisent pas des contraintes, des coûts supplémentaires pour les maîtres d'ouvrages et les usagers, et une aggravation de la responsabilité des acteurs de l'habitat.
Hors, ce sont les industriels qui sont, pour l'essentiel les auteurs des nouvelles normes avec pour objectif, compréhensible, de vendre leurs produits à travers une obligation de conformité créée aux autres acteurs. Ainsi, beaucoup de normes échappent aux contrôles des politiques alors qu'elles ont des conséquences importantes, notamment en termes de prix pour les maîtres d'ouvrage mais aussi pour les habitants.
- **La stimulation de l'innovation :** le secteur de l'énergie (efficacité énergétique + énergies renouvelables) est un secteur en pleines évolutions, normer les produits peut avoir pour effet de freiner les évolutions dans ce domaine.
- **Le coût :** Les études de faisabilité et d'opportunité en matière de norme, n'étudient pas la question du coût de cette dernière pour les maîtres d'ouvrage, ni pour les habitants qui, dans le parc de logement social, ont des ressources modestes dont on doit tenir compte.
- **Quelle efficacité ?** Beaucoup d'opérateurs de logement social se posent la question de l'utilité de certaines normes. Donner un exemple.

Recommandations :

- Associer le plus en amont possible tous les acteurs concernés par la norme au niveau national et européen dont les élus, les maîtres d'ouvrages, les associations d'habitants.
- Nécessité de connaître clairement quelles sont les plus values spécifiques de la norme ainsi que les objectifs recherchés avant de commencer le travail de normalisation proprement dit.
- Les études d'opportunité et de faisabilité doivent étudier la question du coût de la norme.

Résultats attendus :

L'élaboration de normes énergie et environnement plus adaptée au secteur du logement social, avec un coût de mise en œuvre raisonnable.

Un processus de normalisation plus transparent

VI FRANCE : CERTIFICATION DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS

Obstacles légaux et économiques

Description de l'obstacle

La plupart des organismes d'habitat social sont supportés financièrement par les autorités publiques locales (les régions, les conseils généraux, les communautés de municipalités...) pour la production et la livraison de bâtiments dont les performances énergétiques sont à + 10% ou +20% par rapport la législation existante datant de 2005. La contrepartie de ces financements publics consiste en une certification officielle de performance énergétique de ces bâtiments.

L'organisme français (CERQUAL), qui délivre la certification des labels (Habitat et Environnement, Effinergie...), exigés par les pouvoirs publics pour obtenir leurs licences, financements ou garanties est dans une situation de monopole. En conséquence, les coûts de certifications sont significatifs (c'est-à-dire une somme forfaitaire de 4000 euros par nouveau bâtiment) et ne sont pas liés à la taille des bâtiments. Jusqu'à présent, pour une petite opération (inférieure à 10 logements), les coûts de la certification peuvent être considérés comme prohibitifs. Dans les zones rurales, la taille moyenne des opérations est de 4 logements.

Recommandations :

Solution technique proposée :

Certifier sur une base annuelle, la capacité des organismes d'Hlm à produire des bâtiments à produire des bâtiments de grande qualité environnementale, la production étant contrôlée de manière aléatoire.

Solution économique et financière proposée :

Un système de correspondance des labels au niveau européen pourrait être créé et fourni aux autorités nationales et publiques pour les aider dans la mise en œuvre et le contrôle de leurs politiques environnementales.

Résultats attendus :

- Diminuer les coûts de la certification et améliorer l'équilibre global de chaque construction d'un nouveau bâtiment.
- Améliorer la qualité de service fourni par les organismes de certification.

VII FRANCE : PLAN LOCAL D'URBANISME

Problème juridique

Description de l'obstacle

Traditionnellement en France, la conception locale de l'urbanisme facilite une exposition Est-Ouest des rues. Cela rend beaucoup plus difficile la construction de logements à basse consommation énergétique et des bâtiments passifs. Les urbanistes défendent l'idée que l'exposition Nord-Sud est à l'origine de façade nord pauvre d'un point de vue architectural. Ils ne prennent pas en compte les contraintes liées à l'énergie dans la conception des plans locaux d'urbanisme.

Recommandations :

1. Intégrer systématiquement la dimension efficacité énergétique dans les procédures administratives qui définissent le plan local d'urbanisme. Cela signifie que les plans locaux d'urbanisme existants devraient être révisés par les autorités administratives afin d'intégrer les défis liés aux changements climatiques.
2. Développer un attrait architectural de la façade nord et des espaces verts pour surmonter ces habitudes culturelles.

Description des parties prenantes visées :

Autorités administratives locales.

Résultats envisagés :

Encourager l'intégration de la dimension énergétique dans la conception des plans locaux d'urbanisme aurait un double effet :

- Favoriser l'exposition Nord-Sud des immeubles accroîtra les apports solaires.
- Promouvoir un développement plus facile des énergies renouvelables (photovoltaïque) grâce à une plus grande efficacité énergétique et une amélioration de la rentabilité financière des nouveaux immeubles et des constructions.

Ce travail ne peut être mis en œuvre sans un cadre juridique adéquat.

Liens avec des expérimentations & des bonnes pratiques existantes :

- Conception d'éco-quartiers.
- Expérimentations du Foyer Rémois : Betheny à Reims (51) et du Toit Vosgien : les Héliades à Saint Dié (88).

VIII FRANCE : INVESTISSEMENTS LOURDS SUR LE BÂTI (PARC DE CLASSE E, F & G ~ 15 K€/LOGEMENT)

Obstacles économiques et techniques

Description de l'obstacle

Rappel du contexte technico-économique

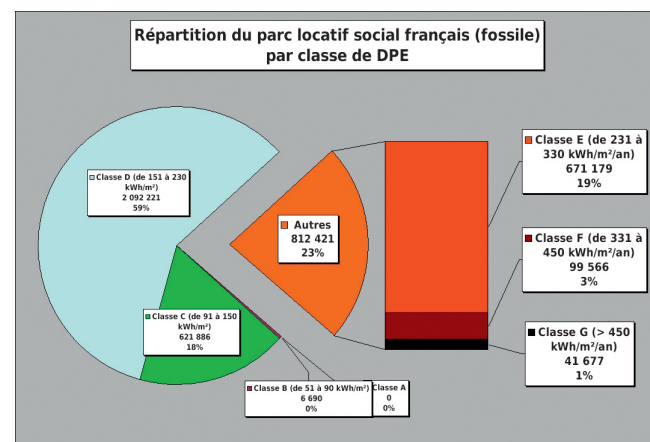
Il subsiste un bon quart du parc locatif social non réhabilité et dont les performances les situent dans les classes supérieures du DPE (23% en classe E, 3% en classe F et 1% en classe G).

Obstacles

Les organismes de logement social, dont la mission principale est de faire face au manque de logements accessibles aux ménages modestes doivent mobiliser une grande part de leurs fonds propres à cette mission, et ne peuvent donc assumer seuls les investissements nécessaires en réhabilitation énergétique.

Ils ne peuvent pas non plus, pour des raisons légales, augmenter leurs loyers pour financer les remboursements des emprunts à souscrire pour financer les investissements nécessaires.

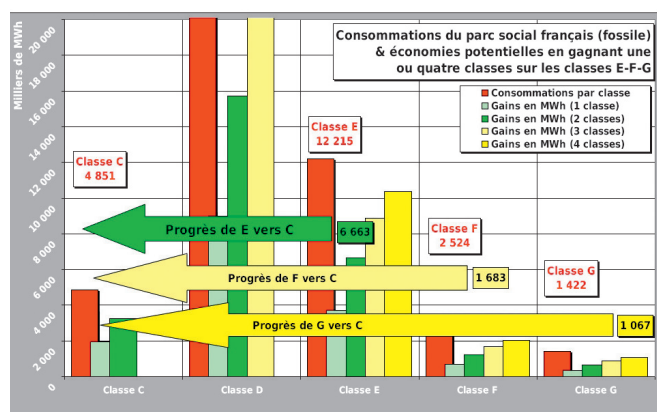
De même, les locataires ne peuvent non plus supporter la totalité des remboursements d'emprunts dans la mesure où les gains résultant des travaux ne couvrent pas les remboursements pour les travaux lourds sur le bâti en l'absence de toute subvention. Pour faire face à la dégradation des conditions économiques des locataires, il convient de traiter en priorité le parc locatif social générant les surcoûts de charges locatives les plus élevés, c'est-à-dire positionnés en classes E, F et G en s'appuyant sur la solidarité nationale.



Recommandations :

Il est proposé de traiter les 800 000 logements les moins performants du point de vue de la consommation énergétique, dont environ 180 000 logements sociaux dans les programmes de rénovation urbaine (hors réhabilitations engagées depuis le début du programme). Il s'agit d'éradiquer les catégories F (331 à 450 KWh/m²/an) et G (> 450 KWh/m²/an) et d'amener l'ensemble des logements correspondants dans la catégorie C (91 à 150 KWh/m²/an). De même, serait traité l'essentiel des logements de catégorie E (231 à 330 KWh/m²/an) ayant recours pour le chauffage et la

production d'eau chaude sanitaire à un réseau de chaleur ou à une énergie fossile pour les amener également en classe C.



Les logements chauffés à l'électricité au nombre de 640 000 ont été construits après 1975 et disposent le plus souvent d'un bâti correctement isolé. Il subsiste 812 000 logements dont l'énergie utilisée pour le chauffage est d'origine fossile.

Solution économique et financière proposée :

L'investissement, dédié à l'efficacité énergétique, se situe autour 15 000 € par logement, soit un investissement global de 12 milliards d'euros.

Cet effort ne se réalisera pas s'il ne recueille pas le concours de nombreux acteurs impliqués dans le développement durable. Il convient donc de faire appel à la solidarité des acteurs aux différents niveaux des communautés d'intérêt (européen, national, régional, départemental et communal).

La répartition des investissements, en fonction de la capacité des entités respectives, pourrait être la suivante :

- Europe : 10 % (éligibilité aux fonds FEDER),
- État français : 20 % (par exemple : redistribution des crédits d'impôts pour efficacité énergétique de 30 à 50 % aux particuliers n'ayant pas fait la preuve de leur efficacité),
- Région : 10 %,
- Département : 5 %,
- Commune ou groupement de communes : 5 %,
- Fonds propre des organismes de logement social : 10 % (redistribution des surloyers des locataires aux tranches de revenu élevées),
- Participation des locataires au remboursement d'emprunts dans la limite de 80 % des économies générées (sous réserve de la levée des obstacles légaux mentionnés par ailleurs : ligne à part sur la quittance) : 40 %.

Résultats attendus :

La consommation de ces 800 000 logements est de 16 TWh sur un total de 57 TWh sur l'ensemble du parc social français. Le passage en classe C de ces logements permettrait d'économiser 9,4 TWh, soit 58 % de leur consommation, 20 % de celles du parc « fossile » et 17 % de l'ensemble des consommations du parc social français.

Cet investissement concernant essentiellement le bâti, sa durée de vie peut être estimée à 30 ans.

Le nombre de kWh économisés sur cette période serait de 282 TWh, pour un investissement de 12 Milliards d'euros. Le coût du kWh économisé brut serait de : 4,2 centimes d'euros, soit 13,4 fois moins élevé que le coût de rachat de l'électricité photovoltaïque en France

(57 centimes d'euros), soit encore 5 fois moins élevé que le prix de rachat en intégrant le coefficient conventionnel de conversion énergétique de 2,58.

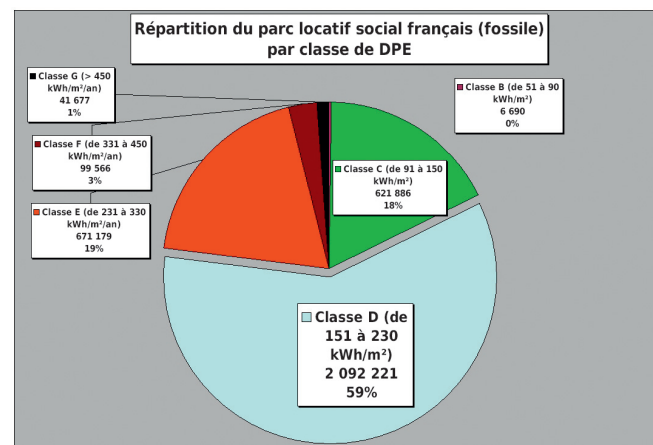
IX FRANCE : INVESTISSEMENTS À COÛT MODÉRÉ SUR LE BÂTI (PARC CLASSE C & D)

Obstacles économiques et techniques

Description de l'obstacle

Rappel du contexte technico-économique

Plus des trois-quarts du parc locatif social ont été réhabilités ou ont été construits après 1975 avec des normes exigeantes sur le bâti. Une intervention coûteuse sur le bâti risque d'être économiquement inefficace. Toutefois, leurs performances les situent dans des classes encore perfectibles du DPE (59 % du parc fossile sont en classe D et 18 % en classe C).



Obstacles

Les organismes de logement social, dont la mission principale est de faire face au manque de logements accessibles aux ménages modestes doivent mobiliser une grande part de leurs fonds propres à cette mission, et ne peuvent donc assumer seuls les investissements nécessaires en réhabilitation énergétique.

Le solde de leurs fonds propres sera mobilisé par le programme d'investissement sur le bâti des 800 000 logements situés en classe E, F et G.

Leur capacité financière est donc quasi-nulle sur ce type d'intervention.

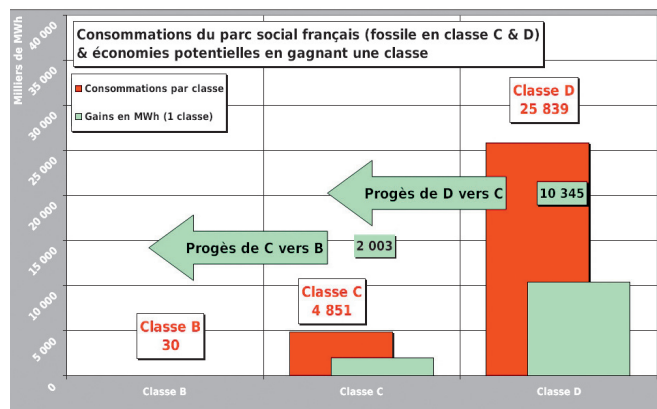
Recommandations :

Solution technique proposée :

Il s'agit d'amener les 2,1 millions de logements à énergie fossile de la classe D (151 à 230 kWh/m²/an) vers la classe C (91 à 150 kWh/m²/an).

Il s'agit également de déplacer les deux tiers des 620 000 de logements en classe C (91 à 150 kWh/m²/an) vers la classe B (51 à 90 kWh/m²/an).

Au total, 2 500 000 logements pourraient gagner une classe pour un investissement modéré visant une amélioration des conditions d'exploitation et des interventions sur les équipements de production sans intervention sur le bâti.



Solution économique et financière proposée :

L'investissement, dédié à l'efficacité énergétique, se situe autour 5 000 € par logement, soit un investissement global de 12,5 milliards d'euros.

Cet effort implique le concours d'acteurs impliqués dans le développement durable.

Il convient donc de faire appel à la solidarité des acteurs aux différents niveaux des communautés d'intérêt (européen, national, régional, départemental et communal).

La répartition des investissements, en fonction de la capacité des entités respectives, pourrait être la suivante :

- État français : 25 % (par exemple : redistribution des crédits d'impôts pour efficacité énergétique de 30 à 50 % aux particuliers n'ayant pas fait la preuve de leur efficacité),
- Région : 5 %
- Département : 5 %
- Commune ou groupement de communes : 5 %
- Fonds propre des organismes de logement social : 0 %
- Participation des locataires au remboursement d'emprunts dans la limite de 80 % des économies générées (sous réserve de la levée des obstacles légaux mentionnés par ailleurs : ligne à part sur la quittance) : 60 %.

Résultats attendus :

La consommation de ces 2 500 000 logements est de 31 TWh sur un total de 57 TWh sur l'ensemble du parc social français. Le passage de la classe C à la classe B et de la classe D à la classe C de ces logements permettrait d'économiser 11 TWh, soit 36 % de leur consommation, 23 % de celles du parc « fossile » et 19 % de l'ensemble des consommations du parc social français.

Cet investissement concernant essentiellement les équipements de production chauffage et eau chaude, sa durée de vie peut être estimée à 15 ans.

Le nombre de kWh économisés sur cette période serait de 164 TWh, pour un investissement de 12,5 Milliards d'euros.

Le coût du kWh économisé brut serait de : 7,6 centimes d'euros, soit 7,5 fois moins élevé que le coût de rachat de l'électricité

photovoltaïque en France (57 centimes d'euros), soit encore 3 fois moins élevé que le prix de rachat en intégrant le coefficient conventionnel de conversion énergétique de 2,58.

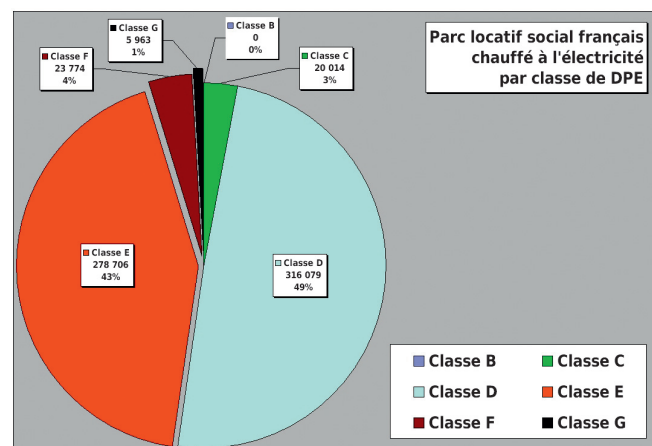
X FRANCE : INVESTISSEMENTS SUR LE PARC CHAUFFÉ À L'ÉLECTRICITÉ (PARC DE CLASSE C À G)

Obstacles économiques et techniques

Description de l'obstacle

Rappel du contexte technico-économique

À la suite du premier choc pétrolier, une partie du parc locatif social a été construite en utilisant l'électricité à effet Joule pour le chauffage. Ce parc, construit après 1975 respecte des normes exigeantes sur le bâti. Une intervention coûteuse sur le bâti risque d'être économiquement inefficace. Toutefois, les performances les situent dans des classes encore perfectibles du DPE (de la classe C à la classe G).



Obstacles

Les organismes de logement social, dont la mission principale est de faire face au manque de logements accessibles aux ménages modestes doivent mobiliser une grande part de leurs fonds propres à cette mission, et ne peuvent donc assumer seuls les investissements nécessaires en réhabilitation énergétique.

Le solde de leurs fonds propres sera mobilisé par le programme d'investissement sur le bâti des 800 000 logements utilisant une énergie fossile et situés en classe E, F et G.

Leur capacité est donc nulle sur ce type d'intervention.

Recommandations

Solution technique proposée :

Il s'agit de gagner une classe sur les 610 000 logements des classes C, D et E et d'en gagner deux sur les 30 000 logements situés en classes F et G en changeant l'électricité à effet Joule utilisée pour le chauffage au profit du chauffage à eau chaude recourant au bois et/ou au gaz naturel, voire utilisant du chauffage électrique

thermodynamique. Le coefficient de conversion énergétique est ramené de 2,58 à 1,25 en intégrant les pertes de production-distribution ainsi que les pertes de régulation pièce par pièce et les possibilités d'intermittence du chauffage électrique individuel.

Au total, 640 000 logements pourraient progresser pour un investissement modéré visant des interventions sur les équipements de production sans intervention sur le bâti.

Solution économique et financière proposée :

L'investissement, de substitution énergétique, se situe autour 6 000 € par logement, soit un investissement global de 3,8 milliards d'euros.

Cet effort implique le concours d'acteurs impliqués dans le développement durable.

Il convient donc de faire appel à la solidarité des acteurs aux différents niveaux des communautés d'intérêt (européen, national, régional, départemental et communal).

La répartition des investissements, en fonction de la capacité des entités respectives, pourrait être la suivante :

- Europe : 10%
- État français : 20% (par exemple : redistribution des crédits d'impôts pour efficacité énergétique de 30 à 50% aux particuliers n'ayant pas fait la preuve de leur efficacité),
- Région : 10%
- Département : 5%,
- Commune ou groupement de communes : 5%,
- Fonds propre des organismes de logement social : 0%,
- Participation des locataires au remboursement d'emprunts dans la limite de 80% des économies générées (sous réserve de la levée des obstacles légaux mentionnés par ailleurs : ligne à part sur la quittance) : 50%.

Résultats attendus :

La consommation de ces 640 000 logements est de 9,9 TWh sur un total de 57 TWh sur l'ensemble du parc social français. Le traitement de ces logements permettrait d'économiser 3,3 TWh, soit 33% de leur consommation et 6% de l'ensemble des consommations du parc social français.

Cet investissement concernant essentiellement les équipements de production chauffage et eau chaude, sa durée de vie peut être estimée à 15 ans.

Le nombre de kWh en énergie primaire économisés sur cette période serait de 50 TWh, pour un investissement de 3,8 Milliards d'euros. Le coût du kWh d'énergie primaire économisé brut serait de : 7,7 centimes d'euros, soit 7,5 fois moins élevé que le coût de rachat de l'électricité photovoltaïque en France (57 centimes d'euros), soit encore 3 fois moins élevé que le prix de rachat en intégrant le coefficient conventionnel de conversion énergétique de 2,58.

L'électricité économisée en période de pointe hivernale permettra de réduire les consommations des centrales françaises au charbon dont les effets sont catastrophiques sur l'environnement.

L'excédent de consommation électrique ainsi dégagée en mi-saison permettra l'exportation de la production des centrales nucléaires vers des pays recourant massivement au charbon pour la production d'électricité, comme l'Allemagne, l'Italie ou la Pologne.

XI FRANCE : MAÎTRISE DES COÛTS ET DE LA QUALITÉ DES PRODUITS

Obstacles économiques et techniques

Description de l'obstacle

Les travaux de réhabilitation énergétique du parc de logement social nécessitent une maîtrise des prix et de la qualité des produits de construction. Les bailleurs sociaux n'ont pas nécessairement une bonne connaissance des produits de construction à intégrer au bâtiment pour atteindre une performance énergétique donnée. Cette méconnaissance implique une action de rapprochement avec le secteur de l'industrie.

Recommandation :

Mise en place d'une structure de groupement de bailleurs sociaux afin d'élaborer un catalogue de produits pour organiser le marché et faciliter la prescription de produits de qualité au meilleur prix.

Élaboration d'un catalogue de produits performants énergétiquement : Après un appel public à candidature pour consultation, des experts sélectionnent les produits sur des critères objectifs (la qualité des produits est appréciée à l'aide de référentiels et de critères techniques et économiques).

Mode opératoire :

Le maître d'ouvrage, organisme de logement social, établit la liste des produits qu'il souhaite utiliser pour ses travaux tant en construction neuve qu'en réhabilitation. Cette liste de produits se trouve dans le catalogue élaboré par le groupement.

Il la transmet au concepteur qui l'inclut dans le dossier de consultation des entreprises. Les entreprises répondent obligatoirement avec les produits prescrits par le maître d'ouvrage. Ils peuvent aussi proposer une variante à condition de fournir l'ensemble des éléments permettant d'apprécier la qualité et le prix de ces produits. Au moment de la signature du marché, le maître d'ouvrage transmet au groupement d'achat l'inscription au marché des produits prescrits. L'entreprise se voit remettre une attestation d'inscription au marché qui permet à cette dernière d'accéder aux prix négociés lors de la sélection des produits. L'industriel vérifie en fin de chantier la pose effective des produits avant de rémunérer l'action de prescription sous forme d'une bonification de fin de chantier.

Cible :

Organismes de logement social et industriels.

Résultats attendus :

Démarche qui permet de réduire le coût des produits.

Démarche qualité par l'élaboration du catalogue de produits et par la vérification par l'industriel de la pose du produit.

Mise en place d'un réel partenariat avec les industriels spécialisés dans les produits thermiques.

XII FRANCE : FORMATION EXTERNE

Obstacle social

Description de l'obstacle

Les ingénieurs, les bureaux de contrôle, les architectes sont peu ou mal informés et sont de ce fait peu mobilisés sur ces questions voire non concernés par les obligations réglementaires.

La question de la formation est cruciale.

Ce peu d'intérêt ou de capacités pour les questions environnementales de la part des acteurs de la construction et de la rénovation conduit à certaines difficultés dans la phase d'appel d'offre et durant les différentes phases des chantiers. Il s'en suit une lourde pénalisation des opérations et une baisse de la qualité d'exécution surtout lorsqu'il s'agit de mettre en œuvre des techniques ou matériaux innovants.

Obstacles :

On s'accorde pour constater une inertie certaine du monde du bâtiment face aux innovations (une innovation n'est réellement acceptée en moyenne qu'au bout de 10 ans).

Il existe un manque d'expérience et de données accessibles sur les techniques et les matériaux.

Actuellement, il existe peu de possibilités de formation au développement durable dans les écoles d'ingénieurs ou de techniciens du bâtiment.

Les expériences et les savoir faire innovants sont peu mis en valeur.

On constate une absence de concurrence dans la mise en œuvre de techniques innovantes.

Recommandations :

- Généraliser des enseignements sur le développement durable dans l'ensemble des cursus (école, lycée, puis CAP, BEP, BTS, DUT, apprentissage, universités, écoles d'ingénieurs, de design, masters,...) quelle que soit la spécialité.
- Intégrer des thèmes liés au développement durable à tous les domaines d'enseignement de chacun des cycles (licence, master, doctorat) dans toutes les écoles formant des architectes, des ingénieurs, des paysagistes, des urbanistes et des techniciens du bâtiment, en créant des synergies entre ces institutions.
- Favoriser les enseignements et les formations pluridisciplinaires.
- Créer des cursus communs entre les écoles d'architecture et les écoles d'ingénieurs.
- Exiger cette formation aux économies d'énergie dans les appels d'offres et s'assurer que les entreprises ont bien les compétences nécessaires.
- Former un nombre suffisant d'intervenants du bâtiment capables de concevoir et de réaliser des constructions neuves et des rénovations conformes aux nouvelles exigences réglementaires.
- Former davantage de main d'œuvre spécialisée et qualifiée, adaptée aux solutions à mettre en œuvre ;
- Valoriser les formations initiales et rendre obligatoire la formation continue ;

- Favoriser l'émergence de nouveaux bureaux d'études thermiques.
- Apprendre aux acteurs de la filière à travailler plus efficacement ensemble.
- Créer de nouveaux outils pédagogiques et documentaires.
- Mettre en place des outils de partages des connaissances et valoriser les bonnes pratiques et expérimentations exemplaires auprès des professionnels.

Acteurs concernés :

Ingénieurs, bureau de contrôles, architectes

Résultats attendus :

Effets à court/moyen terme

- Prise en compte par les corps de métiers concernés des nécessités de construire ou rénover les bâtiments avec une conformité aux obligations d'efficacité énergétiques.
- Développement des compétences des intervenants.

Liens avec des expérimentations et des bonnes pratiques

XIII FRANCE : FORMATION DES LOCATAIRES ET DE LEURS ASSOCIATIONS

Obstacle social

Description de l'obstacle

Bien que généralement sensibilisés aux problèmes écologiques, les ménages contribuent peu à la maîtrise de la consommation énergétique.

En particulier, même s'ils s'en défendent, le comportement des ménages vis-à-vis de leur consommation énergétique s'avère peu économe.

Obstacles :

Les incitations financières ou fiscales sont insuffisantes.

La recherche du confort et de la facilité de vie prime sur les économies d'énergie : l'élévation des standards de confort individuel induisent des comportements de consommation peu économes.

Il n'y a pas de prise en compte de l'incidence des structures sociales qui orientent ces comportements.

Il existe une absence de formation et de connaissance sur la maîtrise de l'énergie.

On constate qu'il existe peu de structures de conseils aux habitants sur les économies d'énergie.

Recommandations :

- Accélérer la prise de conscience individuelle des enjeux liés à l'efficacité énergétique dans le bâtiment (logement et parties communes) par une politique d'information, de sensibilisation et d'éducation ;
- Développer une politique financière ou fiscale incitative aux économies d'énergie
- Faire connaître l'impact des différents usages (chauffage, eau chaude...) dans la consommation et les façons de réduire ces différents postes de consommation.
- Former des « correspondants énergie », interlocuteur local des locataires sur les problèmes énergétiques.
- Développer des outils d'information et de conseils (via Internet par exemple) sur les consommations propres des locataires. Mettre en œuvre des outils d'autoévaluation du comportement vis-à-vis des consommations énergétiques.
- Impliquer les associations de locataires dans l'information des locataires.
- Prendre en compte les habitudes et besoins des populations particulières (personnes âgées, immigrés...) pour une information spécifique.

Acteurs concernés :

Les locataires et leurs associations représentatives.

Résultats attendus :

Effets à court/moyen terme

- Participation active des locataires aux économies d'énergie par la modification de leur comportement.

Liens avec des expérimentations et des bonnes pratiques :

1 - L'OPH du Loir et Cher, l'ADIL, et l'école «Croix Chevalier» ont été mobilisés pour sensibiliser les gens aux questions de l'environnement. Des événements ont eu lieu, ciblant les adultes et les enfants, dans ce quartier où l'OPH a un nombre important de logements.

Ainsi, des «correspondants» ont informé les résidents du voisinage sur les moyens d'économiser l'énergie. L'objectif est de mieux contrôler les coûts de fonctionnement, tout en préservant les ressources (eau) dans la vie quotidienne.

Les correspondants ont suivi une formation spéciale pour répondre aux questions des résidents. Les animations ont été organisées à l'école «Croix Chevalier», autour d'une exposition sur l'énergie.

Le personnel de l'OPH a été formé aux éco gestes.

2 - Le projet «save@work4homes projet (Programme de l'UE SAVE):

Le projet SAVE @Work4Homes vise à réaliser une réduction très significative de la consommation d'énergie dans le logement social en fournissant de l'information et un soutien aux locataires.

L'approche est de développer et de tester un ensemble complémentaire de services fiables et efficace de sensibilisation aux économies d'énergie, sur la base d'une «boîte à outils» de composants développés dans le projet :

- contrôle automatique des consommations et transmission de données de consommation pour déterminer les coûts de chauffage ;
- Analyse et présentation des données sur les consommations des locataires via un accès à Internet ou toute autre méthode ;
- système d'auto-évaluation permettant d'évaluer le succès des résidents dans la réduction de leur consommation d'énergie ;
- Amélioration des systèmes de contrôle du chauffage et la rétroaction des paramètres aux utilisateurs de systèmes de chauffage des paramètres ;
- portails Internet pour les locataires ;

Les moyens utilisés sont les suivants :

- « notebooks » pour les équipes des gestionnaires ;
- Accès à Internet à faible coût pour les locataires sur leur WebTV ou leur propre PC
- Conception de supports imprimés pour les locataires tels qu'un guide pour l'identification d'éventuels changements de comportement de tous les résidents dans les bâtiments en vue d'économiser de l'énergie.

Website : save.atwork4homes.eu

XIV FRANCE : FORMATION INTERNE

Obstacle social

Description de l'obstacle

Le personnel des organismes d'habitat social doit être formé à la maîtrise des consommations énergétiques afin de :

- Sélectionner les meilleurs produits et les meilleures techniques
- réaliser des opérations de haute qualité énergétique et suivre leur achèvement
- suivre le patrimoine sur le plan énergétique pour s'assurer d'une optimisation des consommations énergétiques
- former et informer les habitants

Obstacles :

On s'accorde pour constater un inertie certaine du monde du bâtiment face aux innovation (une innovation n'est réellement acceptée en moyenne qu'au bout de 10 ans).

Les formations continues sur le thème de la maîtrise énergétiques sont difficiles à mettre en œuvre.

La diffusion des nouveaux produits et nouvelles techniques est absente.

Il n'y a que peu d'information sur les expériences innovantes et réussies.

Recommandations :

- Impliquer le personnel, le former et le sensibiliser aux économies d'énergies (cours à dispenser suivant le niveau et les responsabilités).
- Favoriser le développement d'organismes de formation spécifiques.
- Créer des nouveaux outils spécifiques de formation.
- Favoriser l'information sur les nouvelles techniques et les nouveaux matériaux.
- Constituer une cellule de veille (technologies, méthodes, normes...).
- Diffuser et partager les connaissances et bonnes pratiques.
- Mettre en place un pôle de compétence interne en efficacité énergétique.
- Développer un contenu « Maîtrise de la Demande Énergétique » dans les appels d'offres.

Acteurs concernés :

Les équipes des organismes d'habitat social

Résultats attendus :

Effets à court/moyen terme

- Implication et sensibilisation du personnel aux économies d'énergie.

Meilleurs suivi et gestion des consommations énergétique sur un patrimoine.

XV FRANCE : FORMATION DES ENFANTS

Obstacle social

Description de l'obstacle

Il a été montré à plusieurs reprises dans le passé que les enfants pouvaient être des vecteurs très efficaces de changements comportementaux tant pour eux même que pour leurs parents et proches. A ce titre, l'exemple de l'adoption de la ceinture de sécurité dans les automobiles est exemplaires : fortement critiqués par leurs enfants en cas de manquement à l'obligation d'attacher la ceinture, les parents ont vite du adopter cette habitude.

Il serait donc intéressant de faire acquérir ces mêmes types de réflexes aux locataires en ce qui concerne les mauvais comportements vis-à-vis des économies d'énergie en formant les enfants à l'écologie et au développement durable et en changeant leur regard sur l'environnement. Il s'agit donc de leur fournir les possibilités de participer à la pose des problèmes et à leur résolution.

Obstacles :

Très peu d'initiatives clairement définies dans ce domaine, y compris dans le « grenelle de l'environnement » (5 à 10% des élèves en France auraient été sensibilisés aux problèmes environnementaux). Quand de telles initiatives ont été menées, elles s'avéraient inadaptées à l'enfant.

Peu de relations entre les organismes d'Hlm et les écoles, lycées et associations de jeunes, et aucune action sur ces thèmes auprès des jeunes.

Messages des organismes non ciblés vers les enfants.

Recommandations :

- Renforcer l'enseignement de l'écologie et du développement durable (en incluant la formation des enseignants du primaire)
- Etablir ou favoriser un partenariat entre les organismes d'HLM et les écoles, associations, centres aérés afin de sensibiliser les enfants aux économies d'énergie (bonnes pratiques, amélioration comportementale) et aux dangers des consommations excessives.
- Favoriser le développement du e- apprentissage et e- autoévaluation pour les jeunes via par exemple des vidéo jeux sur l'environnement, des questionnaires adaptés, des bandes dessinées.
- Réaliser des affiches ou des publications pédagogiques facilement accessibles aux jeunes (dessins, messages simples...)

Acteurs concernés :

Les enfants des locataires

Résultats attendus :

Effets à court/moyen terme

- Transfert des connaissances en matière d'économie d'énergie des enfants vers leurs proches et prise de conscience par ces derniers des nécessités d'avoir un comportement responsable.



Réalisation

Conception du contenu consortium Tackobst

Auteurs consortium Tackobst

Conception graphique Liberté d'expression – I, rue Neuve des Forges – 45210 Ferrières-en-Gâtinais – France

Copie intégrale ou partielle autorisée sous réserve d'indiquer précisément les sources.

IEE-Project TACKOBST

Coordinateur du Projet DELPHIS

Partenaires du projet BHA - FEDERCASA – GDW - USH - HTC – ACER Reggio Emilia - ATC Torino – DEGEWO – GBG Mannheim

Ce document a été réalisé dans le cadre du projet TACKOBST – Tackling Obstacles In Social Housing.

TACKOBST est un projet européen de coopération qui vise à identifier les principaux obstacles rencontrés par les organismes de logement social lors de la mise en œuvre de leurs politiques d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables.

Il propose des solutions traduites dans deux documents : « Le livret de recommandations » et « Le Guide pédagogique » disponibles au téléchargement sur le site web du projet. Les versions italiennes et allemandes sont également disponibles.

Pour de plus amples informations sur le projet, voir le site web : **www.tackobst.eu**

Le projet TACKOBST est soutenu financièrement par le programme Intelligent Energy – Europe (IEE) de l'union européenne qui promeut l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Pour plus de détails sur ce programme, consulter le site : **http://ec.europa.eu/energy/intelligent/index_en.html**

Le contenu de ce guide n'engage que ses auteurs. Il ne reflète pas l'opinion de la communauté européenne.

La Commission européenne n'est en aucun cas responsable de l'usage des informations qu'il contient.



Dépasser les obstacles
à la performance
énergétique
en logement social



www.tackobst.eu