

Eficiența energetică și neutralitate climatică: Noua direcție a real estate-ului din Uniunea Europeană



Ioana Roman
partner

Alina Savastre
associate

Obiective-cheie la nivelul UE în contextul Directivei Revizuite privind performanța energetică a clădirilor

La 12 aprilie 2024, Consiliul Uniunii Europene a adoptat textul revizuit al Directivei 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor („**Directiva Revizuită**”). Directiva Revizuită a fost publicată în Monitorul Oficial al Uniunii Europene la 8 mai 2024, iar statele membre vor trebui să o transpună în legislația națională în termen de 2 ani de la intrarea sa în vigoare (adică până la 28 mai 2026).

Directiva Revizuită privind performanța energetică a clădirilor marchează un pas important către atingerea neutralității climatice și reducerea impactului pe care sectorul imobiliar îl are asupra mediului în întreaga Europă.

Această Directivă stabilește obiective și orientări ambițioase menite să revoluționeze standardele de eficiență energetică în clădiri, cu accent pe reducerea consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de seră. Directiva Revizuită conturează o strategie cuprinzătoare care implică o tranziție treptată către clădiri cu emisii zero, renovarea construcțiilor ineficiente și eliminarea treptată a centralelor electrice pe baza de combustibili fosili. Printre obiectivele sale cheie se numără:

- Ø până în 2030, toate clădirile noi din UE ar trebui să fie clădiri cu emisii zero (ZEB), iar până în 2050, toate clădirile din UE ar trebui să fie transformate în clădiri cu emisii zero; clădirile noi ocupate de autoritățile publice ar trebui să aibă emisii zero începând cu 2028;
- Ø 16% din cele mai ineficiente clădiri nerezidențiale ar trebui renovate până în 2030 și 26% până în 2033;
- Ø reducerea consumului mediu de energie primară pentru clădirile rezidențiale cu 16% până în 2030 și cu 20-22% până în 2035; cel puțin 55% din acest obiectiv trebuie atins prin renovarea clădirilor celor mai puțin performante;
- Ø eliminarea treptată a centralelor electrice pe baza de combustibili fosili până în 2040 și interzicerea subvențiilor pentru centralele electrice pe baza de combustibili fosili începând cu 1 ianuarie 2025.

Potrivit Comisiei Europene, clădirile din Uniunea Europeană sunt responsabile pentru 40% din consumul final de energie din Uniunea Europeană și pentru 36% din emisiile de gaze cu efect de seră legate de consumul de energie, în timp ce 75% din clădirile din Uniunea Europeană sunt încă ineficiente din punct de vedere energetic, iar din clădirile existente astăzi, 85-95% vor continua să existe și în 2050.

Cu toate acestea, având în vedere că în prezent rata anuală ponderată a renovărilor energetice în UE este de aproximativ 1%, va fi nevoie de secole pentru decarbonizarea sectorului construcțiilor. Se estimează că în urma introducerii acestor cerințe, aproximativ 30% din clădirile din UE vor trebui renovate până în 2030 și 80% până în 2050.

Data fiind starea actuală a fondului de clădiri din Uniunea Europeană, Directiva subliniază importanța folosirii materialelor de construcție durabile, a măsurilor eficiente de protecție termică și a adoptării pe scară largă a instalațiilor de energie regenerabilă. Aceste măsuri sunt esențiale pentru a asigura longevitatea și durabilitatea ecologică a clădirilor, în special în fața provocărilor legate de schimbările climatice și

a creșterii cererii de energie.

Printre alte măsuri, statele membre au responsabilitatea de a se asigura ca noile cladiri sunt proiectate pentru instalarea de panouri fotovoltaice și, de asemenea, sunt prevazute termene exacte pentru instalarea de capacitați de generare fotovoltaica pe cladirile existente.

Directiva Revizuita prevede, de asemenea, introducerea pașapoartelor de renovare pentru cladiri, care sunt concepute sa ajute proprietarii cladirilor sa planifice o renovare treptata a cladirilor lor, cu scopul final de a îmbunatași semnificativ performanța energetica. Pașapoartele vor lua în considerare caracteristicile specifice ale cladirii, cum ar fi tipul și anul construcției, izolația existenta, sistemele de încălzire și racire și vor prezenta o serie de recomandari de renovare pe care proprietarul le poate pune în aplicare treptat, în funcție de buget și priorități.

Sunt prevazute anumite excepții de la aplicarea standardelor minime de performanța energetica, astfel cum vor fi stabilite de fiecare stat membru, pentru cladiri precum lacașuri de cult, cladiri istorice și de patrimoniu etc.

Aspecte și provocari financiare

Directiva Revizuita urmarește sa forțeze proprietarii sa se angajeze în renovari la scara larga pentru a face cladirile din întreaga Europa mai ecologice și pentru a garanta ca Uniunea Europeana își îndeplinește angajamentul față de Acordul de la Paris.

În timp ce beneficiile renovarilor eficiente din punct de vedere energetic sunt substanțiale, implicațiile financiare nu pot fi ignorate. Estimările Comisiei Europene sugereaza ca costurile anuale asociate renovarii cladirilor pentru a respecta standardele Directivei s-ar putea ridica la aproximativ 275 de miliarde EUR. Aceste cerințe financiare semnificative subliniaza importanța mecanismelor naționale de sprijin și a programelor de stimulare care sa faciliteze tranziția catre practici de construcție mai durabile.

Costurile de renovare a cladirilor vor fi suportate de proprietari, dar statele membre vor putea oferi subvenții pentru a ajuta la finanțarea renovarilor. Nivelul sprijinului financiar va varia în funcție de fiecare stat membru și de posibilitățile acestuia.

Directiva Revizuita creeaza atât oportunități, cât și provocari pentru companiile din sectorul imobiliar. Investiția în renovari pentru reducerea consumului de energie și a emisiilor de gaze cu efect de sera creeaza o mare oportunitate de afaceri pentru companiile din sectorul construcțiilor. Cu toate acestea, sectorul construcțiilor va trebui sa investeasca în noi tehnologii și materiale, sa dobândeasca noi competențe și cunoștințe pentru a ramâne competitiv.

Directiva Revizuita va stimula, de asemenea, cererea de tehnologii de energie regenerabila, cum ar fi cererea de panouri fotovoltaice, ceea ce reprezinta o oportunitate de afaceri pentru întreprinderile din sectorul energiei regenerabile.

Impactul Directivei Revizuite asupra României

România are un fond semnificativ de cladiri vechi și ineficiente din punct de vedere energetic, deoarece aproximativ 80% din cladirile din

România au fost construite înainte de 1990, când standardele de eficiența energetică erau mult mai scăzute. Acest lucru conduce la un consum ridicat de energie și la emisii de gaze cu efect de seră.

Potrivit Comisiei Europene, cladirile nerezidențiale din România sunt renovate cu o rată medie de 1,9% pe an și doar 0,4% dintre acestea fac obiectul unor renovări majore.

Directiva Revizuită își propune să stimuleze renovarea cladirilor existente din România și construirea de cladiri noi la standarde energetice mai ridicate. Se estimează ca aproximativ 2 milioane de cladiri din România ar trebui renovate până în 2030, dar acest lucru va necesita investiții anuale semnificative de aproximativ 20 de miliarde EUR până în 2030.

Directiva 2010/31/UE privind performanța energetică a cladirilor a fost transpusă inițial în legislația națională prin Legea 372/2005 privind performanța energetică a cladirilor. Un proiect de lege de modificare a Legii 372/2005 este în prezent în dezbateri în Parlament și vizează adaptarea legislației actuale la noile cerințe ale Directivei Revizuite. Cu toate acestea, proiectul de lege a fost supus dezbaterii înainte de aprobarea versiunii finale a Directivei Revizuite, astfel încât ne așteptăm la modificări ale propunerii inițiatorilor sau la modificări ulterioare ale Legii 372/2005.

Posibile consecințe și sancțiuni

Potrivit Directivei Revizuite, fiecare stat membru trebuie să stabilească sancțiunile aplicabile în cazul încălcării dispozițiilor legale naționale (care urmează să fie) adoptate în urma punerii în aplicare a Directivei Revizuite.

Directiva Revizuită impune doar ca sancțiunile ce urmează să fie stabilite de fiecare stat membru să fie eficiente, proporționale și disuasive. În acest context, pentru a asigura trecerea către obiectivele de eficiență energetică, Directiva Revizuită introduce cerințe mai stricte de monitorizare și raportare. Statele membre care nu se conformează Directivei s-ar putea confrunța cu sancțiuni, deși accentul se pune în primul rând pe oferirea de sprijin și stimulente pentru conformare, mai degrabă decât pe măsuri punitive.

Consecințele nerespectării Directivei Revizuite pot fi semnificative, atât pentru proprietari, cât și pentru constructori sau auditori energetici. Printre sancțiunile care pot fi stabilite de statele membre, ar putea fi luate în considerare următoarele:

(i) pentru proprietari: amenzi, potențiale întârzieri sau chiar refuzul de a li se elibera autorizații de construire pentru proiecte noi, potențiala răspundere pentru daunele de mediu cauzate de cladirile care nu respecta cerințele directivei revizuite;

(ii) pentru constructori și/sau auditori energetici: amenzi, retragerea/suspendarea autorizației de exercitare a profesiei, potențiale dificultăți în obținerea de noi contracte pentru prestarea de servicii.

Pe lângă consecințele juridice, nerespectarea dispozițiilor Directivei Revizuite ar putea duce la creșterea costurilor cu energia, la reducerea nivelului de confort pentru utilizatori și la efecte negative asupra mediului.

În concluzie, Directiva Revizuită este un instrument esențial pentru îmbunătățirea performanței energetice a cladirilor și pentru atingerea obiectivelor UE în materie de climă și energie. Prin respectarea dispozițiilor sale, cetățenii UE pot beneficia de facturi mai mici la energie, de condiții mai bune de viață și de munca și de un mediu mai ecologic.

Prin urmare, este esențial ca toată lumea să fie informată și conștientă de cerințele Directivei Revizuite și să ia măsurile necesare pentru a le pune în aplicare, deoarece aceasta nu este doar o obligație legală, ci și o responsabilitate socială și o oportunitate de a contribui la un viitor mai durabil.