



# FIȘĂ INFORMATIVĂ

## Finanțarea renovării durabile a clădirilor

Acest document a fost elaborat în cadrul proiectului „**SURF – Renovarea sustenabilă a clădirilor – Construind viitorul**”. Proiectul SURF face parte din Inițiativa Europeană pentru Climă (EUKI), un instrument de finanțare a proiectelor al Ministerului Federal German pentru Economie și Acțiune Climatică (BMWK). Selecția ideilor de proiecte EUKI este realizată de Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH. Obiectivul principal al EUKI este de a încuraja cooperarea în domeniul climei în cadrul Uniunii Europene (UE) pentru a reduce emisiile de gaze cu efect de seră.

XXX



on the basis of a decision  
by the German Bundestag

XXX



**ENERGIACLUB**  
CLIMATE POLICY INSTITUTE  
APPLIED COMMUNICATIONS



# INTRODUCERE

**Sectorul clădirilor este un punct esențial pentru reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES) în Uniunea Europeană (UE), deoarece aproximativ 36% din emisiile de GES legate de energie ale UE provin din fondul de clădiri.**<sup>1</sup> În 2019, Comisia Europeană a prezentat European Green Deal, foaia sa de parcurs pentru ca Europa să devină un continent neutru din punct de vedere climatic până în 2050. Aceasta stabilește un obiectiv de reducere a emisiilor de gaze cu efect de seră cu 55% până în 2030. European Green Deal urmărește, printre altele, să îmbunătățească utilizarea eficientă a resurselor prin tranziția către o economie curată și circulară și să stopeze schimbările climatice. Aceasta acoperă toate sectoarele economice, în special transporturile, energia, agricultura, industria și clădirile.<sup>2</sup> Cu toate acestea, obiectivul UE de neutralitate climatică a clădirilor până în 2050 poate fi atins numai prin renovarea sporită și durabilă a clădirilor.

Pentru a contribui la atingerea neutralității climatice din sectorului construcțiilor până în 2050, **proiectul SURF** a fost lansat în cadrul **Inițiativei europene privind clima** (EUKI). Obiectivul principal al acestui proiect este de a aborda lacunele în materie de cunoștințe și capacități ale părților municipalitatilor din statele membre ale UE în ceea ce privește renovarea durabilă a clădirilor și, prin creșterea capacităților acestora, de a promova punerea în aplicare a proiectelor de renovare profundă și durabilă a clădirilor în întreaga UE.

Ca parte a proiectului SURF, au fost elaborate trei fișe informative pe diferite teme de renovare durabilă pentru a extinde cunoștințele municipalitatilor și pentru a le sprijini cu acest transfer de cunoștințe în planificarea și implementarea proiectelor de renovare durabilă a clădirilor. Fiecare fișă conține informații de bază privind un subiect dedicat, exemple conexe de bune practici din municipalitățile europene, precum și lecții importante învățate.

**Această fișă se concentrează pe subiectul finanțării renovărilor durabile.** Alte două fișe sunt dedicate achizițiilor publice ecologice (APE) în sectorul construcțiilor, inclusiv integrarea aspectelor de mediu în procedura de achiziții publice și importanța utilizării materialelor de construcție ecologice în planificarea și implementarea proiectelor de renovare a clădirilor.

<sup>1</sup> Comisia Europeană. Directiva privind performanța energetică a clădirilor. • Disponibil [la](#)

<sup>2</sup> Comisia Europeană. Strategia pe termen lung 2050. • Disponibil [la](#)

# 1 FINANȚAREA RENOVĂRII DURABILE A CLĂDIRILOR

Una dintre principalele bariere cu care se confruntă orașele pentru modernizarea clădirilor municipale este finanțarea. Comisia Europeană încurajează statele membre să utilizeze resursele financiare ale UE pentru a pune în aplicare scheme de sprijin naționale, regionale și locale pentru promovarea renovării durabile a clădirilor.

Mai multe instrumente financiare merită evidențiate aici. De exemplu, **LIFE** – instrumentul financiar al UE pentru protecția mediului și a climei, al cărui obiectiv principal este tranziția către o economie durabilă, circulară, eficientă din punct de vedere energetic, bazată pe energie regenerabilă, neutră din punct de vedere climatic și rezistentă. Un nou subprogram LIFE este dedicat tranziției către energia curată și, de exemplu, cofinanțează proiecte de dezvoltare a cadrelor naționale, regionale și locale care sprijină tranziția către energia curată; proiecte care atrag finanțare privată pentru energia durabilă; proiecte care sprijină dezvoltarea de proiecte de investiții locale și regionale etc. Beneficiarii programului LIFE includ, de asemenea, autoritățile locale. Un alt instrument financiar care merită menționat în acest context este **Fondul European pentru Eficiență Energetică** (EEEF). EEEF oferă finanțare bazată pe piață pentru proiecte publice viabile din punct de vedere comercial, inclusiv în domeniul eficienței energetice în țările UE, în special în mediul urban. Finanțarea EEEF este, de asemenea, disponibilă pentru autoritățile municipale și locale, precum și pentru organismele publice și private care acționează în numele acestora. În sfârșit, din 2022, **programul InvestEU** este operațional și sprijină investițiile durabile, inovarea și crearea de locuri de muncă în UE. InvestEU reunește Fondul european pentru investiții strategice (EFSI) și alte 13 instrumente financiare ale UE.<sup>3</sup>

Cu toate acestea, investițiile necesare pentru creșterea eficienței energetice în clădiri ating deja niveluri care nu mai pot fi acoperite din fonduri publice.<sup>4</sup> **Comisia Europeană estimează că UE investește în fiecare an 85–90 de miliarde de euro în eficiența energetică a clădirilor prin programe publice.** Pentru a atinge obiectivele climatice pentru 2030, Comisia Europeană preconizează că vor fi necesare investiții suplimentare de 275 de miliarde de euro pe an numai pentru renovarea clădirilor existente.<sup>5</sup> **Aceasta înseamnă că investițiile totale necesare până în 2030 se vor ridica la peste 3,5 trilioane de euro.**<sup>6</sup> Prin urmare, pentru a atinge obiectivele politicii energetice și climatice, este necesar un nou mod de organizare și distribuire a capitalului. **Este important să se mobilizeze mai mult capital privat pentru construcții și renovări ecologice.**<sup>7</sup>

Unele municipalități utilizează deja mecanisme de finanțare inovatoare pentru a sprijini și promova măsurile de renovare durabilă a clădirilor. Printre acestea se numără, de exemplu, obligațiunile ecologice, sistemele de impozitare pe factură sau pe impozit, fondurile reînnoibile, ipotecile ecologice etc. De exemplu, regiunea Île-de-France utilizează obligațiuni verzi pentru a finanța așa-numitele „clădiri verzi”, și anume construcția și renovarea clădirilor publice deținute de regiune. Cadrul obligațiilor verzi, sociale și durabile pentru Regiunea Île-de-France este descris în secțiunea următoare ca un exemplu de bună practică.

<sup>3</sup> Serviciul Parlamentar European de Cercetare (2023): Ghid privind finanțarea UE. Ediția 2023.

<sup>4</sup> Gebäudeforum Klimaneutral (2023): Finanțe ecologice și durabile. • Disponibil [la](#)

<sup>5</sup> Comisia Europeană (2020): Un val de renovare pentru Europa – ecologizarea clădirilor noastre, crearea de locuri de muncă, îmbunătățirea vieții. • Disponibil [la](#)

<sup>6</sup> E3G (2021): Renovate2Recover: Cât de transformaționale sunt planurile naționale de redresare pentru renovarea clădirilor?

<sup>7</sup> Gebäudeforum Klimaneutral (2023): Finanțe ecologice și durabile. • Disponibil [la](#)

<sup>8</sup> Pentru mai multe informații, consultați • Disponibil [la](#)

# 2 EXEMPLU DE BUNĂ PRACTICĂ:

## Cadrul obligațiunilor verzi, sociale și durabile pentru regiunea Île-de-France

### Renovarea școlii secundare Pierre Mendès France din Ris-Orangis<sup>9</sup>

<b>Ce</b>	Proiectul de renovare a liceului Pierre Mendès France din Ris-Orangis, un oraș din Essonne din regiunea Île-de-France, a presupus transformarea unui liceu profesional într-un liceu complet. Conceptul global de mediu al proiectului de renovare s-a axat pe gestionarea apei, energie, calitatea aerului, acustică și întreținere. În plus, în procesul de renovare au fost utilizate materiale ecologice. Implementarea proiectului a condus la reducerea consumului de energie primară cu 56% mai mic decât consumul maxim de energie primară calculat prin RT 2012 în cazul extinderii clădirii și la reducerea consumului de energie primară cu 35% față de consumul inițial (98,7 kWh/m <sup>2</sup> /an). Emisiile de CO <sub>2</sub> evitate prin proiect se ridică la 90 de tone de echivalent CO <sub>2</sub> pe an.
<b>Cine</b>	Regiunea Ile-de-France (guvern regional)
<b>Unde</b>	Ris-Orangis (oraș din Essonne în regiunea Île-de-France, Franța)
<b>Când</b>	2023

## Context

Regiunea Île-de-France (sau regiunea pariziană) este formată din opt departamente cu aproximativ 12,3 milioane de locuitori (18,2% din populația Franței) și este centrul economic, politic și cultural al Franței. Centrul regiunii Île-de-France este capitala Paris, cu aproximativ 2,2 milioane de locuitori.<sup>10</sup>

Regiunea Ile-de-France este o autoritate regională de vârf și gestionează un buget de peste 5,5 miliarde EUR, cel mai mare dintre regiunile franceze. În calitate de autoritate responsabilă de definirea orientărilor strategice pentru politicile publice locale din regiune, aceasta joacă un rol important în dezvoltarea durabilă. Între 2020 și 2024, regiunea va aloca aproape 10 miliarde EUR pentru cheltuieli ecologice.<sup>11</sup>

În 2012, Regiunea Île-de-France a emis o obligațiune durabilă într-un format public deschis tuturor investitorilor, devenind un pionier mondial în domeniul finanțării durabile. A fost, de asemenea, prima autoritate locală europeană care a inițiat un proces de alocare a resurselor financiare și de raportare cu privire la proiectele ecologice și responsabile din punct de vedere social. Din 2012, regiunea a emis 13 obligațiuni verzi și sustenabile cu o valoare totală de 5,8 miliarde EUR, iar din 2016 aproape 100% din nevoile de finanțare ale regiunii au fost acoperite prin obligațiuni verzi și sustenabile.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> Regiunea Île-de-France (2022): Proiecte finanțate prin obligațiunea ecologică și de dezvoltare durabilă. • Disponibil [la](#)

<sup>10</sup> Cooperare internațională. Regiunea Paris - Île de France • Disponibil [la](#)

<sup>11</sup> Regiunea Île-de-France (2022): Proiecte finanțate prin obligațiunea ecologică și de dezvoltare durabilă. • Disponibil [la](#)

<sup>12</sup> Regiunea Île-de-France (2024): Prezentarea investitorilor. • Disponibil [la](#)

## În cadrul obligațiilor verzi, sociale și durabile, regiunea Île-de-France poate emite trei tipuri de obligațiuni:

Obligațiuni verzi:	Obligațiuni sociale	Obligațiuni sustenabile
Veniturile sunt utilizate pentru finanțarea cheltuielilor legate de una sau mai multe categorii de proiecte ecologice.	Veniturile sunt utilizate pentru finanțarea cheltuielilor legate de una sau mai multe categorii de proiecte sociale.	Veniturile sunt utilizate pentru finanțarea cheltuielilor legate de una sau mai multe categorii de proiecte ecologice și/sau una sau mai multe categorii de proiecte sociale. <sup>13</sup>

## Obligațiunile verzi pot finanța proiecte care se încadrează în următoarele patru categorii de proiecte verzi:



- Clădiri ecologice
- Transport curat
- Energie regenerabilă
- Conservarea biodiversității terestre și acvatice

## Pentru a fi eligibile pentru finanțarea prin obligațiuni ecologice, clădirile trebuie să îndeplinească următoarele criterii regionale de eligibilitate:

### CONSTRUCȚIA DE CLĂDIRI

#### CLĂDIRI PUBLICE

**Licee:** nivelul necesar al consumului de energie < -40% în comparație cu Regulamentul termic național 2012 (RT 2012)<sup>14</sup>

**Clădiri de învățământ superior:** nivelul necesar al consumului de energie < -20% față de RT 2012

**Institutele medico-educative:** nivelul necesar al consumului de energie < RT 2012.

#### CLĂDIRI REZIDENȚIALE

Nivelul necesar al consumului de energie < RT 2012.

### RENOVAREA CLĂDIRILOR

**Licee și clădiri cu învățământ superior:** Pentru restructurări/reabilitări majore de +1000m<sup>2</sup>, renovarea trebuie să conducă la o reducere a consumului de energie primară de cel puțin 30%.<sup>15</sup>

Procesul de selecție a proiectelor este coordonat de Direcția financiară. Departamentul solicită fiecărui departament operațional din regiune să selecteze un anumit număr de proiecte sau scheme de investiții. Proiectele sunt evaluate și selectate în conformitate cu un proces în patru etape:

<sup>13</sup> Regiunea Île-de-France (2021): Cadru obligațiilor verzi, sociale și durabile pentru regiunea Île-de-France. • Disponibil [la](#)

<sup>14</sup> Reglementarea termică 2012 (RT 2012) • Disponibil [la](#)

<sup>15</sup> Regiunea Île-de-France (2024): Prezentarea investitorilor. • Disponibil [la](#)

**Figura 1.**

Procesul de selecție a proiectelor în patru etape pentru finanțarea în cadrul obligațiunilor verzi, sociale și durabile ale Regiunii Île-de-France

1  
Conformitatea cu legislația națională în ceea ce privește drepturile omului și legislația socială

2  
Conformitatea cu unul sau mai multe criterii de eligibilitate definite de Regiune pentru fiecare dintre categoriile de proiecte ecologice și/sau sociale

4  
Evaluarea calitativă a managementului de proiect în ceea ce privește dimensiunile sale de responsabilitate de mediu, socială și societală, economică și de guvernanță

3  
Evaluarea contribuției la obiectivul de mediu al Uniunii Europene de atenuare a schimbărilor climatice și evaluarea conformității cu criteriile relevante „Do no significant harm” (DNSH), acolo unde este posibil

Sursă: Regiunea Île-de-France (2024): Prezentarea investitorilor

## Punerea în aplicare

În 2022, renovarea liceului Pierre Mendès France din Ris-Orangis<sup>16</sup>, un oraș din Essonne în regiunea Île-de-France, a fost finanțată cu obligațiuni verzi în cadrul obligațiunilor verzi, sociale și durabile pentru regiunea Île-de-France.

Proiectul de renovare a școlii a implicat transformarea unei școli secundare profesionale într-o școală secundară cuprinzătoare. Renovarea a dublat numărul de elevi de la 600 la 1 200.



© Regiunea Île-de-France

Ca parte a proiectului, aproximativ 6.000 m<sup>2</sup> au fost demolate, 3.800 m<sup>2</sup> renovate, 8.500 m<sup>2</sup> nou construite și 1.550 m<sup>2</sup> restructurate.

<sup>16</sup> Descrierea proiectului se bazează pe Regiunea Île-de-France (2022): Proiecte finanțate prin obligațiunea ecologică și de dezvoltare durabilă. • Disponibil [la](#)

Obiectivele de mediu ale proiectului s-au bazat pe instrumentele de planificare regională, cum ar fi Planul verde, planul „Să schimbăm aerul” etc., precum și pe reglementările aplicabile.

Conceptul global de mediu al proiectului de renovare s-a axat pe gestionarea apei, energie, calitatea aerului, acustică și întreținere. În plus, în procesul de renovare au fost utilizate materiale pe bază biologică (s-a atins nivelul 1 al etichetei pentru clădiri pe bază biologică: 18 kg/m<sup>2</sup>).

### Proiectul a îndeplinit următoarele criterii regionale de eligibilitate:

**Extinderea clădirii:** Reducerea consumului de energie primară cu 56% (28,8 kWh/m<sup>2</sup>/an) comparativ cu consumul maxim de energie primară calculat prin RT 2012 (65,3 kWh/m<sup>2</sup>/an).

**Renovare:** Reducerea consumului de energie primară cu 35% (64,6 kWh/m<sup>2</sup>/an) față de consumul inițial (98,7 kWh/m<sup>2</sup>/an).

Emisiile de CO<sub>2</sub> evitate prin proiect se ridică la 90 de tone de echivalent CO<sub>2</sub> pe an. Costul total al proiectului a fost de 48,2 milioane EUR, cota regiunii din costul total al proiectului fiind de 100%.

## Lecții învățate



Încasările din obligațiunile verzi permit municipalităților să construiască infrastructuri ecologice și la scară largă, consolidând în același timp economia țării prin atragerea de investiții externe.<sup>17</sup> Veniturile pot fi utilizate, de exemplu, pentru a finanța proiecte ecologice și favorabile cliimei, cum ar fi inițiativele privind energiile regenerabile, clădirile ecologice, conservarea resurselor și transportul durabil.



Obligațiunile verzi permit un grad ridicat de flexibilitate, deoarece pot fi grupate cu alte fonduri pe piețele de capital. În plus, acest instrument financiar permite emitenților să urmărească impactul proiectelor finanțate cu veniturile din obligațiunile verzi.<sup>18</sup> Criteriile de eligibilitate predefinite și clar comunicate asigură transparența instrumentului și a procesului de selecție a proiectelor.



Exemplul de bună practică din regiunea Île-de-France confirmă faptul că obligațiunile ecologice pot fi un instrument important și de succes pentru finanțarea proiectelor ecologice de mediu, inclusiv a clădirilor ecologice. Regiunea utilizează acest instrument financiar încă din 2012. Obligațiunile verzi sunt emise în conformitate cu situația financiară a regiunii și sunt evaluate sistematic în raport cu alte instrumente financiare.

Cu toate acestea, obligațiunile verzi sunt viabile doar pentru investiții mari.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> GIZ. Infrastruktur Nachhaltige. Mit „Green Bonds” in eine nachhaltige Zukunft investieren. • Disponibil la: [Mit „Green Bonds” in eine nachhaltige Zukunft investieren – giz.de](#)

<sup>18</sup> Creara (2023): Cum să accelerați renovarea locuințelor prin finanțare inovatoare.

<sup>19</sup> Ibidem.



## Informații suplimentare

- Cu privire la cadrul obligațiilor verzi, sociale și durabile pentru regiunea Île-de-France: <https://www.iledefrance.fr/region-funding>
- Programul LIFE – Instrumentul de finanțare al UE pentru mediu și acțiuni climatice: [https://cinea.ec.europa.eu/programmes/life\\_en](https://cinea.ec.europa.eu/programmes/life_en)
- EEEF- Fondul european pentru eficiență energetică – Promovarea energiei durabile pentru Europa: <https://www.eeef.lu/home.html>
- InvestEU- Relansare, creștere ecologică, locuri de muncă de calitate și bunăstare în întreaga Europă prin investiții specifice: [https://investeu.europa.eu/index\\_en](https://investeu.europa.eu/index_en)



## Date de contact

- Manuel THOMAS, director financiar: [manuel.thomas@iledefrance.fr](mailto:manuel.thomas@iledefrance.fr)
- Direcția financiară: [direction.finances@iledefrance.fr](mailto:direction.finances@iledefrance.fr)