

26 juillet
2007

Groupe n°1 « Lutter
contre les changements
climatiques et maîtriser
l'énergie »

Atelier n°2 « Bâtiments »

Grenelle de l'environnement



« Propriétaire bailleurs »

Proposition n°4

Thème :

Suppression des obstacles à la réalisation d'économies d'énergie et aux actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre par les propriétaires bailleurs

DESCRIPTION ET EXPOSÉ DES MOTIFS

Aujourd'hui les propriétaires bailleurs ne peuvent pas bénéficier des dispositifs d'aides (crédits d'impôts) qui permettent de financer des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique et environnementale d'un logement. Ils ne peuvent pas non plus répercuter dans le loyer tout ou partie du coût des travaux en contrepartie d'une réduction des charges de chauffage pour le locataire (et d'un confort accru).

La proposition consiste à permettre aux propriétaires bailleurs (sociaux et privés) qui investissent dans des travaux d'amélioration de la performance énergétique et de réduction des émissions de CO₂ des logements loués de pouvoir compenser leurs investissements travaux par une hausse du loyer. Cette hausse de loyer tiendrait compte d'un engagement de baisse des charges énergétiques résultant des travaux ; la somme loyer + charges énergétiques après travaux serait en aucun cas supérieure celle de la situation initiale

CONDITIONS DE SUCCES

- Pour un bâtiment à propriétaire unique (Immeubles collectifs, bâtiments tertiaires et maisons individuelles), ne plus autoriser les locations si le bâtiment ne bénéficie pas dans son DPE au minimum de la classe D pour ses consommations énergétiques et de la classe C pour ses émissions de CO₂.
- Revoir les dispositifs juridiques et les dispositions contractuelles entre bailleurs et locataires.
- Intégrer dans les Plans de Stratégie Patrimoniale des critères de performance énergétique et d'émission de CO₂ (selon des modalités à définir).

- Les critères d'éligibilité retenus pour les mesures devront s'appuyer sur des référentiels normés reconnus de façon à éviter toute distorsion de concurrence entre les solutions sur le marché et à donner aux clients et aux consommateurs des bases objectives et fiables de comparaison entre ces solutions, des garanties sur la qualité des solutions proposées, leur aptitude à l'usage dans les applications ciblées et leur capacité à tenir les niveaux de performances annoncés.

- Formulations officielles et normées pour des démarches volontaires ou obligatoires concernant les exigences environnementales et performantielles dans le bâtiment :
 - * Au niveau des ouvrages : labels d'efficacité énergétique (BBC / Effinergie) et démarche de haute qualité environnementale HQE®.
 - * Au niveau des entreprises : QUALIBAT ou équivalent.
 - * Au niveau des produits et des solutions :
 - ◇ Marquage CE ;
 - ◇ Avis techniques ou agréments techniques européens ;
 - ◇ Certification volontaire (marques de qualité : NF, ACERMI, CEKAL...) ;
 - ◇ Fiches de déclaration environnementale et sanitaire (FDES).
- Parallèlement à ces démarches, il existe nombre d'appellations sans définition normée ni reconnue : produits naturels, produits bio, éco-matériaux, éco-construction, produits sains, produits à base de matière renouvelable ou recyclable, éco-constructeur, bio-constructeurs... En aucun cas, es politiques d'aides ou d'incitation ne pourront s'appuyer sur de telles appellations.