

Commissioner Kadri Simson
DG Energy - European Commission
Rue de Mot 24,
1049 Etterbeek,
Brussels

Build Europe
Rue de la Violette 43
1000 Bruxelles

Objet : Le devoir de l'UE d'élaborer une directive sur la performance énergétique des bâtiments qui soit équilibrée et non préjudiciable à ses citoyens

Bruxelles, 12 avril 2023

Madame la Commissaire Simson,

Build Europe, l'association représentant les fédérations nationales des promoteurs, aménageurs et constructeurs du logement européens, constituant plus de 60% de la capacité de construction de logements de l'UE et 17 états, souhaite communiquer avec la Commission européenne et votre équipe au sujet de la proposition de révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments. Suite à l'adoption par le Parlement européen de sa position sur la révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments, les membres de Build Europe souhaitent apporter leur contribution au travail de la Commission européenne avant qu'elle n'entame des négociations avec le Parlement et le Conseil pour convenir de la forme finale de la directive. Nous pensons qu'il est de notre devoir, en tant que promoteurs et constructeurs soucieux de répondre aux attentes et besoins des citoyens Européens, de le faire. En effet, nous pensons que le texte de la directive approuvé par le Parlement européen risque de rendre le logement, déjà très onéreux, encore plus inabordable.

L'abordabilité du logement doit être prise en compte lors de la définition des objectifs environnementaux de la directive

Après une analyse minutieuse, Build Europe estime que la directive sur la performance énergétique des bâtiments n'atteindra pas ses objectifs si elle ne crée pas les conditions nécessaires à la production de logements performants pour notre environnement et abordables. Les bâtiments neufs sont l'option la plus "verte" sur le marché et, selon la directive, les bâtiments rénovés n'atteindront même pas les critères imposés par la réglementation actuelle aux nouveaux logements à dépense énergétique quasi nulle. Nous soutenons l'ambition de l'UE de passer de bâtiments à énergie quasi nulle à des bâtiments à zéro émission et nous sommes disposés à coopérer. Mais nous comprenons difficilement pourquoi les aides financières

sont dirigées exclusivement sur la rénovation des bâtiments existants qui, dans tous les cas, seront moins performants - classe énergétique D ou E en 2033 - que les bâtiments neufs actuellement construits. Nous ne comprenons pas pourquoi les futurs propriétaires de logements neufs devraient supporter sans aide le coût de performances environnementales qui profitent à la collectivité. Il est donc indispensable, ne serait-ce que par souci d'équité, que les nouvelles réglementations applicables aux logements neufs soient accompagnées d'une aide à l'acquisition. Ces aides ne profiteront aux candidats à l'accession mais aussi aux locataires et à double titre : économies d'énergie bien sûr mais loyer moins élevé du fait de l'aide apportée à l'investisseur. La directive sur la performance énergétique des bâtiments ne réussira pas si elle ne facilite pas l'accès des citoyens de l'UE aux bâtiments à énergie quasi nulle et à zéro émission.

Les propositions de Build Europe pour une révision pragmatique de la directive sur la performance énergétique des bâtiments

Premièrement, Build Europe et ses membres aimeraient demander à la Commission européenne de négocier avec le Parlement européen et le Conseil pour le développement d'une proposition qui permettrait aux bâtiments à zéro émission de couvrir une partie de l'utilisation annuelle nette d'énergie primaire en utilisant de l'électricité du réseau. Cette mesure est essentielle, surtout si, comme le propose le texte approuvé par le Parlement, la consommation d'énergie pour la recharge des véhicules électriques sera incluse dans la consommation d'énergie annuelle calculée (ou mesurée) des bâtiments. Le texte doit être absolument clair et permettre la possibilité d'alimenter les bâtiments à partir du réseau sur une base annuelle ou saisonnière nette.

Ensuite, Build Europe estime qu'il est inutile et préjudiciable pour les ambitions de l'UE en matière de logement abordable et pour ses ambitions environnementales de fixer une date limite trop rapproché pour une réglementation plus contraignante sur les nouvelles constructions, qui actuellement, se distinguent déjà par leur haute performance en termes de consommation d'énergie et de faibles émissions. Par conséquent, pour laisser le temps à l'ensemble de la filière de s'organiser et trouver les solutions pour assimiler et optimiser les nouvelles normes et donc produire au meilleur coût, il est préférable que les nouvelles réglementations pour les bâtiments neufs ne soient mises en œuvre qu'à partir de janvier 2033.

Nos propositions supplémentaires figurent à l'annexe I.

Conclusion

Build Europe souhaite exprimer sa profonde inquiétude concernant le texte approuvé par le Parlement européen sur un plan plus général. Le résultat du vote en plénière a mis en évidence la nature conflictuelle de cette directive, qui a également fait l'objet de critiques de la part de gouvernements d'États membres importants. Nous pensons qu'une telle division pose un risque substantiel pour l'unité et la cohésion de l'Union européenne, en éloignant potentiellement les citoyens de l'UE et de ses institutions.

En tant que promoteurs, aménageurs et constructeurs du logement, nous pensons que les États membres ont le devoir crucial de donner la priorité aux besoins et aux attentes des ménages européens, en veillant à ce que leurs voix soient non seulement entendues mais aussi respectées dans le processus de prise de décision. L'UE doit s'efforcer de mettre en place des politiques qui renforcent les liens entre les citoyens et les institutions, en encourageant la confiance et le sentiment d'appartenance au sein de notre Union, et en ne créant pas d'obstacles pour les familles et les primo-accédants qui aspirent à accéder à un logement décent et abordable en temps de crise, avec des niveaux d'inflation élevés, des coûts énergétiques croissants et des taux d'intérêt élevés.

A la lumière de ces préoccupations, alors que nous approchons de l'étape du Trilogue, nous demandons expressément à la Commission d'accorder la plus grande importance, lors de la médiation entre le Conseil et le Parlement, aux intérêts des citoyens de l'UE et aux précieuses informations fournies par les professionnels du logement. Ce faisant, l'UE pourrait s'assurer que le texte final de la directive sur la performance énergétique des bâtiments bénéficie réellement à nos citoyens, tout en atteignant d'importants objectifs environnementaux.

Nous restons à votre disposition pour en discuter plus avant. Nous vous remercions de l'attention que vous portez à la présente et attendons votre réponse avec grand intérêt.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Commissaire, l'expression de notre haute considération,



Marc Pigeon
Président, Build Europe



Filiep Loosveldt
Administrateur délégué,
Build Europe

ANNEXE I -

La proposition de Build Europe pour une directive sur la performance énergétique des bâtiments qui ne soit pas préjudiciable à l'abordabilité du logement

1. Préambule

Build Europe souhaite contribuer au développement de la directive sur la performance énergétique des bâtiments en fournissant aux institutions européennes des propositions supplémentaires qui pourraient garantir la création d'un texte qui n'aggraverait pas la crise actuelle liée à l'abordabilité du logement, qui exclut chaque année un nombre croissant de citoyens, de jeunes et de familles européennes de l'accès à un logement décent.

2. Introduction de contrôles et de paramètres pour garantir des logements abordables

Selon Build Europe, la directive devrait souligner que les États membres doivent mettre en place des mesures fortes contre la pauvreté énergétique, qui menacera une grande partie des ménages et des familles européennes si des exigences plus strictes sont imposées à la fois aux bâtiments existants et aux nouvelles constructions.

La directive devrait introduire ou faciliter les contrôles d'abordabilité afin de garantir un logement abordable dans toute l'UE à un moment où les prix globaux (y compris les prix du logement) montent en flèche. Build Europe estime que les États membres doivent également surveiller et produire des rapports sur les éventuels impacts sociaux des nouvelles dispositions en fonction de paramètres élaborés par la Commission elle-même, tels que :

- Le revenu, la composition et les conditions de vie des ménages, y compris l'accès à un logement décent et aux services visés par le règlement (UE) 2019/1700 et ses annexes ;
- Les indicateurs du tableau de bord concernant la procédure relative aux déséquilibres macroéconomiques, en particulier en ce qui concerne le logement, comme indiqué dans le règlement (UE) n° 1176/2011.

3. Feuille de route sur le PRP total cumulé sur toute la durée du cycle de vie

Build Europe estime qu'il est prématuré de fixer 2030 comme date limite pour que les États membres publient une feuille de route détaillant l'introduction de valeurs limites sur le PRP total cumulé sur l'ensemble du cycle de vie de tous les nouveaux bâtiments et fixent des objectifs pour les nouveaux bâtiments.

Nous conseillons de repousser l'échéance à au moins 2033, afin de donner suffisamment de temps aux États membres.

4. Infrastructures pour la mobilité durable et l'énergie solaire dans les bâtiments : prioriser l'abordabilité du logement

Build Europe comprend parfaitement l'objectif, souligné dans les textes de la directive, de précâbler tous les nouveaux espaces de stationnement résidentiel et d'assurer l'installation d'un nombre suffisant de points de recharge dans les nouveaux bâtiments résidentiels, afin de répondre aux besoins de l'industrie automobile, qui devient de plus en plus électrique. Cependant, il est important de prendre en considération le fait que l'installation de points de recharge dans les parkings privés peut augmenter considérablement les coûts et rendre les nouveaux logements moins abordables. Pour cette raison, Build Europe estime que le texte ne devrait pas obliger les États membres à installer des points de recharge dans toutes les nouvelles zones résidentielles, ni sur toutes les places de parking, à moins qu'une aide financière spécifique pour ce type d'opérations ne soit débloquée au niveau de l'UE.

Également, nous apprécions que le Parlement européen, dans son texte, reconnaisse que les installations d'énergie solaire doivent être obligatoires sur tous les nouveaux bâtiments résidentiels lorsqu'elles sont techniquement appropriées et économiquement et fonctionnellement réalisables. Cependant, étant donné que les installations d'énergie solaire sont coûteuses et afin de fournir aux États membres suffisamment d'outils pour garantir de nouveaux logements abordables au niveau national, Build Europe pense que la directive doit s'assurer que ces obligations sont accompagnées d'une forte aide financière et d'investissements publics, conçus pour s'assurer que ces réglementations supplémentaires n'auront pas d'impact négatif sur le prix final des nouveaux bâtiments à zéro émission. Des restrictions techniques plus strictes entraînent des coûts supplémentaires pour les nouveaux logements, et cette directive ne peut donc apporter des bénéfices environnementaux que si ces nouveaux bâtiments sont accessibles à une grande partie des citoyens de l'UE.

5. Systèmes techniques de bâtiment

Le texte approuvé par le Parlement européen propose d'inclure le chargement des véhicules électriques dans la définition du système technique du bâtiment et d'inclure explicitement la consommation d'énergie du système technique du bâtiment dans la performance énergétique du bâtiment. Une fois de plus, Build Europe souhaite souligner que ces mesures auraient un impact significatif sur la quantité d'énergie calculée (ou mesurée) nécessaire pour répondre à la demande d'énergie, et que les seuils maximaux pour les bâtiments à zéro émission, prévus à l'annexe III, doivent

donc être ajustés en conséquence (ou éliminés). Dans ce cas également, il est important de fournir aux promoteurs des aides financières ou des mesures économiques pour s'assurer que les nouveaux logements ne deviendront pas plus inabordables après la mise en œuvre de la directive.

6. Octroi du permis

Build Europe souhaite également suggérer à la Commission européenne l'introduction dans la directive de règles (même temporaires) visant à accélérer le processus d'octroi de permis pour les bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle et les bâtiments à zéro émission, comme l'a déjà fait le Conseil en décembre 2022 avec la publication de son règlement concernant "l'établissement d'un cadre visant à accélérer le déploiement des énergies renouvelables". Les États membres devraient être encouragés à veiller à ce que la procédure d'octroi de permis pour la construction de bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle et de bâtiments à zéro émission n'excède pas une période de trois mois.

7. Des conditions de concurrence équitables pour les opérateurs du secteur du logement dans tous les États membres sont indispensables pour garantir des logements abordables.

Build Europe souhaite ajouter que les promoteurs européens, qui luttent pour garantir aux citoyens de l'UE des solutions de logement abordables sur le marché privé, trouvent injuste et injustifié que, dans la proposition de révision de la directive EPBD approuvée par le Parlement européen, il soit stipulé (article 9, 1b) que les États membres peuvent exempter les logements sociaux publics de l'obligation de rénovation lorsque ces opérations ne sont pas neutres en termes de coûts et conduiraient à des augmentations de loyers. Nous sommes convaincus que la Commission conviendra avec nous qu'il serait injuste que les fournisseurs de logements sociaux publics soient exemptés de tous les sacrifices imposés aux promoteurs, aux constructeurs de logements, aux propriétaires et aux primo-accédants opérant dans le secteur privé.

Enfin, nous souhaitons rappeler à la Commission, en vue des négociations, qu'il est important que la directive ne déborde pas sur d'autres sphères de politique publique et ne contourne pas les règles en matière d'aides d'État relatives aux services d'intérêt économique général, en particulier en ce qui concerne la question de la détermination des groupes qui peuvent bénéficier de logements sociaux. Par conséquent, nous voudrions demander à la Commission de veiller à ce que le texte final de la directive ne contienne pas d'indications inappropriées qui - directement ou indirectement - élargissent le groupe cible éligible au logement social dans l'UE (notamment les personnes vulnérables).

8. Éviter l'introduction de mesures de blocage des loyers

Build Europe souhaite exprimer son inquiétude quant au fait que la directive pourrait introduire des mesures de réduction et de plafonnement des loyers, en particulier sur le marché privé, car l'une des conséquences les plus importantes du plafonnement des loyers est la diminution de l'offre de logements et l'augmentation de la demande, ce qui entraîne une pénurie de logements.