

**Avis du Comité économique et social européen sur la «Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil sur la performance énergétique des bâtiments» (refonte)**

**COM(2008) 780 final — 2008/0223 (COD)**

(2009/C 277/15)

Rapporteur: **M. ŠIUPŠINSKAS**

Le 27 janvier 2009, le Conseil a décidé, conformément à l'article 95 du traité instituant la Communauté européenne, de consulter le Comité économique et social européen sur la

«Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil sur la performance énergétique des bâtiments» (refonte)

COM(2008) 780 final - 2008/0223 (COD).

La section spécialisée «Transport, énergie, infrastructures et société de l'information», chargée de préparer les travaux du Comité en la matière, a adopté son avis le 15 avril 2009 (rapporteur: M. ŠIUPŠINSKAS).

Lors de sa 453<sup>e</sup> session plénière des 13 et 14 mai 2009 (séance du 14 mai 2009), le Comité économique et social européen a adopté le présent avis par 147 voix pour, 1 voix contre et 2 abstentions.

## 1. Recommandations

1.1. Le CESE approuve la refonte de la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) proposée par la Commission, mais émet toutefois des réserves: la directive stipule que les travaux de rénovation doivent être associés à l'obligation d'augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments afin de réduire la consommation d'énergie, mais aussi les dépenses énergétiques.

1.2. Conformément aux objectifs politiques de l'UE, les États membres doivent veiller à ce que la rénovation visant à augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments diminue bien la consommation d'énergie, mais aussi les dépenses énergétiques.

1.3. Les réglementations nationales édictées sur base de cette directive doivent tenir compte des spécificités liées à l'architecture et à la technique de construction des bâtiments, notamment des besoins énergétiques nécessaires au chauffage, au refroidissement, à l'aération, à l'éclairage, aux dispositifs mécaniques (par exemple les ascenseurs), à la production d'eau chaude et d'eau froide et aux installations d'élimination des déchets.

1.4. Le Comité approuve la recommandation proposant d'étudier, avant la mise en chantier, la faisabilité des options techniques suivantes:

- production d'électricité et de chaleur à partir de sources d'énergie renouvelable,
- production combinée de chaleur et d'électricité (cogénération) et, si possible, production combinée de froid, de chaleur et d'électricité (trigénération),
- chauffage et refroidissement à distance,
- pompes à chaleur,
- sondes et collecteurs géothermiques.

1.5. De l'avis du Comité, il importe que les États membres intensifient leurs efforts pour améliorer la formation professionnelle dans l'industrie du bâtiment en matière de construction durable et d'utilisation des sources d'énergie renouvelable.

1.6. Le Comité se félicite tout particulièrement que la proposition de directive mette en évidence le rôle moteur joué par le secteur public en ce qui concerne les progrès à réaliser dans tout le secteur de la construction.

1.7. Les États membres et les autorités locales sont invités à faire un usage plus actif et plus efficace des fonds de la Banque européenne d'investissement pour promouvoir le «financement par des tiers <sup>(1)</sup>», par le biais de sociétés de services énergétiques (SSE).

1.8. Il faudrait procéder à intervalles réguliers à une inspection des installations de chauffage, d'aération et de climatisation, conformément à la réglementation respective des différents États membres et en tenant compte des coûts engendrés par cette inspection. Les rapports d'inspection devraient comporter des recommandations sur des améliorations éventuelles, mais également des exigences relatives à la sécurité de fonctionnement des installations.

1.9. Le projet de refonte invite en outre les États membres à envisager et à appliquer des sanctions et amendes. Le CESE estime qu'elles devraient être différenciées selon les destinataires publics et privés, et que leur montant devrait relever de la subsidiarité; et que, si le non-respect de la prescription communautaire est une faute, elle devrait aussi être communautaire et définie dans la directive.

<sup>(1)</sup> Voir directive 93/76/CEE, JO L 237 du 22.9.1993, p. 28-30.

1.10. Le CESE estime que les États membres devraient fournir à leurs citoyens une assistance technique lors de la réhabilitation de leur habitation.

1.11. Dans les cités si caractéristiques de tous les nouveaux États membres, composées d'immeubles d'habitation uniformément construits en dalles préfabriquées, il serait difficile, pour les associations des copropriétaires, d'obtenir des certificats de performance énergétique pour tous ces immeubles standardisés. L'obtention de certificats de performance énergétique sur base de l'évaluation <sup>(2)</sup> d'un immeuble à appartements de construction comparable permettrait d'économiser sur les frais de rénovation et de réduire la charge bureaucratique.

1.12. Sur base du principe d'un point de contact unique, l'administration municipale pourrait en outre proposer aux habitants des différents immeubles des solutions en matière de financement des travaux de rénovation, de contrats de construction, d'entretien, d'émission de certificats énergétiques, etc.

1.13. Le CESE est d'avis que, dans un laps de temps relativement court, la refonte de la directive contribuera à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et aura également des incidences sociales positives, notamment grâce à:

- la réduction de la demande d'énergie,
- l'amélioration du niveau de vie des familles défavorisées,
- l'emploi des chômeurs de longue durée.

1.14. Le CESE recommande d'harmoniser complètement le nouveau marquage pour les châssis de fenêtre et les produits de construction et la directive sur la performance énergétique des bâtiments.

1.15. Le CESE estime qu'en cas de démolition d'immeubles pour cause de rénovation énergétique impossible, les parties prenantes devraient être consultées par les autorités, et les habitants relogés. D'une façon générale, la consultation des organisations représentatives de la société civile devrait faire partie du cahier des charges de toute mesure de mise en œuvre de la directive, et pour les États qui en ont, au moins, s'effectuer par la consultation systématique des CES nationaux <sup>(3)</sup>.

<sup>(2)</sup> Élargissement des dispositions de l'article 10, paragraphe 5, alinéa b de la refonte.

<sup>(3)</sup> Cela permettrait de respecter les prescriptions des articles 1 (dignité humaine) et 34 paragraphe 3 (aide au logement) de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

## 2. Introduction

2.1. Le CESE a déjà élaboré plusieurs avis importants sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et sur les mesures en matière d'économies d'énergie en rapport avec la politique commune de l'UE, la qualité énergétique et l'équipement des bâtiments. Dans le domaine des bâtiments neufs, les exigences formulées par les réglementations communautaires ont débouché sur des résultats notables, que ressentent en premier lieu les consommateurs et dont tout le pays bénéficie en même temps. Il convient de faire notamment référence aux avis TEN/227, 263, 283, 274, 286, 309, 269, 299, 311, 332 et 341 <sup>(4)</sup>.

2.2. Après leur adhésion à l'Union européenne, les douze nouveaux États membres ont toutefois mis un certain temps avant d'appliquer les dispositions réglementaires dans la pratique, ce qui fait qu'en matière de performance énergétique des bâtiments, ces pays sont en retard par rapport aux anciens États membres et que leur parc immobilier résidentiel et administratif est loin de correspondre aux exigences minimales de la directive.

2.3. Dans son avis du 17 octobre 2001 <sup>(5)</sup>, le CESE a donné son opinion à propos de la directive elle-même. Par conséquent, le présent avis examine uniquement la refonte proposée de la directive 2002/91/CE (COM(2008) 780 final). Il s'attache à mettre en évidence les particularités des nouveaux États membres en relation avec les aspects abordés par cette directive.

2.4. Il y a lieu de se réjouir que la possibilité d'augmenter le confort des citoyens et de diminuer leurs coûts énergétiques soit mentionnée parmi les objectifs de la politique communautaire.

2.5. La directive en vigueur décrit déjà

- la méthode permettant d'évaluer l'efficacité énergétique, se référant aux bâtiments neufs et aux bâtiments existants qui font l'objet de travaux de rénovation,
- la fixation des exigences minimales de performance énergétique,
- la certification de la performance énergétique,
- l'inspection des chaudières et installations de chauffage
- l'inspection des installations de climatisation.

2.6. Au terme d'une consultation avec les acteurs pertinents, la refonte démontre à présent quelles améliorations il est possible d'apporter par une approche ciblée et comment le faire.

<sup>(4)</sup> Brochure de la section spécialisée TEN/:*Quelle politique énergétique pour l'Europe? Principaux éléments des avis récents du CESE* (et autres sources du CESE).

<sup>(5)</sup> «Performance énergétique des bâtiments», JO C 036, 8.2.2002, p. 20.

### 3. Observations générales

3.1. Le secteur du bâtiment (immeubles résidentiels et commerciaux confondus) est responsable de 40 % de la consommation d'énergie finale et des émissions de dioxyde de carbone dans l'Union européenne. Ce secteur réalise près de 9 % du PIB (soit 1 300 milliards d'euros environ) et fournit quelque 7 à 8 % (*résumé de l'analyse d'impact*) des emplois dans l'UE (ce qui représente 15 à 18 millions de personnes sur une population active estimée par Eurostat à 225,3 millions de travailleurs). 40 % des bâtiments appartiennent au domaine public et 74 % possèdent une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

3.2. La société actuelle prête davantage d'attention:

- à la protection de l'environnement,
- à la santé des consommateurs (par ex. la qualité de l'air ambiant, la facilité d'accès pour les personnes âgées),
- au confort d'habitation,
- à l'efficacité des appareils électriques et des installations de chauffage. Le secteur est régi par de nombreux règlements, souvent contradictoires <sup>(6)</sup>.

3.3. Il conviendrait que la société civile évalue l'impact économique de la directive, la pertinence et les incidences futures des propositions du point de vue des personnes concernées et des groupes sociaux issus d'une région particulière, dans une perspective de long terme.

3.4. L'émission de certificats de performance énergétique pour les bâtiments ne représente pas seulement un moyen de placer un bâtiment dans une catégorie d'efficacité énergétique donnée, mais également une incitation à la recherche de nouvelles solutions de planification.

3.5. Compte tenu des mesures requises pour la protection du climat, le secteur de la construction recèle un grand potentiel pour l'emploi.

3.5.1. Sur la base de la directive 2002/91/CE et de la refonte proposée de cette même directive, il est possible de créer en moyenne 60 000 nouveaux emplois par an dans les 15 anciens États membres et près de 90 000 emplois par an dans les 12 nouveaux États membres.

3.5.2. La mise en œuvre des mesures visant à garantir une qualité énergétique élevée (correspondant aux bâtiments dont la consommation annuelle est égale ou inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>) permettrait de créer 1 million de nouveaux emplois par an dans l'Union européenne <sup>(7)</sup> (ce qui équivaldrait à 10 % des emplois dans ce domaine).

<sup>(6)</sup> Marchés porteurs: une initiative pour l'Europe, COM(2007) 860.

<sup>(7)</sup> Étude de la Direction générale de l'environnement (Agence pour le développement social).

3.5.3. À l'heure actuelle, trop peu de travailleurs du secteur du bâtiment sont qualifiés dans les technologies à mettre en œuvre pour atteindre des niveaux élevés d'efficacité énergétique. La directive propose de s'assurer, par le biais de mesures relatives à la formation professionnelle, des qualifications de la main-d'œuvre spécialisée susceptible d'exercer son activité dans le domaine de la construction durable.

3.6. Il est important pour nous de regarder vers l'avenir, d'autant qu'au paragraphe 3.4 de l'avis INT/415 <sup>(8)</sup>, le CESE énonce une formule applicable à tous les actes juridiques. Ces derniers doivent répondre aux exigences suivantes: être compréhensibles, accessibles, acceptables et applicables. En ce qui concerne les aspects techniques de la directive, d'autres caractéristiques peuvent s'y greffer: être opportuns, réalisables et réalistes.

3.7. Le paragraphe 2.1.3 de l'avis TEN/299 <sup>(9)</sup> mentionne que la consommation moyenne des habitations traditionnelles équivaut, pour le chauffage uniquement, à 180 kWh/m<sup>2</sup>/an. Selon certaines données dont disposent le rapporteur et l'expert, la consommation moyenne d'énergie nécessaire au chauffage d'habitations types dans les États baltes et d'habitations construites environ à la même époque dans les pays voisins s'élève à plus ou moins 150 kWh/m<sup>2</sup>/an. L'expérience démontre que le fait de rénover et de calorifier les bâtiments permet, dans des conditions climatiques identiques, de réduire de moitié la consommation d'énergie.

3.8. Le paragraphe 3.1 de l'avis TEN/299 <sup>(9)</sup> fait référence aux mesures communautaires correspondantes qui examinent la situation actuelle dans l'UE.

3.9. La DG environnement et la DG entreprises et industrie travaillent actuellement à l'élaboration de règles importantes sur le marquage des éléments de construction qui – même s'ils ne produisent pas eux-mêmes de l'énergie – contribuent à réduire la consommation d'énergie (fenêtres, murs, systèmes de domotique intégrés).

3.10. Une refonte ou un remaniement des dispositions en vigueur peut contribuer considérablement à la réduction de la consommation énergétique dans les bâtiments.

### 4. Observations particulières

4.1. La refonte de la directive prévoit certaines modifications importantes:

- l'élargissement du champ d'application de la directive. Les certificats de performance énergétique seront obligatoires pour tous les bâtiments. Il est à noter que 74 % de tous les bâtiments existant dans l'UE ont une superficie utile totale de moins de 1 000 m<sup>2</sup>;
- l'extension et la promotion de la certification énergétique dans le secteur public;

<sup>(8)</sup> «L'approche proactive de la pratique du droit», JO C 175 du 28.7.2009, p. 26.

<sup>(9)</sup> «L'efficacité énergétique des bâtiments – la contribution des utilisateurs finaux», JO C 162, 25.6.2008, p. 62.

- le renforcement du rôle des experts responsables de l'émission des certificats énergétiques;
- les États membres doivent prendre de nouvelles mesures concrètes afin de créer des conditions plus propices au financement des investissements visant à améliorer l'efficacité énergétique;
- une attention renforcée à l'égard des problèmes relatifs aux installations de climatisation;
- une mise à jour régulière des normes du CEN en matière d'efficacité énergétique.

4.2. La part représentée par les bâtiments dans la consommation d'énergie est, dans les pays au climat froid, sensiblement plus élevée que celle qui est mentionnée au considérant 6 de la directive. Pour cette raison, il est proposé de tenir compte comme il se doit, dans le considérant 8 de la refonte, des spécificités climatiques et locales, en particulier pour l'allocation des investissements.

4.3. Le Comité se félicite des dispositions de l'article 10, stipulant que, dans le cas d'un ensemble de bâtiments doté d'une installation de chauffage commune, la certification énergétique peut se fonder sur un certificat d'efficacité énergétique commun à tout l'immeuble ou sur l'évaluation d'une habitation similaire située dans le même ensemble de bâtiments, même si les États membres pourraient encore simplifier le processus de certification énergétique pour les immeubles standardisés.

4.4. Les certificats de performance énergétique - qu'ils soient contraignants ou facultatifs - rendent les habitations plus attrayantes aux yeux du futur propriétaire ou locataire, à condition que les données mentionnées sur ces certificats, conformément à l'article 10, soient fiables. Le CESE estime que la proposition soumise dans le cadre de l'option B1, qui suggère de mener des contrôles par échantillonnage de ces certificats afin d'en garantir la fiabilité, est acceptable et recommandée. Ce procédé ne devrait toutefois pas mener à l'application des sanctions prévues à l'article 22. Il est souhaitable que le nouveau certificat de performance énergétique des bâtiments permette à terme de garantir une qualité énergétique durable. Il est indispensable que le certificat portant sur une installation de chauffage récemment mise en place soit établi conjointement par le personnel qualifié indépendant (selon les termes de l'article 16) et par l'installateur.

4.5. Le Comité se félicite que la directive ait fixé à 20 kW la valeur seuil pour la puissance nominale des installations de chauffage (article 13) et à 12 kW celle des installations de climatisation (article 14). Les États membres de l'UE pourraient fixer dans leurs régions des valeurs limites et des intervalles d'inspection différents pour les systèmes de chauffage en fonction de la source d'énergie qu'ils utilisent (combustibles fossiles ou énergies renouvelables). Conformément à l'article 17, il conviendrait de contrôler régulièrement la qualité des rapports d'inspection par échantillonnage. Il reste toutefois à préciser si les recommandations de l'expert concernant une amélioration du système doivent avoir un caractère contraignant ou si elles peuvent être ignorées, et si les «conséquences financières» (mentionnées à l'article 19) doivent être considérées comme des sanctions. Dans leur réglementation nationale, les États membres devraient prévoir d'autoriser les inspecteurs à pénétrer dans une propriété privée pour y examiner les installations de chauffage.

4.6. L'efficacité énergétique d'une chaudière mise sur le marché par un fabricant est certifiée dans un laboratoire spécialisé sur base d'exigences types et mentionnée sur l'étiquette de cette chaudière, ce qui permet d'éviter la publicité trompeuse et de garantir la qualité. Grâce à des recommandations incitant à faire inspecter régulièrement et volontairement la chaudière en service réel, le propriétaire serait encouragé à amener la chaudière à son efficacité maximale, qui se définit sur la base de ses paramètres de performance technique maximale.

4.7. En les comparant toutes, il est permis de conclure que les dispositions prévues dans la refonte de la directive méritent chacune l'attention, qu'elles sont pertinentes et que les moyens proposés par chacune d'entre elles pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, loin d'être incompatibles, peuvent être mis en oeuvre simultanément.

4.8. Il est indispensable de fixer à l'échelon européen des valeurs d'orientation en matière de consommation énergétique, ainsi qu'une méthode d'après l'article 5 de la directive et l'option D1 (résumé de l'analyse d'impact), car il est actuellement difficile de comparer les valeurs de consommation en  $\text{kWh/m}^2/\text{an}$  dans les différents pays en raison de leurs spécificités climatiques. Grâce à des valeurs régionales d'orientation, il serait possible de distinguer la consommation d'énergie nécessaire au chauffage et au refroidissement. Il serait approprié de fixer les grandeurs d'orientation, non pas en fonction de la température extérieure, mais plutôt du nombre de degrés-jours propre aux États membres (*heating degree-days*, *cooling degree-days*), qui reflètent bien mieux l'influence du climat sur la consommation d'énergie que la température extérieure moyenne.

4.9. Il va de soi que les paramètres fondamentaux pour calculer l'efficacité énergétique (mais non les valeurs numériques concrètes) doivent être homogènes dans tous les États membres de l'UE. Il convient en outre d'appliquer une méthode de calcul harmonisée. Toutefois, de tels calculs ne révèlent pas le niveau réel d'un pays: il reste à déterminer si le niveau optimal des coûts est atteint ou non, car il dépend de nombreux autres paramètres de l'économie libre de marché (indépendants du climat).

4.10. Les résultats de la rénovation des bâtiments dont les indicateurs énergétiques sont obsolètes, provisoires ou très mauvais selon l'article 4 (et l'option D3) sont les plus visibles et les plus sensibles. Toutefois, les bâtiments grevés des plus graves défauts sont généralement anciens et délabrés. Cela ne vaut pas la peine de soutenir la rénovation de ce type de bâtiment par des aides d'État, alors que la période d'amortissement des moyens investis excède visiblement la durée d'utilisation prévue du bâtiment. Une telle approche en matière de rénovations aurait un impact négatif. Il convient de sélectionner très soigneusement les bâtiments grevés des défauts les plus graves susceptibles de faire l'objet d'une rénovation.

4.11. Étant donné qu'il n'existe aucune habitation dont la valeur d'émissions est nulle (article 9), il ne faudrait pas aller trop loin, le CESE estime qu'il convient de faire preuve de plus de flexibilité, en laissant aux États membres une certaine marge d'improvisation pour choisir les solutions optimales, et de considérer la valeur d'émissions nulle comme un idéal à atteindre dans le futur.

4.12. Dans ce contexte, il convient de se référer à présent aux maisons dites «passives», dont la consommation annuelle d'énergie de chauffage s'élève à 15 kWh/m<sup>2</sup> maximum, ainsi qu'aux maisons de catégorie A, dont la consommation annuelle d'énergie de chauffage plafonne à 30kWh/m<sup>2</sup>.

## 5. Conclusions

5.1. Selon les conclusions de l'analyse d'impact, la directive remaniée offre une perspective prometteuse en matière d'économies d'énergie et le CESE a bon espoir que l'élargissement du champ d'application de la directive aidera à exploiter le potentiel d'économies d'énergie dans les bâtiments.

5.2. Le CESE estime qu'il sera presque impossible d'atteindre l'objectif visé dans la refonte de la directive et l'impact financier voulu avec des investissements estimés à 8 milliards d'euros par an, car l'exemple des nouveaux États membres indique à lui seul que le poids des rénovations à accomplir est bien plus lourd. Les coûts et l'étendue des rénovations sont influencés par certains facteurs qui ne dépendent pas des dispositions de la directive.

5.3. Les chiffres suivants révèlent l'importance et la nécessité des rénovations en Lituanie: il existe environ 40 000 habitations anciennes, qui ne sont pas du tout économes en matière d'efficacité énergétique. Environ 600 bâtiments existants ont fait l'objet de diverses améliorations visant à diminuer les coûts énergétiques (il s'agissait dans la plupart des cas d'un remplacement des fenêtres) et près de 60 bâtiments ont été complètement réhabilités. Même si les données fournies par différentes sources divergent, toutes indiquent un retard considérable par rapport aux plans. À cette vitesse-là, les travaux de rénovation s'étaleraient sur plus de 100 ans, d'autant que les rénovations exigées par la directive en vigueur n'ont même pas été entamées.

5.4. Motifs financiers. Un exemple typique: d'après les données fournies par l'entreprise «Vilniaus energija», qui approvisionne en chaleur à distance la capitale lituanienne de Vilnius, un appartement de 60 m<sup>2</sup> consomme annuellement 200 kWh/m<sup>2</sup> environ pour le chauffage et la production d'eau chaude, dont 140 kWh/m<sup>2</sup> (10) sont consacrés au chauffage. Grâce à l'isolation thermique du bâtiment, engendrant une économie de 50 % sur l'énergie de chauffage nécessaire, les habitants économiseraient annuellement 5,07 € par m<sup>2</sup>, soit 304,20 € au total, sur base d'un prix de 0,072 € par kWh. Selon l'administration municipale de Vilnius, la réhabilitation en profondeur d'un immeuble à appartements coûte en moyenne 165 € par mètre carré (11). Dans le cas où les emprunts souscrits pour la rénovation devraient être remboursés en 20 ans, les habitants de cet immeuble devraient déboursés au moins 41,30 € par mois. Des sondages révèlent que 5 % seulement des habitants seraient prêts à le faire.

Les pouvoirs publics ne sont pas en mesure de cofinancer la réhabilitation thermique des bâtiments: entre l'adoption du programme relatif à la modernisation des immeubles à appartements en 2004 et le mois de novembre 2008, 37,3 millions d'euros ont été débloqués à cette fin, ce qui représente 0,5 % du budget annuel (12). L'adoption de la refonte de la directive au Parlement européen, en donnant lieu à une meilleure répartition des moyens disponibles dans le cadre des fonds structurels, conformément à la proposition présentée par la députée roumaine Silvia-Adriana Ticău, devrait dès lors imprimer un nouvel élan au processus de rénovation.

5.5. Motifs psychologiques et juridiques. Seule l'isolation thermique entraîne véritablement une diminution des coûts énergétiques, mais la période d'amortissement de cette mesure s'étend sur plusieurs décennies. Étant donné l'espérance de vie d'un individu, il s'agit là d'un long laps de temps, qui rend les prévisions aléatoires. Les jeunes gens ignorent où ils vivront dans 20 ans et les personnes qui s'approchent de la soixantaine ne sont pas certaines de vivre encore 20 ans. Par conséquent, ces deux groupes sociaux (qui représentent environ 20 % de la population (13)) ne sont pas intéressés par une rénovation. À ces groupes s'ajoutent les habitants sans ressources, qui bénéficient d'aides financières destinées à couvrir leurs frais de chauffage. L'argument consistant à affirmer qu'une rénovation accroît la valeur d'une habitation perd ainsi de son poids. Quand un bâtiment vétuste est démolé, le propriétaire reste sans logement et n'a souvent aucun droit sur le terrain, sauf dans le cas où il l'aurait déjà acquis auparavant. L'article 19 de la refonte permet d'améliorer cette situation, car il prévoit même des mesures visant à mettre propriétaires et locataires au courant par le biais de campagnes d'information menées dans le cadre de programmes communautaires.

5.6. Une opinion largement répandue va à l'encontre de la réhabilitation thermique. Bon nombre de consommateurs estiment en effet que la rénovation accable les propriétaires qui se débattent avec un emprunt à long terme qu'ils ne pourront peut-être pas rembourser si la situation économique devait se dégrader, alors que les revenus que les fournisseurs d'énergie tirent d'un bâtiment rénové ne subissent aucune altération, ou augmentent même en raison de l'influence exercée par le lobbyisme illégal et la corruption sur la réglementation des tarifs. Cette conception des choses s'explique en partie par le fait que, désireux d'engranger des profits exorbitants, les fournisseurs de chaleur à distance, dont se servent principalement les nouveaux États membres de l'UE pour se chauffer, tendent à augmenter le prix de l'énergie pour tous les bâtiments y compris ceux qui ont été rénovés, quand la consommation d'énergie thermique diminue. Au final, il s'agit là d'un problème difficile à régler. Si, après la mise en œuvre de la refonte élargie de la directive, l'émission préconisée de certificats de performance énergétique pour les équipements permet bel et bien d'améliorer les décomptes et de sanctionner les infractions tel que stipulé à l'article 22, il sera possible de dissiper les craintes des consommateurs grâce à des mesures techniques et administratives.

(10) K. Nėnius, Programme de l'administration municipale de Vilnius «Rénovons les habitations – renovons la ville» (en lituanien), [http://www.krea.lt/uploads/Busto\\_prog\\_bendrijos\\_EAIP.ppt#22](http://www.krea.lt/uploads/Busto_prog_bendrijos_EAIP.ppt#22).

(11) E. Levandraitytė, *Une politique de fermeté est inévitable*, Statyba ir architektūra (revue «Construction et architecture», en lituanien), 2008/12, p. 26-29.

(12) V. Martinaitis, Les besoins énergétiques des immeubles à appartements en Lituanie et les défis posés à l'économie du pays, 22.10.2008, support d'un séminaire sur le thème de «La saison de chauffage la plus onéreuse».

(13) Office chargé des statistiques, des habitants de la ville de Vilnius et de l'habitat (en lituanien), [http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/Vilniaus\\_saviv.pdf](http://www.stat.gov.lt/uploads/docs/Vilniaus_saviv.pdf)

5.7. Les rénovations à grande échelle entraîneront des économies en énergie thermique pour les bâtiments, mais la diminution espérée des émissions de CO<sub>2</sub> pourrait bien ne pas s'accomplir. Lorsque l'énergie thermique est fournie à partir d'installations de cogénération, la chaleur résiduelle émise lors de la production de courant est utilisée. Une diminution de la consommation en énergie thermique peut avoir pour effet qu'une partie de la chaleur résiduelle non utilisée serve au chauffage de bâtiments récemment construits, ce qui permettra de freiner la production de dioxyde de carbone.

5.8. Sans garanties, sans appui ni vision de l'État, les consommateurs ont tendance à se montrer pessimistes. En outre, ni la directive en vigueur, ni la refonte de cette directive ne garantissent le respect du principe d'un point de contact unique pour le processus de rénovation, que les parties prenantes et les consommateurs appellent de leurs vœux. Dans le cas où les dépenses énergétiques sont attestées par des factures payées et que les parties contractantes expriment leur accord à ce propos, les

consommateurs émettent des réserves par rapport aux dispositions de l'article 11, paragraphes 3 et 4, exigeant qu'un certificat de performance énergétique soit présenté lors de la mise en vente ou en location d'un appartement sis dans un immeuble. Ce procédé est une source de frais supplémentaires.

5.9. Il existe de nombreux produits de construction créés par la main de l'homme <sup>(14)</sup> <sup>(15)</sup>, parmi lesquels il est possible de choisir les plus adéquats. Pourtant, si d'énormes flux d'investissements destinés aux travaux de rénovation déferlent sur le marché afin de revitaliser l'industrie de la construction, le risque existe qu'en tentant de se procurer au plus vite ces moyens financiers, l'on n'omette de s'assurer que les produits sélectionnés sont bien adaptés. Par ailleurs, les dispositions de la directive (articles 16 et 17) relatives au personnel qualifié et au système de contrôle indépendants empêcheraient toute utilisation de produits de qualité inférieure, à condition d'élargir en conséquence les compétences de ce personnel qualifié.

Bruxelles, le 14 mai 2009.

*Le Président*  
*du Comité économique et social européen*  
Mario SEPI

---

<sup>(14)</sup> «Conditions harmonisées de commercialisation pour les produits de construction». JO C 218, 11.9.2009, p. 15.

<sup>(15)</sup> Cela permettrait de respecter les prescriptions des articles 1 et 34.3 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne aux sur la dignité humaine et l'aide au logement.