

POLITIQUES DU LOGEMENT DURABLE EN EUROPE

Rapport de synthèse sur les politiques du logement durable
3^{ème} Colloque des Ministres européens sur le logement durable
27 et 28 juin 2002, Genva, Belgique

Sommaire

Chapitre 1. – Introduction	4
Chapitre 2. – Thèmes clés de la politique du logement durable	10
Chapitre 3. – La perspective socio-économique du logement durable.....	19
Chapitre 4. – Aspects environnementaux des pratiques du bâtiment.....	29
Chapitre 5. – Politique de l’Union européenne en matière de logement durable	37
Chapitre 6. – Vue d’ensemble et conclusion.....	47
Annexe 1. – OECD report: Policies for environmentally sustainable Buildings	54
Annexe 2. – DG Enterprise action plan and recommendations for sustainable construction.....	60
Annexe 3. – Questionnaire on sustainable housing in Europe	64
Annexe 4. – International organisations and their activities	74
Annexe 5. – Bibliographie.....	76

Annexe sur CD : Questionnaires renvoyés par les pays invités au colloque.

Ce rapport a été préparé par Novem à l'intention des Ministres du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Région wallonne.

Responsable du projet Charles Mertens (en collaboration avec Sébastien Fontaine),
Ministère de la Région wallonne, Direction générale de l'Aménagement du
Territoire, du Logement et du Patrimoine, Namur, Belgique

Novem :

Conception du projet Ronald Rovers,
Auteurs Ronald Rovers, Antoinet Smits, Cuno van Geet, Rolinde van Oosterheert,
Frank Klinckenberg
Rédaction Antoinet Smits, Johan Havinga
Experts consultés Anke van Hal, Johan Havinga, Minna Sunnika, Birgit Dulski
Photographie Ronald Rovers
Coordinateur Johan Havinga

Agence néerlandaise pour l'énergie et l'environnement, Novem, PO box 17, 6130 AA Sittard, Pays-Bas.
Tél. : +31-46-4202202

Les Ministres du Logement tiennent à remercier Monsieur Hubert Van Eyk (Ministère du Logement, de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, Pays-Bas) pour la collaboration qu'il a accepté d'apporter à l'organisation du colloque.

Chapitre 1 – Introduction

1.1. Logement durable : historique et contexte

Le logement durable n'est pas un phénomène nouveau mais au contraire renvoie à un ensemble de techniques anciennes que nous redécouvrons. Nombre de maisons anciennes représentent bien ce que nous appelons aujourd'hui « logement durable », particulièrement lorsque l'on considère qu'un bâtiment durable est le résultat logique d'une construction de qualité ⁽¹⁾. Dans le passé, les bâtiments étaient conçus et construits en tenant compte du contexte naturel, social et culturel. Les sociétés avaient pleinement conscience de la nécessité d'économiser l'énergie et l'eau et savaient comment recycler les matériaux, et ceci surtout pour des raisons économiques.

Aujourd'hui, une autre raison nous invite à construire de manière durable : la préservation de la qualité de l'environnement. Les méthodes de construction actuelles et nos niveaux de vie modernes épuisent nos ressources naturelles et dégradent notre environnement. De nombreuses innovations techniques ont été développées pour améliorer la qualité environnementale des bâtiments et habitations, mais leur mise en œuvre dépend de la réussite de politiques de long terme, de l'adaptation des structures organisationnelles et de l'intégration des infrastructures sociales et culturelles.

Le regard politique sur cette problématique ainsi que la terminologie désormais utilisée sont basés sur un rapport publié en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et ledéveloppement des Nations Unies. Ce rapport – communément appelé « Rapport Brundtland » – s'intitulait 'Our common future' ⁽²⁾, mettant définitivement le développement durable au centre de l'action publique. Un cadre réglementaire lui a été donné par la Déclaration de Rio, proclamée lors du Sommet de la Terre organisé en 1992 par les Nations unies et par l'accord de Kyoto de 1997 sur la réduction des émissions de CO₂ ⁽³⁾.

Dans un premier temps, chaque pays a légitimement centré son action sur sa propre situation, certains plus que d'autres cependant. Quoi qu'il en soit, grâce aux programmes et aux subventions de l'Union européenne, les initiatives de coopération internationale et de partage des connaissances se sont intensifiées quelques années plus tard. D'autres initiatives ont été lancées, telles le 'Green Building Challenge' au sein de laquelle 20 pays travaillent sur de nouveaux systèmes de recherche applicables au bâtiment durable (Gbtool), l'Agenda 21 international du CIB qui traite de la construction durable, diverses plate-formes et le magazine international 'Sustainable Building'.

Ces développements, et d'autres, ont débouché sur une meilleure appréhension du concept du bâtiment durable et une plus forte sensibilisation au logement durable, qui englobe les aspects sociaux et culturels ainsi que la gestion de la rareté des ressources et des moyens économiques.

1.2. Portée des politiques pertinentes

L'élaboration d'une approche politique du logement s'appuie sur la conception globale suivante du bâtiment durable⁽⁴⁾:

- (1) Les ressources de base requises pour minimaliser l'impact écologique des activités du bâtiment et de la construction sont l'énergie, les matériaux et l'eau. L'optimisation de l'usage de ces ressources a pour corollaire une réduction de l'impact négatif sur l'environnement. Un mode d'approche pourrait être développé et mis en œuvre dans un contexte durable : réduire dans un premier temps la demande, y répondre ensuite avec des ressources renouvelables et finalement, satisfaire la demande restante aussi efficacement que possible.

- (II) Vient ensuite l'importance de la subsistance de la communauté humaine et du développement d'une culture soucieuse de durabilité : ce qui dépend de plusieurs facteurs qui participent également à la réduction de l'impact environnemental. L'accent peut varier selon les pays et cultures, mais ils font généralement entrer en jeu santé, mobilité, climat intérieur et qualité de l'air, flore et faune, conception urbaine et environnement social.
- (III) Les changements requis pour améliorer ces facteurs doivent être favorisés au sein de systèmes politiques, économiques et de pensée existants, où religion, valeurs communes et science ont chacune leur place.

Les facteurs cités ci-dessus étant en corrélation, une réduction de la charge environnementale exige des forces structurantes tant politiques, économiques que culturelles . Car au final, la croissance économique n'est bénéfique que lorsqu'elle assure la survie de la communauté à long terme et lorsque les contraintes environnementales autorisent la subsistance de la population sans que celle-ci ne soit entravée par des changements climatiques et biologiques, l'appauvrissement des ressources ou leur aliénation.

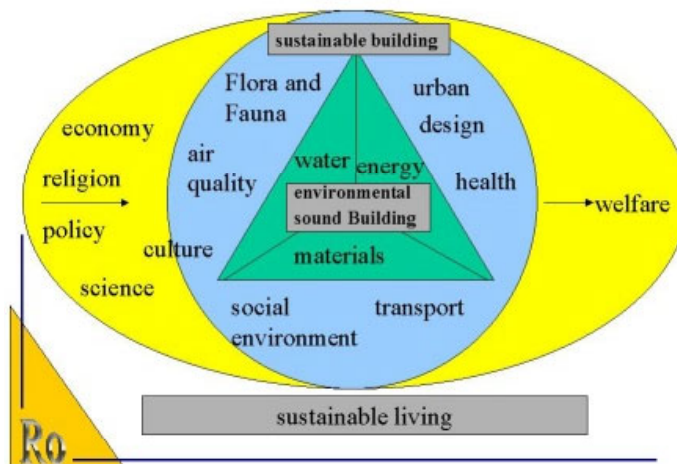


Figure 1 : Relations mutuelles entre les différents aspects du bâtiment durable

Pour développer des politiques favorisant la durabilité en général et le logement durable en particulier, nous devons commencer par analyser les cycles optimaux des ressources selon les limites fixées par les facteurs de durabilité et les préférences culturelles et sociales individuelles. Ces analyses permettront d'identifier les buts et objectifs des politiques et indiqueront les possibilités économiques qu'offre le changement.

La politique et les interventions économiques peuvent être orientées à trois niveaux :

- Niveau national : adaptations et changements du système, au sein duquel un environnement stimulant et facilitant une amélioration durable est créé.
- Niveau régional/urbain : élaboration et mise en œuvre de directives sur l'infrastructure, l'occupation des sols, la gestion de l'eau, l'architecture, l'alimentation en énergie et la gestion des ressources.
- Niveau construction : organisation et structuration des activités de construction, usage des matériaux, sécurité du produit et utilisation de l'énergie.

Deux points qui illustrent le bâtiment durable en détail :

- Le bâtiment durable est le résultat logique d'une construction de qualité. Un bâtiment de haute qualité est un bâtiment qui est sûr et sain (non seulement pour les occupants, mais aussi pour les corps de métier du bâtiment), confortable (confort thermique, climatique, acoustique et visuel), durable, efficace sur le plan des ressources (capital, énergie, eau, matériaux, transport,...), adaptable et esthétique.
 - Le bâtiment durable n'est pas une nouvelle technique. Il s'agit plutôt d'un état d'esprit, où les conséquences de l'ensemble des décisions portant sur le bâtiment sont prises en compte. Dans la plupart des cas, technique et savoir-faire existent déjà.
-



La grande place de Bruxelles

1.3. Le troisième Colloque des ministres européens sur le logement durable

Rassembler 27 pays européens, membres de l'Union européenne et pays candidats, présente comme avantage principal l'opportunité de rechercher une vision commune, d'identifier les besoins et de surmonter les barrières mutuelles. C'est dans cette optique que la stratégie suivante a été adoptée lors de la préparation du troisième colloque des ministres européens sur le logement durable :

- élaboration du concept de logement durable;
- inventaire des sujets suscitant un intérêt commun;
- ouverture de perspectives dans les domaines où une action commune est concevable

Le concept du logement durable

La notion de logement durable englobe le bâtiment respectueux de l'environnement, le bâtiment durable et les aspects sociaux de la politique du logement. Etant donné que le logement a un rapport direct avec la qualité de la vie et est la base sur laquelle les gens structurent leur existence, les aspects sociaux de ce secteur sont d'une importance capitale. Ils sont donc un élément central qui vient s'ajouter aux aspects nécessaires du bâtiment durable. Un autre aspect important, qui n'a pas été inclus, est le prix abordable des habitations. Il est cependant étroitement lié aux paramètres environnementaux, puisque le coût des charges représente une large part du budget du logement, qui se compose principalement de l'utilisation de ressources pour la maintenance et du coût de l'énergie. Ceci conduit à une vision du logement durable selon trois optiques : la construction, les facteurs économiques et sociaux, l'efficacité écologique. Ces trois optiques sont reflétées dans la définition du logement durable telle qu'elle a été présentée par les autorités belges lors du colloque (voir appendice 3).

Inventaire des sujets suscitant un intérêt commun

Sur la base de ce concept, les politiques nationales ont été examinées sur trois domaines d'intérêt principaux : bâtiment et logement respectueux de l'environnement, approche sociale et mesures mises en oeuvre. Un questionnaire a été élaboré et envoyé aux pays participants. Vingt-cinq des vingt-sept pays l'ont renvoyé complété. Deux pays ont fourni des informations utiles sous forme de rapports et/ou des informations orales. Les réponses à ce questionnaire forment, avec d'autres informations de fond sur ces sujets, la base de cette analyse.

Ouverture de perspectives communes

L'examen des réponses au questionnaire, une analyse des politiques de l'Union européenne et les connaissances disponibles ont révélé les points sur lesquels les politiques nationales divergent et ceux sur lesquels elles se rejoignent. Ces derniers sont les domaines sur lesquels il est nécessaire ou souhaitable de baser des politiques et vues communes. La partie centrale de la figure 2, en chevauchement, représente ces domaines.

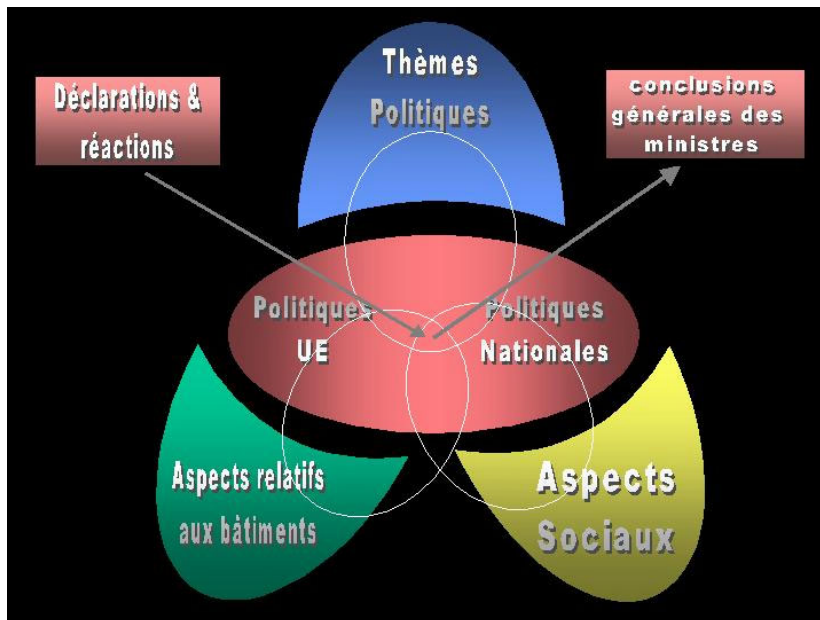


Figure 2: Illustration du processus de définition de politiques communes sur le logement durable (la partie centrale en chevauchement montre l'espace opérationnel pan-européen).

Objectifs du colloque

- Développer le concept de développement durable dans le domaine de la politique du logement.
 - Promouvoir la mise en œuvre de mesures s'inscrivant dans la notion de logement durable, telle que définie à l'issue de la conférence, appliquées à la conception, la construction et la gestion des logements neufs et à la rénovation du stock de logements existants.
 - Faciliter l'échange d'informations sur les politiques menées en matière de logement durable et évaluer leur mise en œuvre.
-

1.4. Structure du rapport

Ce rapport reflète la structure du processus politique. Les résultats de l'enquête sont décrits et analysés aux chapitres 2, 3 et 4, qui traitent respectivement des instruments de décision, des aspects sociaux et des aspects du bâtiment. Le chapitre 5 donne un aperçu de la politique de l'Union européenne sur le logement durable. Le chapitre 6 reprend les conclusions.

Notes

- (1) Beyond the Backyard, Anke van Hal, Examen d'une étude internationale comparative sur le bâtiment durable
- (2) Our Common Future, Commission mondiale sur l'environnement et le développement, Pr. Gro Harlem Brundtland, 27 avril 1987
- (3) Accord de Kyoto
- (4) Bâtiment durable, aperçu international
- (5) Document-programme PLEA 2001, inclus dans les comptes rendus, Ronald Rovers, octobre 2001, Florianopolis, Brésil

Chapitre 2 – Thèmes clés de la politique du logement durable

2.1 Le développement durable dans le secteur du logement

Le développement durable a de multiples aspects, que l'on peut regrouper en trois dimensions principales et distinctes : écologique, économique et sociale. Chacune est d'une importance équivalente et toutes doivent être associées lors de la mise en œuvre d'une politique de développement durable. Ceci vaut évidemment pour toutes les politiques, puisque le développement durable affecte (ou devrait affecter) toutes les facettes des activités au sein de la société, mais plus encore lorsqu'il s'agit de la politique du logement. La nécessité de fournir des logements adéquats est au centre de la politique sociale de chaque pays, puisqu'il s'agit d'un besoin fondamental de l'ensemble des habitants.

Un rapport direct peut être établi entre la politique du logement et ces trois dimensions du développement durable, le logement ayant un impact écologique (consommation d'énergie et d'eau, utilisation de matériaux de construction), un impact économique (le bâtiment est un secteur économique majeur qui fournit de nombreux emplois ; le logement représente une large part du budget familial) et un impact social (un logement inadéquat risque d'affecter la santé physique et, à plus grande échelle, le logement affecte l'interaction sociale et la vie quotidienne dans les quartiers).

Le programme Habitat de l'ONU (établi en 1978 sous le nom UN CHS) forme le cadre politique international du logement durable. La Déclaration d'Istanbul de 1996 et l'Agenda Habitat (qui énonce les activités prévues par la déclaration) sont souvent perçus comme d'importantes lignes directrices pour les politiques de logement dans les pays en développement, mais ils sont également applicables aux sociétés industrialisées. L'Union européenne et ses Etats membres l'ont reconnu lors de la préparation de la Conférence Istanbul +5 organisée par l'ONU en 2001⁽¹⁾. Dans son approche de l'Agenda Habitat, l'Union européenne reconnaît l'importance d'orienter le développement d'habitations durables et de logements adéquats pour tous selon une approche axée sur les occupants. Dans une Europe à forte densité de population, ceci vaut particulièrement pour les politiques du logement dans les zones urbaines, où vit la majeure partie de la population. L'Agenda Habitat reconnaît explicitement l'aspect 'qualité de la vie' que comporte le logement et la dimension sociale et économique du développement durable.



Les espaces et les places publiques sont des composantes essentielles des quartiers populaires . Dans un cadre historique, elles sont la passerelle vers la vie sociale et culturelle des habitants. Une place à Varsovie, Pologne.

2.2 Orientation privilégiant l'environnement construit

L'environnement construit et existant est la clé du logement durable. En 2000, les pays de l'Union européenne logeaient 377 millions de personnes dans 171 millions d'habitations ⁽²⁾. Ce parc d'immeubles constituera pour la population européenne la première source de logement pour longtemps encore.

La production de nouvelles habitations au sein de l'Union européenne se monte à 1,9 million par an⁽³⁾, approximativement 1% du parc de logements. Le taux de démolition est beaucoup plus bas, bien que des chiffres totaux fassent défaut. Un simple calcul montre que le parc actuel de logements continuera de représenter la majeure partie des habitations dans les cinquante prochaines années, et que les habitations nouvelles encore à construire ne constitueront en 2020 pas plus de 15 % de la totalité des habitations (et seulement 5 à 10% pendant la période d'application de l'Accord de Kyoto, 2008 à 2012).

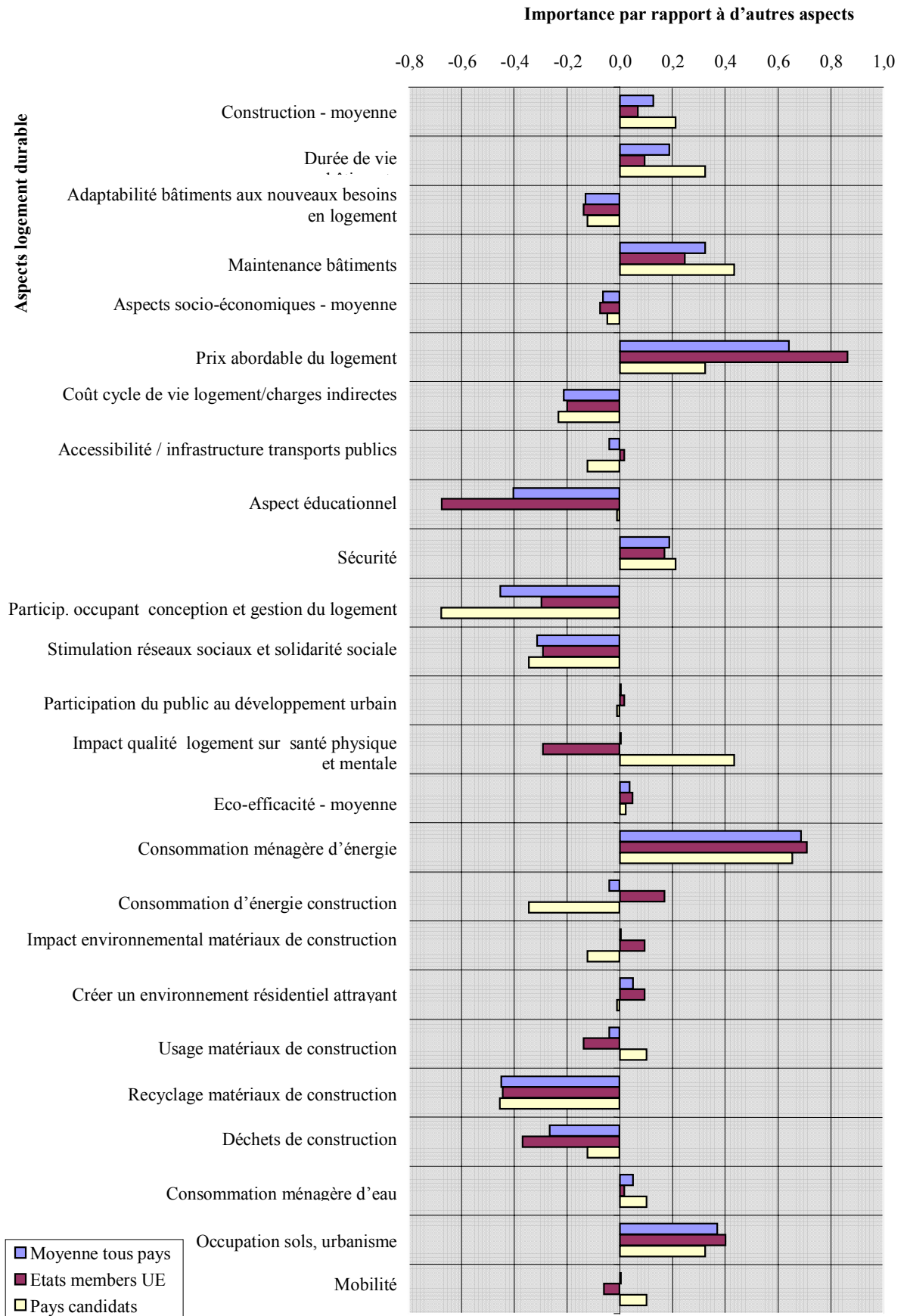
Le parc existant n'est pas uniquement destiné à rester la composante principale du logement dans la prochaine moitié de ce siècle, il est également l'un des capitaux sociaux les plus importants (sinon le plus important) de la population européenne. Le total des investissements dans l'aménagement d'habitations existantes, la rénovation, la réorganisation et la décoration de logements n'est pas chiffré, mais il est probable qu'il est équivalent ou supérieur au total des investissements dans les habitations neuves. La préservation de ce capital et la stimulation d'investissements à caractère durable devraient donc être un élément clé de toute politique de logement durable.

La nécessité de faire du parc de logements existant le pivot de la politique du logement durable conduit à une vue plus critique sur les aspects du développement durable qui doivent être ciblés lors de l'élaboration et la mise en œuvre d'une politique. Ces aspects incluent⁽⁴⁾:

- l'amélioration écologique des logements existants (réduction de leur impact environnemental en termes de consommation d'énergie et d'eau, par exemple) et la minimalisation de l'impact écologique lors de la construction de nouvelles habitations dans une zone urbaine (par exemple : usage limité de matériaux de construction et du sol) ;
- les aspects sociaux, telle que l'amélioration des conditions de vie, en particulier dans les zones urbaines défavorisées ; l'accessibilité des logements pour les personnes âgées ou handicapées ; l'adaptabilité des logements pour répondre aux nouveaux besoins des occupants et impact de l'environnement résidentiel sur le bien-être des occupants ;
- les aspects économiques du logement durable, en particulier un prix abordable, les effets de l'aménagement de l'espace sur les déplacements journaliers et les déplacements nécessaires, la durée de vie des habitations (basée sur la qualité de construction et l'adaptation aux besoins futurs en logements).

2.3 Priorités de la politique du logement

La politique du logement a de multiples dimensions et englobe de nombreux aspects importants. Les décisions prises aux niveaux national et européen doivent refléter chacun de ces aspects. En outre, les priorités de la politique du logement n'ont pas un caractère statique puisque les priorités de la société changent continuellement en réaction aux évolutions des conditions de logement, de la conjoncture économique et d'autres développements. Les gouvernements répondent aux besoins de la société et adaptent leurs politiques en conséquence. Les différents pays européens ont donc des priorités différentes.



Une enquête menée dans ce cadre parmi les gouvernements des pays membres de l'UE et des pays candidats ⁽⁵⁾ a fourni un classement des options pertinentes. Il a été demandé aux gouvernements d'indiquer l'importance des aspects cités sur une échelle allant de 'sans aucune importance' à 'très important'. Le questionnaire portait sur la construction, l'efficacité écologique et les aspects socio-économiques. Les résultats ont été normalisés afin de refléter l'importance relative attachée par un gouvernement à un aspect donné ; la moyenne des résultats a été calculée pour les pays membre de l'Union européenne et les pays candidats.

Le graphique montre clairement que deux aspects – un prix abordable et la consommation d'énergie des ménages – sont jugés comme étant extrêmement importants. Par contre, la participation des occupants à la conception et la gestion des logements, la stimulation de réseaux sociaux et de la solidarité dans les quartiers et le recyclage des matériaux de construction sont considérés comme beaucoup moins importants.

Les aspects de la construction (durée de vie et maintenance des bâtiments) et l'occupation des sols/urbanisme sont considérés comme plus importants que les autres sujets, tant par les pays membres de l'UE que par les pays candidats. L'impact de la qualité des logements sur la santé physique et mentale des occupants est relativement important pour les pays candidats mais ne semble pas vraiment concerner les pays de l'UE, tandis que la consommation d'énergie de la construction n'a que peu d'importance pour les pays candidats. L'aspect 'éducatif' du logement (apprendre aux gens à vivre ensemble et à respecter leur logement et ses environs) a une importance minimale pour les pays membres de l'UE, alors qu'il est moyennement important pour les pays candidats.

Il faut également noter que les politiques du logement menées actuellement dans la plupart des pays examinés favorisent clairement une approche 'physique', axée sur l'offre. Une approche orientée sur la demande – c'est à dire sur les usagers, par exemple leurs besoins en information et les aides qu'ils reçoivent, leur participation, leur éducation – est beaucoup moins appliquée.

2.4 Le défi lancé au logement durable

Le logement durable est une composante clé du développement durable en Europe. Le secteur du logement a un impact environnemental très étendu⁽⁶⁾ et d'importantes répercussions économiques et sociales. Le parc immobilier existant est à la source de ces effets. Les répercussions environnementales, sociales et économiques des logements neufs – et certainement celles des nouveaux quartiers – sont secondaires comparé aux habitations existantes.

Le logement durable doit donc impliquer le développement du parc existant : réduction de son impact environnemental (ou écologique) et affaiblissement des ses répercussions sociales et économiques. Les Etats membres de l'UE et les pays candidats ont estimé que l'amélioration du rendement énergétique des immeubles était d'une importance capitale pour une politique de logement durable. Une haute importance est donnée à l'aménagement de l'espace et à l'occupation des sols. Ces aspects demanderont une planification très précise, particulièrement pour les agglomérations urbaines existantes. Tous les autres aspects environnementaux sont aussi considérés comme étant importants, et doivent être pris en considération.

Toutefois, l'approche de la notion de logement durable ne relève pas uniquement du domaine de l'environnement. Les aspects sociaux et économiques sont tout aussi importants et doivent être eux aussi, intégrés dans la politique du logement durable. Le prix abordable des logements en particulier, qui dépend en partie du coût de l'énergie, est une question clé. La mise à disposition de logements de bonne qualité à un prix abordable s'avère être un enjeu très important. D'autres aspects sociaux, telle que la participation des occupants, sont considérés comme moins importants pour une politique de logement durable. Néanmoins, une participation civile est souvent considérée comme un élément essentiel d'une stratégie de développement durable – elle fait, par exemple, partie intégrante des activités de l'Agenda 21.

Le questionnaire n'incluait pas dans le classement des aspects divers comme la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments et l'accessibilité des logements pour les personnes âgées et handicapées, mais ces éléments ont été cités plusieurs fois comme étant importants. Une question similaire est l'adaptabilité des logements pour répondre aux nouveaux besoins des occupants, aspect qui est lié à l'utilité des habitations sur le long terme. S'attaquer à ces questions réduit le besoin de reconstruction et de logements neufs, ce qui est une forme idéale de développement durable.

Un défi similaire s'adresse à la préservation ou à la réutilisation d'immeubles anciens, plutôt que leur démolition. Quand elle est mise en oeuvre de manière adéquate (par exemple, amélioration qualitative des logements, minimalisation de l'impact environnemental), cette approche semble être l'une des clés du logement durable. La démolition n'a jamais été une mesure populaire en Europe, le résultat étant souvent un démantèlement des quartiers et une interférence indésirable dans l'interaction sociale. Une prévention de la démolition minimise non seulement l'impact environnemental (de la construction) mais permet également d'éviter des conséquences sociales négatives.



Un peu d'imagination et une sensibilité sociale peuvent transformer des immeubles lugubres en cadre de vie très attractif. Cet immeuble a été conçu par l'architecte belge Lucien Kroll, à Béthoncourt, France (à gauche les anciens immeubles, à droite les immeubles rénovés).

Les solutions techniques qui permettent d'introduire la durabilité dans le domaine du logement sont nombreuses. La ville de Rotterdam fournit un bon exemple d'une approche intégrée du logement durable, qui inclut l'aspect environnemental, social et économique. L'étude '*Sustainable District Renewal in Rotterdam*'⁽⁷⁾ (rénovation durable d'un quartier de Rotterdam) montre clairement que des améliorations majeures atteignant une réduction de 87,5% de l'impact environnemental, sont réalisables dans les quartiers existants, ce qui entraîne dans un même temps une meilleure qualité de vie et de meilleures perspectives économiques.

Le véritable défi sera de mettre en oeuvre ce type d'initiatives et d'autres idées dans l'ensemble des zones urbaines et rurales de l'Europe. Ceci exigera une implication intensive des responsables politiques européens, nationaux et locaux, ainsi que le partage des approches jugées adéquates, des nouvelles connaissances et des meilleures pratiques. La section suivante donne un aperçu des meilleures pratiques de la prise de décision politique sur le logement durable.

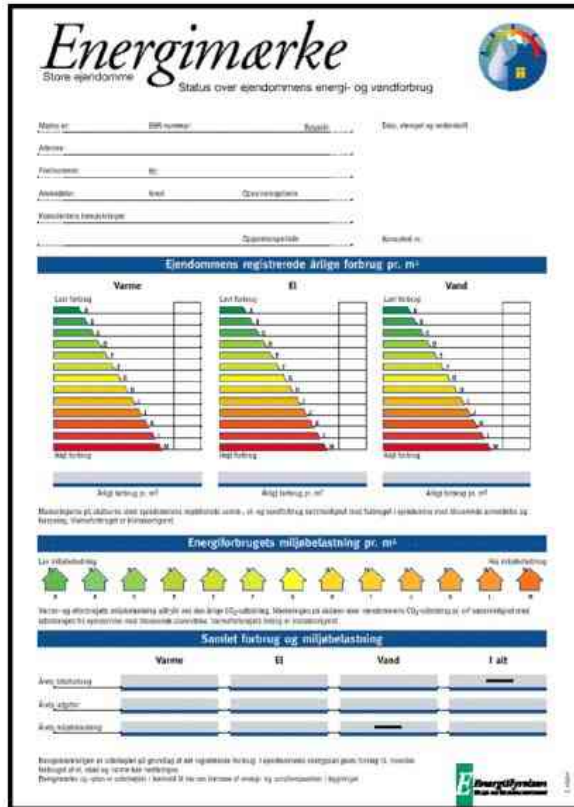
2.5 Meilleures pratiques de la prise de décision politique

Une politique de logement durable englobe un large éventail de sujets et peut comprendre de nombreuses méthodes d'amélioration de la durabilité. Les politiques menées dans les Etats membres de l'Union européenne et les pays candidats englobent diverses lois, codes de construction, primes incitatives, taxes, outils d'information et autres instruments utiles. Quelques exemples de meilleures pratiques sont donnés ici, illustrant les approches couronnées de succès de certains pays européens : ce qui pourrait être un précieux exemple pour le reste de l'Europe.

Les projets pilotes sont un instrument extrêmement efficace pour introduire et mettre à l'essai une nouvelle politique. Le projet Zukunft Wohnen à Das neue Brunckviertel, Ludwigshafen, en Allemagne, et dans une moindre mesure, l'expérience de la Suède avec le projet BO01 à Malmö sont la preuve qu'un développement intégré du logement durable – incluant les angles socio-économique, de la construction et de l'efficacité écologique – est viable et maniable au sein du processus économique normal⁽⁸⁾. Des acteurs du marché, les municipalités et des entreprises en bâtiment ont développé ensemble ces deux lotissements d'habitation dans l'optique d'une société durable. Ces projets avaient pour objectifs de pallier à une forte pénurie de logements, de résoudre les problèmes environnementaux au niveau local et de prôner les techniques novatrices de construction. Ils ont débouché sur une diminution de la consommation d'énergie, l'utilisation de matériaux de construction renouvelables, une réduction de la circulation et des services publics accrus dans les lotissements. Ceci démontre aux autres pays que les projets pilotes peuvent être utilisés non seulement pour préconiser une construction durable parmi les professionnels du bâtiment, mais aussi en tant qu'approche pour promouvoir le logement durable auprès des opérateurs de la politique du logement et du grand public.

Une meilleure pratique qui n'est pas l'apanage d'un pays donné est la mise en place de réseaux européens d'urbanisation durable pour aider à mettre en œuvre une politique de ce type au niveau local. Un grand nombre de ces réseaux ont été établis – par les Nations unies, l'Union européenne et des pays et villes de l'Europe entière – pour échanger les connaissances et les expériences et élaborer de nouvelles approches communes de l'urbanisation durable ⁽⁹⁾. Certains de ces réseaux travaillent en coopération, mais beaucoup semblent opérer individuellement, chacun se concentrant sur son propre sujet – qui peut être spécifique et donc limité. De nombreuses villes et régions d'Europe prennent part à ces réseaux et communiquent leurs expériences positives aux autres parties intéressées. Un exemple d'une ville particulièrement active est Bologne, en Italie, qui a travaillé intensivement sur l'urbanisme, la gestion de la circulation, la qualité de l'air et les économies d'énergie. La leçon à tirer par les autres pays européens est que les actions nationales ne sont pas les seules questions importantes pour une politique de logement durable, les mesures politiques et les mises en œuvre locales méritent une attention également appropriée.

La labellisation obligatoire des bâtiments est une mesure prise par le Danemark pour améliorer l'efficacité écologique des immeubles d'habitation, des immeubles publics, commerciaux et de services privés (8). Cette politique cible la consommation d'énergie et d'eau des bâtiments neufs et existants en appliquant un programme de certification– comparable à celui de l'Union européenne pour les appareils ménagers– à l'ensemble des logements existants lorsqu'ils changent de propriétaire. Son succès a été avéré par les économies d'énergie substantielles qui ont été réalisées, particulièrement dans le parc immobilier existant (réputé être un sujet épineux pour les politiques traditionnelles du logement). Pour les autres pays européens, c'est une preuve irréfutable qu'il est possible d'informer les propriétaires sur l'efficacité écologique de leur logement et de les encourager à l'améliorer au moment où les meilleures conditions sont réunies pour prendre de telles mesures.



Le Danemark applique depuis quelques années déjà un programme de labellisation obligatoire (performance d'eau et d'énergie)

Les taxes et les impositions sont une source habituelle de revenus pour certains gouvernements, mais peuvent être aussi conçues pour inciter des pratiques durables. La Bulgarie est un bon exemple de cette approche. Une réduction de la taxe immobilière est accordée pour les logements ordinaires, cette réduction est plus importante pour les logements adaptés aux besoins des personnes handicapées ⁽¹¹⁾. A l'inverse, cette taxe est augmentée pour les terrains non bâtis situés dans les zones de développement urbain, incitant ainsi à une meilleure occupation des sols, une source non renouvelable par excellence. Une approche similaire est adoptée par la Grande Bretagne, qui applique un allègement fiscal aux transferts de propriété dans les quartiers défavorisés, à l'assainissement des sols contaminés, à l'aménagement d'appartements au-dessus des magasins et autres locaux commerciaux, ainsi qu'à la conversion de maisons individuelles en appartements, notamment celles restées vides pendant un certain temps ⁽¹²⁾. Cet ensemble de mesures stimule l'offre de logements, particulièrement dans les quartiers très demandés, sans avoir à affecter des terrains supplémentaires au logement. Afin de renforcer le soutien au développement durable, le gouvernement britannique a introduit une taxe globale sur l'extraction de matériaux de construction vierges et un taux de TVA réduit sur les matériaux économisant l'énergie. Ces exemples sont la démonstration pour les autres pays que la taxation peut être un instrument puissant pour stimuler le développement du logement durable, à condition qu'elle ait pour base un plan conçu selon les besoins spécifiques du pays. Un troisième exemple concerne la Belgique, où le gouvernement fédéral accorde une réduction de 6% de la TVA sur la rénovation de logements et leur adaptation aux besoins des personnes handicapées ⁽¹³⁾.

2.6 Conclusions

1. Les structures et accords internationaux tels l'Agenda 21 et l'Agenda Habitat, dans lesquels l'Europe s'est engagée, englobent d'importantes questions en rapport avec la durabilité des logements. Quoique ces structures internationales soient soutenues par l'Union européenne et les autres pays européens, les principes et recommandations qu'elles ont établis sont loin d'avoir été totalement mis en oeuvre. Ces principes et recommandations restent cependant extrêmement précieux tant pour les pays industrialisés du reste du monde que pour les pays européens. Une meilleure application de l'Agenda 21 et de l'Agenda Habitat en Europe devrait donc favoriser considérablement le logement durable.
2. Le parc de logements existant est de loin la composante la plus importante pour développer le logement durable. Il constituera pour longtemps encore la plus grande part du parc de logements, et sera aussi la source majeure de la production de l'impact environnemental du secteur du logement. Les politiques nationales ne lui prêtent toutefois que peu d'attention, s'orientant surtout vers les habitations neuves. Il existe néanmoins de bons exemples de mesures portant sur le parc existant qui méritent une plus grande attention politique.
3. Les divergences montrées par les priorités des politiques nationales de logement durable sont telles, qu'il est difficile de parler actuellement d'un agenda commun pour le logement durable en Europe. Les vues et opinions sur le sujet sont nombreuses, et les priorités nationales semblent être plus dirigées sur les besoins propres de chaque pays en matière de logement que par une perception commune de la nécessité de réaliser un logement durable. Il serait peut-être plus efficace d'intensifier les efforts pour définir une vue commune sur les différents aspects du logement durable et de partager et développer les meilleures pratiques, plutôt que de tendre à une harmonisation des politiques de logement durable.
4. Les nombreuses bonnes pratiques existant dans les pays, régions et villes européennes demandent une analyse plus approfondie de leur faisabilité dans d'autres régions en Europe ; l'élaboration d'un cadre commun (scientifique et politique) pour le logement durable permettrait de valoriser ces pratiques, mais demande un effort accru. Une coordination européenne sur laquelle appuyer la politique du logement durable – non pas pour forcer la question mais pour coordonner les développements communs et l'échange de connaissances entre les pays, villes et régions – pourrait représenter un précieux renforcement des dynamiques existantes.
5. Pour un développement futur du logement durable, il paraît essentiel que les opérateurs de la politique du logement et les professionnels de la construction ainsi que la population soient informés des possibilités qu'il offre et de ses effets. Les expériences de labellisation des bâtiments et les projets pilotes ont prouvé leur potentiel en tant qu'instruments efficaces pour réaliser cet objectif. Un développement de ces instruments tant dans les pays membres de l'Union européenne que pour l'ensemble de l'Europe, semble donc être une étape essentielle pour le logement durable. Un autre point d'une importance vitale est la mise en place par les pouvoirs publics de mesures visant directement les usagers. Sensibiliser et associer les usagers aux politiques de logement durable facilite leur mise en oeuvre.
6. Les mesures nationales, telles que la taxation et les codes de construction, se sont avérées être des instruments efficaces pour appliquer une politique du logement durable. Sachant qu'un cadre européen pour ce type de politique ne correspond pas au niveau actuel de l'intégration européenne, une analyse plus approfondie de ces instruments et l'échange d'expériences pourraient être des outils précieux pour soutenir les pays dans la mise en oeuvre d'une politique du logement durable.

Notes

- (1) *Implementing the Habitat Agenda, The European Union Experience*, ministère des Affaires étrangères, Suède (Président de l'Union européenne), 2001
- (2) *Housing in the European Union 2000*, Statistiques du logement européen, ministère de l'environnement, Finlande (www.euhousing.org)
- (3) Chiffres de 1999 (des chiffres globaux ultérieurs ne sont pas disponibles)
- (4) Source: *Definition of sustainable housing*, ministères du Logement des Régions wallonne et de Bruxelles (appliquée au parc de logements existant)
- (5) Cette enquête faisait partie d'un questionnaire envoyé aux gouvernements des pays membres de l'Union européenne et des pays candidats lors de la préparation du présent rapport. Douze Etats membres de l'UE et neuf pays candidates ont répondu à cette partie du questionnaire.
- (6) Par exemple : la Commission européenne estime la consommation d'énergie de l'environnement construit à 30% de la consommation totale, dont une large part revient au secteur de l'habitation. (*Energy Efficiency Action Plan*, Commission européenne, DG TREN)
- (7) *Key to Housing, Sustainable District Renewal in Rotterdam*, Programme de recherche interdépartementale sur le développement de technologies durables (DTO), 1997
- (8) *Questionnaire on Sustainable Housing in Europe: Sweden*, Novem, 2002
- (9) *From Policy to Reality, An exploration of urban sustainable management in European cities*, Novem, 2001
- (10) *Mandatory labelling of buildings: the Danish experience*, Jens. H. Laustsen, agence danoise de l'énergie, in: *Sustainable Building 2001*, Aeneas technical publishers, Bostel
- (11) *Questionnaire sur le logement durable en Europe : république de Bulgarie*, Novem, 2002
- (12) *Questionnaire sur le logement durable en Europe : réponse de la Grande Bretagne*, Novem, 2002
- (13) *Questionnaire sur le logement durable en Europe : Belgique*, Novem, 2002

Chapitre 3 – La perspective socio-économique du logement durable

“Les hommes restent confrontés à un défi incontournable ; comment faire des villes un endroit convivial où vivre, travailler et rêver...”

Les projections pour l'année 2025 montrent que les deux tiers d'entre nous seront alors des citoyens. Déjà mises à rude épreuve par la nécessité de répondre aux besoins de la population en matière de logements, emplois et services de base, les villes doivent aussi faire face aux conséquences environnementales et sociales d'une urbanisation rapide.”

Kofi Annan, à l'occasion de la Journée mondiale de l'habitat ⁽¹⁾.(6 octobre 1997)

3.1 Introduction

Pour la plupart des pays, l'intégration des politiques du bâtiment durable et des aspects sociaux du logement est une notion nouvelle. Tous cependant tiennent compte des aspects sociaux dans leur politique du logement et ils sont nombreux à avoir une politique de logement durable distincte, fondée sur le rendement écologique, avec pour élément moteur l'accord de Kyoto. Quelques pays, comme la Finlande, les Régions de Belgique⁽²⁾ et la Suède, ont une approche plus intégrée qui incorpore les questions sociales, économiques et environnementales.

Dans plusieurs pays candidats, la formulation d'une politique de durabilité est encore à la phase préliminaire et une sensibilisation élémentaire fait défaut. Toutefois, dans la pratique, l'urgence environnementale y est beaucoup moins pressante comparativement aux pays de l'Union européenne, les méthodes de construction traditionnelles employées étant souvent plus respectueuses de l'environnement. Cette situation différente fournit aux pays candidats une opportunité de développer une politique de logement durable basée sur les aspects socio-économiques. A contrario, pour la plupart des pays de l'UE, l'intégration des aspects sociaux et économiques fournit une opportunité d'intensifier la politique de logement durable existante.

Une approche intégrée et une coopération internationale demandent une plus forte concentration sur la perception de la dimension sociale du logement durable. Certains pays la perçoivent surtout comme l'aspect économique du logement qui est lié aux questions environnementales, d'autres, comme l'aspect environnemental ayant un impact social et économique, d'autres encore considèrent en particulier la cohésion sociale et son amélioration comme un lien important vers la durabilité.

3.2 Questions politiques clés

La comparaison des aspects sociaux entre les pays européens fait ressortir tant les différences que les similarités. Mais tous pratiquement, sont confrontés à d'importants problèmes sociaux et économiques, particulièrement dans les zones urbaines. Le chômage, la pauvreté et l'exclusion sociale de certains groupes, l'accès au logement, l'intégration de différents groupes de la population et les tensions sociales et culturelles sont des problèmes politiques communs à la plupart des pays.

Les domaines de la politique du logement liés à ces problèmes sociaux sont : la sécurité, les quartiers et zones rurales défavorisés, les logements adéquats pour des groupes spécifiques telles que les personnes âgées, les personnes handicapées et les jeunes ménages, l'adaptation des habitations pour répondre aux besoins spécifiques des occupants. Dans ce contexte, les questions clés sont un prix abordable, la qualité des bâtiments et du quartier.

La stratégie adoptée par plusieurs pays a changé au fil des années. Les blocs d'immeubles similaires destinés à des groupes donnés ont été remplacés par une politique de diversification, mélangeant différents bâtiments de prix, types et qualité différents. Ils devraient donc attirer différents groupes de la population et différentes cultures, améliorer la qualité des quartiers et renforcer la cohésion sociale ⁽³⁾.

De nouveaux besoins se font particulièrement sentir dans le logement pour les personnes âgées. L'Europe est confrontée à un changement démographique qui impose de nouveaux besoins sur le plan des bâtiments. Dans ce contexte, l'adaptabilité et l'accessibilité gagnent en importance.

Le rapport entre les aspects sociaux de la politique du logement et le bâtiment durable reste très confus pour l'ensemble des pays. Si certains pays mentionnent un lien entre la santé mentale et physique et le bâtiment durable, les expériences pratiques et la recherche sur ce thème sont rares. Une politique intégrée peut engendrer une synergie. Cependant, pour développer plus avant une politique dans ce domaine, des projets expérimentaux et une recherche – incluant les aspects sociaux, environnementaux et de comportement – sont nécessaires.

3.3 Aspects sociaux et économiques du logement

3.3.1 Un logement convenable pour tous

Procurer à tous les groupes de la population un logement adéquat (convenable et à un prix abordable) est un problème auquel la plupart des pays se voient confrontés. Bien que les causes et l'ampleur du problème diffèrent par pays, il ne paraît pas devoir diminuer à court terme. Dans toute l'Europe, les pays s'attaquent à la réhabilitation du parc datant des années 50, 60 et 70, qui ne répond plus aux normes de notre société moderne. En outre, la construction de nouvelles habitations pour répondre aux besoins de la population est une nécessité pour plusieurs d'entre eux.

Les évolutions au sein de la société influencent les politiques du logement. Les économies en bonne santé sont confrontées à des problèmes tels que la hausse des prix sur le marché immobilier, rendant les logements inaccessibles aux classes sociales économiquement faibles. Un phénomène qui engendre une polarisation et une tension sociale. Les économies moins prospères doivent faire face au chômage et à un mécontentement grandissant de la population, aggravé dans certaines régions par des tensions culturelles ou religieuses.

Afin de traiter ces problèmes sociaux et économiques, certains pays ont développé, particulièrement dans les zones urbaines, une approche dite de proximité qui combine la diversification du logement, devant attirer différentes catégories sociales, à des interventions pour améliorer l'environnement, les services locaux, l'infrastructure et la sécurité. Bien qu'encore à un stade embryonnaire, des efforts sont faits pour intégrer les questions économiques, sociale et environnementales aux politiques locales de logement.

Les situations décrites ci-dessus illustrent le défi lancé aux politiques du logement de répondre à la demande future et d'anticiper les tendances et évolutions de la société. Un certain nombre de pays développent actuellement des stratégies qui doivent rendre les habitations plus adaptables aux demandes changeantes. Ces stratégies visent à faciliter une intervention préventive pour éviter l'émergence de communautés défavorisées qui ont pour corollaire les tensions sociales.

Malgré les différences entre les Etats, les politiques de logement sont guidées par deux principes fondamentaux .

- Le premier implique de permettre à chaque individu de vivre dans la dignité. Ceci est la base du concept du « droit à un logement convenable. » La possibilité d'accéder à un logement convenable et d'y rester résulte d'un compromis entre trois objectifs contradictoires : coût réduit pour l'occupant, qualité des logements (qui engendre le coût) et niveau adapté des subventions publiques.
- Le second principe implique d'assurer à chaque citoyen le libre choix en termes de logement, incluant standing, type et emplacement.

L'application de ces deux principes exige un parc de logements suffisant sur le plan de la quantité, de la qualité, de l'emplacement et de la diversité, tout en évitant la ségrégation géographique au niveau des quartiers ⁽¹⁾.

Exemple en Belgique: Un logement adapté pour les personnes handicapées⁽⁴⁾

La Société wallonne du logement crée 10 centres d'aide à la vie journalière (*Centre AVJ*), totalisant 123 habitations adaptées pour les personnes ayant un handicap physique temporaire ou définitif ou dont la mobilité est réduite. Les personnes handicapées représentent un groupe auquel les politiques publiques sont attentives. Celui-ci nécessite des équipements spécifiques pour faire les choses les plus élémentaires de la vie, comme se déplacer dans la maison. Les adaptations apportées sont entre autres, l'élargissement des portes pour les chaises roulantes et l'installation d'un système de surveillance et de communication.

En outre, Ces Centres AVJ fournissent une assistance journalière aux personnes gravement handicapées vivant dans ces logements. Les services comprennent une aide pour la prise des repas, pour les soins d'hygiène et l'ensemble des besoins de la vie quotidienne.

Le projet semble être une réussite. Ces opérations permettent à ces personnes handicapées de vivre dans des logements adaptés au lieu d'institutions spécialisées, ce qui facilite l'intégration dans la société. Mais il est encore trop tôt pour mesurer si la solidarité de la société avec les personnes handicapées s'est accrue dans les régions où un centre AVJ a été établi au cours des dernières années.

Exemple en Roumanie: Création d'un logement locatif pour les jeunes ⁽⁵⁾

Ce programme roumain vise à construire 38 000 logements spécifiquement destinés aux jeunes et aux jeunes ménages. Les technologies modernes utilisant des structures légères et simples à monter, une finition à sec et l'usage de matériaux locaux sont mis en valeur et permettent de créer un cadre de vie agréable.

3.3.2 Le changement démographique

Bien que le sujet ne figure pas spécifiquement dans le questionnaire, loger les personnes âgées sera un des défis majeurs des décennies à venir. L'Europe connaît un changement significatif dans sa démographie. En 1960, le nombre d'habitants des pays de l'UE âgés de 60 ans et plus représentait 15% de la population, un chiffre qui devrait passer à 25% en 2020. Un phénomène annexe – dit "vieillesse des personnes âgées" – implique une proportion grandissante d'octogénaires ou plus. Dans les pays où les grandes familles restent traditionnelles, une large proportion des familles s'occupe de parents âgés vivant sous le même toit.

La structure familiale évoluant vers la famille nucléaire et une plus grande indépendance inter-générationnelle, la proportion de personnes âgées vivant seules augmente régulièrement à travers l'Europe. Le vieillissement de la population engendrera une demande de changement dans la fourniture et l'usage des habitations ainsi que des services auxiliaires telle que l'assistance sociale. De nouvelles politiques sont élaborées, axées sur l'idée de « vieillir chez soi ». Des pays comme la France, la Suède, la Belgique, la Finlande, les Pays-Bas et la Grande Bretagne mettent en œuvre diverses mesures telle l'implication des personnes âgées dans la prise de décision, l'amélioration de l'accessibilité et l'adaptabilité, ainsi que l'utilisation des technologies de l'information et de la communication (TIC) pour renforcer la sécurité et fournir des services de soins médicaux..

Exemple en Finlande : Stratégie de la politique du logement, juin 2000 ⁽⁶⁾

Un programme pour encourager à vivre chez soi a été lancé en coopération avec le ministère des Affaires sociales et de la Santé. Le but est d'aider les personnes âgées à continuer à vivre de manière autonome dans leur propre foyer et de promouvoir les services de proximité et la mobilité. L'objet du programme est l'élaboration d'un plan qualitatif, quantitatif et financier pour de nouvelles habitations, le parc de logements existant et le développement de services. Un tel plan devrait assurer l'accessibilité à des habitations appropriées et à leurs abords.

3.3.3 Modernisation des logements et rénovation urbaine

La nécessité d'une réhabilitation du parc de logements existants se fait de plus en plus sentir dans les pays européens. Plusieurs pays ont mis en place des systèmes d'aide sous forme de subventions et prêts, d'autres ont créé des agences nationales spécialisées. La réhabilitation de logements est souvent entreprise en conjonction avec des activités visant le réaménagement des zones urbaines dégradées.



Rénovation d'un ancien bâtiment à Budapest, Hongrie. Réutilisation et adaptation d'un bâtiment en ajoutant un étage.

Dans certaines villes, la rénovation de quartiers centraux accroît la valeur du terrain et fait grimper les loyers des logements sociaux déplacés dans les cités des banlieues périphériques. Ailleurs, les immeubles de location dans le centre de la ville sont encore accessibles aux ménages à faible revenu. Ces concentrations de gens disposant de maigres ressources, peu de travail et des logements de faible confort – souvent mal desservis par les transports et les équipements publics – peuvent aboutir à un affaiblissement de la cohésion sociale.

Certains pays ont mis en œuvre des projets de revitalisation urbaine visant à résoudre ces problèmes par une diversification des habitations dans un même quartier devant attirer différentes catégories économiques, en combinaison avec des aménagements adéquats. Cette nouvelle approche ne remplace pas simplement les quartiers délabrés par des nouveaux immeubles, mais au contraire, conserve la communauté et les structures existantes, dont certaines parties sont adaptées aux nouvelles demandes et d'autres remplacées par de nouveaux bâtiments et de nouvelles infrastructures. Ce concept est basé sur la revitalisation des quartiers en conservant les meilleures structures existantes. La diversification des occupants et des cultures et un cadre de vie agréable et sûr devraient pérenniser la restauration du quartier.

Exemple en Irlande : Re-développement du quartier Ballymun à Dublin ⁽⁷⁾

L'approche globale pour un nouveau développement de Ballymun est exposée dans un plan directeur et implique le réaménagement social, économique et physique du quartier. Le plan prévoit le remplacement des immeubles de résidence par des logements sociaux et la création d'un centre-ville vivant qui propose diverses activités commerciales. Le plan inclut également la re-localisation de services publics importants dans un groupe de bâtiments municipaux ainsi que de meilleures possibilités sur le plan éducationnel et de l'emploi.

L'accent est mis en priorité sur la mise en place d'équipements de loisirs et d'espaces conviviaux afin de doter le quartier d'une identité propre. Ces équipements incluent des terrains de jeux et de football, ainsi que l'aménagement d'espaces polyvalents.

3.3.4 Urbanisme durable

L'Union européenne est le continent le plus urbanisé du monde, le lien étroit entre l'urbanisme et les politiques de logement durable ne fait que se resserrer ⁽²⁾. Les défis majeurs d'un urbanisme durable se présentent comme le résultat de différents types de détériorations : les faibles revenus, les logements de mauvaise qualité et les équipements inadéquats. Il est donc primordial que les politiques d'urbanisme et de logement ne s'attaquent pas uniquement aux caractéristiques physiques d'un quartier, mais aussi aux aspects sociaux et économiques.

Sur le plan de l'urbanisme, la nécessité d'une action coordonnée a été reconnue afin d'avoir une approche plus 'humaine'. Cette approche inclut la santé et le bien-être des occupants, l'évaluation des structures sociales existantes, ainsi que la préservation de l'héritage culturel pour rendre le quartier plus agréable à vivre.

Exemple en Espagne : Renaissance d'une tradition perdue du bâtiment ⁽⁸⁾

"Construction durable à Amayuelas de Abajo (Palencia).

Renaissance d'une tradition perdue du bâtiment à travers une construction historique et une conception basée sur la communauté.

Le projet se caractérise par :

- La revitalisation d'une zone en déclin en mettant en œuvre un nouveau développement résidentiel.
- La restauration de l'héritage culturel reconnaît implicitement la valeur sociale et culturelle des zones rurales. Ceci contribuera à insuffler une nouvelle vie à une zone en déclin. Les activités incluent la rénovation de bâtiments traditionnels, tels que pigeonniers, pressoirs à vin et pensions de famille.
- La nouvelle approche signifie le passage d'une architecture moderne peu adaptée à la réalité rurale à la reconnaissance de la valeur sociale et culturelle implicite de ces zones.
- Les matériaux traditionnels respectueux de l'environnement aux excellentes propriétés thermiques sont combinés à de nouvelles technologies, telle que des systèmes d'énergie solaires. La construction traditionnelle devient compatible avec les niveaux de confort moderne.

3.4 Intégration sociale et environnementale

A quelques exceptions près, les aspects environnementaux n'ont pas été intégrés dans les politiques socio-économiques du logement. D'un autre côté, les politiques axées sur les questions environnementales comme l'énergie, l'eau et les matériaux n'incluent pratiquement aucun aspect socio-économiques. Quelques pays attachent une grande importance aux aspects sociaux de leur politique, tels que la cohésion sociale, en combinaison avec le logement durable.

L'approche sociale appliquée au logement durable permet également de développer des logements qui ne sont pas nuisibles à l'environnement sur le long terme. Dans ce contexte, le défi pour les responsables politiques est d'identifier une politique gagnante sur tous les plans – une politique qui débouche dans un même temps sur un progrès social, environnemental et économique. Ceci implique que les mesures prises pour améliorer les conditions socio-économiques pour les habitants devraient s'accompagner des aspects environnementaux.

Exemple: Comptabilité environnementale du logement, Danemark ⁽⁹⁾

En établissant un éco-compte, les propriétaires peuvent calculer, par exemple, quel est l'impact environnemental de leur logement. L'éco-compte produit 5 chiffres clés sur le comportement environnemental, portant sur le chauffage, la consommation d'électricité, la consommation d'eau, la production de déchets et les émissions de CO₂. Les chiffres sont en rapport avec le nombre de personnes vivant dans chaque foyer et la consommation moyenne d'un ménage danois. Le principe sous-jacent des éco-comptes est une sensibilisation combinée à une mobilisation sociale. L'évaluation de projets montre que les éco-comptes contribuent à une réduction de la consommation d'énergie de 10 à 15%.

3.5 Coopération internationale

Le thème du logement socio-économique et durable est un vaste sujet et forme un nouveau champ d'action. La plupart des enjeux politiques se jouent à un niveau national, avec la possibilité d'une coopération volontaire et d'un partage des connaissances. Certaines questions se placent à un niveau européen ou concernent des groupes de pays, fournissant des opportunités pour une approche internationale.

Ci dessous suivent quelques thèmes susceptibles de faire l'objet d'une coopération internationale ayant pour principe le partage des connaissances et le renforcement des capacités :

- Programme d'apprentissage et de coopération (programmes de renforcement des capacités, éducation environnementale et partage des connaissances) pour valoriser le parc existant et faire face aux défis financier, social, culturel et environnemental du réaménagement urbain.
- Le programme SCORE, Supporting Cooperative Organisation of Rational Energy Use (soutenu financièrement par le programme Matra), est un exemple de ce type de coopération. Il s'agit d'un programme néerlandais de coopération entre villes qui valorise une approche participative et qui vise à créer des structures autosuffisantes.

- Partenariat entre villes (approches *city-to-city*) visant à développer, par exemple, de nouvelles stratégies pour traiter les problèmes dans les villes. Le programme *Sustainable Cities* (SCP, villes durables) est un exemple de ce type de coopération. Organisé conjointement par HABITAT-NU et le PNUE (Programme des Nations-Unies pour l'Environnement), il vise à renforcer les connaissances dans l'urbanisme environnemental et sa gestion. Il repose sur des approches intersectorielles et participatives et contribue à promouvoir la gouvernance et la coopération urbaines pour traiter les problèmes de sécurité.
- Le fait d'intégrer la préservation de l'héritage culturel dans les politiques nationales et locales de logement renforce les liens sociaux existants et crée un environnement sûr et agréable à vivre. Cet aspect pourrait être intégré dans l'approche *society-to-society* et dans l'approche *city-to-city*.
- Coopération internationale sur le développement d'indicateurs permettant d'évaluer les évolutions du secteur du logement sous les angles sociaux et environnementaux. A cet effet, les statistiques sur le logement dans l'Union européenne pourraient être élargies.
- Programmes spéciaux visant les zones urbaines et les banlieues pour améliorer la qualité de vie et renforcer la cohésion sociale. Le programme MOST de l'UNESCO (Management of Social Transformation Programme⁽¹⁰⁾) est un exemple de ce type d'activité. Il préconise la recherche internationale, comparative et pertinente pour la politique sur les transformations sociales du monde moderne et les questions d'intérêt mondial.
- Mise en place de bases de données sur les meilleures pratiques et les outils de promotion à l'intention des associations locales. www.efficient-appliance.org est un exemple de base de données internationale, rassemblant des informations sur les appareils peu consommateurs d'énergie en Europe.
- Créer un lien entre développement durable et durabilité sociale dans les politiques de l'UE, notamment dans les domaines de la rénovation et de la revitalisation urbaine ⁽²⁾.

3.6 Principales conclusions de ce chapitre

1. Les réponses au questionnaire montrent une interprétation extrêmement variée de la perspective sociale du logement durable. Une distinction claire existe entre i) les pays prenant les aspects sociaux de la politique du logement comme point de départ (surtout les pays candidats) auquel les aspects environnementaux sont (devront être) intégrés et ii) les pays prenant les aspects environnementaux comme point de départ (surtout les pays de l'UE), qui ne semblent pas être liés aux aspects sociaux de la politique du logement existante.
2. Pour mieux cerner l'aspect social du logement durable, une analyse plus approfondie serait nécessaire, ainsi qu'un travail sur le capital humain et social et l'interaction entre les aspects sociaux, économiques et environnementaux.
3. Au regard de la conclusion précédente, des méthodes, une terminologie et des indicateurs uniformes pour mesurer l'évolution de la perspective socio-économique du logement durable font défaut.
4. Les projets pilotes sont un instrument puissant pour évaluer de manière adéquate l'impact du logement durable sur les aspects socio-économiques et l'impact des politiques de logement socio-économiques sur les aspects durables, analyser les stratégies et les facteurs de succès, et ouvrir des possibilités.

5. Mis à part quelques exceptions, l'approche sociale du logement durable est un domaine peu développé dans tous les pays. Des sujets tels que la qualité de vie, la santé mentale et physique en relation avec l'environnement sont des questions clé pour le bien-être des habitants, mais ils ne sont pas intégrés dans les politiques de logement durable.
6. Certains pays ont fait une ré-allocation des subventions et des taxes pour instaurer un système de primes structurel à long terme en faveur du logement durable. Cette ré-allocation favorise financièrement les activités de logement durable (économiquement et socialement viables sur le long terme) par rapport aux activités nuisibles à l'environnement (économiquement et socialement viables seulement sur le court terme).
7. L'aspect social et économique du logement durable est directement lié aux questions politiques telle que la préservation de l'héritage culturel, la gestion urbaine ainsi que les valeurs historiques et traditionnelles de la population. Dans la pratique, ces domaines politiques sont distincts. Des programmes comme celui portant sur les villes européennes durables stimulent leur intégration.

Notes

- (1) *Implementing the Habitat Agenda, the European Union Experience*, brochure préparée sous les auspices d'un groupe de travail composé de représentants des Etats membres de l'UE, du Comité national suédois pour l'Agenda 21, ministère de l'Environnement, SE-103 33 Stockholm
- (2) La Belgique est un état fédéral composé de 3 Régions (wallonne, Bruxelles-Capitale et flamande)
- (3) *The Social Dimensions of Sustainable Development, by John P. Martin* (Directeur de l'Education, Emploi, Travail et Affaires sociale, OCDE), Discours prononcé lors de la conférence sur « L'Agenda social européen et les partenaires internationaux de l'UE », Bruxelles, 20-21 novembre 2001.
- (4) *Questionnaire sur le logement durable en Europe* : Belgique, Novem, 2002
- (5) *Questionnaire sur le logement durable en Europe* : Roumanie, Novem, 2002
- (6) *Questionnaire sur le logement durable en Europe* : Finlande, Novem, 2002
- (7) *Questionnaire sur le logement durable en Europe* : Irlande, Novem, 2002
- (8) *Questionnaire sur le logement durable en Europe* : Espagne, Novem, 2002
- (9) *Questionnaire sur le logement durable en Europe* : Danemark, Novem, 2002
- (10) MOST (Management of Social Transformation Programme / Programme de Gestion des Transformation Sociales, <http://www.unesco.org/most>)

Chapitre 4– Aspects environnementaux des pratiques du bâtiment

4.1 Principes généraux du bâtiment durable

La construction et la rénovation de bâtiments impliquent l'utilisation de matériaux et de ressources naturelles telles que l'énergie, l'eau, les sols et l'espace. Les activités de construction ont un impact sur l'environnement à court et à long terme, dû par exemple :

- aux émissions de gaz telles que NO_x, SO₂, CO₂ au cours de la consommation d'énergie qui amplifient les problèmes environnementaux comme l'effet de serre et l'acidification;
- à la production de différents types de déchets induits par l'utilisation de certains matériaux pour de (nouvelles) constructions et à long terme, lors de la rénovation ou démolition des bâtiments;
- à la génération et à l'accumulation de substances toxiques telles que les produits chimiques;
- à la consommation d'eau et l'appauvrissement des réserves hydriques;
- à la modification du paysage et de la disponibilité des sols et de l'espace.

Lors de la définition des principes du bâtiment durable, il est rapidement apparu que celui-ci englobe un large éventail de sujets et implique des actions s'inscrivant dans la durée, au sein desquels les aspects environnementaux sont centraux. Afin de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, le défi fondamental d'un bâtiment respectueux de l'environnement devrait être l'élaboration de cycles fermés pour les ressources telles que l'énergie, l'eau et les matériaux et la minimalisation du volume de ces cycles ⁽¹⁾.

Certains moyens techniques et des mesures soutenant une pratique du bâtiment respectueuse de l'environnement existent déjà. L'isolation thermique est une mesure simple mais cruciale, comme l'est aussi le remplacement et la maintenance des installations de chauffage. Dans certains pays, le marché des matériaux a été amélioré en imposant des normes strictes pour les déchets et en introduisant un système de labellisation et/ou des listes de matériaux non nuisibles à l'environnement. La consommation d'eau dépend en grande partie des conditions locales et régionales. Toutefois, les économies d'eau sont une politique généralisée et prioritaire.

Les réponses au questionnaire montrent que chacun des pays s'efforce de stimuler un bâtiment respectueux de l'environnement, mais que les priorités et ambitions de chacun diffèrent. A l'évidence, des facteurs tels que les conditions géographiques et climatiques, la densité de la population, l'économie nationale, le cadre institutionnel et les expériences de politiques du logement et de l'énergie jouent un rôle majeur. De nombreux pays se sont engagés à appliquer les principes d'un bâtiment respectueux de l'environnement, sans préciser toutefois à quel niveau se situent leurs objectifs (mesurables) dans la pratique actuelle. Au cours des dix dernières années, les Etats membres se sont principalement concentrés sur les nouveaux bâtiments, tandis que les pays candidats, se sont orientés sur la rénovation de leur parc existant. Pour chaque pays, l'énergie paraît tenir à l'heure actuelle une place majeure dans la politique du logement durable, tout en prenant par ailleurs de nombreuses mesures pour réduire la consommation de matériaux et d'eau. Les déchets ne sont pas réellement une priorité des politiques nationales, que ce soit au sein de l'Union européenne ou dans les pays candidats, à l'exception de l'Allemagne et des Pays-Bas.

4.2 Pratique actuelle du bâtiment

La comparaison des pratiques du bâtiment dans chaque pays fait apparaître tant leurs différences que leurs similarités. Pour tous les pays, le protocole de Kyoto semble être le moteur d'efforts spécifiques visant à mettre en place des mesures d'économie d'énergie. Tous considèrent l'accès à un logement abordable et la consommation ménagère d'énergie comme les aspects majeurs d'une politique de logement durable. Par ailleurs, pratiquement tous les pays accordent moins d'attention à l'association du public et des occupants à la conception et à la gestion des logements, au développement urbain ainsi qu'à la stimulation de réseaux sociaux et de la cohésion sociale dans les quartiers. Les points de vue sur le cycle de vie des bâtiments et leur adaptabilité varient par pays.

Dans tous les pays candidats, les aspects sociaux et économiques du logement durable sont le point central d'attention. La plupart d'entre eux se voient confrontés au besoin urgent d'améliorer :

- la qualité et l'accessibilité financière du parc d'habitations et diminuer le coût des charges dans le budget total du ménage en réduisant la consommation d'énergie;
- le nombre d'habitations à la disposition des habitants;
- le rendement énergétique du parc de bâtiments existant.

Les pays candidats se concentrent également sur le problème de l'énergie. De nombreuses mesures sont mises en œuvre pour rénover le parc existant, économiser l'énergie grâce à l'isolation, installer des compteurs d'énergie et d'eau et assurer une maintenance plus efficace des installations de chauffage. Malheureusement, ces pays voient leurs efforts de réduction énergétique se heurter à un obstacle majeur, à savoir essentiellement, leur manque de moyens financiers. Ils ont développé de nombreux instruments pour aplanir les barrières financières – particulièrement pour les catégories économiquement faibles de la population – mais les investissements requis restent élevés. Par conséquent, l'énorme potentiel présent dans ces pays pour réaliser une économie d'énergie n'est utilisé qu'à petite échelle. Les problèmes de santé sont rarement pris en compte dans le secteur du bâtiment et la collecte sélective de déchets est à un stade embryonnaire dans la majorité de ces pays. Quelques uns, comme la Slovaquie, centrent leur efforts sur l'usage et la promotion de sources d'énergie renouvelables, mais ils restent l'exception. D'autre part, les pays candidats considèrent l'éducation environnementale comme un domaine très important.

Dans la plupart des pays membres, la valeur environnementale et économique d'un bâtiment durable est largement perçue. Codes de construction, critères de rendement minimal, exigences d'isolation thermique et réglementations sur les matériaux affectant la qualité de l'air à l'intérieur des bâtiments et la santé existent dans la plupart d'entre eux.⁽²⁾ Les aspects environnementaux des matériaux de construction font l'objet d'une plus grande attention dans les pays de l'Union européenne que dans les pays candidats ; il n'existe toutefois aucun instrument standard pour évaluer l'usage de matériaux sur le plan environnemental. Seuls quelques pays, comme la Finlande et les Pays-Bas, travaillent à un système pratique et largement applicable d'évaluation environnementale, qui inclut les ressources en énergie, eau et matériaux. En ce qui concerne l'énergie, le Danemark a mis en place un système de labellisation obligatoire (incluant l'eau). Certains pays citent des accords conclus avec le secteur du bâtiment sur l'usage des matériaux, ou avec les coopératives d'habitations sur l'amélioration du rendement énergétique de leur parc. En outre, les directives de l'UE sur l'élimination des déchets semblent avoir stimulé le tri et le recyclage des déchets⁽³⁾. Toutefois, l'attention dans les pays de l'Union européenne s'est longtemps limitée aux nouveaux bâtiments. Ce n'est que récemment que ces pays ont reconnu que le défi majeur pour un logement durable était le parc existant, sur lequel ils ont désormais mis l'accent.

4.3 Approches couronnées de succès

Les réponses au questionnaires donnent de nombreux exemples d'une approche réussie du bâtiment durable. Quelques unes sont décrites plus en détail ci-dessous, afin d'illustrer la signification pratique d'une construction durable.

Plan d'adaptation et de réparation, Ministère du Logement, Malte

Les familles à faibles revenus et d'autres catégories sociales vulnérables, telles que les personnes âgées et les familles monoparentales, vivaient dans des zones à forte émigration où les bâtiments étaient de mauvaise qualité. Les autorités, souhaitant voir rester les familles dans leurs foyers, leur ont fourni une aide pour entreprendre la rénovation de leurs logements. Les fonds nécessaires ont été puisés dans le budget national, et des subventions ont été directement accordées aux ménages sur réception des factures de rénovation. Une liste des équipements inadéquats a été dressée. Le projet s'est avéré un succès, fournissant une aide à plus de 1700 familles sur une période de 5 ans. Le projet a permis d'éviter une accélération de la détérioration du parc d'habitations, une croissance de la demande de logements neufs ainsi que la pression sur les sols disponibles et sur l'accession au logement. Cependant, un projet de suivi intensifiera le travail sur le terrain afin d'atteindre plus efficacement les ménages les plus démunis et mieux informer les occupants sur l'accès aux fonds sociaux pour le logement et la sauvegarde de leur propriété.

Remise à neuf de grands immeubles préfabriqués à Brno, République tchèque

Le projet a impliqué une coopération étroite entre la ville de Brno en tant que propriétaire de la plupart des logements, le département municipal chargé de la gestion, les promoteurs immobiliers privés, les occupants et les ministères compétents. L'objectif visé était la remise à neuf d'un lotissement d'habitations comprenant un certain nombre de grands immeubles préfabriqués. Les mesures mises en œuvre ont inclus l'attestation des défauts d'origine des structures préfabriquées et la réduction de la demande en énergie thermique (jusqu'à 40%) par l'application de revêtements calorifuges et d'autres mesures. Une nouvelle toiture en pente a résolu le problème de fuites rencontré sur la plupart des toitures des immeubles. Le projet a résulté en un "lotissement neuf", ou plutôt dans une section neuve d'un lotissement ancien, à l'esthétique attractive formée par des caractéristiques harmonisées. Une maintenance périodique et minutieuse permet de prévoir une durée de vie de 50 ans avant qu'une prochaine réhabilitation soit nécessaire. Une restauration majeure a été réalisée, réduisant de 40% la demande en énergie, les occupants ont pu rester dans leurs foyers pendant les travaux de restauration. Avec quelques adaptations mineures, cette approche peut être appliquée à d'autres lotissements d'immeubles préfabriqués.

Bloc de bâtiments peu consommateurs d'énergie, Tyrol, Autriche

En 1999, de nombreuses sociétés privées autrichiennes du secteur du bâtiment et la Fédération autrichienne de l'industrie du Tyrol ont créé une association privée afin d'accélérer la diffusion sur le marché de bâtiments peu consommateurs d'énergie. Pour réaliser cet objectif, des activités ont été implémentées dans les domaines suivants :

- standardisation des produits au sein des sociétés (Passive Houses)
- développement de produits et services novateurs (contrat d'entreprise)
- motivation et formation des employés (et sociétés)
- amendement des réglementations publiques et des conditions générales du marché en faveur des bâtiments peu consommateurs d'énergie
- regroupement des sociétés indépendantes en équipes.

L'association est financée par les cotisations des membres, une sponsorship publique et privée, et par des crédits accordés par la *Tyrol Future Foundation*. L'association a opté pour une approche *bottom-up*, après une analyse *top-down* de l'économie régionale, qui détermine les priorités économiques du Tyrol. Ces dernières années, l'approche s'est révélée être un succès, et d'autres réseaux comparables ont été établis à travers l'Autriche. Le problème majeur rencontré par l'association est la difficulté à sécuriser un avantage économique spécifique pour ses membres en justifiant le montant de la cotisation annuelle.

Targoviste, Roumanie

Réhabilitation de logements pour les personnes seules et d'immeubles de résidence de mauvaise qualité dans la ville de Targoviste

La rénovation a prolongé la durée de vie des bâtiments existants et enrayer leur détérioration. La qualité a été améliorée en protégeant les immeubles contre les risques de séisme et en améliorant l'isolation thermique. Les systèmes de chauffage ont été individualisés, créant ainsi une autonomie énergétique. L'évaluation du projet montre que le prix des habitations au mètre carré est considérablement inférieur à celui d'immeubles neufs similaires. Le succès du projet est démontré par la rénovation du quartier et la réalisation d'un meilleur rendement énergétique.

Economies d'énergie ménagère, Pays baltes

Le projet a réuni les trois pays baltes et a été réalisé en coopération avec les ministères concernés, un consultant en construction et l'Institut danois de recherche sur la construction. Il est divisé en deux parties :

1. Audits énergétiques des différents immeubles résidentiels, datant de différentes époques et construits avec différentes méthodes. Une série de mesures d'économie d'énergie ont été préparées, basées sur les résultats des audits.
2. La conception et mise en oeuvre d'un projet prototype dans chacun des pays baltes, comprenant la gestion assistée et l'analyse de la performance dans les bâtiments améliorés. En outre, un programme de formation de trois participants locaux a été organisé au Danemark.

En ce qui concerne les installations de chauffage, quatre interventions d'améliorations ont eu lieu dans les immeubles :

- installation d'une commande automatique de température
- équilibrage du système de chauffage interne
- installation de vannes thermostatiques
- comptabilisation selon la consommation.

Un meilleur usage de l'alimentation thermique a été constaté dans tous les bâtiments prototypes équipés du nouveau système de chauffage. De plus, la commande automatique a prouvé son efficacité au début et à la fin de la saison de chauffe, l'alimentation thermique étant gratuite puisqu'elle provient de l'énergie solaire. La note d'énergie des occupants pour le chauffage et l'eau chaude a diminué d'environ 33%. Le délai d'amortissement diffère par pays et varie entre 6 et 10 ans.

Les projets pilotes décrits par les pays candidats montrent que le potentiel d'économie d'énergie dans le parc d'habitations existant est substantiel. Cependant, la plupart des projets pilotes n'ont pu être réalisés qu'avec le soutien financier d'un autre pays ou de l'UE. Ceci vaut également pour les pays de l'Union européenne, bien que l'obstacle financier soit beaucoup moins important. La conclusion qui s'impose est que l'écart à combler entre un projet prototype ou un projet pilote unique et réussi et des activités de suivi à grande échelle représente un défi majeur pour tout gouvernement quel qu'il soit.

4.4 Intégration des différentes mesures

Les réponses au questionnaire montrent que le concept du logement durable permet d'intégrer et de stimuler plusieurs mesures. L'isolation des immeubles résidentiels permettant de réduire la consommation et les coûts énergétiques des ménages est un bon exemple. Dans certains cas, l'isolation peut aussi réduire significativement les nuisances sonores de bâtiments de qualité inférieure. Ceci vaut également pour la réduction de la demande en énergie. Dans de nombreux pays, le résultat est non seulement une réduction des émissions de CO₂, mais aussi une diminution des importations de combustibles fossiles. La Lituanie considère cela comme un objectif complémentaire, et espère repousser ainsi la nécessité de construire de nouveaux générateurs. Un dernier exemple est la réhabilitation d'immeubles anciens. La rénovation de ces habitations permet de réduire les coûts énergétiques ainsi que la demande en énergie. Elle arrête la dégradation des bâtiments existants et anticipe une croissance de la demande d'habitations neuves et par conséquent, la hausse des prix. Par ailleurs, la rénovation peut améliorer la qualité de l'air à l'intérieur des logements et avoir ainsi un impact sanitaire positif.

Les municipalités devraient opter pour une approche intégrée lorsqu'elles agissent en coopération avec les sociétés d'habitations et les occupants, puisqu'il est évident que la combinaison des objectifs sociaux, économiques et sanitaires dans le cadre d'une approche ou un programme intégré est plus efficiente.

4.5 Défis futurs

Les réponses au questionnaire fournissent un aperçu assez précis des politiques futures que chaque pays a l'intention de développer et de mettre en oeuvre. Bien sûr, les différents pays emprunteront un parcours différent, à une vitesse différente, mais certains aspects semblent être des défis communs à tous.

Chaque pays considère la réglementation et la législation comme un instrument majeur qui doit être mis en application. Certains pays, comme la république de Malte, doivent encore élaborer un cadre juridique pour les réglementations du bâtiment, les exigences de rendement minimum et l'élimination des déchets. D'autres, comme la Suède, ont déjà un cadre juridique bien développé mais reconnaissent qu'il doit être étendu au parc d'habitations existant et/ou que des normes de rendement plus strictes doivent être définies.

Tous les pays reconnaissent que le parc de logements existant représente un défi à de nombreux égards. La rénovation des immeubles existants peut être le support de la durabilité des logements et des quartiers. Elle améliorera l'accessibilité financière et la qualité des logements et contribuera à réduire l'impact environnemental de la consommation d'énergie, de matériaux et d'eau.

Les pays européens les plus riches ont des politiques et réglementations environnementales plus étendues que les pays moins riches. Cependant, ces derniers ont une approche plus durable sur plusieurs aspects du bâtiment durable, comme en rendait compte le rapport déposé à l'occasion de la 2^{ème} conférence des Ministres européens sur le logement durable (Amsterdam (24-25 septembre 1997), une conclusion qui semble être toujours d'actualité. L'orientation adoptée par les pays moins riches pour leurs activités de construction reste plus locale, ils appliquent des méthodes et des techniques en harmonie avec leurs culture et ressources naturelles. Pour les pays ayant demandé l'adhésion à l'Union européenne, le défi n'est pas seulement l'adaptation des politiques et lois élaborées par l'UE, mais aussi l'identification et la finalisation des approches et méthodes durables existantes. Pour les pays de l'Union européenne, le défi est la coopération avec ces pays et partager avec eux les connaissances sur le logement durable.

L'examen des évolutions de la politique d'un bâtiment respectueux de l'environnement dans les divers pays au cours des dix dernières années montre clairement que plutôt que des produits novateurs, ce sont surtout des innovations dans les processus suivis qui sont nécessaires, qui devront faciliter l'application des processus d'apprentissage et des innovations existantes. Par conséquent, ces pays doivent développer d'autres politiques qui permettent les changements dans les processus suivis. Un défi que se présente tant au niveau national qu'international.

Une plus grande attention devra être apportée au bouclage au sens le plus large du cycle des matériaux. Le défi, tant au niveau national que de l'Union européenne, est de développer un système d'évaluation environnementale pratique et d'introduire un système de labellisation qui soutienne la pratique d'un bâtiment durable.

4.6 Principales conclusions

1. L'aspect sanitaire, c'est à dire un climat sain à l'intérieur des bâtiments, représente une opportunité pour le bâtiment durable, dont il est un moteur. L'isolation a un impact réel sur le climat intérieur et risque d'accroître la prédisposition aux allergies. La santé comporte donc un fort potentiel de coopération, mais c'est un facteur encore peu utilisé.
2. Outre des normes minimales pour les principaux polluants, l'Union européenne et ses Etats membres fournissent une mine d'informations sur le développement des politiques de construction durable nationales et régionales. Toutefois, ces informations ne sont ni rationalisées, ni facilement accessibles.
3. Toutes les politiques devraient stimuler le rendement énergétique, puisqu'un meilleur rendement est reconnu comme étant un facteur clé pour un développement économique et une meilleure accessibilité financière du fait de la réduction des coûts totaux d'un logement. Il est aussi un facteur clé pour réaliser les objectifs sociaux et environnementaux à plus long terme.
4. Face à l'inexistence d'une méthode commune d'évaluation de l'impact environnemental de la consommation d'énergie, d'eau et de matériaux, les politiques nationales montrent de fortes divergences et les connaissances restent limitées. Par ailleurs, les divers pays utilisent une terminologie différente pour les questions de recyclage des matériaux et de produits de rebut. Le secteur industriel est confronté à différentes législations, établies sur différentes informations et bases de données. En outre, différents pays développent leurs propres instruments d'évaluation pour les mêmes produits. Les matériaux et les produits en particulier étant les biens principaux du libre échange et des activités transnationales au sein de l'UE, cette question demande une approche supra-nationale solide pour harmoniser les différentes approches nationales.
5. Les activités de logement durable peuvent être une source de revenus substantiels pour les entreprises, mais celles-ci nécessitent des conditions plus favorables. A cet effet, le marché public vert, Green Public Procurement, semble devoir être prometteur. Par ailleurs, les mesures fiscales (sur le travail, les ressources de production et les appareils) favorisant financièrement les activités respectueuses de l'environnement par rapport à celles qui lui sont nuisibles, sont également considérées par certains pays comme un instrument efficace.
6. De nombreux pays ont entrepris la mise en place de projets expérimentaux. Cependant, le point central d'attention reste le bâtiment neuf, et les leçons tirées des nombreux projets expérimentaux ne sont pas systématiquement rassemblées et diffusées. Les projets expérimentaux devraient être abordés de manière plus systématique, de façon à pouvoir en retirer les leçons et prendre des mesures visant la pratique quotidienne de chacun. En outre, l'attention devrait être portée sur les projets expérimentaux concernant les immeubles existants.

7. Les moyens de surmonter les obstacles à une réforme politique devront être identifiés. L'Union européenne devrait se concentrer plus particulièrement sur des instruments politiques intégrés favorisant les aspects sociaux et environnementaux, ainsi que sur les possibilités et les options pour diminuer les subventions nuisant à l'environnement.

Notes

- (1) *Policies for environmentally sustainable buildings*, rapport de synthèse sur le projet de construction durable de l'OCDE, OCDE, Taka Hasegawa, Paris, avril 2002
- (2) *Environmental Regulations for Building Materials in several European countries*, Ministère du Logement, du Territoire et de l'Environnement, La Haye, Pays-Bas, 1997 (second conférences des ministres)
- (3) *Policies and regulations for sustainable building, a comparative study of five European countries*, M. Sunnika, Finlande/Delft, Pays-Bas, 2001

Chapitre 5 – Politique de l'Union européenne en matière de logement durable

5.1 Introduction

Le développement durable est une priorité de l'agenda politique de l'Union européenne. La révision en 1997 du Traité de l'Union européenne, aussi connu sous le nom de Traité d'Amsterdam, a incité les directions générales de l'UE à redoubler leurs efforts pour intégrer la notion de durabilité au développement et à la mise en œuvre de politiques dans les domaines relevant de leur responsabilité. La législation et l'homogénéisation sont leurs activités premières, soutenues par divers programmes de recherche et de développement, de dérégulation et de transfert des connaissances.⁽¹⁾

Les éléments clés de la politique globale de l'UE liés à la construction et à la durabilité englobent la compétitivité de l'industrie, le renforcement de l'économie et de la cohésion sociale, la qualité de la vie et la durabilité en général. Des principes et visions directrices en rapport avec ces sujets sont en développement et pourraient former la base des diverses politiques et législations.

La politique de l'Union européenne sur l'énergie vise à réduire les émissions de CO₂ et à diminuer la dépendance énergétique de l'UE. Le traité de Kyoto forme un principe directeur pour les mesures énergétiques et l'introduction d'une énergie renouvelable. Les ressources 'en matériaux' sont un autre domaine important d'attention pour l'UE. Le 6ème Plan d'action environnementale décrit cette politique.

La politique de l'UE sur les déchets vise à en réduire le volume et à stimuler l'usage de matériaux recyclés. Les fabricants de matériaux sont tenus responsables de la décomposition d'un produit jusqu'à la fin de son cycle de vie. Les principes appliqués sont entre autres, "pollueur/payeur" et "prévention et contrôle intégrés de la pollution".

En ce qui concerne la troisième ressource principale, l'eau, les principes de base des politiques et directives sont la prévention d'une progression de la pollution, le maintien de la qualité des eaux souterraines non polluées, l'assainissement – quand c'est approprié – des eaux souterraines polluées et la prévention d'une surexploitation des ressources en eaux souterraines. Les domaines d'action plus spécifiques incluent une réduction de la consommation d'eau, la protection et usage des eaux souterraines et une diminution de la pollution transfrontalière de l'air et des voies d'eau.

Ces trois ressources – énergie, eau et matériaux – constituent également le noyau de la réduction de la charge environnementale induite par les activités de construction. Outre ces éléments clés, d'autres facteurs ont un lien avec la durabilité, comme la santé ("réduire les risques pour la santé encourus par la population"), la nature ("protection des habitats naturels et de la flore et de la faune qui y vivent"), et la pollution atmosphérique. Il existe plusieurs approches transversales, comme cela est le cas pour les produits : "fournir une base pour la préparation de normes harmonisées au niveau européen ; réaliser les meilleurs avantages pour un marché intérieur unique (...) et assurer les conditions nécessaires pour un système harmonisé de règles générales dans l'industrie du bâtiment".

La direction générale de l'environnement de l'UE a également formulé des lignes directrices pour les plans d'occupation des sols. Elles visent à garantir une cohérence écologique et à maintenir les caractéristiques du paysage vitales pour la flore et la faune sauvage.

Bien que l'Union européenne ne soit pas compétente en matière de politique du logement, chacun des facteurs cités ci-dessus affecte les secteurs du bâtiment et du logement dans les pays membres.

5.2 Activités au sein des directions générales de la Commission européenne

Plusieurs directions générales de la Commission européenne jouent un rôle dans le domaine du bâtiment et du logement. Ce qui suit est un bref aperçu de leurs activités principales. Des organisations actives au niveau mondial sont également impliquées dans le logement durable.

Direction générale des entreprises

La Direction générale des entreprises est responsable de la construction et a été la première à développer une stratégie visant des pratiques de construction durable. Depuis 1997, le département s'est axé sur la concurrence dans le secteur du bâtiment. Plusieurs sujets sont couverts, le principal étant le bâtiment durable avec comme point central la construction. Un groupe de travail permanent, formé de 18 partenaires industriels, 9 Etats membres et 4 Directions de l'UE, a développé des stratégies pour quatre points majeurs :

1. matériaux respectueux de l'environnement
2. rendement énergétique des bâtiments
3. gestion de la construction et des déchets
4. estimation du prix de revient de la construction sur la totalité de son cycle de vie.

Des recommandations sur les trois premiers points ont déjà été publiées⁽²⁾, celles portant sur le quatrième sont en cours. Le groupe de travail a également établi un agenda pour la construction durable en Europe. Il a pour objectif principal l'examen des évolutions actuelles au sein des Etats membres et la promotion d'un agenda commun servant de pivot pour le développement de plans et stratégies nationales.

Recommandations principales concernant la mise en œuvre d'une construction durable :

- Etablissement de lignes directrices pour l'analyse du cycle de vie et les coûts du cycle de vie
- Prise en compte de critères de durabilité dans les marchés (notamment, les marchés publics)
- Indicateurs de performance de durabilité
- Encouragement des plans nationaux et programmes européens
- Développement d'outils informatiques
- Education et sensibilisation
- Recherche et développement.

Direction générale de l'énergie et des transports

En raison de son impact potentiel, l'énergie est depuis un certain temps l'un des principaux points d'attention de la politique de logement durable de l'UE. Les buts visés sont la réduction de la consommation énergétique dans l'environnement construit, qui représente un tiers de la consommation totale, et la diversification des combustibles dans le secteur du transport, dont 89% sont actuellement dérivés du pétrole.

Les acteurs qui doivent être impliqués dans la politique suivie par le secteur du bâtiment sont nombreux et variés. Il s'agit des planificateurs, décideurs, concepteurs et constructeurs, mais aussi des fabricants d'équipements techniques. La DG Energie et Transports place le bâtiment au centre des diverses politiques. Son principal objectif est de transformer les bâtiments et d'autres secteurs forts consommateurs d'énergie en producteurs d'énergie.

Au sein de la Direction générale de l'éducation et de la culture, qui n'est pas abordée séparément dans ce chapitre, l'architecture est un département majeur. Ses activités cependant ne montrent aucune relation sous quelque forme que ce soit avec la durabilité.

L'entrée en vigueur d'une nouvelle directive sur la performance énergétique des bâtiments est prévue pour la fin 2002. Cette directive porte tant sur les bâtiments neufs que les bâtiments existants. Soumettre les bâtiments et habitations à une norme de performance énergétique permettrait de multiplier les mesures d'économie d'énergie, surtout si cette norme est combinée à des primes incitatives et des subventions (nationales).

Les activités premières de la DG Energie et Transports portent également sur les sources d'énergie renouvelables. L'introduction de ce type d'énergie figure en priorité sur l'agenda, l'objectif final étant une alimentation énergétique des foyers avec une énergie à 100% renouvelable. Une activité importante a été entreprise, quoiqu'elle se limite pour le moment à dresser l'inventaire des initiatives et projets expérimentaux au niveau national.

L'usage d'appareils est une question plus importante encore que les normes minimales pour la construction ou les appareils eux-mêmes. Une directive sur la labellisation des appareils électriques est déjà entrée en vigueur. L'usage qui est fait des appareils pendant leur durée de vie est un facteur crucial pour une réelle économie d'énergie. Il apparaît dès lors crucial de se concentrer davantage sur les comportements des habitants. Des solutions techniques relatives au comportement (tel un capteur pour l'éclairage des pièces) et des mesures de rentabilité sont actuellement à l'étude. Les diverses directives d'étiquetage permettent au public d'opter pour des appareils employant efficacement l'énergie. Une modification est en préparation, qui portera sur l'usage de la veilleuse, qui est relativement nouvelle et consomme une quantité substantielle d'énergie. Des directives sur les appareils électriques et thermiques existent déjà.

La modification du cadre des directives sur la labellisation fait actuellement l'objet d'un travail approfondi.

Direction générale de l'environnement

Sur le plan de la législation, la Direction générale de l'environnement, qui est responsable des questions environnementales génériques, a été jusqu'à maintenant la direction la plus influente en ce qui concerne la construction et le logement durable. Des directives ont été émises sur l'air, le bruit, l'eau et d'autres aspects environnementaux. Trois des sept stratégies thématiques définies dans le 6ème Programme d'action pour l'environnement (6 EAP) seront en principe plus directement liées au logement durable : l'usage et la gestion durables des ressources, le recyclage des déchets et l'urbanisation. Les stratégies concernant ces thèmes, y compris les moyens et mesures spécifiques, doivent être développées dans les trois prochaines années.

La DG Environnement considère la rénovation comme l'enjeu primordial de ce siècle. Sa Stratégie urbaine mettra l'accent sur la maintenance et la rénovation durable des habitations et quartiers anciens, cependant plus en terme d'urbanisation que de construction. L'attention sera centrée sur le comportement humain et la biodiversité dans les quartiers et les villes.

L'usage actuel des ressources privera les générations futures et les pays en développement de la part des maigres ressources de la planète qui leur revient, et son impact risque d'avoir des retombées dramatiques dépassant largement le seuil de tolérance de l'environnement. L'objectif d'une stratégie pour un usage durable des ressources est : "garantir que la consommation des ressources et que les impacts qui lui sont associés n'excèdent pas le seuil de tolérance de l'environnement, et rompre le lien entre croissance économique et usage des ressources." La stratégie pour le recyclage des déchets vise une diminution substantielle de l'usage de matières premières. La philosophie globale n'est pas seulement d'utiliser moins, mais aussi d'utiliser mieux. Les activités portant sur les ressources et les déchets ne s'orientent pas spécifiquement sur la construction, mais elles fourniront une approche et des mesures globales.

Le Livre vert sur une politique de production intégrée débouchera sur plusieurs nouvelles initiatives ayant une influence majeure sur la construction. Une activité de suivi très intéressante sera le marché public vert. D'autres champs d'action sont actuellement étudiés – par exemple, un plan de certification environnementale des produits.

Deux autres champs d'action de la Direction générale de l'environnement sont également pertinents dans le cadre de ce rapport : le label Eco et les stratégies et instruments EMAS (eco-management et plans d'audit).

Le label Eco peut jouer un rôle important dans le bâtiment durable pour promouvoir et stimuler la demande de logements et de produits et service du bâtiment respectueux de l'environnement. Il peut aussi être utilisé comme référence fiable pour les marchés publics. Actuellement, le label Eco est utilisé pour plusieurs produits dérivés du logement et du bâtiment, tels "les revêtements de sol en bois dur" et "les peintures et vernis pour l'intérieur." D'autres produits tels que "les systèmes de chauffage", "les composants du bâtiment", "les services du bâtiment", "l'isolation", "l'ameublement" et "les climatiseurs" sont envisagés comme produits additionnels devant compléter le futur groupe de produits du label Eco. EMAS est un instrument efficace pour gérer l'impact environnemental des entreprises et autres types d'organisations (secteur public, ONG, etc.). Actuellement, les sites et bâtiments d'environ 4000 organisations à travers l'Europe sont gérés à l'aide du plan de gestion environnementale EMAS. Parmi celles-ci, 30 sont des entreprises en bâtiment.

Un point spécifique perçu comme absent de l'ensemble des activités de toutes les directions est un souci clairement affiché vis-à-vis du comportement humain.

Direction générale de la recherche

La Direction générale de la recherche est chargée principalement de la recherche technique et scientifique au niveau de l'Union européenne. Tous les quatre ans, des programmes-cadres fournissent la base de projets sur différents thèmes. Le 5ème programme-cadre qui vient de se terminer contenait deux thèmes, liés dans une certaine mesure à la construction et au logement durable : 'La ville de demain et l'héritage culturel' et 'Réhabilitation durable des lotissements d'immeubles d'habitation d'après-guerre et leur intégration dans le réseau urbain'. Par ailleurs, le 3ème programme sur la croissance compétitive et durable inclut l'Action clé 1 sur les produits, les processus et l'organisation.

L'Action clé "Ville de demain et héritage culturel" comporte une priorité spécifique sur la construction et la reconstruction durables de grands lotissements d'immeubles et de l'infrastructure. Quatre projets regroupés sont maintenant opérationnels, portant sur les bâtiments et les quartiers durables. Ensemble, ils devraient constituer un important pas en avant vers l'établissement et la promotion de pratiques de construction et de rénovation durables au sein de l'UE.

Le programme de travail de l'Action clé 4 identifie la "réhabilitation durable des grands lotissements d'immeubles d'après-guerre et leur intégration dans le tissu urbain" comme un objectif particulier. Ce sujet est traité par un projet plus vaste intitulé SUREURO (Sustainable Refurbishment Europe), qui est conduit par 7 Sociétés de logement. Le but visé par ces sociétés, avec leurs partenaires sur la recherche, est le développement d'instruments pratiques de gestion pour intégrer le développement durable et la participation des occupants dans leur processus de gestion de la réhabilitation, tout en maintenant des coûts normaux et abordables pour les occupants.

D'autres projets visent le développement d'instruments ou de produits à délivrer qui contribueront à harmoniser l'approche des "meilleures pratiques" du logement durable (PRESCO, Practical Recommendations for Sustainable Construction) et permettront de mesurer la durabilité des projets de construction et de rénovation urbaine (CRISP, Network on Construction and City Related Sustainability Indicators). Un projet plus approfondi (HQE^{2R}, Sustainable renovation of Buildings Research project) vise le développement d'une méthodologie de la rénovation durable des bâtiments afin de garantir un impact positif sur la qualité de vie dans l'ensemble du quartier.

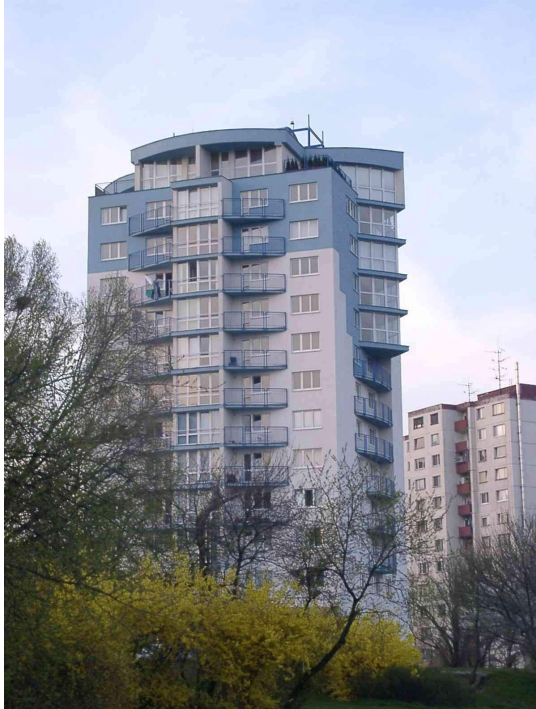
Une caractéristique clé de ces projets est qu'ils traitent de manière intégrée les aspects environnementaux et sociaux de la durabilité. En s'attaquant à la durabilité de l'environnement construit, leur portée va au-delà du seul tissu urbain qu'ils traitent sous un angle holistique dans le contexte du quartier et de l'environnement urbain. Plusieurs autres projets traitant des stratégies de rénovation du logement sont encore en négociation à l'heure actuelle, mais leur démarrage est prévu plus tard cette année.

Dans un contexte de croissance, l'objectif de ces projets est de développer la technologie et les connaissances scientifiques indispensables pour mettre sur pied des pratiques durables dans le domaine du bâtiment. Une exigence annexe est de passer de réglementations normatives à des réglementations basées sur la performance. Un projet de réseau a récemment démarré, sous la conduite du CIB, appelé Performance Based Building (PEBBU), ou bâtiment basé sur la performance. Les réglementations basées sur la performance procurent un champ d'action pour appliquer des paramètres similaires dans différentes régions, à différents moments et dans des conditions climatiques différentes. Elles facilitent en outre l'introduction d'innovations sur le marché.

Une autre question clé de la durabilité est l'adoption d'une approche basée sur le cycle de vie pour la conception, la construction, la maintenance et la démolition. Les propriétaires de bâtiments et d'installations partagent le point de vue qu'il ne peut y avoir de durabilité sans la prise en compte du coût et de la performance du cycle total de vie. Trois projets viennent s'ajouter aux activités nationales existantes pour réaliser cet objectif : Lifecon, Eurolifeform et Investimmo. Le réseau Lifetime se prépare actuellement à assurer la coordination de cet effort et de l'échange d'informations, ainsi qu'à créer une synergie entre les divers acteurs au sein de l'Union européenne. Il devrait être opérationnel en juin 2002. Le réseau se concentrera sur le développement de normes et de méthodes, de bases de données et la mise sur pied de formations, etc.

Il faut savoir toutefois que la Direction de la recherche a son propre domaine d'action. La recherche n'est pas menée uniquement pour le compte des autres directions. De plus, les projets sont largement dépendants des besoins du marché. Une coopération sous forme de réseau et une discussion commune existent bien mais un principe directeur fait défaut - notamment pour le logement. Ce manque se fait d'autant plus ressentir que l'expérience pratique a démontré que les programmes nationaux pour de nouvelles recherches et le développement de nouveaux marchés, ainsi que les co-financiers de la recherche de l'UE, fonctionnent encore au niveau national, alors que l'industrie, comme le prouve l'existence des réseaux, préfère opérer au niveau international.

Le 6ème programme-cadre de recherche (le premier appel d'offre devrait être émis en octobre 2002) adopte une approche plus générale et est axé sur des projets intégrés très vastes. La construction durable ne constitue pas un sujet en soi, ni le logement, mais la durabilité est un critère déterminant de l'ensemble du travail sur les produits et les matériaux. Le cycle de vie, le processus de production et l'approche du système sont tous d'importants domaines d'attention.



Immeubles rénovés (gauche) et anciens immeubles (droite) à Bratislava, Slovaquie

La Direction des affaires sociales

Pour la première fois dans l'histoire de l'Union européenne, la Direction des affaires sociales s'est attaquée aux problèmes de la pauvreté et de l'exclusion sociale afin de consolider le modèle social européen. Les initiatives pour rassembler et échanger les connaissances sur les différentes approches des groupes à risque et leur environnement direct ont un rapport étroit avec le logement durable. Elles font entrer en jeu de nombreux facteurs comme l'accessibilité financière des habitations, le développement environnemental et social des quartiers et la participation de la société civile. Un autre facteur reliant la Direction des affaires sociales au logement durable est le fait que ce département est chargé, entre autres, de l'admission des pays candidats, qui devront tous être fortement incités à développer et mettre en œuvre des politiques de logement durable.

5.3 Travail en cours et législation en préparation ⁽³⁾

<p>Entreprise</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Groupe de travail sur l'estimation du prix de revient de la totalité du cycle de vie • Eurocodes devant former un ensemble de 58 normes. Ces codes doivent fournir des règles structurelles pour la conception des structures (travaux de construction et d'ingénierie) et certains produits structurels.
-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Energie	<ul style="list-style-type: none"> • Directive sur la performance énergétique des bâtiments • COM(2000) 279 définitive, sur la promotion de sources d'électricité renouvelables • COM(2000) 247 définitive, <i>Action Plan to improve Energy Efficiency in the European Union</i> • COM(2000) 769 Livre vert, <i>Towards a European Strategy for a Secure Energy Supply</i>
Environnement	<ul style="list-style-type: none"> • Livre vert sur une politique de production intégrée • Stratégie de recyclage & mesures associées • Stratégie de ressources & mesures associées • Stratégie urbaine & mesures associées, recommandations • Proposition sur la pollution acoustique 2000/0194(COD)
Recherche	<ul style="list-style-type: none"> • 6ème programme-cadre de recherche • Conclusions et recommandations futures de: <ul style="list-style-type: none"> o PRESCO... o CRISP o Sureuro o Lifecon o Eurolifeform o Investimmo
Affaires sociales	Stratégie européenne en matière de lutte contre l'exclusion sociale (processus de Lisbonne) ⁽⁴⁾

5.4 Principales conclusions

1. La révision du Traité d'Amsterdam a conduit à une intensification de la politique de durabilité dans l'ensemble des secteurs dont l'Union européenne est politiquement responsable. L'approche plus générique adoptée par les directions signifie que les aspects durables de la construction et du logement font l'objet d'une attention générale plus soutenue. Le logement durable n'est pas suffisamment spécifiquement traité- il n'apparaît que sporadiquement dans certains thèmes urbains ou en tant que sujet de recherche de quelques projets isolés, la seule exception étant la nouvelle directive sur la performance énergétique des bâtiments.
2. A la périphérie de ces actions distinctes, certaines philosophies et opinions quant à la manière de procéder en matière de bâtiment et logement durables sont toutefois manifestement partagées par les personnes concernées des diverses directions. Ces vues incluent un intérêt marqué pour la construction prenant comme point de départ le parc d'habitations, l'approche basée sur la totalité du cycle de vie, la préparation de l'introduction d'une énergie renouvelable, la nécessité d'une plus forte concentration sur les quartiers et le comportement des consommateurs, ainsi que sur la biodiversité dans l'environnement construit. Ces vues communes sont étroitement liées aux dernières connaissances acquises par les réseaux experts et devraient être documentées et utilisées comme cadre général pour les nouvelles activités.

3. Le plan d'action sur la construction élaboré par la DG Entreprises pourrait servir de base pour élaborer un plan d'action sur la construction durable plus global, qui devrait être détaillé sur le point des politiques du logement. Gardant cette conclusion à l'esprit, ainsi que les conséquences entraînées par le développement de la stratégie européenne en matière de lutte contre l'exclusion sociale, on pourrait envisager la mise en place d'un Conseil du logement durable. Ceci pourrait éventuellement déboucher sur une politique du logement durable axée sur l'intégration et la gestion des aspects connexes du logement, telle que la durabilité, les aspects sociaux et culturels ainsi que la conception.
4. Les actions clés de l'une des directions générales devraient faire office de guide pour les nouvelles initiatives des autres directions. Là aussi, une vision ou politique commune sur le bâtiment et le logement durables permettrait de réaliser et stimuler cet objectif. Bien qu'il soit généralement reconnu que la contribution des concepteurs aux objectifs politiques et sociétaux globaux devrait être plus large, aucune direction ne couvre le sujet dans ses activités.
5. Pour terminer, la mise en oeuvre de politiques intensifiées, au vu des stratégies actuellement développées par la DG Environnement, demande une rationalisation des connaissances et des flux d'informations entre la Commission européenne et les Etats membres en ce qui concerne la construction et le logement durable. Dans un même temps, l'intensification des politiques européennes sur les domaines liés au bâtiment et au logement durables, et leurs effets sous-jacents sur les activités génériques, exige que tous les secteurs concernés s'engagent à y participer.

Notes

- (1) Les informations données dans ce chapitre sont basées en partie sur les résultats d'un atelier inter-directions sur la politique du logement durable de l'UE, conduit dans le cadre des activités du programme SCORE de Novem, qui assiste les pays d'Europe centrale et orientale dans l'établissement de politiques de construction durable.
- (2) <http://europa.eu.int/comm/enterprise/construction/index.htm>
- (3) "EU-legislation & Sustainable Building", publication Score 2002
- (4) Politiques de la communauté en soutien de l'emploi, rapport inter-directions couvrant les vues et politiques sur l'intégration sociale ; <http://europa.eu.in/com/employment>

Chapitre 6 – Vue d’ensemble et conclusion

6.1 Vue d’ensemble

La documentation fournie par les 27 pays – complétée par les recherches menées par les groupes de travail, les réseaux, les directions générales de l’Union européenne et d’autres organisations internationales – semble couvrir l’ensemble des sujets pertinents du bâtiment ou du logement durable. Elle montre que les politiques de logement durable en Europe s’appuient sur plusieurs points de départ communs. Différents angles d’analyse des informations fournies font en outre ressortir que des solutions et des activités communes sur divers sujets sont possibles. Cependant, le développement d’une approche intégrée du secteur du logement demande des définitions et des stratégies claires. Les avis sur la procédure à suivre pour y parvenir sont partagés, et les idées sur la direction à prendre sont nombreuses. Ces questions sont traitées dans ce chapitre, qui se termine par les conclusions principales.

6.2 Aspects environnementaux

Energie

L’énergie s’avère être le thème dominant du bâtiment durable. Le rendement énergétique des bâtiments neufs est un sujet largement couvert par toutes les politiques nationales et est traité via les activités de l’Union européenne. De plus, la directive de l’UE sur les indicateurs de performances des bâtiments est un premier pas vers une harmonisation de l’approche énergétique qui débouche sur une orientation dépassant le niveau national.

Le rendement énergétique des bâtiments et du parc de logements existants reçoit une large attention mais globalement, une approche structurelle fait défaut. Ceci est dû aux problèmes spécifiques présentés par les nombreux types de bâtiments ainsi qu’à la question des rapports entre les divers statuts d’occupation (propriétaire, locataire du parc privé ou public) et la responsabilisation vis-à-vis de la consommation énergétique.

La mise en œuvre de mesures visant à favoriser les énergies renouvelables mérite d’être soutenue. Afin d’éviter de gros investissements futurs pour adapter le parc de bâtiments, des dispositions générales de mise en œuvre pourraient d’ores et déjà être introduites au stade de la conception.

Matériaux

Les matériaux sont la seconde ressource principale. Seuls quelques pays ont entrepris de développer les premières lignes d’un cadre de transition de l’approche traditionnelle, qui consiste à utiliser des matériaux vierges et à éliminer les déchets, vers une approche respectueuse de l’environnement consistant en un cycle fermé avec un recyclage du plus haut niveau. Ceci implique la réutilisation des bâtiments. De nombreux scientifiques s’accordent pour dire que la réduction du volume de construction est le défi majeur pour toute approche environnementale dans les années à venir.

Des initiatives ont été prises au niveau de l’Union européenne pour guider ce processus, mais elles ne visent pas directement l’environnement construit. Une initiative distincte visant la structure organisationnelle propre au processus de construction semble nécessaire.

La principale différence entre les ressources en énergie et les matériaux utilisés dans les bâtiments est la longue durée de vie de ces matériaux. Leur gestion nécessite une organisation beaucoup plus sophistiquée que la gestion des bâtiments. Ceci est indispensable pour une gestion efficace à partir d'un certain volume. Aussi, des stratégies devraient être mises en œuvre au niveau national ou régional, soutenues par des définitions, des objectifs, des processus et des instruments européens communs afin d'optimiser cette approche et sa mise en œuvre concrète.

L'industrie de la construction a déjà commencé à se mobiliser. Les acteurs de ce secteur ont conscience des problèmes et de la nécessité d'adapter le système. Ce secteur connaît cependant une organisation et une orientation traditionnelles (une caractéristique du secteur du bâtiment). Il favorise une approche harmonisée afin de ne pas être confronté à différentes exigences et législation dans chaque projet. Cette harmonisation est réalisée au niveau national, mais aussi de plus en plus fréquemment au niveau européen avec comme élément moteur les règles européennes en matière de marché public.

L'industrie des matériaux du bâtiment est de loin la branche la plus internationalement orientée de ce secteur. Certaines entreprises optent encore pour une orientation nationale. Mais une évolution rapide se fait sentir. La phase de conception des produits est cruciale pour optimiser et réorganiser le cycle des matériaux. Ce sujet devrait donc certainement faire l'objet d'un cadre politique international.

Le débat pour savoir si l'accent doit être mis sur la pérennité des bâtiments et des habitations ou sur un recyclage adéquat est encore ouvert. Les opinions des Etats divergent sur ce sujet, mais tous soulignent l'importance de ces approches. Après examen des contraintes imposées par les ressources et des efforts nécessaires pour les rendre disponibles, une conclusion s'impose : soit une organisation extrêmement sophistiquée du recyclage des produits et des matériaux est nécessaire, soit, si ce n'est pas le cas, les bâtiments devront avoir une très longue durée de vie. Il est important de noter à cet égard, que leur pérennité exige des bâtiments de pouvoir être adaptés aux évolutions des besoins de leurs occupants.

Eau

L'eau est la ressource qui reçoit le moins d'attention dans le secteur du bâtiment et de la construction. En outre, elle n'a pas été étudiée en profondeur pour le présent rapport. Cependant, un bon cadre de base existe au niveau européen du côté de l'offre. Le cycle de l'eau connaît néanmoins une orientation très locale – il diffère même quelque fois de région en région – et montre d'énormes différences quant aux ressources, diversité de la demande et possibilités de récupération. Il semble relever principalement d'une responsabilité nationale ou même locale, où des principes généraux de durabilité pourraient être introduits.

6.3 Aspects sociaux

Le premier point ressortant de l'analyse de la documentation est la faible interaction entre les approches sociale et durable dans le domaine de la politique du logement. Les deux font clairement l'objet d'une attention soutenue, mais ne sont pas traités selon une approche intégrée ou holistique, qui est considérée être la condition fondamentale pour créer une société durable, sûre et viable. Ceci est dû en partie à une définition inadéquate et à une compréhension insuffisante de la portée de chacun de ces éléments. Une terminologie et une compréhension communes sont nécessaires pour éviter que les questions distinctes ne se perdent dans un langage inadéquat. Toutefois, le parc de bâtiments existant et les zones urbaines sont communément perçus comme étant au cœur des enjeux de la politique du logement durable. Ceci fournit l'opportunité d'intégrer les deux approches et de faire ainsi un grand pas en avant.

L'un des aspects sociaux fondamentaux du logement est son accessibilité financière. Un prix abordable est le premier facteur affectant directement les occupants. Pratiquement tous les pays le considère comme étant le sujet le plus important.

La prise en compte des conséquences et des coûts sur le long terme n'est pas une notion largement soutenue. Elle influencerait pourtant sur les décisions d'investissements financiers, ainsi que sur la gestion des ressources, l'exploitation et la durabilité des immeubles, et favoriserait la stabilité du tissu social et culturel. Un facteur important pour une planification à long terme est d'avoir conscience que l'entretien du parc existant relève en grande partie du bien-être social et culturel des habitants, celui-ci s'intégrant dans le contexte historique des quartiers. Un environnement familial lie les différentes générations et favorise le développement individuel ; il est le cadre qui permet une vie épanouie. En second lieu, lors du calcul du budget affecté au logement, une réduction des coûts d'exploitation serait peut être plus efficace que l'abaissement des investissements initiaux. Plusieurs régions de l'Europe centrale et orientale expérimentent actuellement cette approche, les frais d'énergie représentant souvent une large part du budget familial. Un cycle de vie planifié axé sur les dimensions économique, environnementale et sociale est donc préférable.

Les projets pilotes et expérimentaux sont des instruments clés pour acquérir une meilleure compréhension de ce processus complexe, en démontrer les possibilités et sensibiliser les acteurs dans ce domaine.

6.4 Société et économie

Economie

Parallèlement à la nécessité d'intégrer les facteurs sociaux et de durabilité dans la politique du logement, la nécessité d'une plus large intégration de l'écologie et l'économie est largement perçue.

Pour réaliser un réel progrès qui ne se limite pas au bien-être mais le combine à la durabilité, un changement du système, un engagement politique et une articulation entre l'économique et la durabilité s'imposent. Les objectifs devraient être quantifiés pour garantir un développement équilibré de l'économie et de l'écologie. Une orientation plus sociale et plus écologique des plans fiscaux et de subventions, supplantant l'orientation économique à court terme, est perçue comme une approche porteuse de succès. Cependant, il est clair que la relation entre écologie et économie demande un examen plus approfondi. Il est important de passer des habitudes et processus existants, qui sont moins durables, à une orientation plus écologique. Il est largement reconnu que plusieurs autres domaines relevant de la politique économique profiteraient de cette transition – par exemple, les conditions de travail et l'accessibilité financière des logements.

L'occupation des sols dans les zones urbaines et rurales et la fixation de leur prix sur le marché privé risque d'interférer avec un système qui tendrait à intégrer les aspects sociaux, durables et économiques dans le domaine de la construction et du logement. Une analyse approfondie de cette relation et le développement de stratégies pour l'équilibrer sont dès lors d'une importance primordiale.

6.5 Union européenne

L'Union européenne n'a pas mandat officiel pour élaborer une politique du logement, ceci étant considéré comme relevant de la responsabilité des Etats membres. D'un autre côté, de plus en plus d'activités concernant le logement dans le cadre de l'UE. L'énergie, les matériaux et le réaménagement urbain sont des exemples d'activités liées au logement dans le cadre de l'UE. Le logement est également un instrument clé de la stratégie de l'Union européenne pour traiter le problème de l'exclusion sociale. Les ministres européens du logement l'ont pleinement reconnu lors de leur 13^{ème} rencontre en octobre 2001 sous la présidence de la Belgique. Les ministres ont particulièrement bien accueilli le projet de la Commission européenne de soutenir les plans d'action nationaux ayant notamment comme objectif de fournir à tous des conditions de logement décentes et saines et les services de base, et de mettre en place des mesures préventives devant éviter les situations de crise risquant de déboucher sur l'exclusion sociale, tel l'endettement, l'exclusion scolaire et les sans-abri ⁽¹⁾.

Lors d'une rencontre préalable à Göteborg sous la présidence de la Suède, le Conseil européen a adopté une stratégie européenne de *développement durable*. Dans ses conclusions, le Conseil accorde une place prioritaire à la gestion des ressources naturelles : *"La relation entre croissance économique, consommation des ressources naturelles et production de déchets doit changer. Une performance économique soutenue doit aller de pair avec un usage des ressources naturelles et des niveaux de déchets soutenable, qui maintiennent la biodiversité, préservent les écosystèmes et préviennent la désertification."*

Le communiqué de la Commission, sur lequel la décision du Conseil est basée, énonce sans équivoque que *"Bien que l'Union dispose d'un vaste éventail de politiques traitant les dimensions économique, environnementale et sociale de la durabilité, le développement de ces politiques n'a pas été suffisamment coordonné."*



Le village européen est un projet prototype de l'UE pour évaluer les directives sur les produits du bâtiment et pour explorer les possibilités d'internationalisation du commerce des matériaux. Il fait partie de l'exposition Bo01 sur le logement de Malmö, en Suède. Sur cette photo, la contribution tchèque.

Ce communiqué comprend de nombreux arguments et orientations politiques qui soutiennent un plan d'action européen pour le bâtiment et le logement durables, (marché public vert, ré-allocation des taxes et subventions, collecte et échange d'informations, etc.). Toutefois, bien que le mot *urbain* apparaisse dans les documents, aucune référence explicite n'est faite au bâtiment et au logement, malgré leur impact énorme sur les ressources.

Une situation qui pourrait changer lors de l'entrée des pays candidats dans l'Union européenne, puisque ces pays seront confrontés à d'immenses défis sociaux et économiques mais auront aussi de nombreuses opportunités sur le plan du logement si une harmonisation sociale et économique doit être réalisée au sein de l'Union européenne (étendue). Ceci souligne encore la nécessité de définir des lignes directrices, des stratégies et des meilleures pratiques appropriées et transparentes pour le secteur du logement.

La conclusion est que le logement durable devrait être reconnu et accepté comme étant une question européenne majeure.

Le moyen le plus efficace de combiner une approche économique et écologique est d'analyser et réorienter les plans de subventions et les instruments fiscaux de manière à décourager les activités nuisibles à l'environnement. Les coûts liés à la dégradation de l'environnement devraient donc être pris en compte.

Malgré le volume important d'informations déjà disponibles à différents niveaux et sur différents sujets, la terminologie employée et sa documentation montrent de fortes divergences. Ceci rend extrêmement complexe l'accès à ces informations et leur comparaison. Il est donc crucial de structurer et d'améliorer l'accessibilité des connaissances existantes au niveau européen. Cela facilitera une approche commune transfrontalière et une coopération dans l'élaboration des politiques et fournira aux auteurs de projet, à l'industrie et aux fabricants de produits des méthodes claires pour adapter les spécifications de construction et de logement aux contraintes de la durabilité. Comme mentionné plus tôt, un institut ou un réseau européen des connaissances serait une solution efficace à ce problème.

Note

(1) Communiqué final de la 13ème rencontre des ministres européens du Logement, Belgique, 2001

Annex 1. - OECD report: Policies for environmentally sustainable Buildings

In this annex the executive summary of the OECD report "**Policies for environmentally sustainable Buildings**" is presented as the report provide important and relevant background information. This report is the first draft of the Synthesis Report of the OECD Sustainable Building Project.

Source: OECD report, Paris 25 April, T.Hasegawa, ENV/EPOC/WPNEP(2002)5

For more information: Mr. Takahiko Hasegawa, OECD Environment Directorate, National Policies Division.

Tel. +33 (0) 145 24 14 87, email: takahiko.hasegawa@oecd.org

EXECUTIVE SUMMARY

The OECD Sustainable Building Project was initiated in May 1998 as a four-year project with the objective of providing guidance for the design of government policies to address the environmental impacts of the building sector. Among the various environmental issues related to this sector, the reduction of CO₂ emissions, minimisation of construction and demolition waste (C&DW), and prevention of indoor air pollution were selected as priorities for the project.

As the final output of the four-year project, the Synthesis Report presents the results of four years of work done in the OECD Environment Directorate for this project. The report is intended to help policy makers in OECD countries to improve environmental policies for the building sector and stimulate further discussion on this issue in the future. The report could also be of interest to other international organisations, researchers, industry, and NGOs.

This report is divided into seven chapters.

Chapter 1: Introduction

Chapter 2: Environmental and economic impacts of the building sector

The building sector has a great impact on energy and material use, as well as on human health.

- The building sector accounts for around 25–40% of final energy consumption in OECD countries. An analysis of energy use in buildings indicates that space heating accounts for the largest proportion of energy consumption in both residential and commercial buildings.
- The construction sector accounts for between one-third and one-half of the commodity flow in selected OECD countries. Consequently, a great amount of construction and demolition waste (C&DW) is being generated in OECD countries. A breakdown of C&DW data shows that a significant proportion of this waste comes from demolished buildings.
- Indoor air quality can significantly affect human health. Indoor air levels of many pollutants may be 2.5 times – and occasionally more than 100 times – higher than outdoor levels. People usually spend as much as 90% of their time indoors.

Chapter 3: Current environmental policies for the building sector

The OECD questionnaire survey and subsequent supplemental studies have found that various types of policy instruments have been implemented to reduce the environmental impact of the building sector.

- A significant proportion of reported policy instruments for reducing CO₂ emissions from the building sector target new buildings. Building regulations have long played a central role in improving energy efficiency in most OECD countries. Although the use of information tools, such as environmental labelling, is increasing, the use of economic instruments remains limited; and government intervention for upgrading existing buildings has been modest.
- Most of the reported policy instruments for minimising C&DW are implemented at the demolition stage. A landfill tax and regulatory instruments, such as a ban on landfill and mandatory separation, are widely used in European countries. A smaller number of countries have introduced policy instruments at downstream stages, such as an aggregate tax, certification scheme, *etc.* Few instruments were identified at upstream stages.
- The most widely used instrument for preventing indoor air pollution is the setting of target values for the concentration of pollutants. Regulations on the quality of building materials have been implemented in four European countries, and environmental labelling schemes covering the issue of indoor air quality exist in several countries.

Chapter 4: Unique characteristics of the building sector and barriers to improvement

The building sector has several unique characteristics in terms of its product, production process, and the way the product is used. These unique characteristics have created specific barriers to improving the environmental performance of buildings and building activities. For instance, the longevity of buildings makes the economic benefits resulting from energy efficiency investment uncertain, and discourages such investment. Moreover, the high level of discrepancy between owners and users has caused "principal-agent" problems for improving the energy efficiency of rented buildings. Other unique characteristics that create barriers to improvement include the extended supply chain that construction requires, the spatially fixed nature of buildings and their high capital cost, and the dominance of a large number of small firms in the building sector.

Chapter 5: Policy instrument options for environmentally sustainable buildings

Policy makers in government can choose various policy instrument options, each of which has specific strengths and weaknesses. In order to make an appropriate choice, they need to take the characteristics of all these instruments into consideration. Both theoretical and empirical studies have been undertaken to evaluate the main policy instruments, and the findings have provided valuable insights into policy instrument characteristics and their implications.

Policy instruments for reducing CO₂ emissions from buildings

- While mandatory standards for building design set in building regulations are usually not economically efficient, they do appear to be the most dependable instrument for achieving a given goal of energy efficiency if they are effectively enforced. Although it is often difficult to set standards that are strict enough to have a substantial impact on a significant proportion of new buildings, there may be room for upgrading such standards and improving their effectiveness in many OECD countries.

- Capital subsidy programmes could encourage energy efficiency investment for both new and existing buildings if the proportion of free riders were sufficiently reduced. However, it is unlikely that such programmes could have a major impact on a wide range of building activities because they require tax revenue expenditures. Although the impact of energy taxes on energy efficiency investment remains uncertain, the taxes are presumed to achieve the least-cost solution and provide continuous incentives to seek more cost-effective technologies.
- Empirical evidence suggests that energy audit programmes can encourage energy efficiency investment in existing buildings. Although environmental labelling schemes could theoretically play a large role in the sectors for new and existing buildings, no clear empirical evidence was found to indicate how the schemes could actually affect building design.

Policy instruments for minimising C&DW

- Empirical evidence indicates that a landfill tax can effectively reduce the final disposal of C&DW if the tax rate is set high enough. Although regulatory instruments, such as a ban on landfill, may have great potential to reduce the final disposal of C&DW, there appears to be no empirical evidence to clearly indicate their effectiveness. Some other regulatory instruments, such as mandatory reporting and demolition permission, may be effective in preventing illegal dumping which is often regarded as the main negative side effect of a landfill tax.
- At downstream stages, virgin material taxes may have great potential to promote recycling with modest administrative cost, although there is no supporting empirical evidence. Reliable certification schemes for recycled materials, coupled with specifications that assume the use of recycled materials, may encourage the use of recycled materials in the building sector.
- At upstream stages, there appears to be no instrument – except for greener public purchasing policies – that could effectively improve the performance of buildings with regard to waste generation.

Policy instruments for preventing indoor air pollution

- Empirical evidence indicates that regulations on the quality of building materials could effectively improve indoor air quality with modest administrative cost.
- Although it is theoretically presumed that environmental labelling schemes could improve building performance only indirectly through changing the behaviour of buyers, empirical evidence suggests that the schemes directly encourage manufacturers to produce materials that are better for health. The establishment of target value for the concentration of pollutants may be a good starting point for making stakeholders aware of the problem, and for helping with the implementation of other instruments.

General policy instruments

- Introducing a greener public purchasing strategy for construction procurement has great potential to improve the environmental performance of the building sector. This instrument may be particularly important in areas where no other policy instruments are feasible.
- Since the construction industry does not have much capacity to undertake research and development and is slow to adopt new technologies, it is important for government to provide support for environmental R&D and the diffusion of relevant technologies in a close partnership with the construction industry.
- Despite some of the industry's unique characteristics and the difficulties they pose for voluntary instruments, such instruments may work effectively if they target areas where participating firms could benefit economically from improving the environmental performance of their activities.

Chapter 6: Designing and implementing policies for environmentally sustainable buildings

In light of the unique characteristics of the building sector, it is important to establish a national strategy for improving the environmental performance of the sector. Such a strategy should be specifically aimed at the building sector, providing guidance that fully reflects the sector's needs, and it should help policy makers implement appropriate environmental policies.

- In order to achieve the most with limited resources, policy makers need to make appropriate choices with regard to the policy instrument and its target. There is great potential for improving the effectiveness and efficiency of policy instruments by targeting a specific category of buildings. Similarly, appropriately choosing the point of intervention improves not only the effectiveness of policy instruments but also their economic efficiency, and reduces administrative cost.
- Proper co-ordination of policy instruments is required at two levels. First, different kinds of policy instruments for the same environmental objective should be co-ordinated so that they can create greater synergy for improving the environmental performance of the building sector. Second, since environmental impacts of the sector are interrelated, policy instruments for reaching different environmental objectives could potentially conflict. In order to avoid such conflicts, basic principles for policy co-ordination need to be established.
- The establishment of a framework to monitor the environmental performance of the building sector would not only enable governments to set out quantified policy targets, but also provide policy makers with the information they need to use policy instruments in the most effective way. Collecting data on the environmental performance of the building sector, above all site-based data, is usually time-consuming and costly; however, this problem could be overcome by making the best use of a policy framework for environmental labelling schemes.

Chapter 7: Conclusions

On the basis of discussions in the previous chapters, the following general policy recommendations have been made:

General policy framework

- Establish a national strategy for improving the environmental performance of the building sector.
- Establish a framework to regularly monitor the environmental performance of the building sector.
- Develop a close partnership between government and industry.
- Introduce a greener public purchasing strategy for construction procurement.
- Minimise administrative cost by eliminating the duplication of administrative processes.
- Undertake more *ex-post* evaluation of policy instruments.

Policy instruments for reducing CO₂ emissions from buildings

- Appropriately co-ordinate regulatory instruments and non-regulatory instruments.
- Improve the environmental effectiveness and economic efficiency of building regulation.
- Develop a synergy by combining economic instruments and information tools.
- Place more emphasis on energy efficiency improvement in existing buildings.
- Undertake extensive analysis on the cost-effectiveness of energy efficiency measures.

Policy instruments for minimising C&DW

- Create a synergy for minimising C&DW by co-ordinating policy instruments across the stages of the life-cycle of buildings.
- Reduce the final disposal of C&DW with a combination of economic and regulatory instruments.
- Establish a sustainable material flows within the building sector by promoting the use of recycled building materials in building construction.
- Continue to explore possible measures for improving the waste-generation-related performance of buildings.

Policy instruments for preventing indoor air pollution

- Improve the quality of building materials by implementing instruments that target building materials manufacturers.
- Avoid providing misleading information to consumers.
- Undertake more studies on the causal mechanisms of indoor air pollution.
- Establish a framework to identify newly emerging indoor health problems.

Annex 2. - DG Enterprise action plan and recommendations for sustainable construction

This summer, the EU Enterprise Directorate, member states and industry representatives have drawn up an Agenda for sustainable construction in Europe. Based on a consensus of the parties involved, the action plan should at least function as a focal point for joint developments in their approach to environmental and sustainable construction. Some of the EU countries have already started to develop and implement sustainable building-related policies and legislation, recognising that this is only possible by taking a broader and higher-level approach and that it is very important to act jointly. The work was undertaken by several task groups, and concluded with a set of recommendations. Their report was published last year⁽¹⁾. The proposed strategies included: *a progressive change in lifestyles and in patterns of consumption and production that will decouple economic growth from resource use and pollution*, and recognised that *promoting renovation, reuse and rehabilitation of existing buildings* is vital.

A strong appeal has been made to industry to provide systematic, transparent and verifiable environmental information about their products and product standards. This fits in with European Commission requirements, which are working towards establishing cooperation with the standardisation bodies to develop these norms. This is already an important issue in Europe. The report strongly recommends that studies and R&D projects that establish guidelines leading to LCA (life-cycle analysis) and LCC (life-cycle costing) should become standard procedures. The report concludes that national governments and public bodies are the construction industry's largest clients. They ask these principals to take the lead in promoting sustainability. One interesting idea is to evaluate construction tenders not just on the basis of traditional parameters, but also on the basis of life-cycle costs, including environmental quality parameters. The report encourages these authorities to include environmental considerations in their tender documents. This is a noteworthy and significant proposal, since industry representatives helped write the report. This is in line with the upcoming EU DG Environment strategy for Green Public Procurement, part of the integrated policy measures product.

This should all be based, of course, on clear considerations as well as indicators and assessment tools. However, as part of this strategy the industry is challenged to examine the extent to which eco-efficiency can be increased in the sector, with the prospect of increasing it by a factor of 4, or even 10, over a longer period. Here again we see the factor principle being favoured as a target mechanism.

The total set of recommendations would seem to be a good starting point for specific activities in order to set the agenda, and it forms a basis that could be good enough to convince all parties. It is primarily aimed at construction, but it can also be amended for building in general and housing in particular. The key actions to be added are described in the other chapters in this report. The annex with the OECD conclusions for successful policies also provides input for a more broadly based action plan.

Issue	Recommendation
Whole life costs	Review work already undertaken and published and carry out further studies and R&D actions establishing guidelines that will lead to LCA and LCC becoming normal standard procedures aiming for convergence in methods and metric at the European level. Assessment of environmental impacts over the lifetime of built facilities as well as estimates of life cycle costs should be made available to clients before construction works begin. Consideration should be given to making such assessments mandatory for public works valued above a given threshold. This would facilitate benchmarking alternative development solutions.
Sustainable procurement	Clients, especially public clients, must take the lead in promoting sustainability in construction and the built environment.
	Sustainability impacts and their mitigation should, be addressed as far as possible in the planning and design (or even as part of the granting of planning permission) prior to commencing tendering procedures.
	Carry out a study to assess the advantages and disadvantages of awarding construction contracts on the basis of "concessions" and "facilities management" in order to determine procedures that produce built facilities with reduced environmental impacts. This could be done on the basis of a benchmarking exercise.
Sustainability performance indicators	That a set of shared indicators be agreed for the construction sector and that the results of CRISP be considered and adopted for use throughout the EU. These indicators will need to be reconciled with the "urban sustainability indicators" (Towards a local sustainability profile-European Common Indicators, EC DG Environment ISBN 92-828-9493-2, 2000) issued by DG Environment in November 2000 which municipalities are expected to adopt on a voluntary basis and use them as the basis for environmental reporting.
	Develop a system of life cycle costs performance indicators in order to facilitate comparisons of performance on a European basis and use these indicators to benchmark construction sustainability across Europe.
National plans and European programmes	All member states and accession countries should be encouraged to draw up and publish plans and programmes for "sustainable construction".
	The European Commission should draw up and issue guidelines - based perhaps on the work undertaken in PRESCO - explaining in general terms what these national plans and programmes should contain. Furthermore, the Commission should establish a website where all the documents can be easily found.
Software tools	ECCREDI (through E-CORE) and PRESCO should be asked to review the various software tools available and advise industry on any shortcomings or improvements that could be made. If feasible this should include a market survey in order to determine which software tools are the most useful and appreciated by users.
Education and awareness raising	Employers and professional bodies should phase out recognition of training and educational courses which do not take adequate account of the topic of "sustainable construction" in all member states and accession countries.

Issue	Recommendation
	<p>The actors in the industry should raise the awareness of the general public, especially clients, in their daily activities. This could be promoted through the increased use of environmental labelling of products and buildings including energy and environmental quality labelling.</p>
	<p>The European Commission, through a dedicated website, should disseminate national plans and programmes and other related and relevant material.</p>
	<p>One or other European body (perhaps ECCREDI) should organise annual competitions for "flagship sustainable construction projects" in the member states and the accession countries. A jury would adjudicate the proposals submitted and a distinguished European personality would present the awards at an annual event in Brussels.</p>
	<p>Consideration could also be given to setting up a "European Best Practice Programme" for sustainable construction, which would act as a learning network and coordinator of national best practices. It should include a scheme for "European Awards".</p>
	<p>The actors in the industry should raise the awareness of the general public, especially clients, in their daily activities.</p>
<p>Research and Development</p>	<p>That ECCREDI through its responsibility in managing E-CORE, should act as a focal point for European RTD actions in the field of Sustainable Construction. The results of these thematic networks should be further developed and used in order to carry forward the agenda for sustainable construction as described in this report.</p>
	<p>E-CORE should develop further actions, policies and strategies aimed at promoting more sustainable construction including giving consideration to requesting the European Standards defining performance criteria which could be used as an alternative to prescriptive requirements in public procurement.</p>

Annex 3. - Questionnaire on sustainable housing in Europe

The 3rd European Ministers conference on "Sustainable Housing" will be held in Genval, Belgium on 27 and 28 June 2002. This conference is being organised by Belgium (Walloon region and Brussels-Capital region) as a follow up of the first Conference on Sustainable Building in 1996 in Copenhagen, Denmark, and the second Ministers Conference on Sustainable Building in 1997 in Amsterdam, The Netherlands.

To prepare the conference all invited countries were requested to provide available information regarding relevant activities in the field of sustainable housing in the respective countries. To streamline this process a questionnaire was set-up (see next pages). Important starting point was the definition of the concept of Sustainable Housing as provided by the Belgium hosts of the conference.

The questionnaire was sent out by post and mail to all fifteen EU member states (Belgium, Denmark, Sweden, France, Germany, Portugal, Luxembourg, Finland, Ireland, United Kingdom, Netherlands, Italy, Spain, Austria and Greece).

The twelve EU candidate countries (Bulgaria, Romania, Latvia, Lithuania, Estonia, Slovakia, Slovenia, Czech Republic, Poland, Hungary, Malta and Cyprus) were also invited to provide their information on the subject by completing the questionnaire.

Completed questionnaires were finally received from 25 out of the 27 countries. Two countries were not able to complete the questionnaire. However they provided useful information by sending several reports and/or providing oral information.

The completed questionnaires are provided as pdf-documents on a separate CD-ROM. They will also be provided through internet.

The information from countries was carefully processed to get a good overview of the state-of-the-art on Sustainable Housing in Europe.

The effort and support of the countries in providing this information is appreciated very much.

Questionnaire on sustainable housing in Europe

Introduction

In view of the upcoming pan-European Ministers Conference on "sustainable housing", The Netherlands Agency for Energy and the Environment (Novem) has been commissioned by the Belgian hosts of this conference to collect basic information related to sustainable housing policy in the EU countries and the EU candidate countries.

This is the third European conference on sustainable housing. The first conference was in April 1996 in Copenhagen. The second conference was held in Amsterdam in September 1997.

This questionnaire is meant to assist in the preparation of an overview report as input for the conference by collecting information in a structured way. The general point of departure of this questionnaire is the definition of the concept of Sustainable Housing, which has been given by our Belgian hosts. This definition is provided in both English and French.

Basic guidelines

- The questionnaire consists of 5 parts:
 - Part A: focuses on the existing policy context: policy documents
 - Part B: focuses on the existing policy context: policy instruments
 - Part C focuses on priorities of specific sustainable housing policy issues (related to construction, social-economic and eco-efficiency perspective)
 - Part D focuses the best practices of national sustainable housing policy
 - Part E focuses on future directions of sustainable housing policy
- Only official nation-wide policies and related activities are targeted in this questionnaire.
- This questionnaire is in English. The response may be in English or French. National policy documents as referred to in part A can be provided in your national language, if possibly with an English summary. The resulting report will be in English and French.
- For information you can contact the Novem Helpdesk Sustainable Housing:
Novem BV
P.O.Box 8242,
3503 RE Utrecht,
The Netherlands

Phone: +31-30-2393430
Fax: +31-30-2393702
Email: sustainablehousing@novem.nl
- Contact persons: Mr. Cuno van Geet (EU-countries), Mr. Johan Havinga (EU candidate countries).

Definition of sustainable housing

Sustainability – a construction perspective

This aspect primarily refers to the quality of the construction and involves two main elements:

- lifespan, firmly dependent on the quality of the building materials used and their utilisation;
- adaptability, which needs to be met on two levels: on the one hand, the successive occupiers or occupational uses within the same accommodation, and on the other hand, the changing needs of the same occupant in the accommodation.

Sustainability – a social and economic perspective

This aspect refers to the 'viable' characteristic of accommodation for the occupier, whether tenant or owner which notably includes:

- affordability, based on the actual financial means of the occupiers, so that they are able to support the direct costs of the accommodation without having to neglect other essential needs (balanced diet, health, education, culture, etc.);
- indirect costs such as commuting and travel costs linked to the location of the housing;
- impacts of housing and more generally of the residential environment on the physical and mental health of the occupiers;
- psychological and social function of the housing and the residential environment: moving from a "place to live" to "home", while encouraging the development and maintenance social networks and various types of social solidarity.

Sustainability – an eco-efficiency perspective

Aiming for an increase in well-being while at the same time limiting the consumption of resources, this aspect encompasses the following elements:

- rational and efficient use of natural non-renewable resources, both in the construction and the use of accommodation; these resources can be regrouped under three main headings:
 1. energy: level of energy consumption (direct and indirect) and type of energy used;
 2. construction materials: their renewable character and notably their "embodied energy";
 3. space: the spatial use of land, a non-renewable resource, *par excellence*, and whose efficient management should aim to limit the use of land across a range of human activities including housing;
- "disconnecting" the increase in comfort, on the one hand, from consumption of resources on the other hand. A "disconnection" which is indispensable within a sustainable development perspective and which can be summarised by the phrase "do more with less".

Définition du logement durable

Le logement durable

Cet aspect fait en premier lieu référence à la qualité du bâtiment; il s'appuie sur deux éléments principaux :

- l'échelle de temps, fortement liée à la qualité des matériaux de construction utilisés et à leur mise en oeuvre;
- la notion de logement adaptable, qui doit être réfléchie à deux niveaux : celui de la succession d'occupants ou de types d'occupants différents dans un même logement et celui de l'évolution des besoins d'un même occupant dans le même logement.

Le logement soutenable

Cet aspect renvoie au caractère " supportable " du logement pour son occupant, locataire ou propriétaire; il fait intervenir notamment :

- la notion de logement abordable, c'est-à-dire partant des capacités financières réelles de son occupant, de façon à lui permettre de supporter les charges directes du logement sans l'empêcher de répondre à d'autres besoins essentiels (alimentation correcte, santé, éducation, culture);
- les coûts indirects tels par exemple les dépenses en matière de déplacements, liées à la localisation du logement;
- les impacts du logement et plus généralement, de l'habitat sur la santé physique et mentale de ses occupants;
- la fonction psychologique et sociale du logement et de son environnement résidentiel : il s'agit de passer du logement au " chez-soi ", tout en favorisant le développement ou le maintien du lien social et de solidarités de types divers.

Le logement " éco-efficient "

Visant l'augmentation du bien-être tout en limitant la consommation de ressources, il s'appuie sur les éléments suivants :

- l'utilisation rationnelle et parcimonieuse des ressources naturelles non renouvelables, tant lors de la construction que de l'utilisation du logement; ces ressources peuvent être regroupées en trois grandes catégories :
 1. l'énergie : niveau de consommation énergétique (directe et indirecte) et type d'énergie utilisée;
 2. les matériaux de construction : caractère renouvelable et " contenu énergétique " notamment;
 3. l'espace, c'est-à-dire le sol dans sa dimension spatiale, ressource non renouvelable par excellence, dont la gestion parcimonieuse doit viser à limiter la consommation par l'ensemble des activités humaines, en ce compris le logement;
- le " découplage " à envisager entre l'augmentation du bien-être d'une part et la consommation de ressources non renouvelables d'autre part : " découplage " indispensable dans une perspective de développement durable et qui peut être résumé par la formule " Faire plus avec moins ".

Questionnaire on sustainable building in Europe

Country:

Contact information

Please provide the name of the person responsible for this questionnaire:

Name:

Ministry / organisation:

Address:

Country:

Email:

Telephone

Fax:

Website:

Please provide the name of the official focal point for Sustainable Housing:

Name:

Ministry / organisation:

Address:

Country:

Email:

Telephone:

Fax:

Website:

Part A: Existing Policy context

In view of the given definition of sustainable housing, which related policy documents exist in your country?

Please add the original documents/text (as links to internet-sites, electronically or on paper). The documents can be provided in your national language. When available an English version or English summary is preferred.

Policy plans

White papers

Discussion papers

Other

Part B: Existing Policy instruments:

In view of the given definition of sustainable housing, which nation-wide instruments exist in your country. Specify only the main policy instruments.

Please provide a title and a short description of the goal, expected result and if available the measured effects of each instrument (max. 15 lines per instrument). Add original documents if available.

1. **Legislation** (Measures of legal origin, as for example: energy performance regulations, labelling schemes and bans on unhealthy materials)
 - Building codes
 - Energy regulations for equipment
 - Energy regulations for buildings
 - Toxic substances
 - Labelling rules
 - Other:
2. **Financial arrangements** (direct or indirect economic incentives & financial schemes to support sustainable housing)
 - Tax measures / incentives
 - Ecotax / environmental tax
 - Investment subsidies
 - Grants / mortgage / loan arrangements
 - Subsidy schemes aiming at experiments and development of sustainable technologies
 - Research funding
 - Other:
3. **Other instruments** (any other official instrument created/introduced to enhance the introduction of sustainable housing)
 - Official information campaigns
 - Voluntary agreements with (private) market parties (e.g. housing associations, local governments, building, construction, material and equipment industries)
 - Demonstrations
 - Other:

Part C: Specific policy priorities

In view of the answers in part B please give the priority issues in your sustainable housing policy:

1 = not important at all
 2 = of little importance
 3 = important
 4 = very important

<ul style="list-style-type: none"> • Construction issues <ul style="list-style-type: none"> • Building life span • Building adaptability to changing housing needs • Building maintenance aspects • Others (specify):..... • Social-economic issues <ul style="list-style-type: none"> • Housing affordability • Life cycle cost of housing/indirect costs • Accessibility / public transport connections to shops, schools, work and recreational facilities • Educational aspect (to teach to the people to live together and to "respect" their housing and its surroundings) • Safety • Tenant participation in housing design and management • Encouraging social networks and social solidarity in neighbourhoods • Public participation in urban development • Impact of housing quality on physical and mental health of occupants • Others (specify): • Eco-efficiency issues <ul style="list-style-type: none"> • Household energy consumption • Construction energy consumption • Environmental impact construction materials • Creating an attractive residential environment • Building materials utilisation • Building materials recycling • Construction waste • Household water consumption • Land use, urban planning • Traffic • Others: 	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%; text-align: center;"> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%; text-align: center;"> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%; text-align: center;"> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr> </table>	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						
1	2	3	4																																																																																																						

Part D: Best practices in national sustainable housing policies

Please give a short description of **three best practices of policy initiatives in your country**:

1. Best practice – from a **construction perspective**
2. Best practice – from a **social economic perspective**
3. Best practice – from a **eco–efficiency perspective**

Note: The activities and practices can relate to either public initiatives or to non–governmental (NGO) initiatives with or without partners from the public housing sector. This means that consideration can be given to innovatory and pilot activities, which are not necessarily reproducible in time. In such cases the reasons for this lack of reproducibility are worth emphasizing

Provide the information on the best practices and successful actions according to the following format. Information should be kept concise (max 1–2 A4) and can refer to certain items already mentioned in the questionnaire.

Reporting Format for each of the three national success stories:

0. Title – Designation of the activity (type of action – initiative)
 - Characterize the activity/initiative
 - Indicate if the activity concerns: Best practice from a construction perspective, from a social economic perspective or from a eco–efficiency perspective.
1. Type of problem to be solved:
 - Describe the problem addressed, where?
 - In favour of whom (population targeted) was the action (or initiative) undertaken?
 - Describe the objectives
2. The legal framework or legal base for the action (date)
3. Methods of financing
 - Origin of the finance
 - Direct financial aid (e.g. to individuals or groups)
 - Subsidies granted to a legal entity.....
4. Operator(s)
 - Public operator – organizations with a social purpose – associations– private persons
 - Partnership (describe in a few lines)
5. General principles behind the action (initiatives and steps taken)
 - Describe in a few lines general background and principles
6. Evaluation
7. Comments
 - Comments considered to be useful concerning the interest of the practical activity – its outstanding nature – particular difficulties

Part E: Future directions for sustainable housing policy

Are there any new policy instruments in a phase of preparation?

Please indicate the goal and expected results (max. 15 lines for each item)

Annex 4. - International organisations and their activities

In the field of building and housing, many organisations – both governmental and NGO-based – are playing an active role. However, just a few of these organisations have Sustainable Building or Sustainable Housing as their immediate aim. Moreover, the most important organisations are either globally organised or are primarily EU-related. Several important global organisations and their activities are highlighted below.

iiSBE (International Initiative on a Sustainable Built Environment)

iiSBE is an international non-profit organisation and its overall aim is to actively facilitate and promote the adoption of policies, methods and tools to accelerate the movement towards a global sustainable built environment. iiSBE has an international Board of Directors with members from almost every continent, with a small Secretariat located in Ottawa, Canada. Its specific objectives include:

- mapping current activities and establishing a forum for information exchange on SBE initiatives for participating organisations, so that gaps and overlaps can be reduced and common standards established
- increasing awareness of existing SBE initiatives and issues among non-participating organisations and in the international user community
- taking action on aspects not covered by existing organisations and networks.

Specific activities include establishing a website and R&D database.

iiSBE will also host a *Policy Knowledge* project, a network of member states to research the policies and programmes related to Sustainable Building practices. The work will result in the establishment of a database, an annual comparison of the latest Sustainable Building policies in member countries, and the preparation of an input document for international ministerial meetings (for bilateral as well as IEA, EU, OECD and UN meetings). The *Policy Knowledge* project will supplement the useful work already being undertaken in this area by the OECD and this ministerial conference.

CIB (International Council for Research and Innovation in Building and Construction)

CIB 's prime target is the construction industry and research institutes. In recent years, CIB has decided to make sustainable construction one of its core issues. The number of environmental and sustainability-related groups is growing fast and currently totals over 30. CIB created and recently published Agenda 21 for Sustainable Construction, an overview of important issues and a list of key actions to be taken by the construction industry. Following SB2000, CIB took the initiative to prepare a separate Agenda for developing countries. CIB is also in discussions with the UN with regard to its support for their SB programme for developing countries. CIB has recently begun to actively participate in EU networks – for example, in research for defining performance-based building, and in a possible new network for sustainable construction.

IEA (International Energy Agency)

The International Energy Agency originally focused on energy, energy efficiency and renewable energy. Over the past few years, however, there has been a growing need for a discussion on how to broaden the scope with regard to sustainability, particularly in the building-related IEA Implementing Agreements. This has resulted in a Task Force on Sustainable Building that recently published its findings and recommended that Implementing Agreements should broaden their activities in the annexes to Sustainable Building, and become more market-oriented in their approach.

IEA groups have already undertaken some important work – for example, Annex 31 – in analysing a large number of assessment methods. One of the current projects of IEA groups is focusing on solar cities. This project is currently in the start-up phase, in cooperation with the renewable energy section, but it could lead to some promising projects.

UN (United Nations)

The United Nations is involved in sustainability in various ways. There are a number of programmes that support related issues, including the programme for renewable energy home systems in remote villages, providing light in the evenings and access to information by means of TV and the internet, enabling villagers to improve their quality of life. Another well-known programme concerns the world heritage projects (see also their statement in Chapter 3). These are just two of a broad range of related projects. However, there is also another project targeting the built environment. This project is being carried out by UNEP, the UN environmental programme, and is being coordinated by one of the sub-programmes (IETC, the International Environmental Technology Centre). The programme is called SCDC, Sustainable Construction for Developing Countries, and it is this programme that CIB will join and operate. Last but not least, there is the important Habitat programme. See the chapter on policies for the relevance of this project to Sustainable Housing.

OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development)

A few years ago, the OECD, strongly supported by Japan, set up a separate programme on Sustainable Building to analyse the Sustainable Building policies of OECD member countries. In its first phase, the project gathered information on policies and carried out an initial analysis, which concluded that there are many non-technical barriers to be overcome, and that policy instruments are essential in order to achieve this. The second phase concentrated on three topics – reducing CO₂ emissions, minimising waste, and preventing indoor air pollution – and analysed the success and failure factors of these policies. This is valuable research, and further activities will be carried out in co-operation with the new Sustainable Building policies network under iSBE.

Others, Bottom-up

The above are mainly global activities and could be viewed as ‘top-down’ initiatives: governmental or institutional activities, mostly internationally organised. However, Sustainable Building cannot exist without ‘bottom-up’ activities. In fact, most activities start from bottom-up. And these activities are continuing, involving an endless number of people and small organisations, many based in Europe. WWF and Greenpeace can be seen as examples of very large and internationally operating bottom-up representatives, but there are many others more specifically aimed at building – for example, the Gaia and related eco-villages movement is still an important activity. These are people who do not wait until matters have been legally settled, but just start their own ideal sustainable settlement projects. The number of successful villages is growing. The phenomenon of eco-teams is another example of neighbourhood-based co-operation in environmental activities. This is closely linked to Agenda 21, the initiative taken at the Earth Summit in Rio 1992 to stimulate local activity. It will be evaluated this year and will probably receive another boost at Rio+10, the Earth Summit II to be held in August/September in Johannesburg, South Africa.

Annex 5. - Reading list / Bibliography

The following sources of information have been used in preparing this report.

The chapters 1.2 and 5 in the report are also based on ongoing research at Novem e.g. the Dutch financed Score Sustainable Building project.

General

Our Common Future, World Commission on Environment and Development
Dr Gro Harlem Brundtland, (Director-General World Health Organization since July 1998)
Publication date: 27 April 1987; info: <http://www.who.int/director-general/>

Beyond the Backyard, Sustainable housing experiences in their national context, Anke van Hal, Best, The Netherlands, 2000

Policies and regulations for sustainable building (a comparative study of five European countries), M. Sunnika, Delft, The Netherlands, 2001

Energy Efficiency for a sustainable world, B. Laponche e.a., Paris, 1997

Sustainable Building, an international overview of current and future activities, Keynote paper 18th Passive and low Energy Architecture Conference (PLEA 2001), Rovers, Florianopolis, Brazil, 2001

Policies for environmentally sustainable buildings, synthesis report of the OECD sustainable building project, OECD, Paris, April 2002

The Design of Sustainable Building Policies, Case Studies on Policy instruments for Environmentally Sustainable Buildings, Environment Directorate, Environment Policy Committee, Working Party on National Environmental Policy, OECD, 14, 15 November 2001

Policies for Environmentally Sustainable Buildings, Synthesis Report of the Sustainability Project, Environment Directorate, Environment Policy Committee, Working Party on National Environmental Policy, OECD, 24, Paris 25 April 2002

Participatory decision-making for sustainable consumption, Policy case study series, Environment Directorate, Environment Policy Committee, Working Party on National Environmental Policy, OECD Programme on Sustainable Consumption.

"Integrating Environment and Sustainable Development into Energy Policy" – Challenges for Candidate Countries -Workshop DG TREN/TaieX Brussels, 24 October 2000, Wolfgang Eichhammer, Fraunhofer Institute for Systems and Innovation Research FhG-ISI, January 2001

The Social Dimensions of Sustainable Development, by John P. Martin (Director for Education, Employment, Labour and Social Affairs, OECD), Speech delivered to the Conference on "The European Social Agenda and the EU's International Partners", Brussels, 20-21 November 2001.

Implementing the Habitat Agenda, the European Union Experience, booklet prepared under the auspices of a Working Group comprising representatives of the EU member states, Swedish National Committee on Agenda 21, Ministry of Environment, SE-103 33, 2001 Stockholm

From Policy to Reality, An exploration of urban sustainable management in European cities, Novem, 2001

EU

Housing policies as a method of reinforcing social cohesion, synthesis report 13th meeting of the Housing Ministers of the EU, 10–2001, Belgium

Final Communiqué of the 13th annual meeting of the European Housing Ministers in Belgium, 2001

Basic documentation for the 1st European Conference on Sustainable Housing Policies, The Hague, The Netherlands, March/April 1996

Housing statistics in the European Union 2001, Helsinki, 2001, (www.euhousing.org)

Environmental Regulations for Building Materials in several European countries, Ministry of VROM, The Hague, The Netherlands, 1997

Further than ever from Kyoto? Rethinking energy efficiency can get us there, 2001 Summer Study Proceedings Vol I-II, ECEEE, ADEME, Paris 2001

European Sustainable Cities, Expert Group on the Urban Environment European Commission, Directorate General XI, Environment, Nuclear Safety and Civil Protection, Brussels, March 1996

Mandatory labelling of buildings: the Danish experience, Jens. H. Laustsen, Danish Energy Agency, in: *Sustainable Building 2001*, Aeneas technical publishers, Boxtel

Community Policies in support of employment, interdirectorate report in which views and policies on social inclusion are covered; <http://europa.eu.int/com/employment>

Internet

General information

http://mrw.wallonie.be/dgatlp/logement/logement_euro/Pages/Focalpoint/FocalPointw.htm

http://mrw.wallonie.be/dgatlp/logement/logement_euro/Pages/Acteurs/Acteursw.htm

www.eiropainfo.lv/infocentrs/eng/infocenter63.htm

Statistics

EU, European Housing Statistics, <http://www.euhousing.org/>

International

EU general: <http://europa.eu.int>

DG TREN: http://europa.eu.int/comm/dgs/energy_transport/

DG Enterprise: http://europa.eu.int/comm/dgs/enterprise/index_en.htm

EU on research: <http://europa.eu.int/comm/research/>

IEA, energy efficiency updates: www.iea.org ; energy efficiency, country reports update

OECD, www.oecd.org

OPET, <http://www.cordis.lu/opet/>

UN, Data on sustainable development, <http://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/countinf.htm>

UN, Country reports on policy issues for sustainable development,

<http://www.un.org/esa/agenda21/natlinfo/>

World Summit on sustainable development, United Nations convention, Johannesburg, South Africa, from 26 August–4 September 2002, <http://www.joburgsummit2002.com/>

Agenda 21 for Baltic sea region, <http://www.ee/baltic21/>
Energy cities, Local energy policies, www.energie-cites.org
Habitat, www.habitat.org and www.unchs.org
SUREURO, (Sustainable Refurbishment Europe , www.sureuro.com)
PRESCO, (Practical Recommendations for Sustainable Construction, <http://go.to/presco.net>)
CRISP, (A European Thematic Network on Construction and City Related Sustainability Indicators /
Indicateurs de Développement Durable pour la Construction et la Ville , [Http://crisp.cstb.fr/](http://crisp.cstb.fr/))
MOST, (Management of Social Transformation Programme / Programme de Gestion des Transformation
Sociales, <http://www.unesco.org/most>)

Country specific information

This list contains the documentation that was received as annexes and background material together with the questionnaires

EU countries

United Kingdom

- More than a roof, a report into tackling homelessness, DTLR, London, March 2002–05–14
- The governments new approach to tackling homelessness, London, March 2002

Ireland

- Social housing guidelines, Design guidelines, Dublin, 1999

Finland

- Finnish government housing Policy Strategy, June 200
- Programme d'action Logement. Nov 2001

Luxembourg

- Relevant legislation for the housing sector

Germany

- The 3–Liter house, An innovation in the modernisation of old properties, Luwoge, Ludwigshafen 2001

Spain

- Tercer catálogo español de buenas prácticas, Ciudades para todos. Habitat II (Third catalogue of good practices; Cities for all. Habitat II), Ministerio de Fomento, Madrid, 2001

Netherlands

- Key to Housing, Sustainable District Renewal in Rotterdam, Interdepartmental Research Programme Sustainable Technology Development (DTO), 1997

EU accession countries

Local Energy Policies in Poland and the Czech Republic, Local Energy Policies Contract, Save II Programme, N°4.1031/P/99.355, June 2001

Czech Republic

- Housing Policy concept, Ministry for Regional Development, Prague, 2001
- Housing related legislation, 2002:

- Act N °50/1976 Coll.on town &country planning and on building regulations (the Building Act)in the wording of later regulations
- Decree N °132/1998 Coll.on detailed specification of some Building Act stipulations
- Decree N °135/2001 Coll.on non–statutory planning materials and planning documentation
- Decree N °137/1998 Col.on general technical construction requirements
- Decree N °369/2001 Coll.on general technical requirements related to the operation and utilisation of structures by the handicapped persons

Slovenia

- Housing Act
- Restitution (denationalisation) Act
- National Housing Savings Scheme Act
- National Housing Programme
- Project paper concerning updating property registration system

Slovakia

- The construction industry, 1999
- Assumptions and possibilities of the construction industry– the Slovak republic– after 2000, 1998
- The technical policy of the construction industry up to 2003, 2000
- Principles of the State Housing policy up to 2005 (with an outlook up to 2010), July 2000
- National Plan of Regional Development of the Slovak Republic, 2001

Romania

- Relevant legislation for the housing sector
- Multimedia presentation Sustainable Housing, Ministry of Public works, Transport and Housing, Bucharest 2002

Latvia

- National Environmental Policy Plan for Latvia, Riga 2001
- The List of Building Codes and Building Regulations of Latvia, 2001

Malta

- *Housing & Poverty in Malta, an updated valuation model for Residential Premises, Denis H. Camilleri, 2001.*
- Defining the Scale of the Problem of Social Housing and possible Land Use Approaches to its Solutions, G. Cassar, 2000
- Social Housing: The Cottonera – a case study, National conference Social Housing Now and in the Future, Carmen Delia, Malta, April 2000