

Juillet 2023

– LÉGISLATION COMPARÉE –

**NOTE**

**sur**

**LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE  
DES LOGEMENTS**

---

*Allemagne – Belgique – Espagne – Suisse – Royaume-Uni*

---

*Cette note a été réalisée à la demande de la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique dont le rapport est disponible sur le site du Sénat :*

<https://www.senat.fr/travaux-parlementaires/structures-temporaires/commissions-denquete/commission-denquete-sur-lefficacite-des-politiques-publiques-en-matiere-de-renovation-energetique.html>

DIRECTION DE L'INITIATIVE PARLEMENTAIRE  
ET DES DÉLÉGATIONS

**LC 321**



## AVERTISSEMENT

Ce document constitue un instrument de travail élaboré à la demande des sénateurs, à partir de documents en langue originale, par la Division de la Législation comparée de la direction de l'initiative parlementaire et des délégations. Il a un caractère informatif et ne contient aucune prise de position susceptible d'engager le Sénat.

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
1. ALLEMAGNE.....	7
a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments.....	7
(1) Le parc immobilier .....	7
(2) Les objectifs .....	8
(3) La répartition des compétences .....	10
b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre .....	10
(1) La réglementation.....	10
(2) Les aides financières.....	11
(a) Sous-programme BEG-WG.....	11
(b) Sous-programme BEG-EM .....	14
(3) Le contrôle et la lutte contre la fraude .....	17
(4) Le financement .....	17
2. BELGIQUE (FLANDRE) .....	19
a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments.....	19
(1) Le parc immobilier .....	19
(2) Les objectifs .....	20
(3) La répartition des compétences et le pilotage.....	21
b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre .....	22
(1) La réglementation.....	22
(2) Les aides financières.....	25
(3) Le financement .....	29
3. ESPAGNE.....	31
a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments.....	31
(1) Le parc immobilier .....	31
(2) Les objectifs .....	32
(3) La répartition des compétences .....	33
b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre .....	34
(1) La réglementation.....	34
(2) Les aides financières.....	35
(3) La stratégie nationale de lutte contre la précarité énergétique .....	45
(4) Le financement .....	46
4. SUISSE.....	49
a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments.....	49
(1) Le parc immobilier .....	49
(2) Les objectifs .....	50
(3) La répartition des compétences .....	50
b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre .....	51
(1) La réglementation.....	51
(2) Les aides financières.....	52
(3) La rénovation des bâtiments à caractère patrimonial.....	57
(4) Le financement .....	58
5. ROYAUME-UNI .....	61
a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments.....	61
(1) Le parc immobilier .....	61
(2) Les objectifs .....	62
(3) La répartition des compétences .....	64

b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre .....	65
(1) La réglementation.....	65
(2) Les aides financières.....	67
(3) Le contrôle et la lutte contre la fraude .....	74
(4) Le financement .....	74
<i>Annexe 1 : Tableau de synthèse de l'étude LC n° 320 .....</i>	<i>77</i>
<i>Annexe II : Comparaison des certificats de performance énergétique.....</i>	<i>79</i>
• Allemagne ( <i>Energieausweis</i> ).....	79
• Belgique, Région Flandres ( <i>Energieprestatiecertificaat</i> ).....	79
• Espagne ( <i>Certificado de eficiencia energética de edificios</i> ) .....	80
• Royaume-Uni ( <i>Energy performance certificate</i> ).....	80
• Suisse (Certificat énergétique cantonal des bâtiments).....	80

## LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

À la demande de la présidente de la commission d'enquête sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, la Division de la Législation comparée a réalisé une étude sur les politiques de rénovation énergétique des logements dans cinq pays européens (Allemagne, Belgique (Flandre), Espagne, Suisse et Royaume-Uni). Pour les trois pays appartenant à l'Union européenne, la politique de rénovation énergétique des logements s'inscrit notamment dans le cadre de la directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil sur la performance énergétique des bâtiments, révisée en 2018<sup>1</sup>. Ce texte définit la performance énergétique d'un bâtiment comme « *la quantité d'énergie calculée ou mesurée nécessaire pour répondre aux besoins énergétiques liés à une utilisation normale du bâtiment, ce qui inclut entre autres l'énergie utilisée pour le chauffage, le système de refroidissement, la ventilation, la production d'eau chaude et l'éclairage* »<sup>2</sup>.

L'étude présente pour chaque pays l'état du parc immobilier résidentiel, les objectifs fixés, la répartition des compétences ainsi que les traits saillants de la réglementation en vigueur, les aides financières à la rénovation énergétique et, lorsque ces données étaient disponibles, les grandes masses financières engagées. Ces informations sont complétées par des focus sur la lutte contre la précarité énergétique en Espagne et au Royaume-Uni (Angleterre) ainsi que sur la conciliation entre rénovation énergétique et conservation du patrimoine en Suisse.

Le tableau de synthèse en annexe présente les principales caractéristiques de chaque pays étudié (ou région s'agissant de la Belgique). Les grandes tendances suivantes se dégagent :

- la majorité des pays étudiés retiennent une approche de la politique de rénovation énergétique reposant sur l'incitation financière plutôt que sur l'obligation. Seuls le Royaume-Uni et la Flandre ont introduit une obligation de rénovation des logements énergivores, selon des périmètres et des niveaux d'exigence différents ;

---

<sup>1</sup> Directive [2010/31/UE](#) du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments

<sup>2</sup> Directive 2010/31/UE, article 2, paragraphe 4).

- si les types de travaux éligibles aux aides publiques sont généralement assez proches, les montants d'aide et les conditions d'éligibilité sont très différents. Trois des pays étudiés (Allemagne, Espagne et Suisse) ne prévoient pas de condition de ressources pour bénéficier des aides, tandis qu'au Royaume-Uni et en Flandre les financements sont ciblés sur les ménages aux revenus faibles à moyens. Par ailleurs, l'Allemagne et l'Espagne exigent pour certaines aides des preuves de l'amélioration de la performance énergétique ou de la réduction de la consommation d'énergie du logement après les travaux ;

- le Royaume-Uni (Angleterre) se distingue par un système reposant principalement sur les obligations pour les fournisseurs d'énergie (ECO), chargés de proposer eux-mêmes aux ménages des travaux de rénovation énergétique, ainsi que par l'absence de grand programme de subventions ou de prêts à taux réduit ouvert à tous les particuliers (sauf en Écosse où il existe un régime d'aides plus complet).

## 1. ALLEMAGNE

En Allemagne, la politique de rénovation énergétique des bâtiments est impulsée en premier lieu par l'État fédéral. À l'aide d'une politique financière incitative et mobilisant différents acteurs, l'Allemagne promeut l'efficacité énergétique dans les bâtiments.

- Le parc immobilier allemand est varié, en termes d'ancienneté, toutefois les mesures prises depuis plusieurs années ont permis de réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre dans les bâtiments.
- L'Allemagne vise la neutralité climatique à horizon 2045, ce qui, selon l'agence de l'énergie, nécessiterait de rénover 2 500 habitations par jour.
- Le pays a mis en place une politique fortement incitative et a simplifié le régime d'aides publiques composé de prêts à taux réduit, accompagnés d'une part non remboursable pour les rénovations globales, et de subventions en fonction des coûts supportés pour les mesures individuelles.
- L'Allemagne s'est engagée à consacrer 13 à 14 milliards d'euros par an en faveur des subventions aux bâtiments économes en énergie, dont la quasi-totalité est réservé aux rénovations. Lors du premier semestre 2022, environ 9,6 milliards d'euros ont été dépensés pour le financement de la rénovation des bâtiments.

### *a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments*

#### (1) Le parc immobilier

Le parc immobilier allemand est constitué de près de 19 millions de bâtiments résidentiels comprenant environ **40 millions de logements**, dont 52 % loués, pour une superficie totale de bâtiments résidentiels de 3,7 milliards de m<sup>2</sup>. 26 % des bâtiments résidentiels ont été construits avant 1948 (parmi lesquels la moitié a été construite avant 1919). Près de 7 millions de bâtiments ont été érigés entre 1949 et 1977, année des premières mesures mettant en place des exigences en matière d'efficacité énergétique<sup>1</sup>.

D'après un rapport de 2020 du ministère de l'économie et de l'énergie sur la stratégie de rénovation de long terme du gouvernement fédéral, « *La performance énergétique des bâtiments s'est améliorée de plus de 25 % entre 2008 et 2018. Les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des bâtiments ont été réduites d'environ 42 % entre 1990 et 2019. La part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie pour le chauffage et la climatisation était de plus de 14 % en 2018* »<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (Wärmeschutzverordnung – WärmeschutzV).

<sup>2</sup> [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/langfristige-renovierungsstrategie-der-bundesregierung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/langfristige-renovierungsstrategie-der-bundesregierung.pdf?__blob=publicationFile&v=6)

Selon l'étude comparative sur la politique d'efficacité énergétique des bâtiments, réalisée par la plateforme énergétique franco-allemande (DENA - ADEME), « en Allemagne, un peu plus de 10 % du parc de bâtiments résidentiels actuel dispose aujourd'hui en moyenne d'une performance énergétique du niveau requis pour les bâtiments neufs (...), ce qui correspond à un maximum de 60 à 70 kWh/m<sup>2</sup>/an environ). Les bâtiments neufs ont en moyenne une consommation énergétique d'environ 45-55 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage des locaux et la production d'eau chaude. La consommation moyenne des bâtiments de l'avant-guerre est d'environ 170 kWh/m<sup>2</sup>/an (grand immeuble collectif) et d'environ 250 kWh/m<sup>2</sup>/an (maison individuelle). Avec l'introduction de la première ordonnance sur l'isolation thermique (1979) et le durcissement consécutif des exigences pour les nouveaux bâtiments, la consommation d'énergie finale calculée est nettement inférieure »<sup>1</sup>.

## (2) Les objectifs

L'Allemagne a pour objectif la **neutralité climatique d'ici 2045**<sup>2</sup>. Pour ce faire, plusieurs lois et mesures ont été adoptées au cours des dernières années, visant, outre la facilitation de la rénovation énergétique, l'accroissement de la part d'énergies renouvelables.

Ainsi la loi sur les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage et le refroidissement des bâtiments, dite « loi sur l'énergie des bâtiments » (*Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden* (Gebäudeenergiegesetz - GEG)) du 8 août 2020 a-t-elle pour objectif « d'utiliser le moins possible l'énergie dans les bâtiments, y compris par utilisation croissante des énergies renouvelables pour produire de la chaleur, du froid et de l'électricité pour l'exploitation des bâtiments »<sup>3</sup>.

La GEG contient notamment des exigences pour la qualité énergétique des bâtiments, la création et l'utilisation des certificats énergétiques et l'utilisation des énergies renouvelables dans les bâtiments. Elle a été modifiée en 2023 pour réduire le besoin annuel en énergie primaire autorisé, pour les nouveaux bâtiments, de 75 % à 55 % du bâtiment de référence (voir *infra*).

L'agence de l'énergie allemande (*Deutsche Energie-Agentur, DENA*) estime à **2 500 par jour** le nombre d'**habitations à rénover** en Allemagne pour que celle-ci tienne ses objectifs climatiques.

---

<sup>1</sup> [https://www.d-f-plattform.de/fileadmin/D-F-Plattform/Dokumente/Meldungen/Gutachten/20200219\\_Gutachten\\_DE-FR\\_FR-Version.pdf](https://www.d-f-plattform.de/fileadmin/D-F-Plattform/Dokumente/Meldungen/Gutachten/20200219_Gutachten_DE-FR_FR-Version.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/energieeffiziente-neubauten-2038426>

<sup>3</sup> <https://www.gesetze-im-internet.de/geg/GEG.pdf>



En 2021, le **programme de soutien fédéral pour des bâtiments efficaces** (*Bundesförderung für effiziente Gebäude*, ci-après *BEG*) est entré en vigueur et a été modifié à plusieurs reprises depuis. Il « *regroupe, étouffe et simplifie les programmes existants de promotion de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables dans le secteur du bâtiment, et les aligne de manière plus substantielle sur les objectifs de protection du climat* »<sup>1</sup>. Il se compose de trois sous-programmes visant :

(i) les **mesures globales pour les bâtiments résidentiels** (BEG-WG) ;

(ii) les **mesures globales pour les bâtiments non résidentiels** (BEG-NWG) ;

(iii) les **mesures individuelles** (BEG-EM)<sup>2 3</sup>.

Le BEG a remplacé et regroupé les divers programmes précédents, tels que : (i) le programme « construire et rénover de façon efficiente en énergie pour les immeubles d'habitation » (*Energieeffizient Bauen und Sanieren für Wohngebäude (EBS WG)*)<sup>4</sup> dont l'objectif était de réduire l'émission de gaz à effet de serre notamment dans les immeubles d'habitation, (ii) le programme d'incitation à produire plus de chaleur à partir d'énergies renouvelables (*Marktanreizprogramm für erneuerbare Energien im Wärmemarkt (MAP)*) permettant aux personnes installant des systèmes de chauffage respectueux de l'environnement et efficaces de percevoir une subvention à ce titre, (iii) le programme d'incitation à l'efficacité énergétique (*Anreizprogramm Energieeffizienz (APEE)*) permettant de recevoir des subventions lors du remplacement d'un système obsolète de chauffage ou de ventilation par un système efficace et permettant des économies d'énergie, et (iv) le programme d'optimisation du chauffage (*Heizungsoptimierungsprogramm (HZO)*).

Les lignes directrices associées au programme BEG rappellent que l'objectif est d'encourager les investissements dans des mesures qui améliorent l'efficacité énergétique, augmentent la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie pour le chauffage et la climatisation des bâtiments résidentiels et réduisent les émissions de CO<sub>2</sub> dans le secteur du bâtiment. L'objectif est de réduire les émissions de gaz à effet de serre du secteur du bâtiment à **67 millions de tonnes équivalent CO<sub>2</sub> d'ici 2030** et, ainsi, d'atteindre les objectifs énergétiques et climatiques nationaux et européens d'ici 2030. Pour ce faire, chaque système de

---

<sup>1</sup> <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/c2639080-bd7a-4e98-975d-3368ae520547/files/120a9051-eb5c-4171-ab9c-d782127eb62d>

<sup>2</sup> [https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebaeude/Foerderprogramm\\_im\\_Ueberblick/foerderprogramm\\_im\\_ueberblick\\_node.html;jsessionid=BA9A78BF9309D3299B452BF79C70A3BD.intran.et242](https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Foerderprogramm_im_Ueberblick/foerderprogramm_im_ueberblick_node.html;jsessionid=BA9A78BF9309D3299B452BF79C70A3BD.intran.et242)

<sup>3</sup> Seuls les programmes BEG-WG et BEG-EM seront traités dans la présente note.

<sup>4</sup> [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Evaluationen/Foerdermassnahmen/evaluation-der-forderprogramme-ebs-wg-im-forderzeitraum-2020-kurz.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=8](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Evaluationen/Foerdermassnahmen/evaluation-der-forderprogramme-ebs-wg-im-forderzeitraum-2020-kurz.pdf?__blob=publicationFile&v=8)

chauffage nouvellement installé doit désormais fonctionner avec au moins 65 % d'énergie renouvelable<sup>1</sup>.

### (3) La répartition des compétences

Les principaux acteurs de la rénovation énergétique, au niveau des autorités, sont l'État fédéral (*Bund*), notamment *via* son agence pour l'économie et le contrôle des exportations, les *Länder* et la banque KfW.

Le *Bund* impulse les stratégies de rénovation et les normes législatives en la matière. Le ministère fédéral de l'économie et de la protection du climat (*Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz*) soutient les particuliers et les entreprises choisissant des énergies propres.

L'agence fédérale pour l'économie et le contrôle des exportations (*Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, BAFA*) est rattachée au ministère fédéral de l'économie et de la protection du climat. Elle est compétente en matière d'énergie, notamment pour la promotion des technologies et des mesures économes en énergie et les incitations à utiliser davantage les énergies renouvelables, en particulier pour le chauffage.

La banque KfW (*Kreditanstalt für Wiederaufbau*) est une institution de droit public détenue à 80 % par l'État fédéral allemand et à 20 % par les *Länder*<sup>2</sup>. Entre autres missions, la KfW aide les particuliers à financer les travaux de rénovation énergétique de leur habitation.

Parmi les trois sous-programmes du BEG, deux sont administrés par la KfW (BEG-WG et BEG-NWG) tandis que le dernier relatif aux mesures individuelles (BEG-EM) est géré par le BAFA.

À l'échelle des *Länder*, chacun a pu définir son propre programme d'aide à la rénovation selon des critères propres. Ainsi, en Bavière, un programme visant à aider la rénovation de 100 000 habitations a été clos en avril 2022, après l'atteinte de l'objectif. En Rhénanie-du-Nord-Westphalie, des prêts sous conditions peuvent être octroyés aux personnes souhaitant rénover leur logement. Compris entre 2 500 et 75 000 euros, le prêt peut couvrir jusqu'à 100 % des dépenses éligibles<sup>3</sup>.

### b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre

#### (1) La réglementation

Conformément au droit européen, tout vendeur d'un bien immobilier, ou l'agent chargé de la vente, doit remettre à l'acheteur un **certificat de performance énergétique** (*Energieausweis*)<sup>4</sup>. Ce certificat

---

<sup>1</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/energieeffiziente-neubauten-2038426>

<sup>2</sup> <https://www.kfw.de/%C3%9Cber-die-KfW/F%C3%B6rderauftrag-und-Geschichte/>

<sup>3</sup> <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/NRW/nrw-bank-gebaeudesanierung.html>

<sup>4</sup> Voir le barème en annexe.

fournit des données sur l'efficacité et les coûts énergétiques dans le bâtiment ou l'habitation. Ce certificat de performance énergétique est obligatoire lors de la vente ou de la location de tout bâtiment résidentiel en Allemagne. Il doit contenir, outre des informations générales sur l'habitation, à l'instar de sa surface et de sa localisation, des précisions sur le mode de chauffage et d'eau chaude, ou encore l'année de construction de la chaudière. Des recommandations de mesures pouvant améliorer la performance énergétique à moindre coût de manière efficace sont incluses dans le certificat de performance énergétique du bâtiment. Ces recommandations prennent la forme de brèves informations techniques et ne doivent figurer dans le certificat que s'il est techniquement possible de les mettre en œuvre<sup>1</sup>.

Le droit allemand ne prévoit pas d'obligation de rénovation des logements énergivores.

#### (2) Les aides financières

La politique allemande en matière de rénovation des logements repose **essentiellement sur des incitations financières**, telles que des primes ou des prêts à taux réduits. Le BEG (voir *supra*) permet ainsi d'accroître l'incitation à la rénovation tout en fournissant des financements au maximum de candidats possibles, quitte à réduire les taux de subvention par rapport aux années précédentes. Désormais, seules les pompes à chaleur et les systèmes de chauffage à la biomasse plus efficaces avec des émissions de particules particulièrement faibles seront financées. Aucune installation de systèmes consommateurs de gaz n'est subventionnée depuis août 2022. Par contre, il est prévu un bonus d'échange de chauffage pour les chaudières à gaz<sup>2</sup>.

En outre, depuis janvier 2023<sup>3</sup>, une prime pour « rénovation séquentielle » (*Serielle Sanierung*) de 15 % a été introduite, dans le but d'amplifier le mouvement de rénovation. Est entendue par rénovation séquentielle la rénovation énergétique de bâtiments réalisée à l'aide d'éléments modulaires préfabriqués, donc plus rapides à installer, tels que des éléments isolants pour les façades et les toits, mais également de parties techniques d'un système, à l'instar des modules de pompe à chaleur.

#### (a) Sous-programme BEG-WG

Dans le cadre du sous-programme BEG-WG (bâtiments résidentiels), sont éligibles à l'aide tous les investisseurs, y compris les

---

<sup>1</sup> Art. 84.

<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/BJNR172810020.html#BJNR172810020BJNG002200000>

<sup>2</sup> <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/energieeffiziente-neubauten-2038426>

<sup>3</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/12/20221209-bmwk-setzt-neue-anreize-fuer-sanierungen.html>

particuliers et les entreprises. L'aide consiste en un **prêt à taux réduit assorti d'une part subventionnée** (voir *infra*).

La procédure de demande d'une aide au titre du sous-programme BEG-WG s'effectue auprès d'une banque partenaire, qui soumet ensuite la demande à la KfW.

Les demandes de financement doivent être déposées avant le début du projet selon la forme requise par la banque qui servira d'intermédiaire entre le demandeur et la KfW. Dès que le crédit est signé avec le partenaire financier, le demandeur peut conclure des contrats avec les entreprises chargées de la rénovation. À la fin des travaux, le bénéficiaire du financement doit remettre un justificatif attestant que les travaux ont été effectués à son organisme prêteur. La KfW vérifie le justificatif et crédite le bénéficiaire de la subvention qui lui est due.

Pour pouvoir être éligible à un financement, le projet doit être réalisé sur le territoire allemand et les bâtiments ou logements subventionnés doivent être utilisés de façon appropriée (par exemple, il n'est pas possible d'en changer la destination) pendant au moins les dix années suivantes.

Toutes les mesures de rénovation énergétique sont éligibles au financement c'est-à-dire toutes les mesures d'installation, de conversion et d'optimisation sur l'enveloppe du bâtiment ou la technique du système du bâtiment ; l'isolation thermique des murs, des plafonds et des toitures ; le renouvellement, le remplacement ou la première installation de fenêtres et de portes extérieures ; le renouvellement du système de chauffage dans le bâtiment ; l'installation et le remplacement d'un système de ventilation ; l'incorporation et l'installation de dispositifs d'optimisation numérique de la consommation d'énergie ; la construction d'un réservoir de stockage de chaleur directement lié au bâtiment. Sont également éligibles les coûts des services de planification technique et de supervision de la construction.

Dans le cadre du sous-programme BEG-WG, **l'intervention d'un expert en efficacité énergétique est requise** lors de la demande de financement ainsi que pour l'accompagnement global du projet. L'expert a notamment pour mission de planifier les travaux avec le demandeur et de veiller à ce que les mesures aboutissent au résultat prévu. À la fin du projet, il quantifie et confirme la conformité aux exigences techniques minimales et les économies d'énergie primaire et finale et de CO<sub>2</sub> réalisées grâce à la rénovation. Il vérifie également les coûts éligibles à l'aide au financement. Enfin, selon la KfW, les experts *« garantissent que les exigences de qualité élevées sur les mesures liées à l'énergie sont mises en œuvre de la planification au résultat. Car même la plus petite erreur peut signifier que les valeurs d'efficacité*

calculées pour la consommation d'énergie ne sont pas atteintes - et vous ne recevrez pas la subvention attendue »<sup>1</sup>.

Le financement octroyé est fonction de l'efficacité énergétique initiale du bien à rénover, qui est mesurée à partir de deux critères : (i) la perte de chaleur par transmission (*Transmissionswärmeverlust*), c'est-à-dire la perte de chaleur vers l'extérieur à travers l'enveloppe du bâtiment (isolation et fenêtres) et, sur cette base, (ii) le besoin annuel en énergie primaire (*Primärenergiebedarf*).

Cette efficacité énergétique est déterminée par comparaison à un bien type de référence ayant les mêmes caractéristiques (géométrie, surface utile et orientation identiques) et répondant aux valeurs de référence définies dans la GEG. Une valeur d'efficacité est ainsi définie par un nombre allant de 40 à 85, qui montre le pourcentage d'énergie primaire nécessaire du bien par rapport au bâtiment de référence. Ainsi, un bien avec une efficacité énergétique de 55 (*Effizienzhaus 55*) signifie qu'il ne nécessite que 55 % d'énergie primaire par rapport au bien de référence.

Ainsi, plus la valeur d'efficacité est petite, plus les besoins énergétiques du bien sont faibles. Le niveau de subvention augmente avec la qualité énergétique du bâtiment et un bonus est affecté aux habitations atteignant la classe EE (*Erneuerbare Energien*, énergies renouvelables) lors de la rénovation, c'est-à-dire dès qu'au moins 65 % du chauffage provient d'énergies renouvelables. Les coûts éligibles sont les coûts bruts effectivement supportés par le demandeur de la mesure énergétique, incluant la TVA.

#### Programme BEG-WG - Montants maximaux des prêts<sup>2</sup>

Efficacité énergétique du bien	Niveau maximal de crédit	Dont subvention
Maison efficace 40	120 000 euros	20 %
Maison efficace 40 EE	150 000 euros	25 %
Maison efficace 55	120 000 euros	15 %
Maison efficace 55 EE	150 000 euros	20 %
Maison efficace 70	120 000 euros	10 %
Maison efficace 70 EE	150 000 euros	15 %
Maison efficace 85	120 000 euros	5 %
Maison efficace 85 EE	150 000 euros	10 %

<sup>1</sup> [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Soziale-Organisationen-und-Vereine/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-\(261-262\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Soziale-Organisationen-und-Vereine/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-(261-262)/)

<sup>2</sup> [https://www.energiewechsel.de/KAENEf/Redaktion/DE/PDF-Anlagen/BEG/bundesfoerderung-f%C3%BCr-effiziente-gebaeude-wohngebaeude-20221209.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.energiewechsel.de/KAENEf/Redaktion/DE/PDF-Anlagen/BEG/bundesfoerderung-f%C3%BCr-effiziente-gebaeude-wohngebaeude-20221209.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

L'emprunteur peut choisir entre deux types de prêts :

- le prêt permettant de ne payer des **intérêts que les premières années** (période de démarrage sans remboursement) puis des annuités mensuelles du même montant. Pour un prêt de 4 à 10 ans, le taux d'intérêt est de 0,01 %, contre 0,87 % pour un prêt courant de 11 à 20 ans et 1,13 % pour un prêt de 21 à 30 ans.

- le **prêt final**, permettant à l'emprunteur de ne rembourser que les intérêts pour toute la durée du crédit. À la fin de la période de prêt, le remboursement du montant total du prêt doit être réalisé en une seule fois. D'une durée de 4 à 10 ans, ce type de prêt est assorti d'un taux d'intérêt de 1,24 % par an<sup>1</sup>.

(b) Sous-programme BEG-EM

Le **sous-programme BEG-EM<sup>2</sup> (mesures individuelles)** est géré par le BAFA. La procédure de sollicitation d'une aide comprend cinq étapes<sup>3</sup>. Le demandeur doit :

- se rapprocher d'entreprises et, le cas échéant, d'experts en efficacité énergétique pour obtenir des devis. Il ne faut cependant pas contractualiser à ce stade, cela serait considéré comme un démarrage prématuré de la mesure et empêcherait son financement. Si la participation d'un expert en efficacité énergétique est requise (voir *infra*), il devra à ce stade établir le descriptif technique de projet et fournir au demandeur l'identifiant de ce descriptif technique, qui lui sera ensuite demandé lors du dépôt de la demande de financement ;

- soumettre la demande en postulant en ligne ;

- passer la commande avec l'entreprise choisie et réaliser les travaux lorsque le BAFA a examiné le dossier et confirmé l'octroi du financement. Le BAFA met en garde les demandeurs en indiquant que « Démarrer un projet avant l'approbation est à [leurs] risques et périls et ne constitue pas un droit légal au financement » ;

- fournir la preuve de l'utilisation conforme des fonds. Lorsque les travaux ayant donné lieu à financement sont terminés et que la preuve a été établie, le demandeur doit la mettre en ligne sur son espace personnel. Si un expert en efficacité énergétique est partie au dossier, il doit établir une preuve technique du projet et fournir l'identifiant de cette preuve au demandeur pour que ce dernier puisse la télécharger sur le portail BAFA ;

---

<sup>1</sup> [https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Soziale-Organisationen-und-Vereine/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-\(261-262\)/](https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Soziale-Organisationen-und-Vereine/F%C3%B6rderprodukte/Bundesf%C3%B6rderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude-Wohngeb%C3%A4ude-Kredit-(261-262)/)

<sup>2</sup> [https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/beg\\_merkblatt\\_allgemein\\_antragstellung.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bafa.de/SharedDocs/Downloads/DE/Energie/beg_merkblatt_allgemein_antragstellung.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

<sup>3</sup> [https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente\\_Gebaeude/Informationen\\_fuer\\_Antragstellende/informationen\\_fuer\\_antragstellende\\_node.html](https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/Informationen_fuer_Antragstellende/informationen_fuer_antragstellende_node.html)

- attendre la vérification et le versement de la subvention. Le BAFA examine les preuves et documents justificatifs qui lui sont soumis. Lorsque tout est conforme, le BAFA émet un avis, l'envoie au demandeur puis verse la subvention.

Les travaux pouvant faire l'objet d'une prise en charge par le **sous-programme BEG-EM** sont les mesures individuelles dans les bâtiments existants afin d'augmenter leur efficacité énergétique. Sont inclus (i) les travaux concernant l'enveloppe du bâtiment (isolation des murs extérieurs, remplacement des fenêtres, protections solaires externes ...), (ii) les installations techniques telles que l'optimisation du système de climatisation ou des systèmes d'optimisation des consommations, (iii) les systèmes de chauffage en particulier s'ils permettent d'accroître l'efficacité énergétique du bâtiment ou la part d'énergies renouvelables (par exemple, la construction et l'installation de capteurs solaires, de centrales biomasse à usage thermique, de pompes à chaleur ou encore les technologies de chauffage basées sur les énergies renouvelables), (iv) l'optimisation du chauffage, c'est-à-dire toutes les mesures d'optimisation des systèmes de chauffage existants dans les bâtiments existants d'au plus cinq logements (par exemple, le remplacement d'une pompe à chaleur, l'installation de thermostat...) et (v) la supervision de travaux, y compris en matière de protection contre le bruit.

Le volume d'investissement minimal doit être de 2 000 euros pour les travaux concernés, à l'exception des mesures d'optimisation du chauffage, pour lequel le seuil est de 300 euros. Les coûts éligibles sont les coûts bruts effectivement supportés par le demandeur de la mesure énergétique, TVA incluse, dans une limite de 60 000 euros par unité d'habitation ou 600 000 euros par immeuble pour les mesures de rénovation énergétique<sup>1</sup>.

Le montant de la subvention est basé sur un pourcentage du montant de la mesure individuelle à financer. Ainsi, des travaux visant à rénover l'enveloppe du bâtiment bénéficient d'un taux de subvention de 15 % auquel peut s'ajouter un bonus de 5 % dans le cadre de la feuille de route individuelle de rénovation (iSFP, voir *supra*).

Mesures individuelles	Subvention	Bonus éventuel		
		iSFP	Échange de chauffage	Pompe à chaleur
Enveloppe du bâtiment	15 %	5 %		
Installations techniques	15 %	5 %		
Capteurs solaires	25 %		10 %	

<sup>1</sup> [https://www.energiewechsel.de/KAENEFF/Redaktion/DE/PDF-Anlagen/BEG/bundesfoerderung-f%C3%BCr-effiziente-gebaeude-einzelmassnahmen-20221209.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.energiewechsel.de/KAENEFF/Redaktion/DE/PDF-Anlagen/BEG/bundesfoerderung-f%C3%BCr-effiziente-gebaeude-einzelmassnahmen-20221209.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

Mesures individuelles	Subvention	Bonus éventuel		
		iSFP	Échange de chauffage	Pompe à chaleur
Radiateurs à biomasse	10 %		10 %	
Pompe à chaleur	25 %		10 %	5 %
Chauffage par pile à combustion	25 %		10 %	
Technique de chauffage innovante	25 %		10 %	
Construction, transformation, extension du réseau de bâtiments (sans biomasse)	30 %			
Construction, transformation, extension du réseau de bâtiments (avec un maximum de 25 % de biomasse pour la charge de pointe)	25 %			
Construction, transformation, extension du réseau de bâtiments (avec au plus 75 % de biomasse)	20 %			
Raccordement au réseau de bâtiments	25 %		10 %	
Raccordement au réseau de chauffage	30 %		10 %	
Optimisation du chauffage	15 %	5 %		

Dans le cadre d'une demande au titre du BEG-EM, il peut être nécessaire, pour certains travaux, de faire appel au préalable à un **expert en efficacité énergétique** (*Energieeffizienz-Experte*). Cela s'applique obligatoirement aux mesures individuelles portant sur l'enveloppe du bâtiment, à l'ingénierie des installations hors chauffage, à la construction, la transformation ou l'extension d'un réseau de bâtiments ou à la supervision de la construction. À l'inverse, la présence d'un expert est facultative pour les systèmes de production de chaleur ou l'optimisation du chauffage.

Si une demande au titre du BEG-EM est effectuée sur plusieurs points, dont l'un nécessitant de faire appel à un expert, alors ce dernier doit intervenir sur l'ensemble des travaux. L'expert assiste le demandeur dans la planification énergétique et la supervision du projet.

Avant de soumettre une demande au BAFA, l'expert établit une « description technique du projet » (*Technische Projektbeschreibung (TPB)*). Après la réalisation des travaux, l'expert établit une preuve technique de projet (*Technischer Projektnachweis (TPN)*), qui confirme que la mesure mise en œuvre satisfait aux exigences techniques requises. Il remet ensuite un identifiant au demandeur, qui devra le fournir lorsqu'il soumettra sa preuve d'utilisation des fonds.



Enfin, l'expert peut également intervenir dans le cadre d'une feuille de route individuelle de rénovation (*individueller Sanierungsfahrplan, iSFP*). Il s'agit d'identifier quelles mesures doivent être prises au début et quelles étapes ultérieures sont les plus pertinentes. L'objectif est d'inciter les propriétaires à effectuer des **rénovations énergétiques complètes**, ce qui se traduit par un **bonus de 5 %** pour le financement des travaux de rénovation. Cet état des lieux est mené par un expert en efficacité énergétique.

### (3) Le contrôle et la lutte contre la fraude

Le contrôle des travaux est effectué en premier lieu par **l'expert en efficacité énergétique**, qui doit attester des mesures réalisées et de leurs résultats avant que la subvention ne soit payée au demandeur. Pour éviter toute fraude, cet expert doit être indépendant vis-à-vis de l'entreprise qui effectue les travaux de rénovation.

En outre, l'article 99 de la GEG précise qu'une autorité de contrôle peut soumettre les certificats de performance énergétique à un contrôle. Il s'agit d'un contrôle par sondage aléatoire devant couvrir un pourcentage statistiquement significatif de tous les certificats de performance énergétique nouvellement délivrés au cours d'une année civile. Cette autorité de contrôle relève de la responsabilité des *Länder*, qui déterminent les organes responsables ainsi que les procédures<sup>1</sup>.

### (4) Le financement

Dans le cadre de la réforme du BEG, le gouvernement fédéral allemand s'est engagé à consacrer **13 à 14 milliards d'euros par an** pour les subventions aux bâtiments économes en énergie. Sur cette somme, un milliard d'euros sera affecté aux nouvelles constructions, le reste sera réservé aux rénovations. Lors du premier semestre 2022, environ 9,6 milliards d'euros ont été dépensés en faveur de la rénovation. En 2021, 8 milliards avaient été dépensés à ce titre, contre 5 milliards en 2020<sup>2</sup>.

Les fonds proviennent en majorité du fonds fédéral pour le climat et la transformation (*Klima- und Transformationsfonds, KTF*), dont la vocation est de permettre d'atteindre les objectifs climatiques. Un total d'environ 177,5 milliards d'euros sera mis à disposition pour les missions de ce fonds spécial entre 2023 et 2026<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> [https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/Energieausweise/Kontrollsystem/Kontrollsystem\\_node.html](https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/Energieausweise/Kontrollsystem/Kontrollsystem_node.html)

<sup>2</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2022/07/20220726-bundeswirtschaftsministerium-legt-reform-der-gebaeudefoerderung-vor.html>

<sup>3</sup> <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2022/07/2022-07-27-klima-und-transformationsfonds.html>



## 2. BELGIQUE (FLANDRE)

En Belgique, la politique de rénovation énergétique des bâtiments relève entièrement de la compétence des régions. La Flandre a été retenue dans la présente étude car il s'agit de la seule région prévoyant une obligation de rénovation ainsi qu'une planification à long terme jusqu'en 2050.

- Le parc immobilier de la région flamande est, dans l'ensemble, ancien et largement dépendant des énergies fossiles. Début 2022, la part de logements ayant une étiquette énergétique A ou B s'élevait à 28 %.
- La Flandre a pour objectif que l'ensemble des bâtiments résidentiels atteignent l'étiquette énergétique A d'ici 2050 (soit un taux annuel de rénovation des logements existants de 3 %).
- La région flamande a introduit une obligation de rénovation des logements les plus énergivores (E et F) s'appliquant à tous les nouveaux propriétaires (occupants et bailleurs) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, ainsi qu'une trajectoire de durcissement progressif de cette obligation à l'horizon 2050.
- En 2022, elle a également rationalisé le système d'aides publiques à la rénovation, en mettant en place « Ma prime rénovation » et un guichet unique de demande. Ce dispositif est complété par « Mon prêt rénovation », des mesures fiscales (réductions de droits de donation, taxe d'immatriculation, précompte immobilier) et des aides ciblées de l'opérateur de réseau Fluvius.

### *a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments*

#### (1) Le parc immobilier

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Belgique comptait 4,6 millions de bâtiments, dont 75 % de bâtiments résidentiels, soit plus de 5,3 millions d'unités de logements<sup>1</sup>. Le parc immobilier résidentiel belge est caractérisé par le grand nombre de maisons individuelles (deux tiers du nombre de bâtiments) et son ancienneté, en particulier dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il existe des disparités importantes entre régions : en Flandre, 33 % des bâtiments ont été construits après 1981, contre 22 % en Wallonie et seulement 7 % dans la région de Bruxelles-Capitale<sup>2</sup>.

La région flamande compte 2,3 millions de bâtiments résidentiels, qui représentent environ 20 % de la consommation d'énergie totale et 12 % des émissions de gaz à effet de serre de la région (ou 28 % des émissions des secteurs hors système d'échange de quotas d'émission carbone)<sup>3</sup>. 72 % des ménages sont des propriétaires occupants. Par ailleurs, la Flandre est l'une

<sup>1</sup> <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/parc-des-batiments>

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Gouvernement flamand, [Long term strategy for the renovation of Flemish buildings](#), 2020.

des régions les plus densément peuplées d'Europe avec 487 habitants par km<sup>2</sup>.

Malgré un plus grand nombre de constructions récentes que dans les autres régions belges, le parc immobilier résidentiel flamand est, dans l'ensemble, ancien avec 55 % des maisons individuelles et 40 % des immeubles d'appartements construits avant les années 1970<sup>1</sup>.

En 2020, sur la base des 1,5 million de certificats de performance énergétique (CPE) émis en Flandre, 30 % des appartements et 68 % des maisons individuelles avaient une classe énergétique égale ou inférieure à D. Les statistiques sur les travaux d'isolation montrent une progression pour l'ensemble des types d'isolation entre 2005 et 2018<sup>2</sup>. Selon les dernières données disponibles, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, environ 6,8 % des logements flamands avaient l'étiquette énergétique A et près de 21 % l'étiquette B<sup>3</sup>.

Enfin, 84 % de la demande de chauffage des logements était produite à partir d'énergies fossiles en 2019 (68 % de gaz et 16 % de fioul)<sup>4</sup>.

## (2) Les objectifs

Dans sa version initiale, le plan énergie-climat de la région flamande pour 2021-2030 fixait un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans les secteurs non couverts par le système d'échange de quotas d'émission de l'Union européenne (SEQE) de - 35 % d'ici 2035, par rapport à 2005. En novembre 2021, le gouvernement flamand a revu à la hausse cette ambition en fixant l'objectif à - 40 % d'ici 2030<sup>5</sup>. La stratégie climatique flamande pour 2050 prévoit quant à elle une réduction de 85 % des émissions hors SEQE d'ici 2050<sup>6</sup>.

La stratégie à long terme de rénovation des bâtiments de la Flandre vise à réduire les **émissions du parc immobilier flamand d'ici 2050 à 2,3 mégatonnes (Mt) de CO<sub>2</sub>**, répartis de la façon suivante :

- pour les bâtiments non résidentiels, l'objectif est la neutralité carbone pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la climatisation et l'éclairage ;

- pour les bâtiments résidentiels, l'objectif est la réduction des émissions au niveau de 2,3 Mt de CO<sub>2</sub>. « Les efforts seront également poursuivis après 2050 pour rendre le parc immobilier résidentiel pleinement neutre »<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> Ibid.

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> Vlaams Energie en Klimaatagentschap, *Ondernemingsplan*, 2023, p. 13.

<sup>4</sup> Gouvernement flamand, *Long term strategy for the renovation of Flemish buildings*, 2020.

<sup>5</sup> <https://www.vlaanderen.be/veka/beleid/vlaams-energie-en-klimaatplan-vekp-2021-2030>

<sup>6</sup> [https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1658319019/VlaamseKlimaatstrategie2050\\_gqrltw.pdf](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1658319019/VlaamseKlimaatstrategie2050_gqrltw.pdf)

<sup>7</sup> Gouvernement flamand, *Long term strategy for the renovation of Flemish buildings*, op. cit., p. 8.

Dès 2014, le « **pacte pour la rénovation** » (*Renovatiepact*)<sup>1</sup> a défini un plan d'action à court, moyen et long termes afin d'augmenter le taux de rénovation du parc immobilier. L'objectif de long terme suivant a été défini : **d'ici 2050**, les bâtiments résidentiels existants devront atteindre un **niveau de performance énergétique comparable à celui des logements neufs** construits en 2015.

« *Cet objectif à long terme signifie que d'ici 2050, le score moyen du certificat de performance énergétique devra être réduit de 75 %. Sur l'échelle du certificat de performance énergétique, cela correspond à l'étiquette A (score énergétique de 100 kW/m<sup>2</sup>). Sur une base annuelle, nous devons rénover en moyenne 3 % des logements existants [soit 95 000 logements] au niveau de l'étiquette A* »<sup>2</sup>. Ce taux annuel de rénovation a été calculé en partant du constat selon lequel en 2020, 3,5 % des logements atteignaient l'étiquette A.

Pour atteindre l'objectif à 2050, la stratégie de rénovation à long terme met l'accent sur les aspects suivants :

– « *pour les logements existants, la rénovation de l'enveloppe du bâtiment est la priorité absolue afin que la demande totale de chauffage soit d'abord réduite et les dimensions du nouveau système de chauffage puissent être adaptées à la demande résiduelle de chauffage. Dans la mesure du possible, la Flandre se concentre sur les réseaux de chaleur alimentés par chaleur résiduelle ou chaleur verte produite de manière centralisée* »<sup>3</sup> ;

– « *Compte tenu de l'impact de la rénovation sur la vie quotidienne des ménages et de la capacité nécessaire dans le secteur de la construction, les propriétaires choisissent généralement de rénover en un minimum d'étapes. Pour cette raison, il est proposé dans cette stratégie d'encourager la rénovation à des moments naturellement opportuns, comme pour exemple lors des transactions (vente, succession) ou au début d'un nouveau bail* »<sup>4</sup>.

### (3) La répartition des compétences et le pilotage

En vertu de la Loi spéciale des réformes institutionnelles du 8 août 1980<sup>5</sup>, le logement, tout comme la protection de l'environnement, sont des **compétences propres des régions**. Pour ce qui concerne la politique de l'énergie, les régions sont notamment compétentes pour les réseaux de chaleur, les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique, tandis que l'État fédéral est compétent « *pour les matières dont l'indivisibilité technique et économique requiert une mise en œuvre homogène sur le plan national* »<sup>6</sup>, à savoir

---

<sup>1</sup> Le pacte pour la rénovation a été conçu comme un processus de « co-création » regroupant 43 organisations des secteurs du bâtiment, de l'immobilier, de la société civile, des autorités publiques et des associations caritatives.

<sup>2</sup> <https://www.vlaanderen.be/veka/beleid/vlaamse-langetermijnrenovatiestrategie-voor-gebouwen-2050>

<sup>3</sup> Gouvernement flamand, Long term strategy for the renovation of Flemish buildings, op. cit., p. 10.

<sup>4</sup> Gouvernement flamand, Long term strategy for the renovation of Flemish buildings, op. cit., p. 12.

<sup>5</sup> [Loi spéciale de réformes institutionnelles](#), 8 août 1980

<sup>6</sup> Article 6 loi du 8 août 1980.

principalement les grandes infrastructures de stockage, le transport et la production de l'énergie et la politique de tarification.

Les régions bruxelloise, flamande et wallonne mènent chacune leur propre politique de rénovation énergétique des logements, avec des réglementations et des dispositifs d'aide publique différents. Il n'existe pas de cadre commun ou de coordination au niveau fédéral. Ainsi, chaque région a transmis sa propre stratégie de rénovation à long terme à la Commission européenne, en application de l'article 2a de la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments<sup>1</sup>.

En **Flandre**, le gouvernement régional définit la politique de rénovation énergétique mais différents acteurs interviennent dans sa mise en œuvre. L'**agence flamande de l'énergie et du climat** (*Vlaams Energie- en Klimaatagentschap - VEKA*) est responsable de la coordination et du suivi de la mise en œuvre de la stratégie flamande de rénovation à long terme<sup>2</sup>. Elle traite les demandes et gère les principales aides à la rénovation (dont « Ma prime rénovation »).

Au niveau local, les **19 maisons de l'énergie** réparties sur le territoire régional assument les missions d'information et de conseil aux habitants (à la fois sur les travaux à effectuer et les aides financières disponibles)<sup>3</sup>.

L'agence de l'habitat de Flandre (*Wonen in Vlaanderen*)<sup>4</sup> peut également fournir des informations aux particuliers et aux collectivités locales sur les aides disponibles.

L'opérateur de réseau d'électricité et de gaz, **Fluvius**, offre également certaines aides à la rénovation énergétique, même si la plupart ont été regroupées dans Ma prime rénovation.

#### *b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre*

##### (1) La réglementation

En Flandre, conformément au droit européen, le **certificat de performance énergétique (CPE)** est obligatoire en cas de vente, de location (pour une durée supérieure à deux mois) ou de construction d'un logement. Depuis 2022, le certificat d'un logement existant doit avoir été établi en 2019 ou ultérieurement lors de la vente<sup>5</sup>.

Le CPE fournit pour chaque logement une étiquette, allant de A+ (meilleure note) à F (plus mauvais score) en fonction du score énergétique

---

<sup>1</sup> [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/long-term-renovation-strategies\\_fr](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/long-term-renovation-strategies_fr)

<sup>2</sup> *Vlaams Energie en Klimaatagentschap, Ondernemingsplan, 2023.*

<sup>3</sup> <https://mijnenergiehuis.be/>

<sup>4</sup> <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/over-wonen-in-vlaanderen/missie-visie>

<sup>5</sup> <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-epc-bij-verkoop-of-verhuur-van-een-woneenheid#ook-interessant>

exprimé en kilowattheures par mètre carré par an (kWh/(m<sup>2</sup> an))<sup>1</sup>. Le certificat fournit également des recommandations sur la façon dont le logement peut être encore plus économe en énergie. En lui-même, il n'impose aucune exigence ou la réalisation d'aucuns travaux<sup>2</sup>.

En application du décret sur l'énergie<sup>3</sup>, **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, une obligation de rénovation s'applique pour les bâtiments résidentiels**. Les nouveaux propriétaires de logements énergivores (avec une étiquette E ou F) ont l'obligation de rénover leur bien afin d'atteindre *a minima* l'étiquette de performance énergétique D **dans les 5 ans après l'achat**<sup>4</sup>. Cette obligation s'applique également aux locations de vacances. Toute personne qui vend un bien d'habitation énergivore doit mentionner dans la publicité associée que le logement est soumis à une obligation de rénovation. De cette manière, l'acquéreur potentiel est informé des obligations attachées au bien. La conformité à la réglementation doit être prouvée par l'établissement d'un nouveau certificat.

L'obligation de rénovation ne s'applique pas en cas de **succession** (un héritage n'étant pas couvert par un transfert notarié en pleine propriété). Une exemption est également prévue pour les monuments protégés, qui font partie d'un paysage culturel et historique, d'une ville ou d'un paysage urbain protégé ou qui figurent à l'inventaire du patrimoine architectural<sup>5</sup>.

L'agence flamande de l'énergie et du climat est responsable du contrôle de cette obligation. Elle entame une procédure de mise en conformité si aucun nouveau CPE n'a été réalisé cinq ans après la vente ou si le certificat montre que les niveaux de performance énergétique requis ne sont pas atteints. En cas de non-respect de l'obligation, l'agence flamande de l'énergie et du climat peut prononcer à l'égard du propriétaire une amende administrative comprise entre 500 euros et 200 000 euros. L'amende n'annule pas l'obligation : l'agence fixe immédiatement un nouveau délai dans lequel le propriétaire doit se conformer à l'obligation<sup>6</sup>.

Cette obligation est une première étape en vue de parvenir à l'objectif d'atteindre l'étiquette A pour l'ensemble des logements d'ici 2050. Une trajectoire à long terme de durcissement progressif de l'obligation de rénovation est ainsi prévue avec des échéances en 2028, 2035, 2040 et 2045. Ainsi, à partir de 2028 les nouveaux propriétaires d'un bien résidentiel énergivore devront le rénover afin d'atteindre au moins l'étiquette C dans

---

<sup>1</sup> Voir le barème en annexe.

<sup>2</sup> <https://www.vlaanderen.be/epc-voor-een-residentiele-eeheid>

<sup>3</sup> [Energiedecreet artikel 11.2/2.1.](#)

<sup>4</sup> Ou l'établissement d'un bail emphytéotique ou d'un droit de superficie.

<sup>5</sup> <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen#q-2ecf1b06-423c-42ef-90d0-debf54a8b69c>

<sup>6</sup> Ibid.

les cinq ans suivant l'achat. Entre 2035 et 2045, le niveau d'exigence sera plus élevé pour les maisons individuelles que pour les appartements<sup>1</sup>.

### Trajectoire des obligations de rénovation des logements

Étiquette énergétique à atteindre dans les cinq ans après l'achat, pour les achats à partir de :

	2023	2028	2035	2040	2045
Maison individuelle	D	C	B	A	A
Appartement	D	C	C	B	A

Source : Agence flamande de l'énergie et du climat

### La carte d'identité numérique du logement (*Woningpas*)

La région flamande a développé en 2018 la première version de la carte d'identité numérique du logement (*Woningpas*). La carte d'identité du logement est entièrement gratuite pour le propriétaire et est automatiquement établie sur la base des sources de données numériques dont disposent les pouvoirs publics. La carte d'identité appartient au logement. Lors de la vente d'un logement, le numéro de la carte d'identité est automatiquement attribué au nouveau propriétaire, avec toutes les informations dont disposent les pouvoirs publics sur ce logement<sup>2</sup>.

La carte d'identité du logement est accessible en ligne en se connectant avec une carte d'identité électronique, un jeton ou l'application « itsme ». Après identification, les biens immobiliers de l'utilisateur sont recherchés et il est vérifié si les autorités flamandes disposent d'informations numériques à leur sujet sur les thèmes de l'énergie, de l'environnement, de la qualité du logement et du sol.

La carte d'identité du logement présente notamment les informations suivantes : l'année de construction et/ou de rénovation, la surface et le volume du logement, un aperçu des permis d'urbanisme et de construire numériques accordés, le certificat de performance énergétique (CPE) qu'il est possible de télécharger et de comparer avec ceux des maisons comparables de la commune, province et région, des données sur les compteurs d'électricité et/ou de gaz et la consommation réelle d'énergie du logement, le détail des installations de chauffage, eau chaude sanitaire ou climatisation, des informations sur l'environnement du logement (notamment la sensibilité aux inondations), sur sa valeur patrimoniale, une vue d'ensemble des parcelles des environs ainsi que des conseils et des outils, comme le potentiel solaire de la toiture<sup>3</sup>. L'objectif est de présenter aux propriétaires des informations plus complètes, plus claires et de meilleure qualité en un seul lieu et de façon dématérialisée.

<sup>1</sup> Ibid.

<sup>2</sup> Gouvernement flamand, *Long term strategy for the renovation of Flemish buildings*, op. cit., p. 111

<sup>3</sup> <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/woningpas>



## (2) Les aides financières

Afin d'accompagner l'obligation de rénovation des logements énergivores, la région flamande a rationalisé le système d'aides publiques en fusionnant la plupart des subventions existantes au sein de « Ma prime rénovation » et en mettant en place un guichet unique. Cependant, quelques primes octroyées par l'opérateur de réseau Fluvius demeurent distinctes. Le régime de soutien à la rénovation énergétique compte également un prêt à taux zéro et des mesures fiscales.

- « **Ma prime rénovation** » (*Mijn VerbouwPremie*)

« Ma prime rénovation » regroupe, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2022, la plupart des primes de l'opérateur de réseau Fluvius<sup>1</sup> et la prime de rénovation de l'agence de l'habitat *Wonen in Vlaanderen*<sup>2</sup> en une seule prime qui peut être demandée *via* un **guichet numérique unique**<sup>3</sup>.

La prime concerne **les maisons, les appartements mais aussi les bâtiments non résidentiels** (par exemple, un local professionnel ou un immeuble de bureaux). Elle s'adresse aux propriétaires occupants, aux sociétés de logements sociaux et aux autres investisseurs.

S'agissant des propriétaires occupants, **le montant de la prime dépend du revenu des ménages** et de leur situation familiale, ainsi que du **type de travaux**. Trois catégories de revenus sont définies - bas, moyens et faibles - selon un barème révisé chaque année<sup>4</sup>. Le montant de la prime par type de travaux dépend de la catégorie de revenus. Les travaux suivants sont éligibles à « Ma prime rénovation » : isolation et rénovation de toiture, mur extérieur, sol, fenêtres et portes, rénovation intérieure, électricité et plomberie, pompe à chaleur, chauffe-eau solaire, chauffe-eau pompe à chaleur et chaudière gaz à condensation.

---

<sup>1</sup> Prime pour l'isolation du toit, des murs, du sol, des fenêtres, l'installation de chauffe-eau solaire, de pompe à chaleur et de chaudière avec pompe à chaleur.

<sup>2</sup> Prime dédiée aux travaux de rénovation des éléments structurels de l'habitation, du toit, des menuiseries extérieures et des installations techniques.

<sup>3</sup> <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie>

<sup>4</sup> En 2023, la catégorie des propriétaires à « bas revenus » concerne ceux dont le revenu annuel est inférieur à 40 730 euros pour une personne seule et 57 020 euros pour un couple ; la catégorie « revenus moyens » s'applique entre 40 730 euros et 51 840 euros pour une personne seule et entre 57 020 euros et 74 060 euros ; enfin la catégorie « hauts revenus » s'applique au-delà de 51 840 pour une personne seule et 74 020 euros pour un couple.

### Extrait du barème de Ma prime rénovation pour les travaux d'isolation

Catégorie de travaux	Bas revenus	Revenus moyens	Hauts revenus
Toit	Max. 50 % des travaux Jusqu'à 5750 €	Max. 35 % des travaux Jusqu'à 4 025 €	Max 40 % des travaux 8 € par m <sup>2</sup>
Murs extérieurs	Max. 50 % des travaux Jusqu'à 6 000 €	Max. 35 % des travaux Jusqu'à 4 200 €	Max 40 % des travaux 5 € à 30 € par m <sup>2</sup>
Sol	Max. 50 % des travaux Jusqu'à 1 500 €	Max. 35 % des travaux Jusqu'à 1 050 €	Max 40 % des travaux 6 € par m <sup>2</sup>

Source : <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie/wie-kan-mijn-verbouwpremie-aanvragen#q-70591c8d-8df2-4091-88f7-b105a954eafb>

Pour les particuliers et les personnes morales qui mettent en **location** un bien immobilier, il n'existe pas de conditions de revenus. Les montants de prime par catégorie de travaux sont automatiquement identiques à ceux des propriétaires occupants relevant de la plus haute catégorie de revenus.

Pour les travaux d'isolation, de rénovation intérieure, d'électricité et de plomberie, une seule prime peut être accordée par catégorie de travaux, par bâtiment et par demandeur tous les cinq ans. Pour les pompes à chaleur et les chauffe-eau solaires, une prime peut être accordée par période de dix ans.

Aucune preuve de l'amélioration de la performance énergétique du logement après les travaux n'est exigée aux bénéficiaires de la prime.

#### • Aides de l'opérateur de réseau Fluvius

Certaines primes de l'opérateur de réseau Fluvius n'ont pas été intégrées à « Ma prime rénovation » et doivent être demandées directement auprès de Fluvius, à savoir : la prime pour panneaux solaires, la prime pour une pompe à chaleur hybride, la prime liée à l'étiquette du CPE, le bonus rénovation totale (BENO-pass)<sup>1</sup> et la prime pour la régulation thermique électrique.

La **prime liée à l'étiquette du CPE (EPC-labelpremie)** a été introduite en 2021 et a vocation, à terme, à remplacer le bonus rénovation totale (BENO-pass). Elle est attribuée aux propriétaires pour la rénovation globale d'un logement conduisant à l'amélioration de l'étiquette

---

<sup>1</sup> Cette aide n'est plus ouverte à de nouveaux demandeurs depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022. Elle concerne uniquement les propriétaires s'étant engagés dans des travaux de rénovation avant juillet 2022.

énergétique<sup>1</sup>. Les travaux de rénovation énergétique doivent être réalisés dans un délai de cinq ans à compter de la demande d'aide. Une fois les travaux complétés, un nouveau CPE doit être établi.

Cette prime n'est pas soumise à conditions de revenus. Son montant varie en fonction du type de logement et de l'étiquette énergétique atteinte à l'issue de la rénovation. Pour les maisons individuelle, le montant varie entre 2 500 euros (étiquette C) et 5 000 euros (étiquette A) et pour les appartements entre 2 500 euros (étiquette B) et 3 750 euros (étiquette A). La prime est cumulable avec d'autres aides (à l'exception du BENO-pass), dans la limite du montant total des travaux<sup>2</sup>.

• **« Mon prêt rénovation » (*Mijn VerbouwLening*) et le crédit à la rénovation avec bonification d'intérêt**

« Mon prêt rénovation » (*Mijn VerbouwLening*) est un **prêt à taux réduit** proposé par la région flamande pour la réalisation de travaux de rénovation dans un immeuble d'habitation. Il s'adresse aux **propriétaires occupants des catégories de revenus faibles et moyens** de « Ma prime rénovation » (cf. *supra*), aux **bailleurs privés**, aux particuliers qui acquièrent un logement par héritage ou donation, aux personnes morales non commerciales ou aux coopératives et aux associations de copropriétaires. En outre, le bâtiment doit avoir au moins 15 ans à la date de la demande<sup>3</sup>.

Les travaux éligibles sont identiques à ceux de « Ma prime rénovation », auxquels s'ajoutent les panneaux solaires. Le montant minimal du prêt est de 1 250 euros et le **montant maximal de 60 000 euros**, avec une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à 25 ans et un taux d'intérêt nul, tant que le taux légal reste inférieur à 3 %. Entre le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et le 31 décembre 2022, le taux d'intérêt proposé était nul mais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, il s'élève à 2,25 % pour la durée du prêt<sup>4</sup>. Les demandes doivent être adressées à la maison de l'énergie de sa commune ou *via* un portail internet dédié.

Les personnes privées acquérant un **logement énergivore (étiquette E ou F) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023** - et donc soumises à l'obligation de rénovation dans les cinq ans suivant l'achat - peuvent bénéficier d'un **prêt** à la rénovation spécifique, avec une **bonification d'intérêt** (*Renovatiekrediet met rentesubsidie*) financés par la région flamande<sup>5</sup>. Par conséquent, elles ne sont pas éligibles à « Mon prêt

---

<sup>1</sup> <https://www.fluvius.be/nl/premies/premies-voor-huishoudelijke-klanten/epc-labelpremie?app-refresh=1680798714126>

<sup>2</sup> <https://www.fluvius.be/sites/fluvius/files/2022-12/epclabelpremie-huishoudelijke-premie-2023-informatieblad.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening#bedrag-en-rentevoet>

<sup>4</sup> Soit une réduction de 3 % par rapport au taux d'intérêt légal de 5,25 %.

<sup>5</sup> Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023, un prêt à taux zéro était proposé et non une bonification d'intérêt.

renovation ». Cette aide ne peut être demandée que si un prêt hypothécaire (prêt principal) est également souscrit pour l'acquisition du logement. Le montant maximal du prêt et la bonification d'intérêt dépend du type de logement (maison individuelle ou appartement) et de l'étiquette énergétique obtenue après les travaux. La durée de remboursement est de 20 ans maximum. Plus le logement devient économe en énergie, plus la bonification est élevée. Par exemple, le propriétaire d'une maison individuelle dont la performance énergétique est améliorée de l'étiquette E ou F à D est éligible à un prêt de 20 000 euros tout au plus, avec une bonification d'intérêt de 2 %. Si ce même propriétaire améliore l'étiquette énergétique à A, il peut prétendre à un prêt allant jusqu'à 60 000 euros, avec une bonification d'intérêt de 3,5 %<sup>1</sup>.

- **Mesures fiscales**

La région flamande a également introduit plusieurs avantages fiscaux afin d'inciter à la réalisation de travaux de rénovation énergétique<sup>2</sup>. Outre le taux réduit de TVA à 6 % pour les travaux de rénovation des logements de plus de dix ans ainsi que pour la démolition et la reconstruction de logements, la législation fiscale flamande prévoit :

- des **droits de donation réduits pour les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation énergétique**. Au moment de la donation, le taux ordinaire de l'impôt sur les donations doit être payé. Dès que le bénéficiaire de la donation peut démontrer qu'il remplit les conditions prévues, la différence entre le taux régulier et le taux réduit lui est remboursée. Le bénéficiaire de la donation doit faire exécuter des travaux de rénovation, respectant les prescriptions du décret sur l'énergie, d'un montant total d'au moins 10 000 euros (hors TVA), dans un délai de cinq ans à compter de la date de l'acte de donation<sup>3</sup> ;

- **une réduction de la taxe d'immatriculation** pour les logements ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique majeure. Si, lors de l'achat de son seul bien immobilier, un particulier s'engage à entreprendre une rénovation énergétique lourde, il paye, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, une taxe d'enregistrement de 1 %<sup>4</sup> au lieu du taux normal de 7 %. Les travaux doivent être réalisés et l'acquéreur doit habiter le logement acheté dans un délai de six ans après la passation de l'acte d'achat. Un nouveau CPE doit être présenté. S'il s'avère par la suite qu'une ou plusieurs conditions n'ont pas été remplies, l'administration fiscale exige le paiement de droits

---

<sup>1</sup> <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/renovatiekrediet-met-rentesubsidie-bij-energierenovatie-na-aankoop>.

<sup>2</sup> Gouvernement flamand, *Long term strategy for the renovation of Flemish buildings*, op. cit., p. 48.

<sup>3</sup> <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-voor-schenkingen-van-gebouwen-onderworpen-aan-energetische-renovatie>

<sup>4</sup> Entre 2018 et fin 2019, le taux réduit était de 5 %.

supplémentaires, majorés de 20 % ainsi que le remboursement de la réduction accordée<sup>1</sup> ;

- une **réduction du précompte immobilier**<sup>2</sup> pour les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation énergétique lourde (*ingrijpende energetische renovatie* - IER). Les conditions sont l'obtention d'un permis de construire<sup>3</sup> et l'atteinte par le logement d'un « niveau E » (*E-peil*)<sup>4</sup> suffisamment bas. La réduction est accordée à l'issue des travaux, à partir de l'année d'imposition suivant l'année au cours de laquelle le niveau E a été déterminé. Afin d'encourager la rénovation profonde vers l'étiquette A, l'exonération de 50 % pour l'atteinte du score E90 a été supprimée en 2020 et seule l'exonération de 100 % pour le score E60 reste en vigueur<sup>5</sup>.

### (3) Le financement

Selon une étude de la Banque nationale de Belgique publiée en 2022, les besoins de financement pour la rénovation de l'ensemble du parc immobilier belge sont estimés entre 250 et 400 milliards d'euros d'ici 2050. Ces calculs se fondent sur l'hypothèse d'un taux de rénovation approfondie de 3 % des logements par an (soient 170 000 logements), pour un coût moyen de 50 000 à 80 000 euros pour une maison individuelle.

La stratégie de rénovation à long terme de la région flamande cite quant à elle deux études conduites en 2019 estimant le coût total pour atteindre les objectifs de la région d'ici 2050 à environ 140 milliards d'euros pour la première et 200 milliards d'euros pour la seconde (dont 150 milliards d'euros pour les bâtiments résidentiels).

En Flandre, les aides à la rénovation sont principalement financées par la région. En août 2022, parallèlement à la refonte de son régime de subventions, le gouvernement flamand a annoncé une hausse importante du budget dédié à la rénovation des logements : d'ici la fin de la législature en 2024, **+ 658 millions d'euros** en faveur de « **Ma prime rénovation** » et **496 millions d'euros** pour « **Mon prêt rénovation** ». Selon le ministre de l'énergie flamand, « *les budgets sont sans précédent. La question est plutôt de savoir si le secteur de la construction peut suivre* »<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://www.premiezoeker.be/premie/Vlaanderen/Verlaagde-verkooprechten-energetische-renovaties>

<sup>2</sup> En Belgique, le précompte immobilier est une taxe régionale sur les biens immobiliers à payer chaque année par les propriétaires occupants ou bailleurs. Son montant est calculé sur la base du revenu cadastral du bien immobilier. <https://www.vlaanderen.be/fr/precompte-immobilier>

<sup>3</sup> Cette réduction s'applique également aux constructions neuves.

<sup>4</sup> Selon les normes de construction flamandes, le niveau E (*E-peil*) est un score qui indique l'efficacité énergétique d'un bâtiment. Plus le niveau E est bas, plus le bâtiment est économe en énergie.

<sup>5</sup> <https://www.vlaanderen.be/vermindering-van-de-onroerende-voorheffing-voor-energiezuinige-gebouwen>

<sup>6</sup> <https://www.tijd.be/politiek-economie/belgie/vlaanderen/ruim-1-miljard-euro-vlaams-geld-voor-renovaties/10408349.html>

Le **plan national pour la reprise et la résilience de la Belgique**, financé par l'instrument de relance européen *NextGenerationEU*, indique que **180 millions d'euros** de fonds européens seront attribués à la région flamande pour la réforme et le financement de la composante « énergie » de « **Ma prime rénovation** », 25 millions d'euros à la prime liée à l'étiquette du CPE, 18 millions d'euros pour la prime à la démolition et à la reconstruction<sup>1</sup> et 20 millions d'euros pour « les primes pour un réseau électrique à l'épreuve du temps » (prime pour les batteries domestiques, prime pour le contrôle intelligent des pompes à chaleur, des chaudières électriques et du chauffage par accumulation)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Prime de 10 000 euros versée par l'agence flamande de l'énergie et du climat depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

<sup>2</sup> Gouvernement fédéral belge, [Plan national pour la reprise et la résilience](#), 2021.

### 3. ESPAGNE

- Bien que 75 % du parc immobilier résidentiel espagnol ait été construit après 1960, la performance énergétique des logements est faible, avec environ 20 % des habitations ayant une étiquette énergétique entre A et C.

- Le gouvernement espagnol a fixé l'objectif de 1,2 million de logements rénovés d'ici 2030 (sur un total de 18,7 millions de résidences principales) et, dans le cadre du plan national de relance et de résilience, s'est engagé à rénover 510 000 logements d'ici fin 2026. Il accorde également une place importante à la lutte contre la précarité énergétique.

- Il n'existe pas d'obligation de rénovation des logements les plus énergivores.

- L'Espagne a saisi l'opportunité du plan de relance européen Next Generation EU pour réformer et amplifier son système d'aides publiques à la rénovation énergétique : subventions pour des travaux de rénovation à l'échelle du quartier, du bâtiment et du logement, réductions d'impôt sur le revenu, prêts de l'Institut officiel de crédit et programme spécifique en faveur des communes rurales (PREE 5000).

#### *a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments*

##### (1) Le parc immobilier

Le parc immobilier résidentiel espagnol compte environ **25,7 millions de logements**, dont 75 % de résidences principales, le reste étant des résidences secondaires ou des logements vacants. Parmi les résidences principales, 77 % sont occupées par leurs propriétaires<sup>1</sup>. Le parc résidentiel espagnol est relativement récent avec seulement 25 % de logements construits avant 1960<sup>2</sup>, ce qui reflète les grandes périodes de construction durant le franquisme de 1960 à 1975, puis de 1997 à 2007.

Parmi les logements disposant d'un certificat de performance énergétique (CPE), moins de 5 % sont classés A ou B et un peu plus de 15 % ont une classe C<sup>3</sup>. Le nombre de rénovations énergétiques tend à augmenter, passant de 25 996 bâtiments en 2017 à environ 31 000 en 2019.

En 2020, le parc immobilier espagnol représentait 30 % de la consommation d'énergie finale, alors même qu'une partie du parc n'est pas équipé de système de chauffage<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> MITMA, [Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España](#), juin 2020.

<sup>2</sup> <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/viviendas/p01/10/&file=01011a.px&L=0>

<sup>3</sup> MITMA, *op. cit.*, p. 12.

<sup>4</sup> Ibid.

(2) Les objectifs

Dans le cadre de la stratégie de rénovation à long terme du secteur du bâtiment (ERESEE 2020)<sup>1</sup>, déclinaison de la stratégie de décarbonation à long terme d'ici 2050 (ELP 2050)<sup>2</sup>, le gouvernement espagnol a fixé les objectifs suivants :

- **1,2 million de logements rénovés d'ici 2030**, sur un total de 18,7 millions de résidences principales. Ceci correspond à une augmentation du nombre de logements rénovés par an de 30 000 en 2020 à 300 000 d'ici 2030 ;

- **des économies d'énergie de 64 154 gigawattheure (GWh) cumulés entre 2020 et 2050<sup>3</sup>**, ce qui correspond à une **baisse de 37 % de la consommation d'énergie et de 99 % des émissions de CO<sub>2</sub>** du secteur résidentiel par rapport à 2020. La neutralité carbone du secteur résidentiel serait atteinte à la fois grâce à la rénovation énergétique et aux mesures d'installation de panneaux photovoltaïques et d'autoconsommation ;

- toutes les nouvelles constructions de logements devront être des bâtiments à consommation d'énergie quasi nulle (pour un stock estimé à 3,9 millions de bâtiments neufs entre 2020 et 2050).

Selon la Commission européenne, la stratégie de rénovation à long terme de l'Espagne fixe des objectifs et des cibles « *ambitieux mais qui demeurent réalisables* »<sup>4</sup>.

Certaines **communautés autonomes** ont mis en place leur propre plan ou stratégie de rénovation énergétique. Par exemple, en 2014, la Catalogne a adopté une stratégie pour la rénovation énergétique des bâtiments qui prévoyait notamment une réduction de 14,4 % de la consommation énergétique finale estimée du parc immobilier résidentiel et tertiaire catalan et un changement de système de chauffage et/ou une rénovation énergétique intégrale dans 61 % du parc immobilier résidentiel et tertiaire (790 672 bâtiments)<sup>5</sup>.

Au titre du **plan national de relance et de résilience (PNRR)** adopté en 2021 et financé par le fonds européen *Next Generation EU*, l'Espagne a confirmé les objectifs de l'ERESEE 2020 et s'est fixé l'objectif intermédiaire de **510 000 logements rénovés d'ici le deuxième trimestre 2026<sup>6</sup>**. Ceci suppose un rythme moyen de 71 000 logements rénovés par an.

---

<sup>1</sup> Ibid.

<sup>2</sup> Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico (Miteco), [Estrategia de descarbonización a largo plazo 2050](#), novembre 2020.

<sup>3</sup> Dont - 26 394 GWh sur la décennie 2020-2030.

<sup>4</sup> Commission Staff Working Document [SWD\(2021\) 69 final](#), Preliminary analysis of the long-term renovation strategies of 13 Member States, mars 2021.

<sup>5</sup> [https://icaen.gencat.cat/es/plans\\_programes/ecree/](https://icaen.gencat.cat/es/plans_programes/ecree/)

<sup>6</sup> <https://www.mitma.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/vivienda-y-agenda-urbana/programa-de-ayudas-para-la-rehabilitacion-integral-de-edificios-residenciales-y-viviendas>



L'objectif global des actions de rénovation du PNRR est de réduire d'au moins 30 % la consommation d'énergie non renouvelable dans les habitations et de diminuer la demande de chauffage et de climatisation d'au moins 7 %.

(3) La répartition des compétences

En Espagne, le logement est une compétence principalement assumée par les **communautés et villes autonomes**<sup>1</sup>.

L'État, en particulier le ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain (MITMA)<sup>2</sup>, intervient au titre de sa compétence en matière de planification et de coordination de l'activité économique. Ainsi, depuis 1981, l'État adopte tous les quatre ans un **plan pour le logement** (*Plan Estatal de Vivienda*) qui fixe des objectifs et prévoit des programmes d'action et des aides financières en matière d'accès au logement et de réhabilitation. Après la signature d'accords de collaboration entre l'État et chaque communauté autonome, les administrations des communautés autonomes sont responsables de la mise en œuvre du plan pour le logement sur leur territoire<sup>3</sup>.

Le dernier plan en date est le *Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*, adopté en janvier 2022<sup>4</sup>. Contrairement aux plans précédents, celui-ci ne comprend pas de programme d'aide à la rénovation énergétique des logements<sup>5</sup>. La concomitance du plan national de relance et de résilience (PNRR) a conduit le gouvernement à cibler le plan pour le logement sur les mesures d'accès au logement des populations fragiles et à faire du **PNRR le principal vecteur de la politique nationale de rénovation énergétique des bâtiments**<sup>6</sup>. La composante 2 du PNRR, dédiée au logement et à la rénovation énergétique, fait l'objet d'un accord avec les communautés autonomes, qui sont responsables de son déploiement.

Les **communautés autonomes** pilotent la mise en œuvre de la rénovation énergétique sur leur territoire et sont les interlocutrices privilégiées des ménages et entreprises pour obtenir des conseils et des aides financières (y compris celles financées par l'État ou l'Union européenne, notamment dans le cadre du PNRR).

---

<sup>1</sup> Article 148 de la Constitution.

<sup>2</sup> <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/organizacion-y-funciones/secretaria-general-agenda-urbana>

<sup>3</sup> [https://www.congreso.es/entradap/l12p/e12/e\\_0127797\\_n\\_000.pdf](https://www.congreso.es/entradap/l12p/e12/e_0127797_n_000.pdf)

<sup>4</sup> [Real Decreto 42/2022](#), de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

<sup>5</sup> Voir par exemple le programme 5 du plan de l'État pour le logement 2018-2021 : <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/programa-de-fomento-de-eficiencia-energetica-y-sostenibilidad-en-viviendas>

<sup>6</sup> Voir exposé des motifs du [Real Decreto 42/2022](#), de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

La plupart des communautés autonomes ont mis en place des **guichets uniques (*ventanillas únicas*)** proposant des services d'information et de conseil sur la réhabilitation et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, sous la forme de pages web et/ou d'antennes physiques. La communauté autonome de Navarre a, par exemple, une longue tradition d'offices régionaux de rénovation, créés dès 1986-1987. Elle dispose aujourd'hui de neuf offices (*Oficinas de Rehabilitación de Viviendas y Edificios - ORVE*) répartis sur le territoire régional<sup>1</sup>, ainsi que d'une entreprise publique, Nasuvinsa, très active en matière de conseil en rénovation énergétique.

Au niveau national, l'**Institut pour la diversification et l'économie d'énergie (IDAE)**, agence rattachée au ministère de la transition écologique et du défi démographique (MITECO), assure la gestion du Fonds national pour l'efficacité énergétique<sup>2</sup> et est responsable du programme opérationnel plurirégional de l'Espagne au titre du Fonds européen de développement régional (FEDER) ainsi que de certaines mesures de la stratégie nationale de lutte contre la précarité énergétique 2019-2024 (ENPE), en particulier concernant l'aide à la rénovation énergétique des bâtiments, la réalisation de rénovations express, la réalisation d'études et la mise à jour d'indicateurs<sup>3</sup>. L'IDAE mène également des actions de diffusion et de formation, de conseil technique, de développement de programmes spécifiques et de financement de projets d'innovation technologique dans le domaine de l'efficacité énergétique.

*b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre*

(1) La réglementation

Au niveau national, la **loi n° 8/2013 du 26 juin 2013 sur la rénovation, la régénération et le renouvellement urbain**<sup>4</sup>, révisée en 2015, constitue la base du cadre réglementaire visant à « *promouvoir la rénovation et le renouvellement urbains en tant qu'outils stratégiques pour transformer le modèle immobilier espagnol, historiquement axé sur la production de nouveaux programmes urbains et la construction de nouveaux logements, vers un modèle plus durable centré sur la régénération urbaine de nos villes et la rénovation du parc immobilier existant* »<sup>5</sup>. Les communautés autonomes étant compétentes en matière d'urbanisme et de logement, cette législation étatique de base doit être transposée au niveau régional, ce qui n'a pas - ou seulement partiellement - été effectué par certaines communautés autonomes<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> [http://www.navarra.es/home\\_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Rehabilitacion/Tramitacion/ORVE/](http://www.navarra.es/home_es/Temas/Vivienda/Ciudadanos/Rehabilitacion/Tramitacion/ORVE/)

<sup>2</sup> Ce fonds finance notamment les programmes PREE et PREE 5000.

<sup>3</sup> IDAE, [Memoria 2020](#), 2021.

<sup>4</sup> [Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.](#)

<sup>5</sup> MITMA, op. cit., p. 76.

<sup>6</sup> Ibid.

Conformément à l'obligation prévue par le droit européen, le décret royal 390/2021 du 1<sup>er</sup> juin 2021<sup>1</sup> approuvant la procédure de base pour la certification de la performance énergétique des bâtiments prévoit l'obligation de présenter à tout acquéreur ou locataire un **certificat de performance énergétique (CPE)**<sup>2</sup> d'un logement lors de la conclusion d'un contrat d'achat, de vente ou de location.

Il n'existe pas d'obligation d'effectuer des travaux de rénovation énergétique pour les logements existants au niveau national. Les recherches n'ont pas non plus identifié de mesure contraignante de ce type au sein des communautés autonomes.

S'agissant des constructions neuves, le code technique de la construction (*Código Técnico de la Edificación*) comprend un « **document fondamental d'économie d'énergie** » (*Documento Básico de Ahorro de Energía - DBHE*) qui établit les exigences d'efficacité énergétique que les nouveaux bâtiments doivent respecter pour garantir que le confort des occupants est atteint, avec une utilisation rationnelle de l'énergie et en veillant, en même temps, à ce qu'une partie de la consommation provienne de sources d'énergie renouvelable (en particulier solaire)<sup>3</sup>. Depuis 2019, **pour les interventions dans des bâtiments existants, un critère de flexibilité est prévu** dans le cas où il n'est pas possible d'atteindre les exigences requises par le DBHE. Ce critère de flexibilité s'applique dans les cas suivants : dans des bâtiments ayant une **valeur historique ou architecturale** reconnue lorsque :

- les solutions techniques pourraient altérer de manière inacceptable leur caractère ou leur apparence ;

- lorsque l'application des solutions techniques n'entraîne pas une amélioration effective de la performance énergétique

- ou lorsque les solutions envisagées impliquent des modifications substantielles d'éléments de l'enveloppe thermique ou des installations de production thermique sur lesquelles aucune action n'a été initialement entreprise<sup>4</sup>.

## (2) Les aides financières

Le dispositif de soutien public à la rénovation énergétique des logements a été **révisé et significativement amplifié en 2021** dans le cadre du PNRR. La composante 2 de l'axe 1 du PNRR espagnol, intitulée « **Mise en œuvre de l'agenda urbain espagnol : plan de rénovation et de régénération urbaine** », vise à favoriser la rénovation énergétique des

---

<sup>1</sup> [Real Decreto 390/2021](#), de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

<sup>2</sup> Voir le barème en annexe.

<sup>3</sup> <https://www.codigotecnico.org/DocumentosCTE/AhorroEnergia.html>

<sup>4</sup> *Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España*, p. 78-79.

bâtiments résidentiels, des habitations et des quartiers. Outre des financements pour la construction de logements sociaux sobres en énergie, cette composante comprend un ensemble de mesures en faveur de la rénovation énergétique des logements existants, représentant un montant total de **3,4 milliards d'euros** : des mesures fiscales (450 millions d'euros), des subventions distribuées par l'intermédiaire des communautés autonomes (2,97 milliards d'euros entre 2021 et 2023) et un ensemble d'autres mesures (soutien à la création et au développement de guichets unique pour la rénovation, programme d'aide à l'élaboration du livre du bâti existant et à la rédaction des projets de réhabilitation). À ces trois volets, s'ajoute la ligne de prêts à la rénovation énergétique de l'Institut officiel de crédit (ICO) (jusqu'à 1,1 milliard d'euros)<sup>1</sup>.

Les communautés autonomes, compétentes en matière de rénovation des logements et chargées de l'attribution des subventions du PNRR, peuvent compléter ou adapter ce dispositif en fonction de leurs moyens et priorités.

Afin d'illustrer la déclinaison concrète du programme d'aide à la rénovation du PNRR au niveau territorial, les aides existantes dans les communautés autonomes de **Catalogne** et de **Navarre** sont présentés ci-après.

- **Les programmes de subvention du PNRR**

Le **décret royal 853/2021**, du 5 octobre 2021<sup>2</sup>, régit le contenu des programmes d'aide à la rénovation énergétique du PNRR, leurs modalités d'attribution et de gestion.

Au titre de cette composante, les fonds de *Next Generation EU* attribués à l'Espagne sont **répartis entre les communautés et les villes autonomes proportionnellement au nombre de ménages**. Ainsi, les premiers bénéficiaires sont l'Andalousie (17,4 % des fonds), la Catalogne (16,2 %) et Madrid (14 %)<sup>3</sup>. Les communautés autonomes peuvent allouer les fonds soit en signant des conventions avec les mairies pour l'octroi direct de subventions, soit en publiant des **appels à candidature (*convocatorias*)**, adressés aux propriétaires ou usufruitiers des biens, aux locataires, aux collectivités territoriales, aux entreprises publiques et privées et aux entités et aux administrations publiques. Dans le cas des appels à candidature - voie privilégiée par la plupart des communautés autonomes - les projets bénéficiaires sont sélectionnés dans l'ordre de présentation des dossiers jusqu'à épuisement des fonds.

---

<sup>1</sup> [https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/paginabasica/recursos/prtr\\_vivienda\\_rehabilitacion\\_pr omocion.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/paginabasica/recursos/prtr_vivienda_rehabilitacion_pr omocion.pdf)

<sup>2</sup> [Real Decreto 853/2021](#), de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<sup>3</sup> Real Decreto 853/2021, article 5.

Trois programmes de subvention principaux sont prévus afin de soutenir la rénovation énergétique des logements :

- **le programme d'aide aux actions de rénovation à l'échelle du quartier.** Ce programme concerne les actions de rénovation de bâtiments situés dans des zones résidentielle de rénovation programmée (*Entorno Residencial de Rehabilitación Programada - ERPP*). Une ERPP doit remplir deux conditions : être un quartier ou une zone délimitée territorialement par l'administration régionale ou locale compétente et qu'au moins 50 % de la superficie hors sol des bâtiments (excluant le rez-de-chaussée), ait un usage principal résidentiel. En complément des travaux de rénovation énergétique, le programme peut financer des actions de désamiantage, d'urbanisation, de réaménagement ou d'amélioration de l'environnement physique dans la zone délimitée, ainsi que la fourniture de services par le guichet unique d'aide à la rénovation.

L'objectif des travaux financés est de réduire d'au moins 30 % leur consommation d'énergie primaire non renouvelable et de diminuer la demande annuelle globale en énergie pour le chauffage et la climatisation de 35 % pour les projets situés dans les zones climatiques D et E et de 25 % pour ceux dans la zone climatique C<sup>1</sup>. Les subventions peuvent couvrir **entre 40 % et 80 % des coûts éligibles, en fonction des économies d'énergie réalisées.** En cas de vulnérabilité économique des propriétaires ou locataires des logements, la subvention peut être portée à 100 % des coûts éligibles. Le montant maximal des aides par logement varie de 8 100 euros à 21 400 euros.

**Montant des subventions du programme d'aide à la rénovation  
au niveau du quartier**

<b>Économie d'énergie résultant des travaux</b>	<b>Pourcentage maximal de subvention du coût des travaux</b>	<b>Logements Montants max. par logement</b>	<b>Locaux commerciaux ou à autre usage Montant max. par m2</b>
30 %-45 %	40 %	8 100 €	72 €
45 %-60 %	65 %	14 500 €	130 €
Plus de 60 %	80 %	21 400 €	192 €

Source : Ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain, <https://www.mitma.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/vivienda-y-agenda-urbana/programa-de-ayuda-las-actuaciones-de-rehabilitacion-nivel-de-barrio>

<sup>1</sup> Le code technique de la construction, dans son document fondamental d'économie d'énergie (DBHE), classe le territoire espagnol en cinq zones climatiques : A correspondant aux zones les plus chaudes à l'extrême sud et E aux zones les plus froides, au centre du pays.

- le programme d'aide aux actions de rénovation à l'échelle du bâtiment. Ce programme s'adresse aux propriétaires, associations de copropriétaires, entreprises et administrations publiques et sociétés locataires ou concessionnaires de bâtiment qui souhaitent rénover un bâtiment résidentiel collectif ou individuel, avec une attention particulière à la **rénovation globale de l'enveloppe du bâtiment** (façades et toiture). Pour obtenir une aide, il est nécessaire de réaliser un projet détaillé indiquant les économies de consommation d'énergie primaire estimées par rapport à la situation initiale, l'investissement éligible et le montant d'aide demandé. Le projet doit viser une réduction d'au moins 30 % de la consommation d'énergie primaire non renouvelable du bâtiment et une diminution de la demande annuelle globale en énergie pour le chauffage et la climatisation de 35 % pour les projets situés dans les zones climatiques D et E et de 25 % pour ceux dans la zone climatique C. L'intensité de l'aide varie de 40 % à 80% des coûts éligibles, en fonction des économies d'énergie réalisées, et peuvent atteindre 100 % en cas de vulnérabilité économique. Le montant maximal des aides par logement varie de de 6 300 euros à 18 800 euros. Cette aide est cumulable avec le programme d'aide à la rénovation à l'échelle du quartier (à condition de financer des travaux différents).

**Montant des subventions du programme d'aide à la rénovation à l'échelle du bâtiment**

Économie d'énergie résultant des travaux	Pourcentage maximal de subvention du coût des travaux	Logements Montants max. par logement	Locaux commerciaux ou à autre usage Montant max. par m2
30 %-45 %	40 %	6 300 €	56 €
45 %-60 %	65 %	11 600 €	104 €
Plus de 60 %	80 %	18 800 €	168 €

Source : Ministère des transports, de la mobilité et de l'agenda urbain, <https://www.mitma.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/vivienda-y-agenda-urbana/programa-de-ayuda-las-actuaciones-de-rehabilitacion-nivel-de-barrio>

- le programme d'aide aux actions d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'échelle du logement. Ce programme vise à financer des travaux dans la résidence principale des propriétaires, usufruitiers ou locataires, qu'il s'agisse de maisons individuelles ou de logements appartenant à des résidences collectives. Il finance des actions permettant de réduire d'au moins 7 % la demande d'énergie pour le chauffage et la climatisation ou de diminuer de 30 % la consommation d'énergie primaire non renouvelable. Le montant de la subvention est de **40 % du coût du projet, dans la limite de 3 000 euros par logement**. Le coût minimum de chaque projet doit être égal ou supérieur à 1 000 euros par logement. Le

remplacement d'huisseries et de fenêtres peut, par exemple, être financé. Cette aide est cumulable avec les programmes d'aide à l'échelle du quartier ou à l'échelle du bâtiment, à condition de prouver qu'il n'existe pas de « double financement » pour une même dépense. De même, cette subvention est compatible avec toute autre aide publique ayant le même objet, tant que le coût total des travaux n'est pas dépassé et qu'elles ne sont pas utilisées pour payer les mêmes dépenses.

Conformément à la durée du PNRR, l'ensemble des travaux éligibles au titre de ces trois programmes doit être achevé **avant le 30 juin 2026**.

Ces trois programmes d'aide fixant une obligation de résultat en termes d'économies d'énergie, il est nécessaire d'apporter une **preuve** de la performance énergétique atteinte à l'issue des travaux. Les documents justificatifs doivent être transmis par le bénéficiaire final au service instructeur dans un délai de trois mois après les travaux. Ces justificatifs comprennent notamment un rapport établi par un technicien qualifié présentant les actions réalisées et les résultats obtenus ainsi que les **certificats de performance énergétique (CPE) du logement avant et après les travaux**. Les deux certificats doivent être réalisés avec le même programme de certification reconnu et signés par un technicien compétent. La vérification de la réduction de la consommation d'énergie et de la demande de chauffage et de climatisation s'effectue en comparant ces deux certificats. Les certificats doivent être enregistrés auprès de l'autorité compétente de la communauté autonome qui réalise des inspections et des contrôles.

D'autres pièces justificatives peuvent être exigées, en mettant l'accent sur « *le respect des réglementations européennes et nationales applicables, notamment en matière de fraude, de conflits d'intérêts, de corruption, de double financement et d'aides d'État* »<sup>1</sup>. Les communautés autonomes sont, en outre, tenues de mettre en place une procédure de contrôle permettant de vérifier et de valider administrativement le coût déclaré par les bénéficiaires finaux des aides et d'établir un ensemble représentatif d'actions et d'opérations réalisées et de vérifier sur place leur réalisation<sup>2</sup>.

Si les objectifs minimaux de réduction de la consommation d'énergie ne sont pas atteints, **le montant de l'aide peut être réduit, voire l'octroi de l'aide annulé**. En ce qui concerne les projets du programme de rénovation à l'échelle d'un quartier, le non-respect des conditions, objectifs, jalons et délais prévus au titre du PNRR entraîne l'ouverture d'une procédure de remboursement des sommes perçues et l'exigence d'intérêts de retards. Pour le programme à l'échelle du bâtiment, si les économies d'énergie obtenues après les travaux sont inférieures à celles initialement

---

<sup>1</sup> [Real Decreto 853/2021](#), articles 20, 39 et 49.

<sup>2</sup> [Real Decreto 853/2021](#), articles 35 et 45.



estimées dans le projet, le montant de la subvention est ajusté au niveau des économies effectivement réalisées. Si les économies d'énergie sont inférieures au seuil de 30 % ou si les exigences de réduction de la demande d'énergie pour le chauffage et la climatisation ne sont pas respectées, l'aide est retirée<sup>1</sup>. Concernant le programme à l'échelle du logement, si la comparaison des certificats de performance énergétique avant et après les travaux montre que les objectifs minimaux (- 7 % de demande d'énergie pour le chauffage et la climatisation ou - 30 % de la consommation d'énergie globale) ne sont pas respectés, l'aide est supprimée<sup>2</sup>.

Enfin, s'agissant des programmes de rénovation à l'échelle du quartier ou du bâtiment, une **dérogation** aux objectifs de réduction de consommation d'énergie et de besoins en chauffage et climatisation est prévue **pour les bâtiments historiques ou protégés pour leur valeur architecturale** dans la mesure où les possibilités de travaux sur l'enveloppe thermique de ce type de bâtiment sont limitées. « *Cependant, les éléments de l'enveloppe sur lesquels il est possible d'intervenir doivent respecter les valeurs limites de transmission thermique et de perméabilité à l'air* » établies dans le DBHE du code technique de la construction. De même, les bâtiments dans lesquels des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique ont été menés au cours des quatre dernières années et qui ont réalisé des améliorations significatives de la consommation de chauffage et de climatisation, ne doivent pas atteindre les mêmes seuils de réduction.

- **Les réductions d'impôt sur le revenu**

L'introduction de mesures fiscales nationales pour inciter les particuliers à améliorer l'efficacité énergétique de leur logement est très récente. Le décret-loi royal 19/2021 du 5 octobre 2021 portant mesures urgentes pour promouvoir la rénovation des bâtiments dans le cadre du PNRR<sup>3</sup> a introduit **trois types de réduction de l'impôt sur le revenu des personnes physiques** (*Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas - IRPF*) pour des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique des logements. Initialement prévues jusque fin 2022 et jusque fin 2023 pour l'un d'entre eux, ces dispositifs ont été prolongés d'un an par le décret-loi royal du 18 octobre 2022<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Real Decreto 853/2021 , article 35.

<sup>2</sup> Real Decreto 853/2021 , article 45.

<sup>3</sup> [Real Decreto-ley 19/2021](#), de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia devenida la [Ley 10/2022](#), de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

<sup>4</sup> [Real Decreto-ley 18/2022](#), de 18 de octubre, por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del consumo de gas natural en aplicación del "Plan + seguridad para tu energía (+SE)", así como medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público y de protección de las personas trabajadoras agrarias eventuales afectadas por la sequía.



L'intensité de l'aide dépend du type de bâtiment et de l'ampleur de la réduction de la consommation d'énergie mesurée après les travaux. Ainsi, pour les travaux réalisés entre octobre 2021 et fin décembre 2023, un contribuable peut bénéficier :

- d'une **réduction d'IRPF correspondant à 20 % du montant des travaux** réalisés dans sa résidence principale ou dans un logement loué ou destiné à être loué en tant que résidence principale, **si les besoins en chauffage et en climatisation du logement sont réduits de 7 %** à l'issue des travaux. La réduction des besoins en énergie de chauffage et de climatisation doit être mesurée par un technicien compétent dans le cadre du CPE<sup>1</sup>. Le montant maximal de la réduction d'impôt est de 5 000 euros par an ;

- d'une **réduction d'IRPF de 40 % du montant des travaux** réalisés en vue d'améliorer la consommation d'énergie primaire non renouvelable dans sa résidence principale ou dans un logement loué ou destiné à être loué en tant que résidence principale. L'indicateur de **consommation d'énergie primaire non renouvelable doit diminuer d'au moins 30 %** ou bien la classification énergétique du logement doit être améliorée et portée à l'étiquette **A ou B**. L'une de ces améliorations doit être constatée par un technicien compétent et renseignée dans le CPE du logement. Le montant maximal de la réduction d'impôt est de 7 500 euros par an.

Dans les **bâtiments résidentiels collectifs**, les contribuables propriétaires peuvent bénéficier d'une **réduction d'IRPF de 60 % du montant des travaux** réalisés si ceux-ci permettent de réduire d'au moins 30 % la consommation d'énergie primaire non renouvelable ou d'améliorer la classification énergétique du bâtiment à l'étiquette A ou B. L'amélioration doit être constatée par un technicien compétent qui établit un nouveau certificat de performance énergétique. Cette mesure s'applique aux travaux réalisés entre fin 2021 et fin 2024. Le montant maximal de la réduction d'impôt est de 5 000 euros par an.

Ces réductions d'impôt sont cumulables avec d'autres aides publiques. Le cas échéant, le montant des aides financières reçues doit être déduit du montant total des travaux

- **Les prêts de l'Institut officiel de crédit**

Depuis plus de dix ans, l'Institut officiel de crédit (ICO), banque publique promotionnelle rattachée au ministère des affaires économiques et de la transformation numérique, propose des prêts aux particuliers et aux associations de copropriétaires pour la rénovation énergétique de leurs logements.

---

<sup>1</sup> La réduction d'impôt s'applique lors de la période d'imposition durant laquelle le nouveau certificat de performance énergétique a été transmis, après la réalisation des travaux et d'ici au 31 décembre 2024.

Par le décret-loi royal 19/2021 précité et dans le cadre du PNRR, l'État a octroyé à l'ICO un financement dédié afin de garantir des prêts pour des projets de rénovation énergétique de bâtiments résidentiels, à hauteur maximale de 50 % (soit un volume total de 2,2 milliards d'euros de prêts)<sup>1</sup>. Ces prêts, d'un montant maximal de **30 000 euros par logement sur quinze ans**, s'adressent aux propriétaires individuels et aux associations de copropriétaires, y compris à ceux bénéficiant des programmes d'aide à la rénovation à l'échelle du quartier ou du bâtiment.

- **Le programme « PREE 5000 »**

Le **programme de rénovation énergétique des bâtiments existants dans les communes en difficulté démographique** (PREE 5000) est un autre programme du PNRR<sup>2</sup>, mis en place en 2021, doté initialement de 50 millions d'euros et dont le budget a été porté à 93 millions d'euros à la suite d'abondements par les communautés autonomes de Cantabrie, de Navarre, de Catalogne, de Castille et Léon, du Pays Basque et de la communauté valencienne à partir des fonds européens mis à leur disposition<sup>3</sup>.

Contrairement aux programmes d'aide présentés ci-avant, il s'agit d'un dispositif ciblé sur les collectivités territoriales vulnérables, définies comme les **communes dont la population est égale ou inférieure à 5 000 habitants** ou les communes situées dans des zones « non urbaines » dont la population est égale ou inférieure à 20 000 habitants. Ce programme peut financer un périmètre d'action plus large, à savoir : i) l'amélioration de l'enveloppe thermique des bâtiments, ii) l'amélioration de l'efficacité énergétique des installations de chauffage (substitution des sources d'énergie conventionnelles par de l'énergie solaire, de la géothermie ou de la biomasse, pompe à chaleur) et iii) l'amélioration des installations d'éclairage.

Pour être éligibles au programme, les travaux pour lesquels l'aide est demandée doivent entraîner une réduction de 30 % de la consommation d'énergie primaire non renouvelable et améliorer d'au moins une étiquette la note énergétique globale du bâtiment, établie dans le CPE après travaux.

Les bâtiments éligibles sont des bâtiments complets (et non des logements individuels), construits avant 2007, à usage d'habitation individuelle ou collective ainsi que les bâtiments à usage administratif, sanitaire, éducatif et culturel.

---

<sup>1</sup> <https://www.ico.es/newsletter-ico-octubre-2022/mitma-nueva-l%C3%ADnea-de-avales-de-1.100-millones-para-impulsar-la-rehabilitaci%C3%B3n-de-edificios-residenciales>

<sup>2</sup> [Real Decreto 691/2021](#), de 3 de agosto, por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del Programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000).

<sup>3</sup> <https://www.idae.es/ayudas-y-financiacion/para-la-rehabilitacion-de-edificios/programa-pree-5000-rehabilitacion>

L'intensité de l'aide varie selon le type de travaux : 50 % du montant des travaux éligibles pour l'amélioration de l'enveloppe thermique des bâtiments, 40 % pour les installations de chauffage et 20 % pour l'éclairage. Des aides supplémentaires peuvent être accordées par les communautés autonomes aux propriétaires bénéficiant de la prime sociale (*bono social*), aux projets intégrés qui combinent plusieurs types de travaux ou aux bâtiments rénovés par des communautés d'énergies renouvelables ou communautés énergétiques citoyennes.

Ouvert jusqu'au 31 décembre 2023, ce programme est mis en œuvre par chaque communauté autonome, sous la coordination de l'IDAE. L'aide est compatible avec tout autre programme d'aide publique.

- **Les autres aides proposées par les communautés autonomes**

Certaines communautés autonomes, comme par exemple le Pays Basque<sup>1</sup> et la Navarre<sup>2</sup>, ont mis en place leurs propres programmes de subvention en faveur de la rénovation énergétique des logements.

D'autres initiatives ont vu le jour au niveau régional pour compléter les financements classiques par d'autres mécanismes innovants tels que des fonds de garantie (Estrémadure, Pays Basque), des prêts (Institut Catalan des Finances et l'Agence Catalane du Logement) et des prêts bonifiés (Institut Galicien du Logement et du Territoire)<sup>3</sup>.

### **Les aides à la rénovation énergétique en Andalousie**

Avec au total 516 millions d'euros de fonds européens et un objectif d'environ 27 800 rénovations énergétiques en 2023, l'Andalousie est la première communauté autonome bénéficiaire du programme d'aide à la rénovation intégrale des bâtiments résidentiels du PNRR.

La communauté autonome a regroupé l'ensemble des programmes d'aides prévus au titre du PNRR (aide à l'échelle du quartier, du bâtiment, du logement, programme de soutien aux guichets uniques et programme d'aide à l'élaboration du document sur le bâti existant) dans le plan « EcoVivienda ». Pour l'ensemble de ces programmes, elle a lancé un premier appel à candidatures, ouvert jusqu'au 30 juin 2022, pour l'octroi de 133,5 millions d'euros d'aide<sup>4</sup>. Début février 2023, la communauté autonome avait reçu 3 556 demandes concernant 16 649 logements, pour un montant total de 52,5 millions d'euros<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> [https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/tramites-servicios/?r01kQry=tT:ayuda\\_subvencion;cA:r01e00000fe4e66771ba470b85e04a11f38a716da;mA:documentLanguage.EQ.es,procedureCollection.EQ.0,procedureStatus.EQ.16;pp:r01PageSize.20;p:Inter,Inter\\_portal&r01SearchEngine=meta](https://www.euskadi.eus/gobierno-vasco/tramites-servicios/?r01kQry=tT:ayuda_subvencion;cA:r01e00000fe4e66771ba470b85e04a11f38a716da;mA:documentLanguage.EQ.es,procedureCollection.EQ.0,procedureStatus.EQ.16;pp:r01PageSize.20;p:Inter,Inter_portal&r01SearchEngine=meta)

<sup>2</sup> <https://www.navarra.es/NR/rdonlyres/6EE2734C-BC2A-425B-A08D-C08E628B58DC/484508/BIZIBERRI2023PDFinteractivoCast06022023.pdf>

<sup>3</sup> ERESEE 2020, p. 171.

<sup>4</sup> <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/plan-eco-vivienda/paginas/plan-eco-convocatoriarehab.html>

<sup>5</sup> <https://www.larazon.es/andalucia/20230204/dha3p4bvhjea5f3mpmyrmlq3pi.html>

Le programme PREE 5000, en faveur des communes rurales, est quant à lui ouvert jusqu'à la fin de l'année 2023, selon les conditions prévues au niveau national.

Selon les informations présentées sur le site internet de la Junte d'Andalousie, aucun autre programme spécifique en faveur de la rénovation énergétique des logements n'est ouvert à l'heure actuelle.

### Les aides à la rénovation énergétique en Navarre

Avant le lancement du plan de relance européen *Next Generation EU*, la communauté forale de Navarre disposait déjà d'un système avancé de rénovation des logements, en particulier pour les logements sociaux (*rehabilitación protegida*). Elle a regroupé le dispositif d'aide préexistant et les programmes d'aide du PNRR au sein du plan Biziberri, doté de 24 millions d'euros du gouvernement de Navarre et de 50 millions d'euros de fonds européen pour trois ans<sup>1</sup>.

Le plan Biziberri comprend cinq aides distinctes, actuellement ouvertes :

- les trois programmes d'aide à la rénovation du PNRR à l'échelle du quartier, du bâtiment et du logement ;

- le programme d'aide permanente pour les logements et les bâtiments de la communauté. Contrairement à la plupart des dispositifs en Espagne, ce programme a la particularité de ne pas reposer sur des appels à candidature annuels. Les demandes peuvent être déposées tout au long de l'année. Après évaluation individuelle, l'aide est accordée si les conditions d'éligibilité sont remplies, peu importe le solde budgétaire du programme. Ce système a l'avantage d'éviter les pics de demandes et les goulots d'étranglement des dossiers et de permettre de mener les travaux de rénovation de façon continue<sup>2</sup>. Le programme finance un large éventail de travaux de rénovation et d'amélioration du logement et pas uniquement des travaux de rénovation énergétique (travaux d'accessibilité pour les personnes handicapées etc.). L'aide est ouverte uniquement aux bâtiments de plus de 20 ans (sauf lorsqu'il s'agit de mise aux normes ou d'adaptation aux personnes à mobilité réduite) et, pour les personnes physiques, soumise à condition de revenus<sup>3</sup>. Le montant de l'aide dépend du type de travaux. Pour les travaux d'isolation thermique, l'aide s'élève entre 6 000 et 7 500 euros par logement ;

- le programme PREE 5000 : ce programme est proposé selon des conditions spécifiques par rapport au cadre national. Il n'est ouvert qu'aux bâtiments de plus de 25 ans et une aide complémentaire de la communauté forale est accordée aux associations de copropriétaires<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> <https://www.navarra.es/NR/rdonlyres/6EE2734C-BC2A-425B-A08D-C08E628B58DC/484508/BIZIBERRI2023PDFinteractivoCast06022023.pdf>

<sup>2</sup> ERESEE 2020, p. 476.

<sup>3</sup> Voir : <http://www.navarra.es/NR/rdonlyres/9171F4BC-FACB-4EB3-A482-DE4508F227AD/0/Rehabilitacion.pdf> Les conditions de revenus ne s'appliquent pas aux associations de copropriétaires.

<sup>4</sup> <https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/ayudas-para-actuaciones-de-rehabilitacion-energetica-en-edificios-existentes-en-municipios-de-reto-demografico-programa-pree-5000>

(3) La stratégie nationale de lutte contre la précarité énergétique

La **stratégie nationale de lutte contre la précarité énergétique 2019-2024**<sup>1</sup>, adoptée par le gouvernement espagnol en avril 2019, définit pour la première fois officiellement les concepts de précarité énergétique (*pobreza energética*)<sup>2</sup> et de consommateur vulnérable<sup>3</sup>. Elle réalise un diagnostic de la situation espagnole (3,5 à 8 millions de personnes concernées), fixe l'objectif de **réduire d'au moins 25 % la précarité énergétique d'ici 2025** et établit quatre indicateurs de suivi ainsi qu'un plan comprenant 19 actions concrètes.

Les mesures du plan d'action sont regroupées en quatre axes :

- **axe 1 « améliorer la connaissance de la précarité énergétique »** grâce à la création d'un système robuste d'indicateurs, publiés de façon transparente, et l'amélioration de la connaissance des dépenses énergétiques des consommateurs ;

- **axe 2 « améliorer la réponse à la situation actuelle de précarité énergétique »** à travers la création d'une **nouvelle prime sociale énergétique**<sup>4</sup>, l'extension de la durée de la trêve hivernale pour les consommateurs vulnérables (4 mois supplémentaires) et l'interdiction d'interrompre la fourniture d'énergie pendant les périodes météorologiques extrêmes ;

- **axe 3 « créer un changement structurel pour réduire la pauvreté énergétique »** grâce à la **rénovation énergétique rapide de logements** avec des subventions pouvant couvrir jusqu'à 100 % du coût des travaux<sup>5</sup>. Cette mesure s'inspire des travaux de l'université polytechnique de Madrid sur la rénovation expresse pour les foyers vulnérables qui propose un catalogue de solutions à bas coût rapidement disponibles<sup>6</sup> ;

- **axe 4 « mesures de protection et de prise de conscience collectives »** telles que la mise en place de mécanismes de détection des situations de pauvreté énergétique par les professionnels de santé, des campagnes de publicité et de sensibilisation.

---

<sup>1</sup> [https://www.miteco.gob.es/es/ministerio/planes-estrategias/estrategia-pobreza-energetica/estrategianacionalcontralapobrezaenergetica\\_tcm30-502982.pdf](https://www.miteco.gob.es/es/ministerio/planes-estrategias/estrategia-pobreza-energetica/estrategianacionalcontralapobrezaenergetica_tcm30-502982.pdf)

<sup>2</sup> La précarité énergétique est définie comme la situation dans laquelle se trouve un ménage dans lequel les besoins élémentaires d'approvisionnement en énergie ne peuvent être satisfaits, en raison d'un niveau de revenu insuffisant et qui, le cas échéant, peut être aggravée en présence d'un logement énergivore.

<sup>3</sup> Un consommateur vulnérable est un consommateur d'énergie électrique ou d'autres sources de chauffage qui se trouve en situation de précarité énergétique et qui peut bénéficier des mesures de soutien mises en place par les administrations.

<sup>4</sup> <https://www.bonosocial.gob.es/#inicio> et article 10 du Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre.

<sup>5</sup> Les recherches n'ont pas permis d'identifier le nombre de ménages ayant bénéficié de cette mesure.

<sup>6</sup> <https://estaticos.naturgy.com/fundacion/rehabilitacion-energetica-expres-para-hogares-vulnerables/130/>

Les indicateurs actualisés, publiés en décembre 2022 à partir de l'enquête sur les conditions de vie et de l'enquête sur le budget des ménages de l'Institut statistique national (INE), montrent que la situation des ménages s'est généralement dégradée en 2020, en lien avec l'impact de la crise sanitaire sur la situation économique. En 2021, trois des quatre indicateurs se sont légèrement améliorés par rapport à l'année précédente mais la part de la population qui n'est pas en mesure de maintenir une température adéquate dans son logement en hiver a fortement augmenté pour atteindre 14 %<sup>1</sup>. Ainsi, l'objectif initial de réduire d'au moins 25 % tous les indicateurs de suivi d'ici 2025 semble difficilement atteignable.

#### Indicateurs de pauvreté énergétique en Espagne

Indicateurs	2018	2019	2020	2021
Dépenses disproportionnées 2M <sup>2</sup>	16,9	16,7	16,8	16,4
Pauvreté énergétique cachée HEP <sup>3</sup>	11,0	10,6	10,3	9,3
Température inadéquate en hiver <sup>4</sup>	9,1	7,6	10,9	14,3
Retard de paiement des factures d'énergie <sup>5</sup>	7,2	6,6	9,6	9,5

Source : Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico

#### (4) Le financement

Selon la stratégie de rénovation à long terme du secteur du bâtiment ERESEE 2020, le **besoin total de financement pour la période 2020 à 2030** est estimé à près de **41,5 milliards d'euros**, dont 15,5 milliards d'euros d'investissements privés pour le remplacement des anciens systèmes de chauffage ou de climatisation<sup>6</sup>.

La grande majorité des financements dévolus à la rénovation énergétique des logements pour la période 2021-2026 provient de **l'instrument de relance européen Next Generation EU**. L'Espagne est en effet le premier pays bénéficiaire en valeur absolue (69,5 milliards d'euros de subventions) de la Facilité pour la relance et la résilience mise en place par l'Union européenne.

<sup>1</sup> [https://www.miteco.gob.es/es/ministerio/planes-estrategias/estrategia-pobreza-energetica/actualizaciondelosindicadoresde laestrategianacionalcontralapobrezaenergetica-2022\\_tcm30-549718.pdf](https://www.miteco.gob.es/es/ministerio/planes-estrategias/estrategia-pobreza-energetica/actualizaciondelosindicadoresde laestrategianacionalcontralapobrezaenergetica-2022_tcm30-549718.pdf)

<sup>2</sup> Pourcentage de ménages dont les dépenses énergétiques par rapport au revenu sont plus de deux fois supérieures à la médiane nationale.

<sup>3</sup> Pourcentage de ménages dont la dépense énergétique par unité de consommation est inférieure à la moitié de la médiane nationale.

<sup>4</sup> Pourcentage de la population qui ne peut pas maintenir son logement à une température adéquate pendant l'hiver.

<sup>5</sup> Pourcentage de la population qui a des retards dans le paiement des factures de fourniture d'énergie du logement.

<sup>6</sup> MITMA, *op.cit.*, p. 147.

Dans le cadre du PNRR, **3,4 milliards d'euros** sont fléchés vers des aides à la rénovation énergétique. De plus, 1 milliard d'euros est alloué à la rénovation des bâtiments publics des collectivités territoriales et des communautés autonomes et 1 milliard d'euros à la construction de 20 000 logements sociaux.





## 4. SUISSE

- Le parc immobilier résidentiel suisse, relativement récent, représente environ 40 % de la consommation d'énergie finale de la Suisse et un tiers de ses émissions de CO<sub>2</sub>.
- La stratégie énergétique 2050 fixe l'objectif de réduire de 90 TWh à 65 TWh la consommation du parc immobilier dans son ensemble. Il n'existe pas d'objectif en termes de nombres de logements rénovés.
- Le certificat énergétique cantonal des bâtiments n'est pas obligatoire, sauf dans quelques cantons, et il n'existe pas d'obligation de rénovation. Les autorités suisses accordent une attention particulière à la conciliation entre la rénovation énergétique et la conservation du patrimoine bâti.
- Le Programme Bâtiments, financé depuis 2018 par une part de la taxe sur le CO<sub>2</sub> et par les cantons, est le principal instrument de soutien public à la rénovation énergétique. Sur la base d'un modèle commun harmonisé, les cantons définissent individuellement les travaux subventionnés, dans quelles conditions et pour quels montants.

### *a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments*

#### (1) Le parc immobilier

Fin 2021, le parc immobilier suisse comptait 1,8 million de bâtiments à usage d'habitation, soit environ un tiers de plus qu'en 1990, et 3,9 millions de logements<sup>1</sup>. Près de la moitié des bâtiments (49 %) est située dans les cinq cantons les plus peuplés (Zurich, Berne, Vaud, Argovie et Saint-Gall). Seuls 36 % des ménages suisses sont propriétaires de leur logement<sup>2</sup>.

La Suisse possède un parc résidentiel relativement récent comparativement aux États d'Europe du Nord : environ un tiers des logements ont été construits avant 1960 et 22 % entre 2001 et 2021<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/batiments.html>

<sup>2</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/batiments.gnpdetail.2023-0440.html>

<sup>3</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/batiments.assetdetail.24129034.html>

60 % des bâtiments d'habitation sont chauffés aux énergies fossiles (gaz et fioul), malgré le constant recul du fioul observé ces 40 dernières années. 17 % des bâtiments sont raccordés à une pompe à chaleur, tandis que le bois et l'électricité chauffent respectivement 12 % et 8 % des bâtiments<sup>1</sup>. Le parc immobilier consomme près de 90 térawattheures (TWh), ce qui correspond à 40 % environ de la consommation finale d'énergie en Suisse et à un tiers des émissions de CO<sub>2</sub> du pays<sup>2 3</sup>.

## (2) Les objectifs

Selon la Stratégie énergétique 2050<sup>4</sup>, adoptée par le parlement suisse en 2016 et par votation populaire en 2017 dans le cadre de la **loi fédérale sur l'énergie**<sup>5</sup>, la consommation du parc immobilier doit atteindre **65 TWh en 2050**.

L'article 3 de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub><sup>6</sup> prévoit une réduction des émissions de gaz à effet de serre réalisées en Suisse de 20 % d'ici 2020 par rapport à 1990 et de 1,5 % supplémentaire chaque année jusqu'en 2024.

En 2019, le Conseil fédéral suisse a décidé de réduire à zéro net les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 et, en janvier 2021, d'inscrire cet objectif dans la stratégie climatique à long terme de la Suisse<sup>7</sup>.

## (3) La répartition des compétences

Aux termes de la Constitution fédérale (article 89, alinéa 4), « *les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments sont au premier chef du ressort des cantons* »<sup>8</sup>. La Confédération et l'Office fédéral de l'énergie ne jouent qu'un rôle subsidiaire en ce qui concerne la consommation d'énergie et la rénovation des bâtiments.

L'article 45 de la loi fédérale sur l'énergie précitée prévoit que :

– « 2. Les **cantons édictent des dispositions sur l'utilisation économe et efficace de l'énergie dans les bâtiments existants ou à construire**. Dans la mesure du possible, ils donnent la priorité à l'utilisation économe et efficace de l'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables et des rejets de chaleur. Ils prennent en compte de manière appropriée la protection des monuments, du patrimoine et des sites. » ;

---

<sup>1</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/batiments/domaine-energetique.html>

<sup>2</sup> <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/efficacite/batiments.html>

<sup>3</sup> Les recherches n'ont permis d'identifier aucune donnée consolidée à l'échelle fédérale sur la performance énergétique des logements, probablement en raison du faible nombre de certificats énergétiques.

<sup>4</sup> <https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/politik/energiestrategie-2050.html>

<sup>5</sup> [Loi sur l'énergie du 30 septembre 2016](#) (État le 15 mars 2023)

<sup>6</sup> [Loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> du 23 décembre 2011](#) (État le 1<sup>er</sup> janvier 2022)

<sup>7</sup> OFEN, Parc immobilier 2050, 2022

<sup>8</sup> <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1999/404/fr>

– « 3. Ils édictent notamment des dispositions sur : a. la part maximale d'énergies non renouvelables destinées à couvrir les besoins en chauffage et en eau chaude ; les rejets de chaleur peuvent être pris en compte dans la part d'énergies renouvelables ; b. l'installation et le remplacement de chauffages électriques fixes à résistances ; c. le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude pour les nouvelles constructions et les rénovations notables ; d. la production d'énergies renouvelables et l'efficacité énergétique ; »

– « 5. Ils édictent des prescriptions uniformes sur l'indication de la consommation énergétique des bâtiments (certificat énergétique des bâtiments). **Ils peuvent décider que le certificat est obligatoire** sur leur territoire et, le cas échéant, dans quelles conditions. ».

La Confédération et les cantons sont collectivement responsables du « **Programme Bâtiments** », principal outil d'aide à la rénovation énergétique des logements (cf. *infra*). La Confédération définit le cadre du programme et en assure une partie du financement, tandis que **les 26 cantons sont responsables de sa mise en œuvre**<sup>1</sup>. Ils définissent individuellement les mesures qu'ils subventionnent ainsi que les conditions des subventions sur la base d'un modèle commun (modèle d'encouragement harmonisé des cantons). « *Ils peuvent ainsi concevoir leurs offres de subventions de manière ciblée en fonction de leur région et de leurs moyens financiers* »<sup>2</sup>.

Les cantons remplissent aussi un **rôle de conseil** aux particuliers et aux entreprises à travers leur **service de l'énergie**. En complément, la plateforme centrale de la Confédération pour l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables « **Suisseénergie** »<sup>3</sup> effectue des actions de sensibilisation, d'information, de conseil, de formation et de perfectionnement et travaille en étroite collaboration avec les cantons, les villes et les communes.

#### *b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre*

##### (1) La réglementation

Le **certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)**, identique pour toute la Suisse, évalue la qualité de l'enveloppe et le bilan énergétique global d'un bâtiment, ainsi que ses émissions directes de CO<sub>2</sub>, en attribuant une étiquette allant de A à G<sup>4</sup>. Le « CECB Plus » ajoute à cette évaluation un rapport de conseil, en vue d'une rénovation énergétique.

---

<sup>1</sup> <https://www.leprogrammebatiments.ch/fr/le-programme-batiments/responsables/>

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> <https://www.suisseenergie.ch/>

<sup>4</sup> <https://www.cecb.ch/le-cecb/quest-ce-que-le-cecb/>, Voir en annexe pour plus de précisions sur le CECB.

Le CECB est, en principe, facultatif. Toutefois, trois cantons (Fribourg, Vaud et Neuchâtel) l'exigent en cas de transfert de propriété ou lors du remplacement d'une installation de chauffage. De plus, le CECB Plus est obligatoire pour les subventions de plus de 10 000 francs suisses<sup>1</sup> du Programme Bâtiments (cf. *infra*).

La Confédération et les cantons soutiennent le développement des **labels de construction**. Par exemple, le label Minergie est une norme volontaire attribuée aux bâtiments neufs ou rénovés présentant un degré d'efficacité très élevé et une part maximale d'énergies renouvelables. Plus de 55 000 bâtiments ont été certifiés Minergie depuis la création de ce label en 1998<sup>2</sup>.

## (2) Les aides financières

L'ensemble des aides financières en matière d'énergie et de mobilité – dont la rénovation énergétique des logements – sont recensées sur la plateforme d'information centralisée « francs énergie ». « *Le portail francs énergie aide à s'y retrouver parmi les nombreuses subventions, parfois très différentes au niveau local. Il recense, pour chaque localité suisse, toutes les subventions proposées.* »<sup>3</sup>.

Outre les subventions du Programme Bâtiments, les cantons, les villes et les communes peuvent proposer des aides complémentaires. Selon les cantons, les propriétaires peuvent aussi bénéficier de déductions fiscales. Enfin, certaines banques accordent aux logements ayant bénéficié d'une rénovation énergétique des crédits hypothécaires privilégiés ou des contributions forfaitaires.

### • Le Programme Bâtiments

Créé en 2010 conjointement par la Confédération et les cantons, le Programme Bâtiments vise à inciter les propriétaires à rénover leurs biens sur le plan énergétique. Il se fonde sur l'article 34 de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> qui prévoit qu'une part du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub> est affectée au financement des mesures de réduction à long terme des émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments (cf. *infra*).

Le Programme Bâtiments subventionne **trois grands types de travaux**<sup>4</sup> :

- l'**isolation thermique des bâtiments existants** ;
- le remplacement de chauffages utilisant des énergies fossiles ou une alimentation électrique par des énergies renouvelables ou par le raccordement à un réseau de chaleur ;

---

<sup>1</sup> Au 21 mars 2023, le franc suisse était à parité avec l'euro.

<sup>2</sup> <https://www.minergie.ch/fr/>

<sup>3</sup> <https://www.francsenergie.ch/fr>

<sup>4</sup> <https://www.leprogrammebatiments.ch/fr/le-programme-batiments/subventions/>

- des **rénovations énergétiques complètes** ou des rénovations par étapes de grande ampleur ainsi que des **constructions neuves** répondant à la norme Minergie.

Des aides sont également octroyées pour des **mesures indirectes** dans les domaines de l'assurance qualité, du conseil, de l'information, de la formation de base et du perfectionnement.

Les **cantons définissent individuellement les travaux** de rénovation et de construction qu'ils encouragent et les conditions, **sur la base du modèle d'encouragement harmonisé des cantons (ModEnHa)**. Ainsi, certains cantons ne soutiennent pas l'ensemble des mesures du programme, tandis que d'autres soutiennent des types de projets supplémentaires<sup>1</sup>. Le ModEnHa ne prévoit **pas de conditions de ressources** pour bénéficier du Programme Bâtiments et mes recherches n'ont identifié aucun canton prévoyant des conditions de ce type. L'attribution des aides s'effectue généralement par ordre de réception des demandes, dans la limite des ressources disponibles.

S'agissant des travaux d'isolation thermique de la façade, du toit, des murs et du sol contre terre en tant que mesures ponctuelles, le ModEnHa prévoit que la subvention ne peut être attribuée qu'aux **bâtiments construits avant l'an 2000** et que le CECB Plus doit être fourni pour toute subvention égale ou supérieure à 10 000 francs suisses. Le ModEnHa fixe le taux d'encouragement minimal pour ce type de mesure à 40 francs suisses par m<sup>2</sup> (en surface de référence énergétique SRE)<sup>2</sup>. Il suggère l'octroi d'un bonus pour encourager la réalisation de rénovations complètes<sup>3</sup>.

Le ModEnHa prévoit un taux d'encouragement minimal supérieur pour les **projets permettant d'améliorer l'étiquette du CECB**, à la fois pour l'enveloppe du bâtiment et pour l'efficacité énergétique globale. Par exemple, dans une maison individuelle, le taux d'encouragement minimal va de 50 francs suisses par m<sup>2</sup> si le CECB est amélioré de deux étiquettes, à 155 francs suisses s'il est amélioré de six étiquettes<sup>4</sup>.

Une rénovation complète avec le label Minergie peut prétendre à un taux d'encouragement minimal de 100 francs suisses par m<sup>2</sup> pour une maison individuelle et de 60 francs suisses par m<sup>2</sup> pour un immeuble collectif<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Office fédéral de l'énergie, *Le Programme Bâtiments, Rapport annuel 2021*

<sup>2</sup> Calculé en surface de référence énergétique (SRE) : hors cages d'escaliers, gaines d'ascenseur, gaines techniques etc.

<sup>3</sup> *Modèle d'encouragement harmonisé des cantons (ModEnHa 2015), Rapport final, 2016, p. 16.*

<sup>4</sup> *Ibid.*, p. 25

<sup>5</sup> *Ibid.*, p. 27

Depuis 2010, **2,7 milliards de francs suisses** ont été versés dans le cadre du Programme Bâtiments. Le parc immobilier suisse a réduit sa consommation annuelle d'énergie de 2,8 milliards de kilowattheures (kWh) et ses émissions annuelles de CO<sub>2</sub> de 750 000 tonnes. L'effet cumulé des mesures subventionnées sur la durée de vie des bâtiments atteint près de 72,1 milliards de kWh et plus de 17,8 millions de tonnes de CO<sub>2</sub><sup>1</sup>.

En 2021, 361 millions de francs suisses de subventions ont été accordés au titre du Programme Bâtiments (+ 20 % par rapport à 2020)<sup>2</sup>. La hausse est principalement portée par la demande en remplacement de chauffages au fioul, au gaz ou à l'électricité par des pompes à chaleur ou des capteurs solaires. Même si leur part a légèrement diminué depuis 2019, **les projets d'isolation thermique demeurent le premier poste de dépenses du programme** (35 % en 2021, soit 126 millions de francs suisses). Selon le rapport annuel du programme, « *en 2021, les demandes de subventions concernaient principalement l'isolation thermique des toits (1,3 million de m<sup>2</sup>) et des façades (0,8 million de m<sup>2</sup>) d'environ 8 400 bâtiments [+4 % par rapport à 2020]. Les versements pour l'isolation thermique des dalles de caves (47 000 m<sup>2</sup>) ont été clôturés en 2021 (ils concernaient des demandes antérieures à 2017) »<sup>3</sup>. Cette même année, les subventions pour l'isolation thermique concernaient principalement des maisons individuelles (58 %), puis des immeubles (34 %) et plus marginalement des bâtiments non résidentiels (9 %).*

Le Programme Bâtiments a également financé l'« **assainissement énergétique complet** » (c'est-à-dire la rénovation complète de l'enveloppe du bâtiment, souvent associée à un changement du système de chauffage) de 2 320 bâtiments en 2021 (+ 4 % par rapport à 2020), dont 68 % de maisons individuelles, pour un coût total de 81 millions de francs suisses. En termes d'amélioration énergétique, ces travaux ont permis de réaliser l'assainissement complet de 58 % des bâtiments et d'améliorer l'efficacité énergétique de 2 étiquettes CECB pour 15 % des bâtiments, de 3 étiquettes CECB pour 13 % des bâtiments et de 4 étiquettes CECB pour 14 % des bâtiments<sup>4</sup>.

Ces résultats à l'échelle de la Suisse masquent des **disparités importantes entre cantons**, à la fois en termes d'intensité d'aide par habitant, d'effets énergétiques des projets et de réduction d'émissions de CO<sub>2</sub>. L'Office fédéral de l'énergie indique cependant que « *la comparaison intercantonale est donc à interpréter avec prudence. De tels écarts sont le plus souvent induits par les fluctuations de la demande et sont peu influençables par la politique cantonale. Si un vaste projet de réseau de chauffage au bois voit le jour dans un canton, les effets énergétique et CO<sub>2</sub> s'envolent durant l'année du versement, avant de redescendre l'année suivante. Ce type de variation est plutôt aléatoire et ne concerne pas la qualité du programme cantonal* »<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Office fédéral de l'énergie, op.cit., p. 3

<sup>2</sup> Ibid., p. 5

<sup>3</sup> Ibid., p. 5

<sup>4</sup> Ibid., p. 7

<sup>5</sup> Ibid., p. 17

### **Comparaison des subventions pour l'isolation thermique des bâtiments dans les cantons de Berne et de Zurich**

La procédure de demande de subvention est similaire dans les cantons de Berne et de Zurich : la demande d'aide doit être déposée avant le début des travaux. Après validation du projet (généralement dans un délai de quatre semaines), le propriétaire effectue les travaux. Une fois la rénovation terminée, il soumet les justificatifs requis, puis le canton lui verse la subvention octroyée.

Dans les deux cantons, les services de l'énergie disposent de services de conseil personnalisés : un échange ou un diagnostic préalable sont encouragés avant le dépôt d'une demande de subvention.

Dans le canton de Berne, les travaux d'isolation thermique des bâtiments reposent sur le CECB qui doit donc être effectué avant le début des travaux. Le montant de la subvention varie de 60 à 160 francs suisses par m<sup>2</sup>, selon l'amélioration de la classe énergétique et le type de logement (individuel ou collectif). Par exemple, pour une habitation individuelle, des travaux permettant d'améliorer de 4 étiquettes CECB la performance du logement ouvrent droit à une subvention de 130 francs suisses par m<sup>2</sup>. Un bonus de 20 ou 30 francs suisses par m<sup>2</sup> est accordé si le bâtiment atteint respectivement la classe B ou A du CECB. Seuls les bâtiments construits avant l'an 2000 et qui, après la réfection, ne sont pas chauffés avec un chauffage au fioul, au gaz ou électrique sont éligibles.

Sauf à entreprendre une rénovation globale dans le cadre du label Minergie, il n'est pas possible de cumuler une demande de subvention pour l'isolation d'un bâtiment et pour le remplacement d'une installation de chauffage pour une même adresse. En cas de rénovation par étapes, il n'est possible de déposer une nouvelle demande pour le remplacement d'une installation de chauffage pour la même adresse que trois ans au plus tôt après le versement d'une subvention « bâtiments ».

Dans le canton de Zurich, les subventions pour des travaux d'isolation n'exigent pas de CECB, ni d'amélioration de classe énergétique après travaux et leurs montants sont moins élevés : ils s'élèvent à 40 francs suisses par m<sup>2</sup> pour l'isolation de toitures et de murs intérieurs ou sols contre terre et à 70 francs suisses par m<sup>2</sup> pour l'isolation de murs extérieurs. Le montant minimal de subvention est de 2 000 francs suisses, dans la limite de 50 % du montant des travaux. Les fenêtres, portes, plafonds de sous-sol et chapes ne sont éligibles. L'amélioration de la valeur U des composants financés doit être d'au moins 0,07 W/m<sup>2</sup> (sauf pour les bâtiments « protégés » au titre de la conservation du patrimoine). La subvention pour l'isolation est cumulable avec une subvention pour le remplacement de l'installation de chauffage ainsi qu'avec les programmes d'aide des communes.

#### **• Les déductions fiscales**

En Suisse, les dépenses de rénovation (couramment appelées « assainissement ») de bâtiments peuvent, sous certaines conditions, être déduites par les personnes physiques de leur revenu imposable au titre de l'impôt fédéral direct sur le revenu et des impôts de la plupart des cantons.

En principe, les investissements visant le maintien de la valeur peuvent être déduits des impôts, tandis que les mesures génératrices de plus-value (par exemple l'aménagement de combles) ne sont pas déductibles. Les **travaux de rénovation énergétique** constituent une exception puisqu'ils **peuvent être déduits du revenu imposable même s'ils entraînent une plus-value**. Par exemple, peuvent être déductibles les investissements visant à améliorer l'isolation thermique, l'installation d'une pompe à chaleur ou les coûts relatifs à des diagnostics énergétiques. Toutefois, seuls les coûts à la charge du propriétaire, et non ceux couverts par des subventions peuvent être déduits. Ce sont les **cantons** qui déterminent précisément quels types de travaux ouvrent droit à déduction fiscale<sup>1</sup>.

En outre, depuis janvier 2020, il est possible de faire valoir les dépenses de rénovation énergétique des bâtiments durant l'année de réalisation des travaux mais aussi au cours des deux périodes fiscales consécutives, dans l'hypothèse où les coûts des travaux sont plus élevés que les revenus annuels<sup>2</sup>.

• **Les autres modalités de financement : hypothèques, crédits bancaires, fonds de prévoyance**

De nombreuses banques suisses offrent des conditions de financement plus avantageuses pour les projets de rénovation énergétique de logements, sous la forme d'hypothèques ou de crédits à la rénovation. Pour les hypothèques à des fins d'assainissement (ie. rénovation), un minimum de 20 % de financement propre et un montant minimal de travaux sont généralement requis. En contrepartie de taux hypothécaires bas, certaines banques exigent une preuve de l'atteinte d'un certain standard énergétique après les travaux (label Minergie ou certificat CECB)<sup>3</sup>. Par exemple, la Banque alternative suisse propose une « hypothèque bas climat pour l'assainissement écologique » à taux fixe, pour une durée de deux à cinq ans, pour un montant situé entre 50 000 francs suisses et 250 000 francs suisses<sup>4</sup>.

S'agissant des crédits à la rénovation, l'Office fédéral de l'énergie tend à les déconseiller, indiquant dans un guide à destiné aux maîtres d'ouvrage : « *Les taux d'intérêt pour les crédits à la rénovation sont toutefois la plupart du temps plus élevés que pour les hypothèques* »<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Suisse énergie, *Rénovation énergétique : guide pour les maîtres d'ouvrage*, 2022, p. 25.

<sup>2</sup> Suisse énergie, op. cit., p. 26

<sup>3</sup> Suisse énergie, op. cit., p. 23

<sup>4</sup> <https://www.bas.ch/fr/hypothèque-assainissement-ecologique>

<sup>5</sup> Suisse énergie, op. cit., p. 23



Enfin, il est possible d'utiliser les fonds de prévoyance retraite privée (troisième pilier)<sup>1</sup> pour financer des travaux de rénovation énergétique, à condition d'occuper le logement faisant l'objet des travaux<sup>2</sup>.

(3) La rénovation des bâtiments à caractère patrimonial

En Suisse, les bâtiments historiques représentent 5 % de l'ensemble du parc immobilier<sup>3</sup>. Les autorités suisses accordent une attention particulière à la conciliation entre la rénovation énergétique et la conservation du patrimoine bâti.

Selon l'article 45 de la loi fédérale sur l'énergie, lorsqu'ils édictent des dispositions sur l'utilisation économe et efficace de l'énergie dans les bâtiments existants, les cantons *« prennent en compte de manière appropriée la protection des monuments, du patrimoine et des sites »*.

L'Office fédéral de la culture et l'Office fédéral de l'énergie ont publié plusieurs guides à l'attention des maîtres d'ouvrage en vue de *« concilier bâti historique et exigences en matière de consommation d'énergie »*<sup>4</sup>. Il y est notamment rappelé que *« des améliorations énergétiques ne peuvent être apportées aux monuments historiques que dans la mesure où elles en préservent la substance et l'aspect général. La priorité va aux mesures autres que les travaux de construction. Toute intervention doit être adaptée avec le plus grand soin aux caractéristiques du monument. Les installations de production d'énergies renouvelables ne peuvent être posées sur des monuments historiques ou sur des sites construits à protéger que si elles y sont suffisamment adaptées et n'affectent pas les intérêts protégés »*.

La commission fédérale des monuments historiques a également publié, en 2009 puis en 2018, des recommandations à l'attention des spécialistes et des autorités<sup>5</sup>. Elle y recommande notamment d'effectuer une **évaluation globale et une « pesée d'intérêts »** :

*« Les services des monuments historiques et ceux de l'énergie collaborent activement à la recherche de solutions adéquates lors de rénovations énergétiques de monuments historiques. Les améliorations énergétiques possibles doivent être mises en relation avec les atteintes qu'elles peuvent porter à la substance historique et leurs effets évalués. Cette pesée d'intérêts a pour objectif d'améliorer sensiblement le rendement énergétique du bâtiment tout en ménageant sa valeur et en respectant les intérêts de la préservation du bâtiment, et de ses abords. Au cas*

---

<sup>1</sup> Le système de retraite suisse est un système mixte mêlant répartition et capitalisation qui repose sur trois piliers : le premier pilier correspond à la prévoyance étatique obligatoire, le deuxième pilier à la prévoyance professionnelle obligatoire et le troisième pilier à la prévoyance privée, facultative.

<sup>2</sup> Suisse énergie, op. cit., pp.23-24

<sup>3</sup> <https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/bauen-planen-entwickeln/baukultur-nachhaltigkeit/baukulturelles-erbe-und-energiewende.html>

<sup>4</sup> [https://www.bak.admin.ch/dam/bak/fr/dokumente/baukultur/bauen-planen-entwickeln/denkmal-energie.pdf.download.pdf/patrimoine\\_et\\_energie%20\(1\).pdf](https://www.bak.admin.ch/dam/bak/fr/dokumente/baukultur/bauen-planen-entwickeln/denkmal-energie.pdf.download.pdf/patrimoine_et_energie%20(1).pdf)

<sup>5</sup> Commission fédérale des monuments historiques, [Document de base du 22 juin 2018](#)

où les exigences légales de la sauvegarde du patrimoine et celles de la législation sur l'énergie ne seraient pas conciliables, il convient d'en faire état dans la demande de permis de construire et de déposer une demande d'autorisation spéciale à l'autorité compétente ».

Elle formule également des remarques plus précises suivantes s'agissant des travaux de rénovation énergétique :

- « Lorsqu'on a affaire à de grands complexes de bâtiments qui appartiennent à un seul et même propriétaire, ou à des ensembles planifiés, il convient de dresser un bilan énergétique global. Cela peut permettre de **compenser** intégralement ou partiellement l'absence de possibilités d'améliorations sur tel ou tel monument par des mesures plus strictes appliquées aux autres constructions de l'ensemble.

- « Les isolations périphériques ne sont possibles que pour autant qu'elles ne modifient que très modérément l'aspect extérieur du bâtiment et ménagent sa substance historique (p. ex. isolation derrière des revêtements existants, sur des parois coupe-feu, façades ventilées).

- « Pour ce qui est de l'isolation intérieure, il faut en examiner les effets sur les pièces historiques. On prendra également en compte les conséquences sur la physique du bâtiment. Dans de nombreux cas, une isolation de quelques centimètres seulement suffit à apporter des améliorations sensibles en termes d'utilisation rationnelle de l'énergie et de confort. Pour éviter tout dommage au monument, il convient d'examiner le taux d'humidité de l'air ambiant et celui de l'élément de construction nouvellement isolé.

- « Le bilan énergétique des fenêtres historiques peut être sensiblement amélioré par des mesures appropriées (par exemple, colmatage, pose de nouvelles vitres, double vitrage, double fenêtre). Il faut savoir que dans les bâtiments historiques, des fenêtres trop étanches peuvent être cause de formation de moisissures. Aussi un concept d'aération doit être établi [...]

- « Il est possible d'améliorer sensiblement et efficacement l'isolation du plafond de la cave et du sol des combles ou de la toiture par des mesures simples à exécuter.

- « En règle générale, il faut renoncer à installer un système d'aération contrôlée dans les bâtiments historiques et, le cas échéant, adopter une solution sur mesure. En effet, ce type d'installations peut impliquer d'importantes interventions dans la substance bâtie »<sup>1</sup>.

#### (4) Le financement

Le montant total des crédits d'engagement du **Programme Bâtiments** s'est élevé à **490 millions de francs suisses en 2021**<sup>2</sup>. Le financement du Programme Bâtiments est assuré, d'une part, par la taxe sur le CO<sub>2</sub> et, d'autre part, par les contributions des cantons.

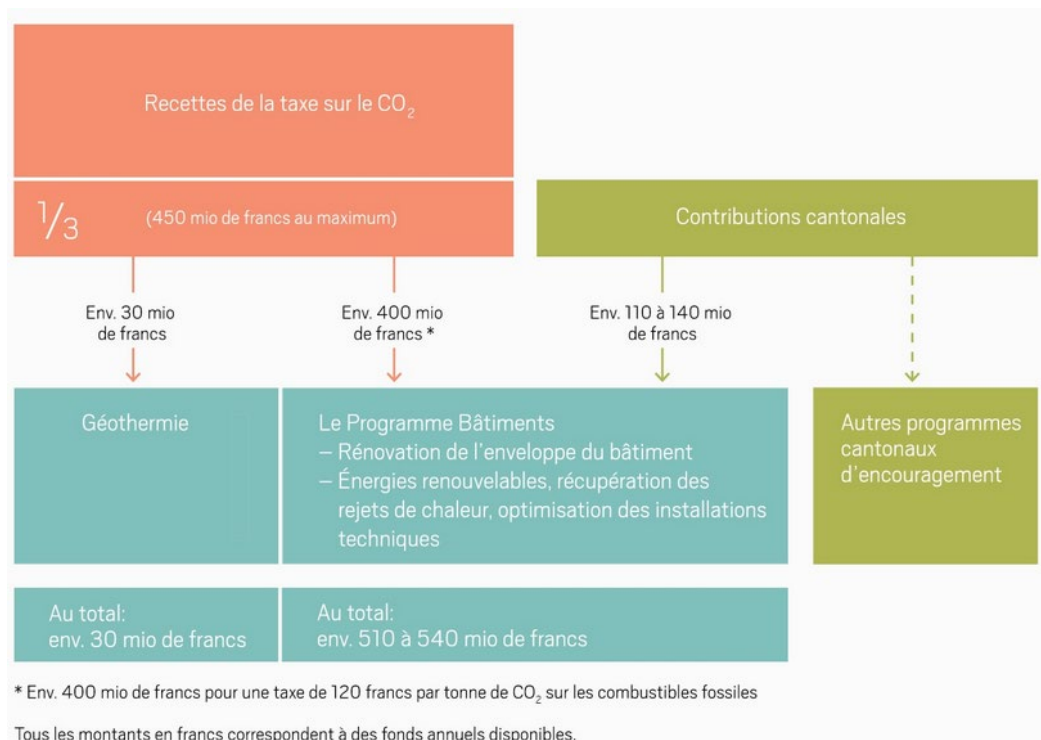
---

<sup>1</sup> Commission fédérale des monuments historiques, Document de base du 22 juin 2018, pp. 5 et 6.

<sup>2</sup> Office fédéral de l'énergie, op.cit., p. 6

Conformément à l'article 34 de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, depuis 2010, **un tiers du produit de la taxe sur le CO<sub>2</sub>, dans la limite de 450 millions de francs** suisses par an, « est affecté au financement des mesures de réduction à long terme des émissions de CO<sub>2</sub> des bâtiments, y compris les mesures de diminution de la consommation d'électricité durant les mois d'hiver »<sup>1</sup>. Les recettes issues de la taxe sur le CO<sub>2</sub> sont versées aux cantons sous la forme de contributions globales en fonction du nombre d'habitants et des fonds cantonaux.

### Financement du Programme Bâtiments



Source : Office fédéral de l'énergie, *Le Programme Bâtiments, Rapport annuel 2021*

« Si le projet est réalisé dans les délais (jusqu'à cinq ans au maximum après engagement), les subventions sont versées. Les fonds qui n'ont pas été perçus par les cantons, qui n'ont pas été engagés et qui n'ont pas pu être versés, c'est-à-dire qui n'ont pas été utilisés, sont restitués à la population via les primes d'assurance-maladie »<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2012/855/fr>

<sup>2</sup> Office fédéral de l'énergie, *op.cit.*, p. 4.



## 5. ROYAUME-UNI

- Le parc immobilier résidentiel du Royaume-Uni est considéré comme le plus ancien d'Europe et environ 60 % des logements des propriétaires occupants ont une étiquette énergétique égale ou inférieure à D.
- Le gouvernement britannique a fixé l'objectif de rénover d'ici 2035 le plus grand nombre de logements possible au niveau de l'étiquette énergétique C, lorsque cela est « rentable, pratique et abordable ». Cet objectif est avancé à 2030 pour les foyers en situation de précarité énergétique.
- Dans le parc locatif privé, depuis avril 2020, les bailleurs ne peuvent plus mettre en location ou continuer à louer un logement ayant une étiquette énergétique inférieure à E. Il existe toutefois de nombreuses exemptions.
- Le système d'aide à la rénovation énergétique des logements en Angleterre repose principalement sur les obligations pour les fournisseurs d'énergie (ECO), dont les aides sont orientées en priorité vers les foyers à faibles revenus. Le manque de diversité et l'instabilité caractérisent les autres programmes, sauf en Écosse où il existe des subventions et des prêts à taux zéro largement accessibles.

### *a) Le cadre général de la politique de rénovation énergétique des bâtiments*

#### (1) Le parc immobilier

En 2021, le parc immobilier du Royaume-Uni comptait 28,6 millions de logements, dont 23,7 millions situés en Angleterre<sup>1</sup>. Le Royaume-Uni possède **le parc de logements le plus ancien d'Europe** : plus de 52 % des maisons en Angleterre ont été construites avant 1965 et près de 20 % avant 1919, ce qui rend leur rénovation énergétique plus difficile<sup>2</sup>.

Le secteur résidentiel représente environ **30 % de la consommation d'énergie et 20 % des émissions de CO<sub>2</sub>** du pays<sup>3</sup>. Près de 85 % des logements dépendent des énergies fossiles pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la cuisine (74 % du gaz naturel et 10 % du fioul), le reste utilisant principalement la biomasse ou le charbon<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Office for national statistics (ONS), [English Housing Survey 2021 to 2022](#), December 2022.

<sup>2</sup> Climate change committee, *Independent Assessment: The UK's Heat and Buildings Strategy*, March 2022.

<sup>3</sup> ONS, [UK Greenhouse gas emissions](#) et Department for Business, Energy and Industrial Strategy (BEIS), *Consumption Data tables*.

<sup>4</sup> BEIS, *Energy Consumption in the UK (ECUK), End uses data tables, Table U2*. <https://www.gov.uk/government/collections/energy-consumption-in-the-uk>

En Angleterre, la plupart des logements appartiennent à leurs occupants (64 %), le reste étant loué par des particuliers (19 %) ou en tant que logements sociaux (17 %)<sup>1</sup>. Les logements sociaux ont généralement une efficacité énergétique plus élevée (en 2019, 60 % des logements sociaux atteignaient au moins l'étiquette C du certificat de performance énergétique (CPE)), tandis que les logements des propriétaires occupants ont, en moyenne, une efficacité plus faible (plus de 60 % ont une étiquette énergétique égale ou inférieure à D)<sup>2</sup>. Le secteur locatif privé compte la plus forte concentration de ménages en situation de précarité énergétique (26,8%)<sup>3</sup>.

En 2021, 87 % des maisons en Angleterre avaient un double vitrage intégral (contre 76 % en 2011). Un peu plus de la moitié (52 %) des logements avait une isolation des murs creux (*cavity walls*) ou pleins (contre 43 % en 2011) et 39 % avaient une isolation des combles d'au moins 200 millimètres (contre 30 % en 2011). L'augmentation du nombre de logements isolés s'explique principalement par la progression de l'isolation des murs creux<sup>4</sup>.

## (2) Les objectifs

En 2019, le Parlement britannique a adopté l'objectif visant à atteindre **zéro émission nette** de gaz à effet de serre à l'échelle du Royaume-Uni d'ici 2050 (*net zero target*)<sup>5</sup>. Afin d'assurer des progrès continus, des cibles à court et moyen termes ont été fixées *via* des « budgets carbone » juridiquement contraignants<sup>6</sup>. En décembre 2020, le Royaume-Uni s'est également engagé à atteindre un objectif intermédiaire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> d'au moins 68 % d'ici 2030 (par rapport aux niveaux de 1990).

Pour atteindre ces objectifs, le parc immobilier britannique devra être quasiment complètement décarboné d'ici 2050 alors même que le secteur résidentiel représentait 20 % des émissions de CO<sub>2</sub> en 2021<sup>7</sup>.

La **stratégie pour une croissance propre**<sup>8</sup>, publiée en 2017, fixe l'objectif de rénover **le plus grand nombre de logements possible au niveau de l'étiquette C** du CPE **d'ici 2035**, lorsque cela est « *rentable, pratique et abordable* ». Le gouvernement s'est également engagé à réduire la

---

<sup>1</sup> ONS, [English Housing Survey 2021 to 2022](#), 2022.

<sup>2</sup> BEIS, [Heat and Buildings Strategy](#), 2021, p. 98.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> ONS, [English Housing Survey 2021 to 2022](#), 2022.

<sup>5</sup> [Climate Change Act 2008](#), Part 1.

<sup>6</sup> Un budget carbone fixe un plafond sur la quantité de gaz à effet de serre émis au Royaume-Uni sur une période de cinq ans. Les quatrième, cinquième et sixième budgets carbone couvrent respectivement les périodes 2023-2027, 2028-2032 et 2033-2037.

<sup>7</sup> [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/1064923/2021-provisional-emissions-statistics-report.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1064923/2021-provisional-emissions-statistics-report.pdf)

<sup>8</sup> BEIS, [The Clean Growth Strategy](#), 2017.

**précarité énergétique** : l'objectif est de veiller à ce que les logements du plus grand nombre possible de foyers en situation de précarité énergétique en Angleterre atteignent au moins l'étiquette énergétique C d'ici 2030<sup>1</sup>. Des cibles intermédiaires ont été fixées (le plus grand nombre possible de foyers en situation de précarité énergétique au niveau de l'étiquette énergétique E en 2020 et de l'étiquette D en 2025).

Ces objectifs ont été complétés par l'engagement de mettre **fin à l'installation de chaudières à gaz naturel** neuves et de remplacement en 2035. Cet engagement a été pris dans le cadre de la stratégie en matière de chauffage et de bâtiments<sup>2</sup>, publiée en octobre 2021.

Parmi les quatre nations britanniques, l'Écosse a adopté des objectifs plus ambitieux : afin d'atteindre zéro émission nette d'ici 2045, le gouvernement écossais s'est engagé, « *lorsque cela est possible et rentable* », à ce qu'une majorité de logements relève au moins de l'étiquette énergétique C d'ici 2033<sup>3</sup>.

Enfin, le chancelier de l'Échiquier a annoncé, en novembre 2022, un **nouvel engagement de réduction de 15 % de la consommation d'énergie des bâtiments et de l'industrie d'ici 2030**<sup>4</sup>.

### **Précarité énergétique en Angleterre : définition et état des lieux**

La première stratégie de lutte contre la précarité énergétique à l'échelle du Royaume-Uni a été adoptée en 2001. Les objectifs de la stratégie publiée en 2015 (*Cutting the cost of keeping warm : a fuel poverty strategy for England*) demeurent d'actualité, malgré sa mise à jour en 2021 (*Sustainable Warmth : Protection vulnerable households in England*).

La stratégie révisée de 2021 prévoit une révision de la définition de la notion de précarité énergétique et de nouveaux critères pour la mesurer. Selon la mesure *Low Income Low Energy Efficiency (LILEE)*, un foyer est en situation de précarité énergétique si : i) son revenu résiduel (revenu équivalent après impôts, assurance sociale et frais de logement) est inférieur au seuil de pauvreté<sup>5</sup>, après prise en compte des dépenses d'énergie et ii) s'il vit dans un logement dont la performance énergétique est inférieure à l'étiquette C<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> HM Government, [Cutting the cost of keeping warm: A fuel poverty strategy for England](#), 2015 et BEIS, *Sustainable Warmth : Protecting Vulnerable Households in England*, 2021.

<sup>2</sup> Department for Business, Energy and Industrial Strategy (BEIS), [Heat and Buildings Strategy](#), 2021.

<sup>3</sup> Scottish Government, [Heat in Buildings Strategy](#), 2021, chapter 2.

<sup>4</sup> <https://www.gov.uk/government/publications/autumn-statement-2022-documents/autumn-statement-2022-html>

<sup>5</sup> Le seuil de pauvreté est fixé à 60 % du revenu national médian.

<sup>6</sup> Dans la précédente méthodologie, le critère de dépenses de chauffage au-dessus du niveau médian national était utilisé en lieu et place du critère de performance énergétique du logement.



Ce changement a eu pour conséquence de faire sortir environ 300 000 foyers vivant dans un logement ayant l'étiquette C de la catégorie des foyers en situation de précarité énergétique, mais de faire entrer 1,1 million de foyers vivant dans des logements de l'étiquette D.

Le nombre total de foyers en situation de précarité énergétique en Angleterre était estimé à 3,26 millions (13,4 % des foyers) en 2022, soit + 13 % par rapport à 2021<sup>1</sup>.

La commission sur la précarité énergétique (*Committee on Fuel Poverty*), organe consultatif indépendant chargé de suivre la mise en œuvre de la stratégie et de formuler des recommandations, a indiqué dans son rapport annuel pour 2021 que la première cible intermédiaire de la stratégie n'avait pas été atteinte. Elle souligne également la difficulté d'atteindre les autres objectifs en raison du manque de ciblage et de l'instabilité des financements<sup>2</sup>.

### (3) La répartition des compétences

La politique en matière de **lutte contre le changement climatique** relève à la fois de la compétence du gouvernement britannique<sup>3</sup> - et des gouvernements et assemblées d'Écosse, d'Irlande du Nord et du Pays-de-Galles. Ces derniers peuvent adopter leur propre stratégie, tout en participant à la mise en œuvre de la politique de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> décidée à l'échelle du Royaume-Uni<sup>4</sup>.

En application des différents accords de dévolution, le **logement et la politique en matière de réseaux de chaleur** sont des **compétences déléguées** à l'Écosse, au Pays-de-Galles et à l'Irlande du Nord. En revanche la **politique énergétique** est une compétence déléguée uniquement en Irlande du Nord et est **réservée au Parlement britannique en Écosse et au Pays-de-Galles**<sup>5</sup>.

Compte tenu de ce partage de compétences, la politique de rénovation énergétique des logements requiert la collaboration des différents échelons de gouvernement<sup>6</sup>. Dans sa stratégie sur le chauffage des bâtiments présentée en octobre 2021, le gouvernement écossais indique ainsi que « *certaines des pouvoirs potentiellement nécessaires, tels que la réglementation des émissions de gaz à effet de serre dans les bâtiments, sont*

<sup>1</sup> Department for Energy Security and Net Zero, [Annual Fuel Poverty Statistics in England](#), 2023.

<sup>2</sup> Committee on Fuel Poverty, [Annual report](#), October 2021.

<sup>3</sup> Et plus particulièrement du ministère des entreprises, de l'énergie et de la stratégie industrielle (BEIS) dont les compétences en matière d'énergie relèvent depuis novembre 2022 du ministère pour la sécurité énergétique et le zéro émission nette (Department for Energy Security and Net Zero).

<sup>4</sup> <https://www.theccc.org.uk/what-is-climate-change/a-legal-duty-to-act/>

<sup>5</sup> <https://www.gov.uk/guidance/devolution-of-powers-to-scotland-wales-and-northern-ireland#contents>

<sup>6</sup> BEIS, *Heat and Buildings strategy*, op.cit., p. 33.



actuellement délégués au gouvernement écossais, tandis que d'autres, notamment de nombreux aspects de la politique énergétique, restent réservés au gouvernement britannique. Par conséquent, nous avons besoin que les ministres britanniques prennent des décisions qui permettent à l'Écosse d'atteindre les objectifs fixés dans la mise à jour du plan de lutte contre le changement climatique. Les émissions des bâtiments ne peuvent pas être réduites à zéro de manière juste et équitable en agissant uniquement dans le cadre des compétences déléguées »<sup>1</sup>.

b) Les dispositifs et les moyens de mise en œuvre

(1) La réglementation

Le système britannique de certification de la performance énergétique des bâtiments dérive du droit de l'Union européenne. Le règlement de 2012 sur la performance énergétique des bâtiments<sup>2</sup>, applicable en Angleterre et au Pays-de-Galles prévoit l'**obligation** de présenter un **certificat de performance énergétique (CPE)**<sup>3</sup> au potentiel acquéreur ou locataire dès qu'un bien est construit, vendu ou mis en location. Le certificat contient des informations sur la consommation d'énergie du logement et des recommandations sur la façon de réduire celle-ci. Les logements sont classés selon des étiquettes allant de A à G (A correspondant à l'efficacité énergétique la plus importante et G la plus faible). Le certificat est valable dix ans. Il doit être présenté dans les publicités concernant la mise en vente ou location du bien. En Écosse, le certificat doit également être affiché dans le logement, par exemple dans l'armoire à compteurs ou à côté de la chaudière<sup>4</sup>.

En septembre 2020, le gouvernement britannique a présenté un **plan d'action sur les CPE** en vue d'améliorer leur qualité<sup>5</sup>. Ce plan comprend notamment des mesures visant à améliorer la précision et la fiabilité des certificats, à mieux identifier les non-conformités et à durcir les sanctions, à revoir leur format de présentation et à mettre en place un registre informatique centralisé des certificats plus performant. Ce plan est actuellement en cours de mise en œuvre<sup>6</sup>.

Le CPE est non seulement utilisé pour définir l'objectif de rénovation énergétique des logements (le plus grand nombre possible de logements au niveau de l'étiquette C d'ici 2035) mais aussi pour la mise en location des logements les moins performants énergétiquement. Depuis avril 2020, en application de la **réglementation *Minimum Energy Efficiency Standards***<sup>1</sup>, le propriétaire d'un bien en Angleterre ou au Pays de Galles **ne**

---

<sup>1</sup> Scottish Government, *Heat in Buildings Strategy*, 2021, chapter 10.

<sup>2</sup> [Energy Performance of Buildings \(England and Wales\) Regulations 2012](#).

<sup>3</sup> Voir le barème en annexe.

<sup>4</sup> <https://www.gov.uk/buy-sell-your-home/energy-performance-certificates>

<sup>5</sup> BEIS, Ministry of Housing, Communities and Local Government, [Energy performance certificates of buildings Action plan](#), 2020.

<sup>6</sup> <https://www.gov.uk/government/publications/improving-energy-performance-certificates-action-plan-progress-report/improving-energy-performance-certificates-action-plan-progress-report>

**peut plus mettre en location ou continuer à louer un logement ayant une étiquette énergétique F ou G**, sauf s'il est couvert par une exemption. S'il souhaite mettre en location ou continuer à louer son bien, il a l'obligation de réaliser des travaux afin de parvenir au moins à l'étiquette E. Il existe toutefois de **nombreuses exemptions** à cette obligation. Un propriétaire peut demander à être exempté dans les six cas de figure suivants :

- le logement est toujours en dessous de l'étiquette E après la réalisation de travaux énergétiques pour un montant allant jusqu'au plafond de 3 500 livres sterling<sup>2</sup> (*All relevant improvements made exemption*). Un propriétaire ne peut pas être contraint à réaliser des travaux pour un montant supérieur à 3 500 livres sterling. Il doit tout de même réaliser toutes les améliorations possibles jusqu'au montant plafond, puis est invité à demander une exemption ;

- le montant de la mesure d'amélioration de l'efficacité énergétique la moins chère dépasse le plafond de 3 500 livres sterling (*High cost exemption*). Cette exemption est soumise à la présentation de trois devis différents ;

- la seule mesure d'amélioration possible est l'isolation des murs (murs creux, isolation par l'extérieur ou par l'intérieur) et le propriétaire a reçu l'avis écrit d'un expert indiquant que cette mesure aurait un impact négatif sur l'enveloppe ou la structure du logement ou du bâtiment dont il fait partie (*Wall insulation exemption*) ;

- les travaux pertinents nécessitent le consentement d'un tiers, comme un locataire, un créancier hypothécaire ou un service d'urbanisme, et malgré tous les efforts du propriétaire, ce consentement ne peut être obtenu ou est donné sous réserve de conditions qu'il ne peut raisonnablement pas respecter (*Third-party consent exemption*) ;

- le propriétaire démontre, sur la base d'un rapport d'un géomètre indépendant, que les travaux de rénovation énergétique du logement dévalueraient sa valeur de plus de 5 % (*Property devaluation exemption*) ;

- une personne est devenue propriétaire soudainement, dans certaines circonstances particulières (*Temporary exemption due to recently becoming a landlord*)<sup>3</sup>.

Ces exemptions sont généralement valables pour une durée de cinq ans, sauf l'exemption pour les nouveaux propriétaires qui est valable uniquement six mois.

---

<sup>1</sup> *The Energy Efficiency (Private Rented Property) (England and Wales) Regulations 2015.*

<sup>2</sup> Environ 4 000 euros.

<sup>3</sup> <https://www.gov.uk/guidance/domestic-private-rented-property-minimum-energy-efficiency-standard-landlord-guidance>

Les autorités locales sont chargées de contrôler le respect de la réglementation *Minimum Energy Efficiency Standards* par les bailleurs privés. En cas de non-respect, elles peuvent prononcer des amendes dont le montant maximal est fixé à 5 000 livres sterling<sup>1</sup>.

Un projet de loi présenté par le gouvernement en juillet 2022 prévoit de relever le niveau d'exigence des *Minimum Energy Efficiency Standards* pour le parc locatif privé au niveau de l'étiquette C à partir de 2025 pour les nouvelles locations et de 2028 pour l'ensemble des locations<sup>2</sup>. Ce texte est actuellement toujours en cours d'examen en première lecture par la Chambre des Lords (saisie avant la Chambre des Communes).

Le gouvernement écossais a proposé d'introduire la même obligation d'atteinte de l'étiquette énergétique C pour tous les logements du parc locatif privé, progressivement entre 2025 et 2028, et envisage d'exiger l'étiquette énergétique C pour l'ensemble des logements lors de leur mise en vente<sup>3</sup>.

## (2) Les aides financières

Les développements ci-après se concentrent sur les principaux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique des logements en vigueur en **Angleterre**. Parmi les programmes décrits, seule l'obligation pour les fournisseurs d'énergie (ECO) est applicable dans l'ensemble du Royaume-Uni. Un éclairage synthétique sur le soutien à la rénovation énergétique en Écosse est également présenté.

Il convient de noter que les subventions vertes pour le logement, *Green Homes Grants*<sup>4</sup>, lancées en 2020 dans le cadre du plan de relance consécutif à la pandémie de Covid-19, ont été interrompues en mars 2021 en raison de difficultés de mise en œuvre<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Soit 5 720 euros. Par exemple, la déclaration d'une fausse information au registre d'exemption est passible de 1 000 livres sterling (1 144 euros) d'amende et la location d'un logement non conforme pendant une période de trois mois ou plus de 4 000 livres sterling (4 575 euros).

<sup>2</sup> <https://bills.parliament.uk/bills/3311>

<sup>3</sup> <https://www.gov.scot/policies/energy-efficiency/energy-efficiency-in-homes/>

<sup>4</sup> Ce programme octroyait des subventions pouvant aller jusqu'à 5000 livres sterling ou 10 000 livres sterling pour les foyers en situation de précarité énergétique ou à bas revenus, à condition que l'installateur soit certifié et dispose du label Trustmark.

<sup>5</sup> House of Commons, Environmental Audit Committee, [Energy Efficiency of Existing Home: Fourth Report of Session 2019-21](#), 2021, pp. 22-29. Voir également l'évaluation de ce programme : <https://www.gov.uk/government/publications/green-homes-grant-voucher-scheme-evaluation>

- **L'obligation pour les fournisseurs d'énergie (ECO)**

L'obligation pour les fournisseurs d'énergie (*Energy Company Obligation (ECO)*) a été mise en place par le gouvernement britannique en 2013<sup>1</sup>. Il s'agit du principal instrument de soutien aux travaux d'efficacité énergétique dans les logements au Royaume-Uni.

Le programme ECO est **géré par les fournisseurs d'énergie et financé par un prélèvement sur les factures d'électricité** des ménages. Il prévoit l'obligation pour les fournisseurs ayant une certaine part de marché de promouvoir et d'installer des mesures d'efficacité énergétique auprès des ménages. Cela inclut des actions permettant de réduire la consommation d'énergie, telles que des travaux d'isolation ou le remplacement du système de chauffage. L'objectif global de réduction des dépenses de chauffage grâce aux mesures (224 millions de livres sterling par an pour ECO4<sup>2</sup>) est réparti entre les fournisseurs en fonction de leur part relative du marché intérieur du gaz et de l'électricité.

L'autorité des marchés du gaz et de l'électricité (*Office of Gas and Electricity Markets - Ofgem*) est responsable du suivi du programme ECO pour le compte du ministère de la sécurité énergétique. Elle a pour missions d'allouer à chaque fournisseur sa part des objectifs, de surveiller leurs progrès, de vérifier s'ils remplissent leurs obligations, d'assurer la conformité et de prévenir et détecter les fraudes.

Le contenu et les critères d'éligibilité du programme ont évolué au cours du temps (ECO, ECO1 et ECO2 pouvaient par exemple financer des mesures dans tous les foyers, peu importe leur niveau de ressources). Depuis la version ECO3 (2018-2022), le programme se concentre sur les **foyers à faibles revenus**<sup>3</sup>. Le **programme ECO4**, qui s'applique aux mesures installées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022 jusqu'au 31 mars 2026, est ouvert aux propriétaires d'un logement classé entre D et G et aux locataires de logements classés entre E et G (sous réserve d'une autorisation de leur bailleur), qui bénéficient de certaines prestations sociales telles que le crédit universel (*Universal Credit*)<sup>4</sup>, la prime d'activité (*Working Tax Credit*) ou encore l'aide sociale aux personnes retraitées (*Pension Credit*)<sup>5</sup>.

Le programme ECO ne couvre généralement pas le coût total des travaux et les foyers éligibles peuvent être mis à contribution<sup>6</sup>. Comme l'indique l'Ofgem : « Il appartient aux fournisseurs d'énergie de déterminer les mesures d'efficacité énergétique qu'ils souhaitent financer, le niveau de financement qu'ils fournissent et le coordinateur de rénovation ou les installateurs avec lesquels

---

<sup>1</sup> Les premiers programmes d'obligations des fournisseurs d'énergie ont cependant été mis en place dès 1994. Voir : House of Commons library, [Briefing paper: Energy company obligation \(ECO\)](#), 2020.

<sup>2</sup> [The Electricity and Gas \(Energy Company Obligation\) Order 2022](#), article 3.

<sup>3</sup> House of Commons library, *Briefing paper : Energy company obligation (ECO)*, 2020

<sup>4</sup> Le crédit universel regroupe les aides au logement et à la famille, l'équivalent de la prime d'activité, les allocations chômage et pauvreté.

<sup>5</sup> <https://www.gov.uk/energy-company-obligation>

<sup>6</sup> <https://www.ofgem.gov.uk/environmental-and-social-schemes/energy-company-obligation-eco>

ils choisissent de travailler. Le niveau de financement dépend du type de mesures et de plusieurs autres facteurs. Dans certains cas, une participation aux frais d'installation peut vous être demandée. ECO n'est pas un programme de subventions et, en tant que tel, différentes entreprises ou installateurs peuvent fournir différents niveaux ou types de soutien à l'installation de mesures d'efficacité énergétique ou de chauffage. Ofgem ne commente pas l'ampleur ou le coût des contributions des consommateurs. S'il vous est demandé de contribuer au coût de l'installation, nous vous encourageons à "faire le tour" pour trouver la meilleure offre »<sup>1</sup>. En outre, il n'est pas possible de cumuler le financement de travaux par ECO avec d'autres aides publiques à la rénovation en Angleterre.

Les lignes directrices de l'Ofgem<sup>2</sup> fixent les **exigences minimales** concernant la qualification des installateurs (label Trustmark et normes *Publicly Available Specification* (PAS)), les normes qu'ils doivent respecter, le contenu des mesures éligibles et la performance requise après travaux. Dans le cadre du programme ECO4, contrairement aux versions précédentes, une attention plus grande est portée à la **rénovation globale** des logements et toute mesure concernant le chauffage est soumise à certaines conditions préalables d'isolation. Par exemple, pour un propriétaire occupant remplissant les conditions d'éligibilité et dont le logement est classé entre E et G, une mesure concernant le chauffage ne peut être financée que si tous les murs creux extérieurs et le toit du logement sont isolés. Tous les types de travaux sont éligibles au financement mais ceux-ci doivent permettre d'améliorer la performance énergétique du logement au moins au niveau de l'étiquette D, pour les logements F ou G, ou de l'étiquette C pour les logements relevant initialement de l'étiquette E<sup>3</sup>.

Le **coût du programme** ECO a évolué au cours du temps : de 1,57 milliard de livres sterling<sup>4</sup> par an pour les premières générations ECO1 et ECO2 à 640 millions de livres sterling<sup>5</sup> par an pour ECO3 (soit la moitié de la prévision initiale)<sup>6</sup>. Le gouvernement britannique s'est engagé à réévaluer le programme ECO au niveau de **1 milliard de livres sterling<sup>7</sup> par an** jusqu'en 2026, ce qui permettrait d'améliorer le logement de 133 000 foyers modestes par an<sup>8</sup>.

En novembre 2022, le secrétaire aux entreprises et à l'énergie du gouvernement britannique a annoncé, dans le contexte de la hausse des prix de l'énergie, un **nouveau programme d'obligation pour les fournisseurs,**

---

<sup>1</sup> <https://www.ofgem.gov.uk/environmental-and-social-schemes/energy-company-obligation-eco/homeowners-and-tenants>

<sup>2</sup> Ofgem, [Guidance : Energy Company Obligation \(ECO4\) Guidance: Delivery V1.1](#), 2023.

<sup>3</sup> Ofgem, [Guidance : Energy Company Obligation \(ECO4\) Guidance: Delivery V1.1](#), p. 21.

<sup>4</sup> 1,8 milliard d'euros.

<sup>5</sup> 732 millions d'euros.

<sup>6</sup> House of Commons library, *Briefing paper : Energy company obligation (ECO)*, 2020.

<sup>7</sup> 1,14 milliard d'euros.

<sup>8</sup> <https://www.gov.uk/government/news/energy-efficiency-what-you-need-to-know>

initialement baptisé ECO+<sup>1</sup>, puis renommé « **Grand plan d'isolation britannique** » (*Great British Insulation Scheme*). Conçu en complément d'ECO4, ce plan vise à étendre le nombre de foyers éligibles, au-delà des seuls foyers à faibles revenus ciblés par ECO4. Selon le document publié à l'issue de la consultation publique<sup>2</sup>, le plan sera ouvert à un « groupe général », composé des foyers vivant dans des logements dont l'étiquette énergétique est entre D et G et situés dans les tranches d'imposition basses de l'équivalent de la taxe d'habitation (*Council tax*)<sup>3</sup>, tandis que le « groupe à faibles revenus » sera soumis à des conditions d'éligibilité proches de celles d'ECO4. 20 % des fonds devront être ciblés sur les foyers les plus vulnérables ou en situation de précarité énergétique. En outre, il financera uniquement des **mesures d'isolation et d'installation de thermostats** et aucune obligation d'amélioration de l'étiquette énergétique du logement ne sera requise. Chaque foyer ne pourra bénéficier que d'une seule mesure. D'un montant total de **1 milliard de livres sterling sur trois ans**, ce plan devrait permettre d'améliorer l'efficacité énergétique de 300 000 logements entre 2023 et 2026<sup>4</sup>.

Entre 2013 et 2022, ECO a permis la réalisation de **3,5 millions de projets de performance énergétique dans 2,4 millions de logements**<sup>5</sup>, dont 65 % de mesures d'isolation, le reste concernant principalement les systèmes de chauffage<sup>6</sup>. Cependant, le nombre de mesures financées a significativement diminué au fil du temps jusqu'à atteindre un niveau très bas sous le programme ECO3 (moins de 30 000 mesures par an)<sup>7</sup>. Selon les fournisseurs d'énergie, le déploiement de nouvelles mesures est plus difficile car les travaux les plus simples ont été réalisés, laissant désormais les travaux les plus coûteux et difficiles<sup>8</sup>. L'instrument ECO a été critiqué par le passé pour son approche centrée sur les **travaux les plus simples, au détriment de la rénovation d'ensemble** des logements<sup>9</sup>. ECO est également critiqué pour son caractère régressif et le renchérissement qu'il entraîne sur le prix de l'électricité, ce qui constitue une barrière supplémentaire au déploiement des pompes à chaleur<sup>10</sup>.

---

<sup>1</sup> <https://www.gov.uk/government/news/government-joins-with-households-to-help-millions-reduce-their-energy-bills>

<sup>2</sup> Department for energy security and net zero, [Energy Company Obligation : Great British Insulation Scheme \(2023 -2026\) & Amendments to ECO4 regulations](#), Government response to consultation, 2023.

<sup>3</sup> Tranches A à D de la Council tax en Angleterre et tranches à A à E en Écosse et au Pays de Galles, G étant la tranche maximale.

<sup>4</sup> Department for energy security and net zero, op.cit., 2023.

<sup>5</sup> Department for energy security and net zero, op.cit., 2023.

<sup>6</sup> House of Commons library, *Briefing paper: Energy company obligation (ECO)*, 2020.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Critique énoncée notamment par le UK green Building Council. Voir : House of Commons Environmental Audit Committee, op.cit., p. 18.

<sup>10</sup> House of Commons Environmental Audit Committee, op. cit. p. 19. Selon ce rapport, les prélèvements environnementaux et sociaux sur l'électricité représentent actuellement 23 % en moyenne de la facture des ménages contre 2 % pour le gaz.



- **Subventions pour la rénovation des logements (*Home Upgrade Grant*)**

Créé en 2020, ce programme de **subventions aux autorités locales** vise à financer la rénovation énergétique et les installations de chauffage en **Angleterre des foyers à faibles revenus** dont le logement n'est pas raccordé au réseau de gaz<sup>1</sup> et l'étiquette énergétique est comprise entre D et G<sup>2</sup>.

Ce programme fonctionne par **appels à projets aux autorités locales** : celles dont le projet est sélectionné reçoivent un financement du budget de l'État afin de réaliser des travaux d'efficacité énergétique et d'installer un chauffage à faible émission de carbone dans les foyers éligibles de leur localité.

Les propriétaires occupants ayant de faibles revenus ne doivent pas contribuer au coût des travaux. En revanche, les propriétaires bailleurs doivent financer au moins un tiers du coût de la rénovation s'il s'agit d'un bailleur privé ou au moins la moitié s'il s'agit d'un bailleur social. Le coût des travaux ne doit pas dépasser un certain plafond d'éligibilité.

La deuxième vague d'appels à projets *Home Upgrade Grant* était ouverte de novembre 2022 à fin janvier 2023, pour un montant total de subventions de **630 millions de livres**<sup>3</sup>, financées par le budget de l'État et versées entre **avril 2023 et mars 2025**<sup>4</sup>.

- **Le Fonds de décarbonation des logements sociaux (*Social Housing Decarbonisation Fund*)**

Mis en place en 2020, ce fonds vise à rénover une part importante du parc de logements sociaux au moins au niveau de l'étiquette C du CPE<sup>5</sup>.

Le fonds est **ouvert aux autorités locales et bailleurs sociaux** et fonctionne sous la forme d'appels à candidatures. Dans le cadre de la deuxième vague d'appels à candidatures, les propositions doivent concerner au moins 100 logements sociaux, dont l'étiquette énergétique est comprise entre D et G. Un cofinancement de 50 % du coût total est demandé aux porteurs de projet. L'installation de systèmes de chauffage décarbonés est possible à condition, qu'après la rénovation, les logements, respectent certaines conditions de performance et que les factures d'énergie n'augmentent pas<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Environ 1,5 million de foyers au Royaume-Uni ne sont pas connectés au réseau de gaz et dépendent du fioul pour leur système de chauffage. House of Commons Environmental Audit Committee, op. cit., p. 21.

<sup>2</sup> <https://www.gov.uk/government/publications/home-upgrade-grant-phase-2>

<sup>3</sup> 720 millions d'euros.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Selon le Department for Business, Energy and Industrial Strategy (BEIS), environ 1,4 million de logements sociaux ont une étiquette énergétique inférieure à C.

<sup>6</sup> BEIS, [SHDF Wave 2.1 competition guidance](#), 2022.

Sur les 3,8 milliards de livres sterling<sup>1</sup> promis par le gouvernement britannique entre 2020 et 2030, 62 millions de livres sterling<sup>2</sup> ont été engagés en 2020 dans le cadre d'une expérimentation, 160 millions de livres sterling<sup>3</sup> au titre de la première vague entre 2021 et 2023<sup>4</sup> (objectif de 20 000 logements rénovés) et 800 millions de livres sterling<sup>5</sup> seront versés au titre de la deuxième vague entre 2023 et 2025<sup>6</sup>. L'appel à candidatures pour la deuxième vague a été clôturé en novembre 2022.

- **Prêts et prêts hypothécaires**

À l'exception de l'Écosse, aucun programme de prêt à taux zéro ou garanti par la puissance publique, ciblé sur les travaux de rénovation énergétique des logements privés, n'existe en Angleterre.

En 2013, le gouvernement britannique avait mis en place un **mécanisme de prêts, baptisé *Green Deal***, permettant aux foyers de financer la rénovation de leur logement par des remboursements mensuels sur leur facture d'électricité. En raison du faible nombre de prêts signés (14 000), des taux d'intérêts trop élevés et de rénovations de mauvaise qualité, le gouvernement a mis fin à ce programme en 2015<sup>7</sup>.

Entre novembre 2020 et février 2021, le gouvernement a ouvert une **consultation publique** intitulée « *améliorer la performance énergétique des logements par les prêteurs* » dans laquelle il explore des pistes pour aider les propriétaires à financer l'efficacité énergétique de leur logement<sup>8</sup>. À ce jour, aucune suite n'a été donnée à cette consultation.

Enfin, l'offre de prêts hypothécaires « verts » par des acteurs privés demeure limitée, tout comme la demande : à titre d'exemple, l'hypothèque verte à taux réduit pour les clients réalisant des travaux de performance énergétique lancée en 2020 par la National Westminster Bank (NatWest) a rencontré peu de succès<sup>9</sup>.

---

<sup>1</sup> 4,3 milliards d'euros.

<sup>2</sup> 71 millions d'euros.

<sup>3</sup> 183 millions d'euros.

<sup>4</sup> <https://www.gov.uk/government/publications/social-housing-decarbonisation-fund>

<sup>5</sup> 914 millions d'euros.

<sup>6</sup> <https://www.gov.uk/government/publications/social-housing-decarbonisation-fund-wave-2>

<sup>7</sup> Haut Conseil pour le Climat, op. cit., p. 40

<sup>8</sup> [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/936276/improving-home-energy-performance-through-lenders-consultation.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/936276/improving-home-energy-performance-through-lenders-consultation.pdf)

<sup>9</sup> House of Commons Environmental Audit Committee, op. cit., p. 41.



### Les aides à la rénovation énergétique des logements en Écosse

Le système d'aide à la rénovation énergétique des logements en Écosse est plus complet que celui proposé en Angleterre. Outre l'obligation pour les fournisseurs d'énergie (ECO), il existe quatre programmes d'aide :

- **les programmes d'efficacité énergétique des logements pour l'Écosse, ciblés sur des zones** (*Home Energy Efficiency Programmes for Scotland (HEEPS): area-based schemes*): les financements sont versés aux autorités locales et ciblés sur les zones où il existe un niveau élevé de précarité énergétique. Ils peuvent être cumulés avec les aides d'ECO. La loi sur l'Écosse de 2016 confère aux ministres écossais le pouvoir de concevoir et de mettre en œuvre ECO en Écosse, y compris d'établir des règles spécifiques concernant les types de ménages et les mesures éligibles<sup>1</sup> ;

- « **Logements plus chauds en Écosse** » (*Warmer Homes Scotland*) : ce programme cible en priorité les ménages (propriétaires occupants et certains locataires du secteur locatif privé) en situation ou à risque de précarité énergétique et recevant certaines prestations sociales<sup>2</sup> ;

- **Subventions et prêts de Home Energy Scotland** : ce programme est ouvert uniquement aux propriétaires occupants, sans condition de ressources. Il propose des subventions représentant 75 % du coût total des travaux, dans la limite de 7 500 livres sterling<sup>3</sup> ou de 9 000 livres sterling<sup>4</sup> pour les foyers bénéficiant du bonus ruralité, ainsi que des prêts à taux zéro<sup>5</sup> dont le montant varie en fonction du type de travaux. Les prêts ont vocation à couvrir une partie du reste à charge (par exemple, pour l'isolation des façades extérieures de murs pleins, prêt de 2 500 livres sterling<sup>6</sup> complétant la subvention de 7 500 livres sterling) ou à permettre aux propriétaires de réaliser d'autres types de travaux (par exemple le double vitrage qui n'est pas éligible à la subvention). Ces aides sont attribuées selon le principe du « premier arrivé, premier servi », dans la limite du budget disponible<sup>7</sup>.

- **Prêt pour les propriétaires du secteur locatif privé** (*Private Rented Sector Landlord Loan*) : ce prêt à taux zéro<sup>8</sup> d'un montant maximal de 15 000 livres sterling<sup>9</sup> est destiné aux bailleurs privés qui veulent améliorer l'efficacité énergétique d'un logement (travaux d'isolation, double vitrage, chauffage...). Les propriétaires doivent être inscrits au registre écossais des bailleurs privés (*Scottish Landlord Register*) et le logement ne doit être ni une location de vacances, ni une résidence secondaire<sup>10</sup>.

À l'exception des programmes HEEPS, ces aides sont attribuées et versées par *Home Energy Scotland*, filiale de l'organisme à but lucratif *Energy Saving Trust*, en partenariat avec les fournisseurs d'énergie.

<sup>1</sup> <https://www.gov.scot/policies/home-energy-and-fuel-poverty/energy-saving-home-improvements/>

<sup>2</sup> <https://www.homeenergyscotland.org/funding/warmer-homes-scotland/>

<sup>3</sup> 8 575 euros.

<sup>4</sup> 10 290 euros.

<sup>5</sup> Sous réserve du paiement de frais proportionnels au montant du prêt mais plafonnés à 150 livres sterling.

<sup>6</sup> 2 858 euros.

<sup>7</sup> <https://www.homeenergyscotland.org/funding/grants-loans/overview/>

<sup>8</sup> Sous réserve du paiement de frais correspondant à 1,5 % du montant du prêt, plafonnés 250 livres sterling.

<sup>9</sup> 17 144 euros.

<sup>10</sup> <https://www.homeenergyscotland.org/funding/private-landlord-loans/>

(3) Le contrôle et la lutte contre la fraude

S'agissant de l'obligation pour les fournisseurs (ECO), les lignes directrices établies par l'Ofgem concernant ECO4 indiquent que les services de suivi technique de l'Ofgem vérifient si une mesure a été installée conformément aux normes pertinentes par une personne possédant les qualifications et l'expertise requises, sauf pour les travaux bénéficiant du label Trustmark.

S'agissant de la lutte contre la fraude, « *Ofgem adopte une approche de tolérance zéro face à la fraude et aux abus. Une équipe dédiée à la lutte contre la fraude mène des actions pour détecter, prévenir et dissuader les activités frauduleuses à travers ECO* »<sup>1</sup>. Les fournisseurs d'énergie ont l'obligation d'établir une stratégie de lutte contre la fraude et de la mettre à jour régulièrement.

Il convient de noter que l'échec du programme *Green Homes Grant* de 2020-2021 a été pour **partie attribué à des dispositions anti-fraude trop lourdes** et complexes. Selon la commission d'audit environnemental de la Chambre des Communes, « *Il est louable que le gouvernement ait tenu à éviter la fraude dans l'administration du programme en n'autorisant que les entreprises certifiées Trustmark et PAS à participer. Mais les précautions anti-fraude ont été si complexes que les subventions ne sont tout simplement pas distribuées. Les consommateurs sont frustrés par les retards de livraison, et l'industrie pour laquelle le programme a été mis en place a complètement échoué. Les entreprises perdent des commandes, licencient du personnel et ont averti qu'elles pourraient fermer complètement. Étonnamment, plutôt que de fournir une aide économique à la reprise du secteur, le fonctionnement du programme a peut-être réduit sa capacité à court terme* »<sup>2</sup>.

(4) Le financement

Une estimation du ministère des entreprises, de l'énergie et de la stratégie industrielle (BEIS) indiquait en 2019 que le besoin d'investissement nécessaire, pour rénover l'ensemble des logements britanniques au niveau de l'étiquette énergétique C, était estimé **entre 35 et 65 milliards de livres sterling jusqu'en 2035**. Cette estimation n'incluait pas la transition vers une installation de chauffage à faible émissions de CO<sub>2</sub> (pompes à chaleur)<sup>3</sup>.

La politique de rénovation énergétique des logements du Royaume-Uni repose largement sur le **financement privé par les fournisseurs d'énergie**, à travers le programme ECO. Le coût est ensuite répercuté sur la facture de leurs clients. L'objectif d'ECO4 est fixé à **1 milliard de livres sterling de dépenses annuelles jusqu'en 2026**, auxquels devraient s'ajouter 1 milliard de livres sterling du Grand plan d'isolation britannique (cf. *infra*).

---

<sup>1</sup> Ofgem, op. cit., p. 188.

<sup>2</sup> House of Commons, Environmental Audit Committee, op.cit., p. 18

<sup>3</sup> BEIS Energy efficiency: building towards net zero: Government Response to the Committee's Twenty-First Report of Session 2017-19, 2019.

S'agissant des financements publics, le gouvernement britannique a annoncé, depuis les élections législatives de décembre 2019, **6,6 milliards de livres sterling**<sup>1</sup> d'investissements en faveur de la rénovation et de la décarbonation des logements (*Home Upgrade Grant* et *Social Housing Decarbonisation Fund*) et des bâtiments publics (*Public sector Decarbonisation Fund*), sur les 9,2 milliards de livres sterling<sup>2</sup> promis lors de la campagne électorale par le parti conservateur<sup>3</sup>.

En novembre 2022, le chancelier de l'Échiquier a annoncé **6 milliards de livres sterling**<sup>4</sup> supplémentaires en faveur de l'efficacité énergétique des bâtiments durant la période **2025 à 2028**, sans indication plus précise quant à la destination des fonds.

Ces montants ne tiennent pas compte des financements publics des gouvernements écossais, gallois et nord-irlandais.

L'Institut de recherche sur les politiques publiques, *think tank* britannique, a récemment estimé que le déficit d'investissement public pour parvenir à un scénario de 7 millions de logements rénovés et 750 000 pompes à chaleur installées d'ici 2025 s'élevait à 5,8 milliards de livres sterling<sup>5</sup>, dont 2,4 milliards de livres sterling<sup>6</sup> au titre de la rénovation énergétique et 3,4 milliards de livres sterling<sup>7</sup> pour l'installation de pompes à chaleur<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> 7,5 milliards d'euros.

<sup>2</sup> 10,5 milliards d'euros.

<sup>3</sup> *House of Commons, Environmental Audit Committee, op.cit., p. 12*

<sup>4</sup> 6,9 milliards d'euros.

<sup>5</sup> 6,6 milliards d'euros.

<sup>6</sup> 2,7 milliards d'euros.

<sup>7</sup> 3,9 milliards d'euros.

<sup>8</sup> *Institute for public policy research (IPPR), [GreenGo: unlocking an energy efficiency and clean heat revolution, 2023](#), p. 11.*



## LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

### Annexe 1 : Tableau de synthèse de l'étude LC n° 320

Pays	Gouvernance	Objectif	Réglementation	Aides financières		Financement	Particularités
				Type	Conditions		
<b>Allemagne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cadre national</li> <li>- Cadre supplémentaire possible au niveau des <i>Länder</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neutralité climatique d'ici 2045</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificat de performance énergétique</li> <li>- Pas d'obligation mais incitation financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêts à taux réduit avec une partie non remboursable</li> <li>- Subventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de conditions de ressources</li> <li>- Dépend des coûts supportés</li> <li>- Mesure de la performance après travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Principalement par le fonds pour le climat et la transformation et le budget UE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux programmes différents selon qu'il s'agit d'une rénovation globale ou de mesures individuelles</li> </ul>
<b>Belgique (Flandre)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de cadre national</li> <li>- Compétence des régions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les bâtiments résidentiels à l'étiquette A d'ici 2050</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificat de performance énergétique</li> <li>- Obligation de rénovation des logements E et F</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subventions</li> <li>- Prêts à taux réduit</li> <li>- Mesures fiscales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides plus importantes pour les ménages aux revenus faibles ou moyens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Budget régional et budget UE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trajectoire de renforcement de l'obligation de rénovation jusqu'en 2050</li> </ul>
<b>Espagne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cadre national</li> <li>- Mise en œuvre par les communautés autonomes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,2 million de logements rénovés d'ici 2030 dont 510 000 entre 2021 et fin 2026</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificat de performance énergétique</li> <li>- Pas d'obligation de rénovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subventions</li> <li>- Réductions d'impôt</li> <li>- Prêts de l'ICO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de conditions de ressources</li> <li>- Obligation de résultat (baisse de la conso d'énergie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Budget national, communautés et budget UE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rôle central du plan de relance européen NGEU</li> <li>- Plan national de lutte contre la précarité énergétique</li> </ul>

<p><b>Suisse</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cadre national harmonisé</li> <li>- Compétence des cantons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la conso. du parc immo. de 90 TWh à 65 TWh en 2050</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CEP facultatif (sauf 3 cantons)</li> <li>- Pas d'obligation de rénovation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subventions</li> <li>- Déductions fiscales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Variables selon les cantons</li> <li>- Pas de conditions de ressources</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fiscalité affectée (1/3 de la taxe sur le CO<sub>2</sub>) et contributions des cantons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attention particulière à la conservation du patrimoine</li> </ul>
<p><b>Royaume-Uni (Angleterre)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Compétences partagées des gouvernements britannique, d'Écosse, d'Irlande du Nord et du Pays de Galles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénover le plus grand nombre de logements possible à l'étiquette C d'ici 2035</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation de rénovation des logements loués ayant une étiquette F ou G (sauf exemption)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obligation pour les fournisseurs d'énergie (ECO)</li> <li>- Subventions aux autorités locales et pour logements sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Généralement ciblage sur les foyers à faibles revenus et/ou en précarité énergétique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Financement par les fournisseurs d'énergie (ECO), répercuté sur les factures de particuliers</li> <li>- Budget national</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instabilité du système d'aides publiques</li> <li>- Aides plus importantes en Écosse</li> </ul>

*Annexe II : Comparaison des certificats de performance énergétique*

• *Allemagne (Energieausweis)*

<b>Classe d'efficacité énergétique</b>	<b>Énergie finale en kilowattheures par mètre carré de surface utile du bâtiment par an</b>
A+	≤ 30
A	≤ 50
B	≤ 75
C	≤ 100
D	≤ 130
E	≤ 160
F	≤ 200
G	≤ 250
H	> 250

Source : Gebäudeenergiegesetz, § 86, Anlage 10

• *Belgique, Région Flandres (Energieprestatiecertificaat)*

<b>Classe d'efficacité énergétique</b>	<b>Énergie finale en kilowattheures par mètre carré de surface utile du bâtiment par an</b>
A+	< 0
A	Entre 0 et 100
B	Entre 100 et 200
C	Entre 200 et 300
D	Entre 300 et 400
E	Entre 400 et 500
F	> 500

Source : [https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1664179812/VoorbeeldEPCvanafjanuari2019\\_nieuw\\_sg5wa0.pdf](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1664179812/VoorbeeldEPCvanafjanuari2019_nieuw_sg5wa0.pdf)

- *Espagne (Certificado de eficiencia energética de edificios)*

En Espagne, le barème du certificat de performance énergétique varie selon la zone climatique dans laquelle se trouve le logement.

Pour plus de précisions, voir :

<https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/CertificacionEnergetica/DocumentosReconocidos/normativamodelosutilizacion/20151123-Calificacion-eficiencia-energetica-edificios.pdf>

- *Royaume-Uni (Energy performance certificate)*

Au Royaume-Uni, le tableau relatif à la performance énergétique du CPE n'est pas fondé sur un barème de consommation énergétique par mètre carré par an. Le barème des classes énergétiques est établi selon la procédure d'évaluation standard (SAP) qui va de 1 (classe G pour les bâtiments les moins efficaces) à 100 points (classe A pour les bâtiments les plus efficaces).

Classe d'efficacité énergétique	Nombre de points SAP
A	92 à 100
B	81 à 91
C	69 à 80
D	55 à 68
E	39 à 54
F	21 à 38
G	1 à 20

Source : <https://www.edfenergy.com/energy-efficiency/get-an-energy-performance-certificate>

- *Suisse (Certificat énergétique cantonal des bâtiments)*

Le système suisse de certificat énergétique cantonal des bâtiments ne prévoit pas de barème traduisant la consommation énergétique par mètre carré par an. La note du CECB est calculée grâce à un indicateur énergétique effectif, calculé d'après les relevés effectués sur le bien immobilier, comparé à un indicateur énergétique standard qui se base sur des valeurs définies dans la norme SIA 380/1 et le cahier technique CT 2031. Cet indicateur standard varie en fonction des types de bâtiments.

Pour plus de précisions, voir :

[https://www.cecb.ch/media/rnorm\\_normalisation\\_230330\\_cecb.pdf](https://www.cecb.ch/media/rnorm_normalisation_230330_cecb.pdf)



<b>A</b>	Excellente isolation thermique (toit, façade, cave), fenêtres avec triple vitrage (par ex. Minergie-P)	Installations techniques du bâtiment à haut rendement pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, éclairage et équipements efficaces ; utilisation d'énergies renouvelables et production propre d'électricité (par ex. Minergie-A).
<b>B</b>	Nouvelles constructions satisfaisant aux critères de la catégorie B selon la législation en vigueur	Enveloppe et installations techniques conformes aux standards des nouvelles constructions, utilisation d'énergies renouvelables (par ex. modèles de rénovation Minergie)
<b>C</b>	Bâtiment ancien dont l'enveloppe a subi une réhabilitation complète (par ex. avec modèles de rénovation Minergie)	Bâtiment entièrement réhabilité (enveloppe et installations techniques), le plus souvent combiné avec l'utilisation d'énergies renouvelables
<b>D</b>	Bâtiment ancien ayant bénéficié ultérieurement d'une bonne isolation, mais avec des ponts thermiques subsistants	Bâtiment largement réhabilité, avec toutefois des lacunes manifestes, ou sans recours à des énergies renouvelables
<b>E</b>	Bâtiment ancien dont l'isolation thermique a été améliorée, y.c. avec nouveaux vitrages isolants	Bâtiment ancien partiellement rénové, avec par ex. nouveau générateur de chaleur et évent. de nouveaux appareils et éclairage
<b>F</b>	Bâtiment partiellement isolé thermiquement	Bâtiment avec divers nouveaux éléments (enveloppe du bâtiment, installations techniques, éclairage, etc.)
<b>G</b>	Bâtiment ancien sans isolation ou avec une isolation ultérieure insuffisante, avec fort potentiel de rénovation	Bâtiment ancien avec installations techniques dépassées, sans énergies renouvelables, et avec fort potentiel d'amélioration

Source : [https://www.cecb.ch/media/rz\\_gea\\_903\\_basisbroschuere\\_a4\\_leporello\\_f\\_web.pdf](https://www.cecb.ch/media/rz_gea_903_basisbroschuere_a4_leporello_f_web.pdf)