



THINK TANK EUROPÉEN POUR LA SOLIDARITÉ

WORKING PAPER

COLLECTION : DÉVELOPPEMENT DURABLE TERRITORIAL

CONSTRUCTION ET RÉNOVATION DURABLES

DENIS STOKKINK – MAI 2006

Think Tank Européen *Pour la Solidarité*

Rue Coenraets, 66 – B – 1060 Bruxelles

Tél. : + 32 2 535 06 63 / Fax : +32 2 539 13 04

Email : info@pourolsolidarite.be / www.pourolsolidarite.be



Avec le soutien de la Direction générale de la Culture – Service général de la Jeunesse et de l'Éducation permanente – Service de l'Éducation permanente du Ministère de la **Communauté française de Belgique**

Introduction

Dans une logique de développement durable, la gestion et l'économie des ressources énergétiques sont des éléments fondamentaux. Or cette problématique touche de nombreux domaines, dont celui de la construction.

C'est justement ce secteur d'activités que nous mettrons en lumière en nous intéressant à la question de la consommation énergétique des bâtiments européens. À eux seuls, ils représentent plus de 40% de la consommation d'énergie et des émissions de CO2 en Europe, loin devant les industries et les transports¹.

Aujourd'hui, alors que les pays européens cherchent à limiter leur consommation énergétique et à respecter le protocole de Kyoto, il y a une véritable prise de conscience de la nécessité d'améliorer les constructions existantes et futures. Il s'agit de les rendre plus économiques, mieux adaptées aux besoins des habitants et de réduire leur empreinte écologique.

Quelles solutions innovantes peuvent-elles être envisagées pour améliorer le parc immobilier européen ?

I. Comment rendre la construction « durable » et compétitive ?

Pour que les nouvelles constructions soient de meilleure qualité énergétique en Belgique, de nouvelles normes sont en train d'être élaborées dans les différentes régions. Il s'agit de respecter la directive sur l'efficacité énergétique décidée au niveau européen.

Pour ce faire, les gouvernements régionaux ont décidé de renforcer les normes en vigueur en matière d'efficacité énergétique pour les nouveaux bâtiments. Les surcoûts que pourront engendrer l'utilisation de matériaux de meilleure qualité seront vite couverts par les gains en dépenses énergétiques.

Dès à présent, de nombreux organismes s'efforcent de promouvoir en Belgique les éco-constructions. Au Nord comme au Sud du pays, des groupes de réflexion réunissent administrations, entrepreneurs, universitaires et asbl pour produire des chartes de qualité et des conseils pratiques.

¹ Commission Européenne, demande énergétique en 2000 dans les 15 pays de l'Union : résidentiel et tertiaire 41%, transport 31% et industrie 28%.

En effet, les constructions de logements durables présentent des avantages pour tous : elles permettent de réduire la dépendance énergétique du pays et la facture des consommateurs, tout en protégeant l'environnement et en fournissant des emplois qualifiés et de qualité aux ouvriers du bâtiment.

Les constructions pensées pour consommer très peu d'énergie permettent un plus grand confort pour les occupants, et les surcoûts engendrés par le choix des matériaux sont très vite rentabilisés par les économies réalisées sur les factures énergétiques.

II. Maîtriser l'énergie : un mal nécessaire ?

« *Accroître la performance énergétique des bâtiments est une priorité pour la Commission européenne* » affirme Vincent Berrutto, chef d'unité à l'Agence Exécutive pour l'Énergie Intelligente (IEEA)².

La directive sur la performance énergétique du bâtiment³ est un des outils proposés par la Commission européenne. Publiée au journal officiel de l'Union européenne en 2002, elle aurait dû être transposée pour le 4 janvier 2004 dans les différents droits nationaux. Or à ce jour⁴, seuls trois États ont achevé le processus de transposition et sept États-membres l'ont transposée partiellement.

Pourtant, la directive laisse toute latitude aux États pour fixer leurs propres normes énergétiques. Elle leur demande, sans les contraindre, d'adopter une démarche volontariste visant à :

- Fixer des normes de qualité minimum d'efficacité énergétique pour la construction de nouveaux bâtiments ;
- Rendre obligatoire l'évaluation par des experts indépendants de la consommation de tout bien

2 L'IEEA est une structure créée par la Commission européenne qui a pour missions :

- De gérer les projets et les manifestations organisés dans le cadre du programme EIE;
- De diffuser le savoir-faire et les meilleures pratiques qu'ils ont produits;
- De promouvoir les échanges et la coordination entre tous les acteurs concernés, et avec les activités communautaires et nationales;
- D'assurer un retour d'informations vers la DG TREN et d'aider celle-ci à améliorer le programme.

Plus d'informations sur le site : http://europa.eu/agencies/executive_agencies/ieea/index_fr.htm

3 La directive est disponible dans son intégralité sur le site de la Commission européenne : http://europa.eu.int/smartapi/cgi/sga_doc?smartapi!celexplus!prod!DocNumber&lg=fr&type_doc=Directive&an_doc=2002&nu_doc=91

4 Printemps 2006

immobilier mis en vente ou en location. Cette évaluation donnera droit à un **certificat de performance énergétique**. Tout comme le contrôle technique automobile, ce certificat devra régulièrement être mis à jour et renouvelé lors de chaque vente du bien immobilier ;

- Rendre obligatoire le contrôle des systèmes de chauffage et de refroidissement.

La directive devrait permettre de créer de nombreux emplois en Europe et assurer du travail aux constructeurs, aux entrepreneurs et aux ouvriers, en plus des consultants en énergie. Quelques difficultés sont à pointer, notamment pour trouver suffisamment d'experts indépendants pour assurer la délivrance de certificats de performance énergétique. Néanmoins, elle bénéficie du soutien de la Fédération européenne de la construction.

« [La commission] *est allée aussi loin qu'elle le pouvait, c'est au tour des États de tout mettre en œuvre pour réaliser les objectifs énergétiques et adapter leur législations* ». Ainsi, c'est aux États membres qu'incombe la responsabilité de réaliser les objectifs de la Commission européenne. Cette dernière peut donner l'impulsion première, mais c'est aux États de la transformer en une réelle dynamique politique.

Dans ce domaine, le Danemark se montre particulièrement volontariste. Il existe depuis plus de dix ans dans ce pays des règles à respecter en matière de consommation énergétique des bâtiments.

Le gouvernement Danois a réuni administration, constructeurs, propriétaires et consommateurs pour parvenir à créer une signalétique claire et facilement compréhensible pour les certificats de performance énergétique.

Cela a permis de familiariser le grand public avec les différents labels de qualité énergétique et faire comprendre qu'il faudrait à présent mettre en place un véritable contrôle des logements avant de les autoriser à la vente ou à la location. Avec ces mesures strictes le gouvernement Danois entend réussir à

5 Intervention de John Goodall, directeur technique de la Fédération européenne, lors du Salon Batibouw 2006. Toutes les informations concernant ce salon et plus généralement le logement durable sur : www.observatoiredulogementdurable.be

baissier la consommation d'énergie des bâtiments privés et ainsi réaliser les objectifs du protocole de Kyoto⁶.

L'exemple Danois est difficilement reproductible. Les programmes énergétiques sont complexes à mettre en pratique car ils reposent sur les contextes : économique, social, politique, culturel voire historique propres à chaque pays. Par exemple, les États d'Europe Centrale et Orientale sont confrontés à des difficultés particulières. Dans ces pays, il existe un très grand nombre d'immeubles construits durant la période communiste. Ces immeubles sont souvent dans un très mauvais état et nécessitent d'importants travaux de rénovation dont les coûts sont très élevés.

Cependant des possibilités existent, grâce notamment aux aides européennes et à des recours novateurs en termes de financement. Ainsi, les coopératives de logement peuvent rénover des habitations et améliorer leurs performances énergétiques.

III. La gestion de l'énergie dans les bâtiments : le rôle des pouvoirs publics

« Le logement est l'objet de normes européennes en nombre croissant. [...] Même si ces normes poursuivent des objectifs légitimes (environnement, sécurité...), elles doivent tenir compte des effets en termes de coûts et en termes de difficultés supplémentaires de construction et de gestions » affirme Alain Hutchinson⁷, député au Parlement Européen et Vice-président de l'Intergroupe Urban logements⁸.

Il soutient que l'Union doit aider les citoyens les plus pauvres à se loger dans de bonnes conditions, et pour cela participer à la création et à l'entretien des logements sociaux en Europe. Prendre en compte les logements sociaux

6 Le protocole de Kyoto est un traité international proposant un calendrier de réduction des émissions de gaz à effet de serre, qui sont considérés comme la cause principale du réchauffement climatique des cinquante dernières années. Il a été négocié à Kyōto, au Japon. Ouvert aux signatures le 16 mars 1998 et arrêté le 15 mars 1999 il ne comporte l'engagement que pour 38 pays industrialisés, avec une réduction globale de 5,2 % des émissions de dioxyde de carbone d'ici 2012 par rapport aux émissions de 1990.

7 Retrouvez l'intervention d'Alain Hutchinson lors du salon Batibouw 2006 sur son site Internet :

http://www.alainhutchinson.be/journal/l_europe/?i=32

8 Cet Intergroupe a pris l'initiative de procéder à la rédaction d'une "Charte européenne du Logement". Cette Charte adoptée en avril 2006 est consultable à l'adresse suivante :

http://www.iut.nu/EU/Housing%20Charter/Housing%20Charter_FR_060426.pdf

dans une politique « durable » est très important dans la mesure où ils représentent une part importante de la facture énergétique européenne.

Suites aux propositions de l'intergroupe Urban logement, une première étape a été franchie : depuis 2004, les nouveaux pays adhérents ont la possibilité de rénover les logements sociaux et de diminuer leurs déperditions énergétiques grâce aux fonds structurels Européens. Reste à espérer que ce programme sera étendu et élargi aux anciens pays membres.

L'Union a tout intérêt à financer des actions sur les logements sociaux. Elle pourra ainsi réduire sa facture énergétique, baisser ses émissions de gaz à effet de serre et se rapprocher des citoyens :

« Cofinancer au travers des fonds structurels la rénovation de logement sociaux en vue de réaliser des économies d'énergie et de protéger l'environnement dans le contexte du développement urbain durable, c'est aider les États, les régions, les villes à répondre à une certaine détresse sociale de tous ceux qui éprouvent des difficultés à se loger dignement. Si l'Europe veut se réconcilier avec ses habitants, il faut qu'elle s'attelle aux véritables préoccupations de la population, dont le logement. »⁹

En France, l'Union Sociale de l'Habitat (USH) gère plus de 4,3 millions d'appartements. Ces logements ont en majorité plus de 30 ans et présentent de piètres performances énergétiques. Pour procéder à leur rénovation, l'USH envisage plusieurs scénarios : soit procéder à des révisions urgentes sur l'ensemble du parc immobilier pour réduire la facture énergétique de manière globale, soit cibler les bâtiments les plus « énergivores » pour les rénover en priorité. Il s'agit d'être le plus efficace possible avec des moyens limités.

Les logements devenus coûteux et insalubres peuvent être rénovés en tenant compte de leur consommation énergétique. Il est ainsi possible de les transformer en habitations modernes, agréables et consommant très peu d'énergie. C'est également une manière de favoriser la cohésion sociale urbaine.

⁹ Citation tirée de l'intervention d'Alain Hutchinson lors du salon Batibouw 2006. L'intégralité de son intervention est disponible sur son site Internet : http://www.alainhutchinson.be/journal/l_europe/?i=32

IV. Le mécanisme du tiers investisseur

Rénover un appartement et diminuer sa consommation énergétique permet de réaliser des économies substantielles. Pourtant de nombreuses personnes hésitent à le faire. La construction et la rénovation d'habitations constituent donc un marché déficitaire dont les mécanismes ne parviennent pas à obtenir une efficacité énergétique. Cela peut s'expliquer par plusieurs raisons :

- Les coûts sont immédiats tandis que les bénéfices ne viennent qu'à moyen ou long terme ;
- Les travaux sont à la charge du propriétaire tandis que les frais de chauffage et de consommation d'énergie sont la plupart du temps à la charge du locataire ;
- La pollution a un impact sur la collectivité, mais au niveau individuel les prix de l'énergie ne sont pas suffisamment élevés pour inciter à des changements rapides des habitudes déjà anciennes.

Aussi plusieurs entreprises sont apparues ces dernières années pour réparer les déficiences du marché. Le système de financement permet à tous les acteurs du marché d'engranger des bénéfices, aussi bien les propriétaires que les locataires et les entreprises de rénovation. Le système est le suivant : l'entreprise de rénovation fait un diagnostic des économies que son action va permettre de réaliser. Ces économies vont permettre de diminuer les charges que paie le locataire. Pour que l'entreprise puisse rembourser son investissement et rétablir ses fonds propres, le locataire va payer des charges à un niveau intermédiaire pendant quelques années, généralement entre cinq et dix ans. Ce niveau est plus élevé que le coût brut des charges après rénovation, mais moins élevé que ce que le locataire payait avant la rénovation. L'entreprise récupère ainsi son investissement en quelques années et reçoit des sommes fixes et stables, ce qui lui permet d'investir dans d'autres chantiers et de présenter de solides garanties financières. Le propriétaire, quant à lui, voit la valeur de son bien augmenter après la rénovation du fait de l'amélioration de la qualité.

Ce système qui profite à tous existe à Berlin, depuis plus de dix ans, au travers de contrats-performances. Il a permis de réduire la consommation

énergétique dans la ville de près de dix millions d'Euros pour un investissement de départ de quarante millions. Sur les neuf millions cinq cent milles euros économisés, deux tiers ont été reversés directement aux consommateurs. Le reste servant à rembourser l'investissement.

Conclusion : la solution offerte par les partenariats public-privé

On peut aussi réaliser des partenariats entre entreprises privées et publiques pour améliorer les logements sociaux.

Prenons comme illustration l'exemple de L'immobilière sociale « Toi et Moi »¹⁰ qui avait un budget (attribué par la société wallonne du logement) pour construire et/ou rénover des logements sociaux dans un quartier appelé l'Iles aux Oiseaux. Un partenariat a été conclu avec un entrepreneur, Thomas et Prion.

Ensemble, ils ont pu concevoir un programme urbanistique mélangeant logements sociaux et logements privatifs grâce à la réalisation d'une société mixte avec des partenaires privés. Grâce à la vente de logements individuels la société dégage des bénéfices, ce qui lui permet d'augmenter la qualité de l'ensemble des habitations pour le confort de tous. Cette action a également des retombées positives au niveau de la cohésion et de la mixité sociale de la zone en améliorant la qualité de vie des résidents et en attirant de nouveaux habitants par la vente de certains logements.

Ainsi, si l'on intègre des principes d'efficacité énergétique dès la base de la conception d'un programme de construction ou de rénovation de logements sociaux, on peut concevoir des habitats de grande qualité sans pour autant engendrer de frais supplémentaires. Ces logements seront à la fois plus performants sur le plan énergétique, mais également sur le plan de la qualité de l'air grâce à la présence de pompes à air et de l'isolation acoustique, ce qui offre une meilleure qualité de vie aux occupants.

10 Pour plus d'information : www.toitetmoi.be