La riqualificazione energetica degli edifici in Francia: un ventaglio di incentivi

12 Dicembre 2022

Una politica sempre più robusta ed incisiva, anche in anticipo sulla normativa europea

In Francia, come in Italia, la politica di riqualificazione energetica degli edifici è uno degli assi portanti della strategia per lo sviluppo sostenibile e per il raggiungimento degli obiettivi di carbon neutrality. Questa politica risponde a una triplice sfida: combattere il cambiamento climatico, promuovere la ripresa economica e ridurre la povertà energetica.

La decarbonizzazione degli edifici è considerata infatti un prerequisito per il raggiungimento della carbon neutrality entro il 2050, obiettivo definito nella strategia a lungo termine dell'Unione Europea.

Il settore residenziale è il più energivoro con 43% del consumo energetico annuale francese e 23% delle emissioni di gas serra.

Per intervenire in modo più robusto, dopo le prime misure attuate a valle del Grenelle de l'Environnement del 2007, **nel 2015** (anno degli Accordi di Parigi sul clima), la Francia ha varato la **legge sulla transizione energetica per la crescita verde** con la quale si è impegnata a ridurre notevolmente le proprie emissioni e consumo di combustibili fossili entro il 2030: -40% di gas serra e -30% di consumo di energie fossili entro il 2030.

In questo contesto, per il settore residenziale, la legge ha fissato come obiettivo la **riqualificazione di 500.000 unità immobiliari all'anno fino al 2050**, in modo da consentire a tutti gli edifici di raggiungere una prestazione in linea con gli standard di edilizia a basso consumo.

Nel 2019, la **legge Energia-Clima** ha poi fissato obiettivi ancora più ambiziosi ed introdotto misure per riqualificare prioritariamente gli alloggi ad alta intensità energetica, i cosiddetti "colabrodo termici" ("passoires thermiques").

Gli obiettivi prioritari riguardano infatti il miglioramento delle abitazioni molto energivore ("colabrodo termici") e cioè in classe energetica F o G. In Francia, si tratta di circa **4,8 milioni di abitazioni**

principali, pari al 17% del patrimonio abitativo francese (29 milioni di abitazioni).

In questo senso, la politica francese ha anticipato la proposta di direttiva europea sulla classe energetica (EPBD) di dicembre 2021. Tale direttiva prevede che si faccia una nuova classificazione, con classi da A a G, dove la classe G corrisponde al 15% del patrimonio edilizio con le prestazioni peggiori di ciascuno Paese europeo. Gli edifici che rientreranno nella classe G dovranno essere ammodernati entro il 2027, se non residenziali, ed entro il 2030 se residenziali. Per memoria, in Italia, con l'attuale sistema di classificazione, c'è una concentrazione di immobili classificati F o G: rappresentano ad oggi circa il 57% del totale (34% solo la classe G). La direttiva porterà oltre che ad una riclassificazione degli edifici, a dover riqualificare un consistente numero di quelli ad oggi compresi nella classe G.

In attuazione della Legge Energia-Clima, un decreto del 2021 ha poi introdotto una soglia energetica nella definizione di **abitazione "dignitosa"**. Dal 2023, non potranno più essere date in affitto le abitazioni il cui consumo energetico superi 450 kWh per metro quadrato e per anno. Le abitazioni interessate saranno 90.000.

La **legge Clima e Resilienza** del 2021 ha poi ulteriormente potenziato la politica di riqualificazione energetica degli edifici in Francia. Innanzitutto, è stato introdotto un obbligo di riqualificazione degli edifici molto energivori ("colabrodo termici").

L'obiettivo fissato è quello di ristrutturare tutte le unità abitative in classe F e G entro il 2028 ed a tal fine sono state introdotte nuove misure per contrastare i "colabrodo energetici":

– divieto di locazione per alloggi classificati G dal 2025, per alloggi classificati F dal 2028, per alloggi classificati E dal 2034;

– congelamento del canone dal 2023;

– obbligo di effettuare una diagnosi energetica per la vendita di alloggi classificati F e G dal 2022. Dal 2025 tale obbligo sarà esteso agli alloggi classificati E;

– obbligo per i condomini di effettuare una diagnosi di prestazione energetica ed un piano pluriennale di lavori.

E' stata poi introdotta la nozione di **"ristrutturazione efficiente"**, per orientare gli aiuti statali verso ristrutturazioni maggiormente efficienti dal punto di vista del risparmio energetico.

Si è anche deciso di riformare la diagnosi della prestazione energetica, per renderla più leggibile, utilizzando un'unica etichetta; più affidabile, grazie all'utilizzo di criteri comuni; opponibile, permettendo ad un acquirente di rivalersi sul venditore qualora fosse errata.

La riqualificazione energetica è stata anche pensata per combattere la **povertà energetica**, definita

come la difficoltà nell'ottenere l'approvvigionamento di energia necessaria a soddisfare i propri bisogni primari a causa dell'inadeguatezza delle proprie risorse o delle proprie condizioni di vita. Secondo i dati del Governo francese, la **povertà energetica** interessa 3 milioni di famiglie.

Da ultimo, il piano **"France Relance"**, il PNRR francese di giugno 2021 che è finanziato per circa il 30% da fondi europei, prevede un rafforzamento delle misure per la riqualificazione deli edifici con circa 6,7 miliardi dedicati ad interventi nel periodo 2021-2022, di cui

– 2 miliardi di euro per la ristrutturazione di abitazioni private con il programma "MaPrimeRénov";

– 4 miliardi di euro per la ristrutturazione di edifici pubblici (scuole, università, edifici amministrativi, ecc.);

– 500 milioni di euro per il rinnovamento del parco locativo sociale;

– 200 milioni di euro per la ristrutturazione degli edifici terziari delle MPMI (micro, piccole e medie imprese).

Regolamentazione termica degli edifici

Le prime regolamentazioni termiche per i nuovi edifici risalgono agli shock petroliferi degli anni settanta, quando ci si rese conto dell'importanza di ridurre i consumi energetici e sono state regolarmente aggiornate nel corso degli anni.

Solo a partire dal 2007 sono stati fissati obiettivi relativi alle riqualificazioni degli edifici esistenti.

Un ampio ventaglio di misure e aiuti complementari e cumulabili1

Le riqualificazioni energetiche sono fortemente sostenute da aiuti finanziari statali.

Secondo i dati del Governo francese, nel corso del 2019, grazie a queste agevolazioni, 3,1 milioni di famiglie -pari al 20% delle famiglie residenti in case unifamiliari- hanno completato almeno un intervento di riqualificazione energetica, per un totale di circa 28 miliardi di euro.

Nel 2020, è entrata in vigore **Ma prime rénov**', una misura, finanziata inizialmente con 2 miliardi di euro, ideata per finanziare i lavori di riqualificazione energetica di edifici privati che prevede un contributo statale forfettario.

MaPrimeRénov' è un contributo forfettario a fondo perduto, il cui importo dipende dall'efficienza energetica dei lavori eseguiti e dal reddito della famiglia. Questi aiuti possono essere utilizzati per finanziare lavori relativi all'impianto di riscaldamento, di miglioramento dell'isolamento o della ventilazione dell'abitazione. Il contributo viene richiesto online prima dell'esecuzione dei lavori e

viene versato alla famiglia subito dopo il completamento dei lavori. Il valore del contributo varia a seconda della tipologia dei lavori e del reddito ed è cumulabile con gli altri aiuti.

Per le famiglie a basso e bassissimo reddito, la sovvenzione **MaPrimeRénov'** Sérénité finanzia lavori di ristrutturazione completa che comportano un risparmio energetico (in termini di energia primaria) di almeno il 35%. Il contributo copre fino al 35% o al 50% del costo del lavoro (escluse le tasse e i bonus, a seconda del reddito). Con MaPrimeRénov' Sérénité, le famiglie beneficiano di un sostegno sistematico e personalizzato, e sono accompagnat nei lavori e nelle procedure.

I proprietari possono beneficiare di MaPrimeRénov' per ristrutturare fino a tre proprietà in affitto. I pacchetti sono identici alle famiglie che vivono in casa di proprietà.

Per accelerare la ristrutturazione energetica di 9,7 milioni di condomini, MaPrimeRénov' è diventato accessibile a tutti i condomini per i lavori sulle aree comuni e per i lavori di interesse collettivo sulle aree private. Pertanto, per le aree private, i condomini beneficiano di MaPrimeRénov' e per le aree comuni di MaPrimeRénov' Copropriété (quest'ultima copre circa il 25% dei lavori per un ammontare totale di 60/70.000 euro ad abitazione).

MaPrimeRénov' Copropriété semplifica il finanziamento dei lavori di ristrutturazione energetica delle aree comuni (isolamento delle facciate, impermeabilizzazione delle terrazze sul tetto, sostituzione dell'impianto di riscaldamento collettivo, ecc.)

Questo aiuto è disponibile per i condomini in cui il 75% delle unità è costituito da abitazioni primarie. Un unico modulo di richiesta da compilare da parte del gestore dell'immobile. Un'unica sovvenzione collettiva, assegnata all'associazione dei proprietari comuni e detratta dalla quota dei lavori.

I lavori devono inoltre:

· consentire un risparmio energetico di oltre il 35%;

· essere accompagnati, ovvero beneficiare di un'assistenza alla gestione del progetto, per tutta la durata dei lavori.

Con **Loc'Avantages**, i proprietari che si impegnano a rispettare i massimali di affitto e di reddito degli inquilini possono beneficiare, oltre che di uno sgravio fiscale, di un aiuto finanziario dell'Agenzia nazionale per il miglioramento dell'edilizia abitativa – ANAH (non cumulabile con MaPrimeRénov') per effettuare i lavori di ristrutturazione della casa prima di affittarla.

Le misure statali sono di norma cumulabili. I vincoli di cumulabilità sono i seguenti: i benefici statali non devono superare il 90% della spesa ammissibile per le famiglie con reddito molto modesto, il 75% per le famiglie con reddito modesto, il 60% per le famiglie con reddito intermedio e il 40% per le famiglie con reddito superiore. Complessivamente inoltre, compresi quindi gli aiuti locali, il beneficio non può eccedere il 100% della spesa ammissibile.

In aggiunta alle sovvenzioni per i lavori di riqualificazione energetica, l'**eco-PTZ** (eco prestito a tasso zero) è un **prestito a tasso zero** fino a 30.000 euro (50.000 euro nel caso di un eco-PTZ "Global Performance"), che può essere utilizzato per finanziare il resto dei lavori. Si rivolge a proprietari o locatori, per abitazioni completate da più di 2 anni.

Ulteriori misure riguardano l'applicazione di **IVA ridotta** (5,5%) per determinate tipologie di lavori; la **condivisione dei risparmi energetici tra proprietari ed inquilini** a seguito di lavori di riqualificazione energetica (possibilità per i proprietari di recuperare una parte del risparmio –in termini di minore spesa per riscaldamento- conseguito a seguito degli interventi); la concessione di esenzioni sulla **taxe foncière (IMU)** a seguito di determinati lavori.

Dal 2005 è infine attivo il sistema dei **Titoli di Risparmio Energetico**, che impone ai fornitori di realizzare o incentivare risparmi energetici in cambio di questi titoli, che possono eventualmente anche essere acquistati.

Obbligatorio ricorrere ad un operatore economico qualificato

Per beneficiare di queste agevolazioni, è obbligatorio scegliere un **operatore economico o professionista che aderisce al sistema di qualificazione ufficiale "RGE"** (Reconnu Garant de l'Environnement)

A partire da fine 2014, contemporaneamente all'aumento del tasso di detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica, **il Governo francese ha infatti previsto "l'eco-conditionnalité", vale a dire l'obbligatorietà di fare realizzare i lavori di riqualificazione energetica ad imprese in possesso di un marchio di qualità simile a quello ideato inizialmente a fine degli anni 2000 dalla Fédération Française du Batiment FFB** (prima denominato "Reconnu Grenelle de l'Environnement" dalla FFB e poi ribattezzato "Reconnu Garant de l'Environnement" quando è diventato pubblico).

Tale obbligo è stato previsto per garantire l'efficacia e la qualità degli interventi sostenuti con risorse pubbliche.

Un unico sito internet per accedere alle informazioni

A Gennaio 2022 è stato lanciato **France Rénov', il portale unico per la riqualificazione energetica delle abitazioni**.

Il sito offre parità di accesso alle informazioni, guida gli utenti durante il loro progetto di ristrutturazione e aiuta le famiglie con i redditi più bassi. Organizzata territorialmente, con l'ausilio delle Regioni e degli Enti Locali, questa rete si articola con i programmi locali di miglioramento abitativo promossi dagli enti locali in aggiunta ai programmi statali (questi programmi permettono ad esempio di erogare contributi aggiuntivi ai contributi statali).

Il sito fornisce informazioni e consulenze imparziali, gratuite e personalizzate.

Permette a famiglie e imprese, in pochi click, di:

· informarsi sulle tipologie di lavori realizzabili;

· avere accesso ad una rete, distribuita sul territorio nazionale, di 450 punti di consulenza gratuita per famiglie e imprese su tutto il territorio nazionale;

· conoscere le misure, i contributi e incentivi ai quali le famiglie possono accedere;

· trovare un'impresa qualificata del proprio territorio, abilitata a fare i lavori che permettono di accedere ai benefici pubblici.

1 **https://www.ecologie.gouv.fr/aides-financieres-renovation-energetique**