

Proposition de révision de la taxinomie par la Commission européenne

-

Commentaires de l'ASPIM

10 avril 2026

La Commission européenne a publié le 17 mars une proposition de révision du règlement Taxinomie intégrant les retours exprimés lors de la dernière consultation de décembre 2025. Vous trouverez ci-dessous les commentaires de l'ASPIM sur cette proposition pour l'activité « 7.7 acquisition et gestion de bâtiments », élaborés lors d'un groupe de travail.

Premièrement, l'ASPIM soutient la simplification de la Commission européenne et notamment l'inclusion au sein de l'activité 7.7 d'un critère permettant aux gérants de bâtiments de valoriser les actions de rénovation énergétique. Toutefois, cette proposition suscite des incompréhensions et nécessite quelques clarifications.

1) Incompréhensions relatives à la différence du critère de rénovation des bâtiments existants entre l'activité 7.2 et l'activité 7.7

Pour l'activité 7.7, la Commission européenne propose l'ajout d'un critère permettant aux gérants de valoriser les actions de rénovation énergétique sur leurs bâtiments. Le critère est le suivant « La demande en énergie primaire du bâtiment a été réduite de 60 % ou plus sur une période de 10 ans ou moins ».

Pour l'activité 7.2, dédiée à la rénovation des bâtiments, le critère actuel est le suivant : « La rénovation du bâtiment est conforme aux exigences applicables en matière de rénovations majeures (selon EPBD). Elle permet également de réduire la demande en énergie primaire d'au moins 30 %. » De plus, le critère existant a été allégé dans la proposition de révision : actuellement la réduction des consommations peut être réalisée grâce à une série de mesures à mettre en œuvre dans un délai maximal de trois ans, prolongé à dix ans dans la proposition.

L'ASPIM salue cette proposition de la Commission européenne d'ajouter un critère au sein de l'activité 7.7 permettant aux gérants de bâtiments de valoriser leurs actions quotidiennes de rénovation énergétique, toutefois **le critère proposé est très éloigné du critère proposé pour l'activité 7.2**, dédiée à la rénovation des bâtiments existants.

Les adhérents de l'ASPIM ne comprennent pas pourquoi un critère deux fois plus exigeant a été proposé pour l'activité 7.7, alors que l'action de rénovation d'un bâtiment est exactement la même pour les gérants de bâtiments que pour les propriétaires de bâtiments, par ailleurs soumis aux mêmes exigences réglementaires et problématiques quotidiennes sur des bâtiments similaires.

Pour rappel, l'ASPIM a proposé depuis plusieurs années d'inclure un critère au sein de l'activité 7.7, inspiré du critère de l'activité 7.2, dont voici le détail de la proposition, inspiré du critère 7.2 :

« Le bâtiment répond aux critères suivants :

- La rénovation du bâtiment est **conforme aux exigences applicables aux rénovations importantes** mettant en œuvre la directive 2024/1275 ;
- ou bien elle entraîne une **réduction de la demande en énergie d'au moins 30 %** par rapport aux performances initiales du bâtiment.

L'objectif de réduction de 30 % de la consommation d'énergie peut être atteint grâce à différents leviers tels que : les travaux de rénovation, l'optimisation de l'exploitation des bâtiments, l'entretien et le renouvellement des équipements techniques, l'engagement des locataires, etc.

Comme pour l'activité 7.2, la demande d'énergie initiale et l'amélioration estimée se fonderait sur un métrage détaillé, un audit énergétique réalisé par un expert indépendant accrédité ou toute autre méthode transparente et proportionnée, et serait validée par un certificat de performance énergétique. **L'année de référence de la consommation initiale pourrait être prise au maximum trois ans avant le début du projet.**

L'amélioration de 30 % provient d'une réduction effective de la demande d'énergie et peut être **atteinte par une succession de mesures dans un délai maximum de trois ans dix ans** (pour être aligné avec la nouvelle proposition de la CE pour le 7.2). Durant cette période de ~~trois ans~~ dix ans, le gestionnaire doit démontrer que le projet franchit des étapes.

Une fois la réduction effective de 30 % de la demande en énergie validée, **le bâtiment peut être considéré comme conforme à la taxinomie pour une période de cinq ans.** »

2) Avoir la possibilité de calculer les consommations énergétiques également en énergie finale ou en émissions de CO₂

L'ASPIM estime que les acteurs de l'immobilier devraient pouvoir calculer les consommations énergétiques soit en énergie primaire, soit en énergie finale. En effet, s'appuyer sur l'énergie primaire contredit l'objectif de la taxinomie qui est de financer la transition vers des bâtiments plus durables, car cela favorise le gaz par rapport à l'électricité, qui est largement décarbonée en France. De plus, le facteur de conversion de l'énergie finale en énergie primaire en France est de 1,9 pour l'électricité et de 1 pour le gaz, alors que l'intensité carbone du gaz en France est 3 à 4 fois supérieure à celle de l'électricité.

Prenons un exemple pour illustrer le cas de deux bâtiments présentant la même consommation d'énergie finale, mais dont l'un est chauffé au gaz et l'autre à l'électricité :

Bâtiment	Consommation d'électricité (kWh, énergie finale)	Consommation d'électricité (kWh, énergie primaire) France	Consommation de gaz (kWh, énergie finale)	Consommation de gaz (kWh, énergie primaire) France	Consommation totale (kWh, énergie finale)	Consommation totale (kWh, énergie primaire)	Émissions totales de CO ₂
A	600	1140	200	180	800	1320	83,8
B	800	1520	0	0	800	1520	51,2

Si l'on part du principe que les 15 % les plus performants se situent à 1 400 kWhEP, alors le bâtiment A figure parmi ces 15 %, contrairement au bâtiment B, bien qu'ils aient la même consommation d'énergie finale et que le bâtiment A émette plus d'émissions de CO₂ que le bâtiment B.

Dans cet exemple, si nous voulons que le bâtiment B fasse partie des 15 % les plus performants, nous devons passer au chauffage au gaz, ce qui nous permettra de consommer moins d'énergie primaire mais nous fera émettre davantage de CO₂. Cela ne va pas dans le sens des objectifs de décarbonation européens.

Par ailleurs, une autre solution pour évaluer réellement la décarbonation des bâtiments serait **d'inclure la possibilité de calculer les seuils TOP 15%, TOP 30% ou la part de réduction des consommations à travers les émissions de CO₂ générées par l'énergie consommée des bâtiments**. Le fait de se baser sur la réduction des émissions de CO₂ permettrait d'encourager l'atteinte des objectifs de décarbonation européens et limiterait les biais existants entre énergie primaire et énergie finale.

Ainsi, l'utilisation de seuils d'énergie finale ou en émissions de CO₂ au lieu des seuils d'énergie primaire existants, contribuerait à favoriser les bâtiments les moins intensifs en carbone qui n'utilisent pas de combustibles fossiles.

3) Précisions à apporter sur la proposition

Dans la proposition de révision de la Commission européenne, il est écrit :

« La demande en énergie primaire du bâtiment a été réduite de 60 % ou plus sur une période de 10 ans ou moins. Cela peut être démontré au moyen d'un certificat de performance énergétique ou d'un outil équivalent, y compris un passeport de rénovation du bâtiment ou un audit énergétique, qui doit être délivré et présenté avant et après la mesure, sauf dans le cas d'un passeport de rénovation où il peut être démontré que les mesures identifiées ont été mises en œuvre. »

L'ASPIM a identifié plusieurs éléments qui nécessiteraient des précisions ou des clarifications pour pouvoir appliquer la proposition :

- **Préciser les leviers par lesquels cette réduction de 60% de la consommation d'énergie peut être atteinte**, à savoir : travaux de rénovation, l'optimisation de l'exploitation des bâtiments, l'entretien et le renouvellement des équipements techniques, l'engagement des locataires...
- **Permettre aux gérants de pouvoir justifier la réduction des consommations énergétiques avec les données réelles des bâtiments**, et non seulement à travers la réalisation d'un DPE ou d'un audit énergétique/passeport de rénovation du bâtiment.
- **Préciser ce que la Commission européenne entend par « période de 10 ans ou moins »** : est-ce la période sur laquelle l'année de référence des consommations initiales peuvent-être prises pour prouver l'atteinte de l'objectif ? Est-ce la période durant laquelle une succession de mesures peuvent être prises pour atteindre l'objectif, comme pour l'activité 7.2 ?

- **Le bâtiment peut-il être aligné à la taxinomie pendant les travaux de rénovation** avec un audit énergétique détaillé et le plan de travaux prévu, prouvant que l'objectif sera atteint après travaux **ou faut-il attendre la fin des travaux** et la première année d'exploitation pour aligner le bâtiment ?
- Une fois que le bâtiment a réduit sa consommation de 60%, **pendant combien de temps après l'objectif atteint le bâtiment peut-il être aligné à la Taxonomie ?**

4) Récapitulatif

Si l'on inclue l'ensemble des commentaires de l'ASPIM, le paragraphe pourrait être rédigé de la manière suivante :

« La demande en énergie primaire, en énergie finale ou la consommation de CO2 du bâtiment a été réduite de 30 % ou plus sur une période de 10 ans ou moins (pour se conformer au critère du 7.2).

La demande d'énergie initiale et l'amélioration estimée se fonderait sur un métrage détaillé, un audit énergétique réalisé par un expert indépendant accrédité ou toute autre méthode transparente et proportionnée, et serait validée par un certificat de performance énergétique.

L'année de référence de la consommation initiale pourrait être prise au maximum trois ans avant le début du projet. L'objectif de réduction effective de la demande d'énergie **peut être atteint par une succession de mesures** (travaux de rénovation, l'optimisation de l'exploitation des bâtiments, l'entretien et le renouvellement des équipements techniques, l'engagement des locataires...) **dans un délai maximum de trois ans dix ans** (pour se conformer à la nouvelle proposition de la CE pour le 7.2). Durant cette période de ~~trois ans~~ dix ans, le gestionnaire doit démontrer que le projet franchit des étapes. »

—