

# LES FINANCEMENTS INNOVANTS DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE

Rapport à Philippe Pelletier, avocat, Président du Plan  
Bâtiment Durable

Tome 1 – propositions

Inès Reinmann  
*Associée  
Acxior Corporate Finance*

&

Olivier Ortega  
*Avocat associé  
Lefèvre Pelletier & associés*

Assistés de :

Thomas Matagne  
*Plan Bâtiment Durable*

&

Pauline Maurus  
*Lefèvre Pelletier & associés*

**Février 2013**

## REMERCIEMENTS

*Nous remercions l'ensemble des membres du groupe de travail qui ont bien voulu consacrer du temps, partager leurs expériences et réflexions sur les financements innovants de l'efficacité énergétique, soit au travers de leur participation active aux séances de travail, soit au travers de contributions écrites.*

Le Tome 2 du présent rapport rassemble l'ensemble des contributions écrites des membres du groupe de travail et publiées sur le site [www.fiee.fr](http://www.fiee.fr).

# RAPPEL DES PROPOSITIONS

ENJEU N°1 : ACCELERER L'EMERGENCE DE LA “VALEUR VERTE” OU “VALEUR BATIMENT RESPONSABLE”

## LA VALEUR VERTE, UNE VALEUR D’AVENIR

*Proposition n°1. : Elaborer une définition légale du « bâtiment responsable »*

*Sous proposition n°1.1. : Mettre en place des mécanismes d'incitation sur la base de la définition de “bâtiment responsable”*

*Sous proposition n°1.1.1. : Instaurer une taxe remboursable à l’occasion des transactions sur les bâtiments non responsables*

*Sous proposition n°1.1.2. : Prévoir une obligation de provisionnement d’un montant correspondant aux travaux nécessaires pour une mise à niveau environnementale lors des transactions sur des bâtiments non responsables*

*Sous proposition n°1.1.3. : Etudier la faisabilité d’une modulation des taxes locales selon la performance énergétique des bâtiments et la faisabilité d’une taxe incluse dans la facture énergétique*

*Proposition n°1.2. : Etudier la création d'un mécanisme fiscal soutenant l'investissement dans les immeubles déclassés en conséquence de l'émergence de la valeur verte*

## ENJEU N°2 : LE TIERS FINANCEMENT : FAIRE EMERGER LE TIERS FINANCEMENT

### LE TIERS FINANCEMENT, UN NOUVEAU MECANISME

*Proposition n°2. : Définir le tiers financement afin de faciliter sa prise en considération et son déploiement*

*Proposition n°3. : Organiser l'amorçage et établir les conditions du développement des sociétés de tiers financement*

*Sous-proposition n°3.1. : Permettre l'accès pour le tiers financeur au même taux de TVA que celui dont bénéficient les travaux d'économie d'énergie dans le logement*

*Sous-proposition n°3.2. : Supprimer les conditions d'évaluation préalable et de seuil imposées par l'article L.1615-13 du CGCT pour bénéficier du fonds de compensation pour la TVA (FCTVA), lorsqu'une collectivité territoriale ou un établissement public conclut un bail emphytéotique administratif (BEA) contenant une garantie de performance énergétique*

*Sous-proposition n°3.3. : Lever certains frottements réglementaires déjà identifiés*

*Sous-proposition n°3.4. : Permettre aux sociétés de tiers financement de bénéficier du statut "d'éligible" afin de pouvoir valoriser directement les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) pour le compte du client (copropriété, bailleur social...)*

*Sous-proposition n°3.5. : Clarifier certains enjeux juridiques et informationnels émergents*

*Sous-proposition n°3.6. : Répondre au besoin de capitalisation et de refinancement pendant la montée en puissance du tiers financement*

*Sous-proposition n°3.7. : Constituer une ESCO nationale dédiée à la rénovation du patrimoine public*

*Sous-proposition n°3.8. : Création d'un groupe de contact et de mise en réseau facilitant l'établissement rapide d'un environnement favorable à l'émergence du tiers financement.*

### ENJEU N°3 : CREER UN VEHICULE DE REFINANCEMENT PUBLIC-PRIVE POUR L'EFFICACITE ENERGETIQUE

#### ASSURER LE FINANCEMENT A LONG TERME ET LE REFINANCEMENT

*Proposition n°4. : Créer en 2013 un véhicule de refinancement à caractère public/privé afin de lever des capitaux rémunérés sur le long terme, dans l'objectif de refinancer les investisseurs dans la rénovation*

### ENJEU N°4 : DEGAGER DE NOUVELLES RECETTES POUR FINANCER LES OPERATIONS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

#### SECURISER LA CAPACITE DE REMBOURSEMENT DES INVESTISSEMENTS

*Proposition n°5. : Améliorer les connaissances relatives au poids du comportement dans la consommation énergétique des bâtiments, à l'information, la sensibilisation et aux solutions d'accompagnement en vue d'agir efficacement sur le comportement des utilisateurs des bâtiments*

#### FACILITER LA DENSIFICATION URBAINE COMME RESSOURCE PERMETTANT D'INVESTIR DANS L'EFFICACITE ENERGETIQUE

*Proposition n°6. : Lever les freins aux projets de densification lorsqu'ils sont liés à la réalisation de travaux de performance énergétique afin de renforcer cette ressource de financement*

*Sous-proposition n°6.1 : Obligation des communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents à délibérer sur l'article L.128-1 du code de l'urbanisme dans sa dernière version et dans son intégralité*

*Sous-proposition n°6.2 : Rédaction d'une circulaire ministérielle à l'attention des préfets relative à la mise en œuvre de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme par les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents*

*Sous-proposition n°6.3 : Supprimer la restriction du « bonus performance énergétique » aux extensions de bâtiments existants à usage d'habitation opérée par l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 pris en application de l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation*

*Sous-proposition n°6.4 : Adapter les normes d'accessibilité et de sécurité applicables aux projets de surélévation*

*Sous-proposition n°6.5 : Assouplir les règles de vote du droit de la copropriété pour les projets de surélévation permettant de financer l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment existant*

*Sous-proposition n°6.6 : Inciter fiscalement le développement des projets de division parcellaire permettant de financer la réalisation de travaux de performance énergétique sur l'existant*

*Sous-proposition n°6.7 : Limiter la portée du premier alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, dans les hypothèses de division parcellaire avec rénovation énergétique de l'existant*

*Sous-proposition n°6.8 : Développer des campagnes de communication relatives aux projets de densification liés à la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique*

*Sous-proposition n°6.9 : Favoriser la densification dans les zones fortement desservies par des transports publics réguliers en encourageant la modulation des règles d'urbanisme*

## **AMELIORER LES DISPOSITIFS EXISTANTS**

*Proposition n°7 : Capitaliser sur les acquis en améliorant les dispositifs existants sur lesquels fonder les financements innovants*

*Sous-proposition n°7.1 : Modification à la marge du mécanisme des CEE*

*Sous-proposition n°7.2 : Elargir le mécanisme de « contribution du locataire au partage des économies de charges résultant de travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur » à l'ensemble des baux (actuellement limité au logement)*

*Sous-proposition n°7.3 : Accroître la contribution du locataire au partage des économies de charges résultant de travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur*

*Sous-proposition n°7.4 : Simplifier des aides actuelles et créer des dossiers standardisés, puis créer un dossier unique*



*Sous-proposition n°7.5 : Faire bénéficier les travaux d'efficacité énergétique du taux réduit de TVA*

*Sous-proposition n°7.6 : Ajouter aux conditions de déblocage anticipé des Plans d'Epargne Entreprise (PEE) et Plan d'Epargne pour la Retraite Collectif (PERCO) la réalisation de bouquets de travaux d'économie d'énergie ambitieux (niveau BBC rénovation)*

## ENJEU N°5 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES DANS L'EFFICACITE ENERGETIQUE

### SOUTENIR LES ENTREPRISES DANS LEUR DEVELOPPEMENT

*Proposition n°8 : Redéfinir la structure et l'orientation des aides publiques associées au développement des entreprises*

*Sous-Proposition n°8.1 : Mettre en place un « guichet unique entreprise » pour analyser la pertinence des besoins, l'adéquation des aides et le contrôle des résultats*

*Sous-Proposition n°8.2 : Mettre en place une coordination nationale de pilotage des aides existantes et de proposition de nouvelles aides en lien avec la stratégie de mutation du secteur*

*Sous-Proposition n°8.3 : Mettre en place des aides incitant le regroupement d'entreprises sous des offres globales crédibles et performantes*

## **SOUTENIR LES ENTREPRISES DANS LA FORMATION PROFESSIONNELLE**

*Proposition n°9 : Créer une avance remboursable de manière différée et échelonnée pour aider à la formation professionnelle, à l'embauche ou au maintien des emplois dans l'efficacité énergétique*

## **SOUTENIR LA CREATION D'EMPLOIS**

*Proposition n°10 : Créer un Chèque Emploi Efficacité Energétique*

## TABLE DES MATIERES

Introduction .....	15
Contenu et méthodologie de la mission.....	25
ENJEU n°1 : Accélérer l'émergence de la "valeur verte" ou "valeur bâtiment responsable" .....	27
1. La valeur verte, une valeur d'avenir .....	27
1.1. Contexte : éléments sur la valeur verte .....	27
1.2. Proposition : une définition légale.....	29
1.2.1. Choix du terme « responsable » .....	29
1.2.2. Outils d'identification du « bâtiment responsable ».....	30
1.2. Mise en œuvre : conséquences attachées à la définition du bâtiment responsable et soutien à l'investissement.....	34
1.2.1. Des mécanismes d'incitation .....	34
1.2.2. Soutien à l'investissement dans la rénovation énergétique du parc tertiaire.....	37
ENJEU n°2 : Faire émerger le tiers financement .....	39
1. Le tiers financement, un nouveau mécanisme .....	39
1.1. Contexte : principe du tiers financement.....	39
1.2. Proposition : définir le tiers financement .....	40
1.3. Mise en œuvre : éléments d'analyse sur le tiers financement.....	41
1.3.1. Intérêts du modèle de "tiers financement" et du "tiers investissement" .....	42
1.3.2. Limites du modèle de tiers financement.....	44
1.3.3. Application variée pour les différents segments du bâtiment .....	45
1.3.4. Tiers financement/investissement, un modèle innovant ? .....	45
1.3.5. Identification des facteurs exogènes du modèle .....	46
1.3.6. Différentes formes de "tiers financeurs" possibles .....	49

1.3.7.	Clarification des potentiels du tiers financement .....	56
2.	Etablir les conditions d'émergence du tiers financement .....	59
2.1.	Contexte : le tiers financement est une innovation .....	59
2.2.	Proposition : organiser l'amorçage .....	59
2.3.	Mise en œuvre : huit axes concrets de facilitation .....	59
ENJEU n°3 :	Créer un véhicule de refinancement public-privé pour l'efficacité énergétique .....	69
1.	Le financement à long terme et le refinancement .....	70
1.1.	Contexte : le refinancement à long terme est essentiel pour les rénovations énergétiques ..	70
1.2.	Proposition : créer un véhicule de refinancement .....	70
1.3.	Mise en œuvre : volonté politique et engagement d'études .....	74
ENJEU n°4 :	Dégager de nouvelles recettes pour financer les opérations d'amélioration de la performance énergétique .....	78
1.	Securiser la capacité de remboursement des investissements .....	78
1.1.	Contexte : existence d'un grand nombre de travaux de recherche relatifs à l'impact comportemental .....	78
1.2.	Proposition : améliorer les connaissances sur l'impact comportemental .....	79
1.3.	Mise en œuvre : un projet de recherche .....	79
2.	Faciliter la densification comme ressource permettant de financer l'efficacité énergétique .....	80
2.1.	Contexte : multiples bénéfices de la densification .....	80
2.1.1.	Recensement des freins relatifs à la surélévation .....	80
2.1.2.	Recensement des freins relatifs à la division parcellaire .....	86
2.2.	Proposition : lever les freins à la densification .....	86
2.3.	Mise en œuvre : traitement différencié des freins à la densification .....	86
2.3.1.	Traitement des freins à la surélévation .....	86
2.3.2.	Traitement des freins à la division parcellaire .....	91
2.3.3.	Propositions communes à la surélévation et la division parcellaire .....	93

3. Améliorer les dispositifs existants .....	96
3.1. Contexte : stabilité et perspectives .....	96
3.2. Proposition : améliorer les dispositifs existants .....	96
3.3. Mise en œuvre : propositions pour améliorer les dispositifs existants .....	96
ENJEU n°5 : Favoriser le développement des entreprises dans l'Efficacité énergétique .....	103
1. Soutenir les entreprises dans leur développement .....	103
1.1. Contexte : complexité et inefficacité .....	103
1.2. Proposition : structurer et orienter les aides publiques .....	103
1.3. Mise en œuvre : proposition pour améliorer l'impact des aides existantes.....	104
2. Soutenir les entreprises dans la formation professionnelle .....	107
2.1. Contexte : la rénovation énergétique source de création d'emplois .....	107
2.2. Proposition : une avance remboursable pour la formation professionnelle .....	107
2.3. Mise en œuvre : approfondissement et concertation .....	108
3. Soutenir la création d'emplois .....	108
3.1. Contexte : le bâtiment, un secteur créateur d'emplois .....	108
3.2. Proposition : un chèque emploi efficacité énergétique.....	108
Glossaire .....	109
Annexes .....	112
Annexe 1 : Lettres de mission .....	112
Annexe 2 : Liste des membres du groupe de travail .....	117
Annexe 3 : Extraits de l'Energy Act 2011 .....	125
Annexe 4 : Modèle économique de tiers financement : quelle sensibilité aux paramètres ? .....	128
Annexe 5 : Les financements européens dans l'efficacité énergétique : soutiens à l'innovation financière .....	133
Annexes 6 : cartographie des aides existantes aux entreprises .....	138
Annexe 7 : schéma de déploiement possible du tiers financement pour le logement (étude ADEME) .....	141



## INTRODUCTION

La rénovation énergétique des bâtiments est un **impératif environnemental** qui fait consensus : avec 44 % de la consommation énergétique finale et 21 % des émissions de gaz à effet de serre en France<sup>1</sup>, la transition énergétique ne pourra avoir lieu si ce secteur n'évolue pas massivement.

En France, les lois Grenelle 1 et Grenelle 2<sup>2</sup> ont enraciné l'impératif environnemental comme un **enjeu d'avenir du secteur**. A titre d'exemple, l'objectif de réduction des consommations d'énergie primaire de l'ensemble du parc des bâtiments de -38 % avant 2020, devrait contribuer activement à la réalisation l'objectif de "Facteur 4" en 2050 (division par 4 des émissions de gaz à effet de serre en 2050 par rapport à 1990) fixé par la loi POPE<sup>3</sup>.

Le débat national sur la transition énergétique initié en 2012 devrait permettre de mettre en valeur, de nouveau, l'importance du secteur des bâtiments pour l'avenir énergétique et climatique de la France et de l'Europe. L'Union Européenne a également élevé au rang de priorité le développement de l'efficacité énergétique dans les bâtiments, notamment au moyen de la dernière directive européenne<sup>4</sup> dédiée à l'efficacité énergétique.

Au-delà des questions énergétiques, les bâtiments ont un rôle majeur à jouer en termes de biodiversité, d'aménagement urbain, de santé..., soit autant d'enjeux qui font l'objet d'une mobilisation dans le cadre de la "feuille de route pour la transition écologique" décidée lors de la Conférence Environnementale des 14 et 15 septembre 2012 :

*"Le bâtiment absorbe quant à lui 40 % de notre consommation d'énergie et génère environ 20 % des émissions de gaz à effet de serre. La rénovation du parc immobilier est donc une priorité absolue à l'instar des programmes qui ont été engagés dans d'autres pays et particulièrement en Allemagne et conformément à tous les scénarios de transition énergétique. D'autant qu'elle constitue aussi, mais vous l'avez dit, un puissant levier de création d'emplois industriels durables et non délocalisables. Le président de la République a rappelé son attachement à la mise en œuvre d'un programme ambitieux pour porter un million de logements dans le neuf et dans l'ancien à un haut niveau de performance thermique. Il a précisé les principales pistes de financement à mettre en œuvre et notamment l'amélioration des dispositifs d'aides qui existent déjà pour la rénovation des logements privés et il a également annoncé l'augmentation des éco-prêts spécifiques au logement social.*

<sup>1</sup> Chiffres clés de l'énergie, CGDD, 2012

<sup>2</sup> Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ; loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

<sup>3</sup> Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

<sup>4</sup> Directive 2012/27/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE

*Un guichet unique de la rénovation sera mis en place, chargé de conseiller les ménages qui sont intéressés par cette perspective. Et nous aurons recours pour cela aussi au tiers financement : l'investisseur tiers prendra en charge une partie ou la totalité des travaux de rénovation et il se rémunérera sur les futures économies d'énergie. Ce mécanisme sera renforcé par des financements innovants, que ce soit le produit des enchères carbone ou celui des certificats d'économies d'énergie."*

JM Ayrault, conférence environnementale le 15.09.2012

En France, des dispositifs dédiés ont été élaborés afin de soutenir les investissements dans l'efficacité énergétique et dans la qualité environnementale : Crédit d'Impôts Développement Durable, Eco Prêt à Taux Zéro, labellisation... Néanmoins, en ce qui concerne les rénovations énergétiques, les **rythmes et la qualité ne sont pas encore au rendez-vous** pour atteindre les objectifs de long terme.

Par ailleurs, la conjoncture économique morose conduit à la fois à une raréfaction des ressources publiques et à des difficultés de financement des projets, en particulier quand ils reposent sur une perspective de long terme comme c'est souvent le cas pour la rénovation des bâtiments. La rénovation des bâtiments, et plus généralement l'activité du secteur immobilier, est de ce point de vue très consommatrice de capital.

En conséquence, il est apparu essentiel d'engager une réflexion sur les moyens de financer l'efficacité énergétique, autrement dit, la rénovation énergétique.

#### **QUELS OBJECTIFS POUR LA RENOVATION DES BATIMENTS ?**

Le débat national sur la transition énergétique sera peut-être l'occasion de remettre en perspective les objectifs macroscopiques et microscopiques du secteur des bâtiments. Les grandes lignes existant en France en matière d'efficacité énergétique et de réduction des GES sont les suivantes :

##### Objectifs nationaux :

- Réduction de 75% des émissions de GES en 2050 par rapport à 1990 (loi POPE) ;
- Amélioration de l'intensité énergétique finale de l'économie de 2% par an avant 2015 ; puis de 2.5% par an avant 2030 (loi POPE) ;
- -38% de la consommation d'énergie primaire du parc des bâtiments en 2020 par (loi Grenelle 1) ;
- 400 000 rénovations lourdes par an en 2013 et 800 000 logements sociaux rénovés d'ici 2020 (loi Grenelle 1) ;
- Bâtiments neufs au niveau basse consommation en 2012, à énergie positive en 2020 (lois Grenelle 1 et 2) ;
- Obligation de rénovation du parc tertiaire public et privé avant 2020 (loi Grenelle 2).



Rappels des objectifs européens :

- Bâtiments neufs à zéro carbone en 2020 (Directive efficacité bâtiments<sup>5</sup>) ;
- Secteur bâtiment dans l'UE : - 88 à -92% de GES en 2050, -39 à -48% consommation énergie finale en 2050 (feuille de route pour l'énergie à horizon 2050<sup>6</sup>) ;
- Paquet "3 x 20" en 2020 : 20 % d'énergies renouvelables, -20 % de GES, -20 % d'énergie ;
- Obligation de rénover 3% par an des bâtiments du gouvernement central (directive efficacité énergétique<sup>7</sup>) ;
- Diverses mesures : amélioration de la facturation, comptage individuel dans les logements, compteurs intelligents, développement de la cogénération... (Directive efficacité énergétique)

Objectifs généraux :

Dans son scénario pour la transition énergétique, l'ADEME estime que le secteur des logements devrait atteindre à l'horizon 2050 une consommation énergétique moyenne du parc de 80 kWh/m<sup>2</sup>.an pour les 5 usages conventionnels. Dans l'ordre de grandeur, cela nécessite que tous les bâtiments existants aujourd'hui soient rénovés à un niveau BBC Effinergie Rénovation d'ici 2050.

Par ailleurs, la Ministre Cécile Duflot a également indiqué début 2013 : *"Notre objectif est simple, il s'agit de faire qu'en 2050 toutes les Françaises et les Français vivent dans des bâtiments à basse consommation"*<sup>8</sup>.

● **Les financements innovants, une condition de réussite nécessaire mais non suffisante**

Les outils de financement, qu'ils soient innovants ou rénovés, **ne constituent en aucun cas une "solution miracle"** en mesure de lever l'ensemble des freins à l'engagement d'une rénovation massive et de qualité des bâtiments et au développement des performances environnementales en construction neuve. En revanche, il est certain que sans financement, rien de significatif ne pourra se faire. Le déploiement de financements adaptés **est ainsi une condition nécessaire mais non suffisante**.

Les outils innovants peuvent présenter un intérêt pour aider à structurer la filière, pour accroître la capacité de réalisation avec la même quantité initiale de capitaux, pour lever des barrières dans certains segments (copropriétés...). Ils peuvent permettre de dégager de nouvelles ressources financières jusqu'à présent sous-mobilisées et permettre d'optimiser l'usage des capitaux disponibles.

---

<sup>5</sup> Directive 2010/31/UE

<sup>6</sup> *Feuille de route pour l'énergie à horizon 2050*, voir par exemple la communication de la Commission Européenne COM/2011/0885 final

<sup>7</sup> Directive 2012/27/UE

<sup>8</sup> Vœux à la presse, 21/01/2013

Néanmoins, tout comme la réalisation de travaux est conditionnée à l'accès à des outils de financement, le **déploiement des outils de financement est conditionné à l'existence d'un contexte général favorable.**

- **Premier impératif : des objectifs et un cap clairs et cohérents**

L'affirmation d'une trajectoire claire, tant en termes de flux de rénovations que de stocks de bâtiments rénovés et à rénover, est nécessaire pour permettre aux investisseurs, petits et grands, de connaître le cadre nécessaire à leur politique d'investissements. Sans cela, ils choisiront d'autres investissements que ceux consacrés à l'efficacité énergétique et à l'amélioration environnementale des bâtiments.

La définition d'une telle trajectoire est au demeurant devenue juridiquement obligatoire avec la directive européenne 2012/27/UE, qui prévoit que chaque Etat membre devra établir une "*stratégie à long terme*" pour le bâtiment avant le 30 avril 2014<sup>9</sup>.

Ces objectifs doivent être déclinés localement, au moyen des outils territorialisés (Schémas Régionaux Climat Air Energie, Plans Climat Energie Territoriaux...). Plus spécifiquement encore, ils doivent être accompagnés par la mise en place de stratégies patrimoniales et de schémas directeurs, permettant d'organiser concrètement la montée en rythme et en qualité des rénovations.

- **Second impératif : une stabilité des dispositifs publics nationaux**

L'instabilité de la réglementation et des dispositifs de soutien à la filière constituent des facteurs majeurs d'incertitude qui déstabilisent les investisseurs.

Le secteur du bâtiment est structurellement un **secteur à forte inertie** : la mise en place de nouveaux outils et de nouvelles politiques doit donc **se faire dans la continuité de l'existant**. Des changements brutaux dans les dispositifs nationaux pourraient avoir pour conséquence de déstabiliser la filière et d'affaiblir ou de détruire des initiatives privées ou publiques locales en train d'émerger actuellement après plusieurs années de gestation. Tout nouveau dispositif mettra inmanquablement plusieurs années avant de prendre son plein effet.

---

<sup>9</sup> Cette stratégie devra comprendre : une présentation synthétique du parc, l'identification des approches rentables de rénovation adaptées au type de bâtiment et à la zone climatique, les politiques et mesures nécessaires, les "*orientations vers l'avenir pour guider les particuliers, l'industrie de la construction et les établissements financiers dans leurs décisions en matière d'investissement*", une estimation des économies d'énergies attendues.

### **LES AIDES PUBLIQUES NE COUTENT PAS, ELLES PEUVENT MEME RAPPORTER !**

Contrairement à ce qui est parfois affirmé, les dépenses publiques comme les subventions (directes ou indirectes) pour la rénovation sont facteurs de gains budgétaires publics nets, comme le montrent plusieurs études menées à l'étranger.

En Allemagne, la KfW a ainsi réalisé une étude<sup>10</sup> sur ses programmes passés afin d'évaluer l'impact budgétaire public du soutien à l'efficacité énergétique dans le bâtiment sur la période 2008-2010 (données réelles constatées étudiées).

Suivant les années, pour 1€ public de soutien à la rénovation les pouvoirs publics ont reçu entre 1,1 et 2,9€. Cette évaluation est conservatrice puisqu'elle ne considère que les investissements supplémentaires induits et qu'elle minore totalement l'impact positif sur le marché du travail. Lorsque l'on considère cette fois la création d'emplois, pour 1€ injecté sous forme de soutien à la rénovation, les pouvoirs publics ont reçu entre 1,8 et 4,3€. Autrement dit, le soutien à l'efficacité énergétique dans la rénovation est un investissement public à très forte rentabilité.

En Irlande, une étude<sup>11</sup> a été réalisée par la Sustainability Energy Authority of Ireland pour évaluer l'impact sociétal du programme "Home Energy Saving" entre 2008 et 2010. Cette analyse considère la réduction des consommations d'énergie, la réduction des émissions de CO<sup>2</sup> et d'autres polluants. Cette étude montre que pour 63 m€ injectés dans l'aide à la rénovation, les dépenses se sont élevées à 172 m€, et les gains pour la société à 285 m€ (fourchette entre 166 et 518 m€). L'étude considère enfin les "co-bénéfices" : la création d'environ 2 000 emplois, l'amélioration du confort et de la santé.

- **Troisième impératif : faire de la hausse inéluctable du prix de l'énergie un atout**

Les prix de l'énergie en général sont orientés à la hausse, du fait notamment de l'accroissement de la demande mondiale, des objectifs environnementaux et de la raréfaction des ressources fossiles.

A titre d'exemple, le Conseil Economique Social et Environnemental estime que *"globalement, les prix de l'énergie sont durablement orientés à la hausse, qu'il s'agisse de l'approvisionnement électrique ou du pétrole"*<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Impact on public budgets of KfW promotional programmes in the field of "energy-efficient building and rehabilitation", KfW research, oct. 2011

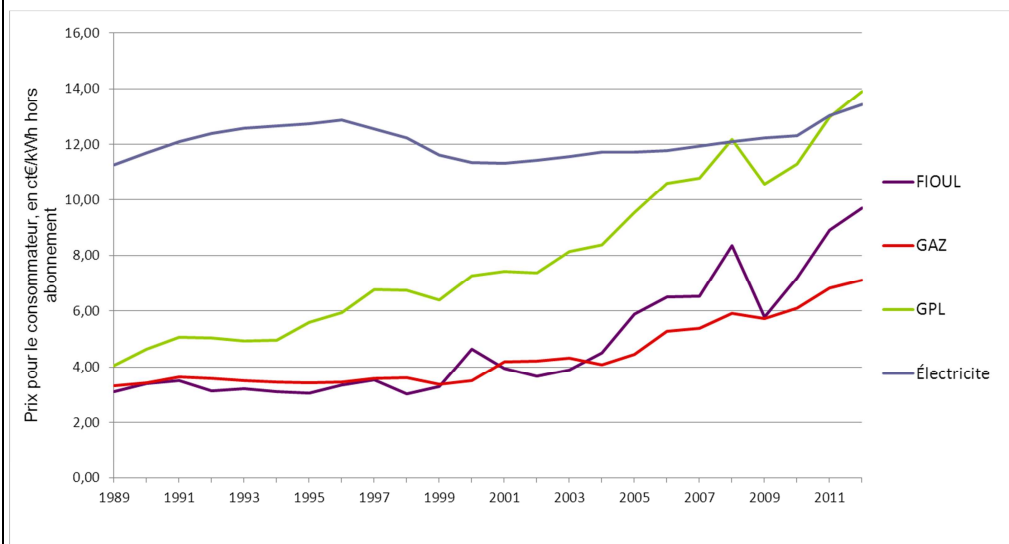
<sup>11</sup> *Economie analysis of residential and small-business energy efficiency improvements*, SEIA, sept. 2011

<sup>12</sup> *La transition énergétique : 2020-2050 : un avenir à bâtir, une voie à tracer*, Catherine Tissot-Colle, Jean Jouzel, janvier 2013

### QUELS PRIX FUTURS DE L'ÉNERGIE ?

Anticiper les prix futurs de l'énergie est une tâche particulièrement difficile et nombre de prospectivistes ont été désavoués par l'Histoire. Néanmoins, une tendance lourde peut être anticipée : une hausse générale, comme le montre le graphique ci-dessous :

Prix des énergies pour le consommateur final particulier entre 1989 et 2011  
(hors abonnement, prix régulés le cas échéant)



*Traitement des données réalisé par le réseau RAPPEL,  
avec les données PEGASE (ministère)*

#### Energies fossiles

Le fioul est utilisé dans 14 % des logements en France. Le prix du pétrole est stabilisé à des niveaux élevés : après un pic historique en 2008 à 138 \$ en août, le prix du baril est stabilisé depuis 5 ans aux environs de 100 \$, avec deux années de record historique en 2011 et 2012 à 111 \$ le baril en moyenne annuelle. Le maintien de prix très élevés malgré une conjoncture économique mondiale morose peut laisser supposer que cela correspond à un fondamental de la tension offre/demande, avec peu de perspectives de diminution future. La Commission Européenne<sup>13</sup> retient une relative stabilité du prix du pétrole à environ 106 \$ en 2030 (fourchette entre 79 et 149 \$/baril). L'Agence Internationale de l'Energie retient un prix entre 100 et 135 \$ le baril en 2030<sup>14</sup> ... mais rappelons qu'en 2005, la même AIE projetait un prix du baril en 2030 de 39 \$<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> "Feuille de route pour l'énergie à l'horizon 2050", communication de la commission européenne, décembre 2011

<sup>14</sup> World Energy Outlook 2011, Agence Internationale de l'Energie

<sup>15</sup> World Energy Outlook 2005, Agence Internationale de l'Energie

Le gaz (43 % des logements en France) fait l'objet de plus d'incertitudes, du fait notamment de l'effondrement du prix aux Etats-Unis, en conséquence d'une exploitation intensive de ressources non conventionnelles (gaz de schistes). D'un côté la ressource se raréfie et son prix est tributaire de celui du pétrole, d'un autre la mobilisation de nouveaux gisements tendrait à limiter ou à contrebalancer cette tendance à l'inflation. Cependant, notamment au regard des effets environnementaux, il existe une grande incertitude quant à l'exploitation de ces matières premières non conventionnelles et quant à leur capacité à faire diminuer le prix du gaz à moyen et long terme.

#### Electricité

L'électricité constitue le mode de chauffage principal de 33 % des logements<sup>16</sup>, et tous les logements sont concernés par les usages dits "spécifiques" (électroménager, éclairage, électronique de loisir...).

Pour diverses raisons (sûreté nucléaire, investissements dans les réseaux, nouveau cycle d'investissement dans des moyens de production, amorçage des énergies renouvelables...), de très nombreux observateurs et industriels estiment inévitable une inflation significative du prix de l'électricité dans les années à venir :

- Philippe de Ladoucette, Président de la Commission de Régulation de l'Energie, a déclaré le 17 janvier 2012, que les prix de l'électricité devraient croître de 30% d'ici 2016

- un rapport d'enquête du Sénat<sup>17</sup> indique que le prix de l'électricité devrait croître de 50% d'ici 2020.

#### Energies renouvelables

Qu'elles soient productrices d'électricité ou de chaleur, les énergies renouvelables se développent et leurs coûts tendent à diminuer (pour certaines, comme le photovoltaïque, à des rythmes très élevés). Néanmoins, il est quasiment certain que la plupart des énergies renouvelables ne seront pas en mesure de produire, en l'état des technologies actuelles, une énergie aussi bon marché que l'ont permis les énergies fossiles abondantes et l'énergie nucléaire. Leur développement devrait permettre de stabiliser le prix de l'énergie à long terme, mais à un niveau plus élevé qu'aujourd'hui.

---

<sup>16</sup> Chiffres 2011, d'après les Comptes du Logement 2011, premiers résultats 2012

<sup>17</sup> *Rapport d'enquête sur le coût réel de l'électricité*, rapporteur M. Desessard, Président M. Poniatowski, juillet 2012, n°667

### NE PAS CONFONDRE PRIX ET FACTURES

La facture est la multiplication d'un prix unitaire par une quantité. **Une évolution à la hausse des prix n'induit donc pas nécessairement une augmentation de la facture**, par exemple si l'efficacité énergétique est améliorée.

Le débat sur la rénovation des logements cible directement l'usage chauffage, dès lors il faut comparer les factures à usages équivalents. Comme l'indique le rapport du Sénat<sup>18</sup>, en 2005, la facture moyenne d'électricité était de 852 €/ménage et par an en France, comprenant à la fois l'électricité spécifique et l'électricité dédiée au chauffage. En Europe, la moyenne était, à la même date, de 438 €/ménage et par an.

Si l'on ajoute aux dépenses d'électricité les dépenses en combustibles afin de pouvoir comparer l'ensemble des consommations énergétiques (notamment de chauffage), la facture moyenne d'un ménage français était en 2005 de 1438€ par an, soit un niveau similaire aux factures des ménages allemands (1453€) ou Belge (1444€) et significativement au-dessus de la moyenne européenne (1192€).

Enfin, il est à souligner par ailleurs que l'inflation du prix de l'énergie (kWh consommé) ne représente pas forcément l'inflation de la facture d'énergie, puisque celle-ci est, au moins dans le cas des énergies de réseau tels que le gaz et l'électricité, composée d'une part fixe (abonnement) et d'une part variable (consommation). Chacune des deux parts peut évoluer selon un rythme différent.

Et le CESE, dans son avis sur l'efficacité énergétique de 2013<sup>19</sup>, de poursuivre :

*“Sur le plan économique, l'augmentation attendue des prix de l'énergie quelle qu'en soit sa source aura un impact sur la facture énergétique de la France et sa balance commerciale. Dans ce cadre, la maîtrise de la consommation d'énergie et donc l'efficacité énergétique sont indispensables pour maintenir le pouvoir d'achat des ménages et la compétitivité des entreprises”.*

Force est pourtant de constater que la période de crise actuelle ne facilite pas un discours public d'annonce d'une hausse continue du prix de l'énergie. **Le modèle économique développé par le groupe de travail fait, à l'inverse, ressortir que l'anticipation de cette hausse permettrait de doper l'efficacité énergétique et de sécuriser les plans de financement** des projets. Cette position serait de nature à réduire les risques, donc les coûts, et en conséquence, à faciliter les investissements dans l'efficacité énergétique.

D'une manière générale, les bâtiments faiblement consommateurs paient proportionnellement leur énergie de réseau plus chère que les bâtiments gros consommateurs, puisque la part fixe est constante. Au-delà de l'anticipation d'un prix de l'énergie croissant, **l'établissement d'une tarification**

---

<sup>18</sup> Rapport d'enquête, Op. cit., p.43

<sup>19</sup> *Efficacité énergétique : un gisement d'économies ; un objectif prioritaire*, Anne de Béthencourt, Jacky Chorin, 2013

**progressive** (par un système de bonus-malus par exemple) **et la réduction de la part abonnement dans la facture** (en contrepartie d'une augmentation de la part variable) serait de nature à renforcer encore la solvabilité des actions d'efficacité énergétique.

- **Quatrième impératif : parfaire la structuration de la filière et réduire les coûts**

Il est évident que plus les coûts de la rénovation sont réduits pour atteindre un résultat donné, plus le besoin en financement est faible, et plus il est aisé de mettre en place un montage financier viable.

En conséquence, la structuration de la filière de la rénovation permettant un accroissement des performances en réduisant les coûts est un élément essentiel du développement de la rénovation en général et de l'émergence de solutions de financement nouvelles en particulier.

La réduction du coût des travaux au m<sup>2</sup> a un effet plus que proportionnel sur la faisabilité de développement d'un modèle de tiers financement et/ou de diminution du besoin en aides publiques (cf. Enjeu n°2 et Annexe 4).

- **Les investissements actuels dans la rénovation des bâtiments**

D'après l'étude OPEN 2011<sup>20</sup>, en 2010, 39,4 milliards d'euros ont été investis dans la **rénovation des logements**. Au sein de ces investissements, **14,2 milliards d'euros** ont permis la réalisation de travaux ayant un impact énergétique, concernant 2,385 millions de logements, soit une dépense moyenne de travaux relatifs à l'énergie de 5 370 € par ménage et par an. Les ménages effectuant des dépenses de 15 000 euros ou plus (rénovations relativement importantes) ne représentent que 12,1 % des ménages ayant effectué des travaux d'efficacité énergétique. L'étude Open propose une qualification des rénovations selon leur niveau de performance énergétique. Le coût d'une « rénovation globale » (définie comme l'isolation (par le toit OU par l'intérieur OU par la façade) + la pose d'ouvertures MEDIUM ou OPTIMUM + la pose d'un chauffage performant MEDIUM ou OPTIMUM) est estimé en moyenne à 20 510 € (médiane à 21 000 €).

A titre de comparaison, pour l'année 2011, la Fédération Française du Bâtiment estime qu'il y a eu 42 milliards d'euros investis dans l'amélioration et l'entretien des logements et **29 milliards dans l'amélioration et l'entretien du secteur tertiaire**.

- **Des financements "innovants" ?**

La notion de « financements innovants » ne doit pas être entendue comme désignant des produits financiers nouvellement inventés. S'il peut y avoir de la création, il s'agit plutôt de mobiliser des outils financiers, des techniques ou des ressources existant dans d'autres domaines ou à d'autres fins que celles de l'efficacité énergétique.

---

<sup>20</sup> OPEN campagne 2011, résultats 2010, Observatoire Permanent de l'amélioration ENergétique du logement, Club Amélioration de l'Habitat et Business Information Intelligence Services, pour ADEME

- **Distinguer les enjeux**

L'enjeu des "financements" concerne deux aspects différents mais liés :

- celui des **fonds propres**, c'est-à-dire des capitaux détenus et qui peuvent être potentiellement utilisés pour engager une rénovation ("equity", épargne...);
- celui de l'**accès à l'endettement** pour financer des travaux (dette), ainsi que l'enjeu de trésorerie afférent.

La disponibilité de fonds propres est liée à la situation particulière du maître d'ouvrage, mais il faut également considérer la capacité des travaux réalisés à générer une nouvelle valeur et des revenus (ou non dépenses) supplémentaires.

L'accès à l'endettement peut se faire par le canal traditionnel des financements bancaires : son déclenchement est fonction des capitaux propres disponibles et de la situation particulière du propriétaire, voire de la rentabilité des investissements réalisés. De nouveaux modes d'accès à un endettement émergent, avec le mécanisme du "tiers financement" dans lequel c'est un tiers qui fait son affaire du financement indépendamment des moyens financiers du propriétaire.

- **Distinguer les segments du bâtiment**

Les enjeux de financement pour les différents segments du bâtiment sont également différents selon qu'il s'agit du secteur tertiaire public, du tertiaire privé, du logement privé ou du logement social. Chaque type de propriétaire et d'usage du bâtiment induit des dynamiques et des motivations différentes.

Le présent rapport aborde les outils de financement en général, en indiquant leur adaptabilité à chaque secteur.



## CONTENU ET METHODOLOGIE DE LA MISSION

Les présentes recommandations ont été établies à la suite de la **mission confiée** au 21<sup>ème</sup> groupe de travail du Plan Bâtiment Grenelle, consacré aux "Financements Innovants de l'Efficacité Energétique" (GT FIEE).

La lettre de mission a été adressée par Philippe Pelletier, Président du comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle aux deux copilotes, **Inès Reinmann et Olivier Ortega**, en juin 2012. Elle est reproduite en annexe 1.

Ce groupe de travail visait à explorer les différentes pistes de financement de la modernisation durable du parc immobilier, avec une attention particulière pour les solutions ne mobilisant pas de fonds publics.

**Quatre axes de réflexion** ont été fixés, chacun suivi par un sous-groupe dédié :

- Sous groupe n°1 : La diminution des dépenses de l'immeuble dans la logique du contrat de performance énergétique ;
- Sous groupe n°2 : L'accompagnement à la mise en place de sociétés de tiers investissement ;
- Sous groupe n°3 : L'identification de nouveaux leviers, tels que ceux issus de l'évolution des règles d'urbanisme ;
- Sous groupe n°4 : L'optimisation des aides à la création et au développement d'entreprises de l'immobilier et du bâtiment durable.

Le rapport présenté ci-dessous constitue la synthèse des réflexions et propositions formulées par les membres des groupes de travail à l'issue des réunions qui se sont déroulées entre septembre et décembre 2012 :

- Plénière de lancement : 19 juillet 2012
- Réunion n°1 des sous-groupes 1 à 4 : septembre 2012
- Réunion n°2 des sous-groupes 1 à 4 : octobre 2012
- Plénière de restitution intermédiaire, d'échanges et de présentations croisées des travaux des sous-groupes : 13 novembre 2012
- Réunion n°3 des sous-groupes 1 à 4 : décembre 2012
- Plénière de restitution finale, d'échanges et de présentations croisées des travaux des sous-groupes : Janvier 2013 Synthèse des travaux : 17 janvier 2013

La création d'un blog [www.fiee.fr](http://www.fiee.fr) a permis d'enrichir la discussion par un ensemble de documents et supports écrits accessibles à tous en temps réel.

La liste des membres du groupe de travail figure en annexe 2 du présent rapport.

Les contributions écrites et publiées des membres du groupe de travail sont regroupées dans le Tome 2 du présent rapport.



## ENJEU N°1 : ACCELERER L'EMERGENCE DE LA "VALEUR VERTE" OU "VALEUR BATIMENT RESPONSABLE"

### 1. LA VALEUR VERTE, UNE VALEUR D'AVENIR

#### 1.1. CONTEXTE : ELEMENTS SUR LA VALEUR VERTE

La valeur verte doit être entendue comme la **valorisation donnée à un patrimoine aux performances énergétiques et environnementales élevées** par rapport à un autre patrimoine aux performances énergétiques et environnementales plus faibles. Cette "valeur verte" se matérialise par une différence de prix de différents biens sur le marché, sur le critère de ses performances environnementales, toutes choses égales par ailleurs. Elle peut également se matérialiser indirectement par un **accroissement de la liquidité des actifs verts** (vente ou relocation plus rapides).

La différence de valeur peut se réaliser soit par une **augmentation** de la valeur des bâtiments "verts", soit par une **réduction** de la valeur des actifs "non verts", et plus probablement, par une **combinaison** de ces deux phénomènes de survalorisation et de dévalorisation (la valeur moyenne des actifs étant fonction de nombreux autres paramètres économiques).

L'émergence d'une "valeur verte" permettrait d'**encourager les propriétaires à réaliser des investissements**, puisque ceux-ci pourront être remboursés partiellement, totalement ou plus que totalement au moment de la revente du bien. En cas de réduction de valeur consécutive à l'émergence de la valeur verte, l'incitation réside dans la volonté de maintenir la valeur financière du bien. La "valeur verte" est le signe que le marché intègre un critère environnemental, comme il peut intégrer des critères d'esthétique, de standing, de salubrité, de confort... L'émergence d'une valeur verte pourrait également progressivement être prise en compte pour l'accès au financement, considérant que les faibles consommations énergétiques d'un bâtiment efficace participent d'une sécurisation de la solvabilité des emprunteurs.

Sur le marché français, la valeur immobilière demeure encore largement déterminée par d'autres facteurs, tels que la localisation. Néanmoins, dans le secteur tertiaire privé, une "valeur verte" serait en train d'émerger en France actuellement pour certains segments et dans certains territoires.

### **Index IPD<sup>21</sup> : la valeur verte du tertiaire privé**

L'index IPD permet d'évaluer la rentabilité des immeubles tertiaire privés "verts" par rapport aux autres immeubles.

Il retient comme définition d'un immeuble vert ceux dont les qualités environnementales sont certifiées ou labellisées par un tiers, en phase de construction et rénovation ou d'exploitation et utilisation. Les certifications et labels retenus sont notamment BBC, HQE, BREEAM, LEED, HPE, THPE... L'indicateur au 31/12/11 porte sur un portefeuille total de 2 922 immeubles, parmi lesquels 56 immeubles verts.

Les résultats de l'indicateur montrent que le rendement global affiché des immeubles verts en 2011 est de 7,4 % contre 6,3 % pour les immeubles non verts de classe similaire, avec un léger renforcement de l'avantage par rapport à 2010.

Le "rendement global" prend en considération le rendement en capital (prise de valeur nette d'une année sur l'autre ramenée à la valeur du bien) et le rendement locatif (revenus de la mise en location ramenés à la valeur du bien).

Concernant le **logement**, la "valeur verte" semble **bien plus difficile à identifier**. Une étude de l'ADEME<sup>22</sup>, sur la base d'un benchmark dans 10 pays, a permis d'identifier qu'une valeur verte de 2 à 7% par rapport au prix du marché pouvait exister, avec en particulier, une valeur verte de l'ordre de 2,5% au Pays-Bas, 4 à 6% en Allemagne, de l'ordre de 5% aux Etats-Unis, 3,5% pour les logements collectifs et 7% pour les logements individuels en Suisse... La même étude a proposé une analyse micro-économique sur des bâtiments rénovés, conduisant à la conclusion que la valeur verte **pourrait atteindre en moyenne 5 à 30 %**, en fonction des hypothèses (valeur immobilière de départ, du mode de chauffage...). L'étude montre enfin que cette valeur verte est plus importante dans les zones de faible tension sur le marché du logement.

De plus, certains acteurs du financement commencent à intégrer la "valeur verte" comme l'un des éléments d'une approche en coût global utilisée pour calculer la capacité d'endettement d'un ménage.

### **Approche en "coût global" du Crédit Foncier**

Afin d'aider ses clients à accéder à des logements énergétiquement performants, le Crédit Foncier a mis en place un montage spécifique pour le financement des bâtiments répondant à la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) ou au label BBC 2005 (bâtiment basse consommation). Pour une acquisition dans le neuf (logement individuel ou collectif) une partie de l'économie d'énergie théorique est intégrée dans le plan de financement. Cette approche permet de valoriser les biens financés et faciliter l'accès à des logements énergétiquement performants.

<sup>21</sup> [www.ipd.com](http://www.ipd.com) ; IPD est une société internationale dédiée à la mesure de performance et de risque pour l'immobilier institutionnel

<sup>22</sup> Analyse préliminaire de la valeur verte pour les logements, ADEME, 2011

- **La nécessité d'une intervention publique**

Les membres du groupe de travail s'accordent sur le fait que le **marché ne parvient pas à faire émerger rapidement par lui-même une valeur verte significative** : une intervention publique est donc nécessaire. Celle-ci pourrait prendre différentes formes, en modifiant directement la valeur des actifs et/ou en jouant sur le contexte général de l'importance des critères environnementaux dans le domaine immobilier (discours, objectifs, réglementation...).

Le rapport du groupe de travail du Plan Bâtiment animé par Méka Brunel sur la valeur verte dans le tertiaire<sup>23</sup> faisait déjà ce constat en 2010 : *“Si le mouvement d'amélioration des patrimoines dans le sens du Grenelle est en marche, le regard purement financier demeure sceptique quant au réalisme de ces objectifs sans incitatif de la part de l'État”*.

## 1.2. PROPOSITION : UNE DEFINITION LEGALE

*Proposition n°1 : Elaborer une définition légale du « bâtiment responsable »*

Il s'agit de **définir ce qu'est un « bâtiment responsable » et de donner une valeur juridique à la définition**. Cette définition permettra de disposer d'une référence commune pour qualifier un immeuble au regard de sa performance environnementale en général, et de sa performance énergétique en particulier.

A partir de la notion de bâtiment responsable, il deviendra aisé pour les pouvoirs publics de réglementer et prévoir des mécanismes d'incitation destinés à accélérer l'émergence de la valeur verte.

### 1.2.1. CHOIX DU TERME « RESPONSABLE »

Le terme **“responsable”**, à accoler au mot valeur, a été préféré parmi plusieurs propositions : « vert », « durable », « performant », « soutenable », « vertueux », « efficace » ou encore « efficient ».

Le terme “responsable” **renvoie à des domaines plus larges que la seule performance énergétique** (l'eau, les matériaux, les déchets, les transports, la qualité de l'air, etc.) et s'inscrit dans une perspective de long terme. Par souci d'opérationnalité, la notion de “bâtiment responsable” pourrait se fonder **dans un premier temps uniquement sur le volet performance énergétique**, dans l'attente du développement d'autres outils fiables pour la qualification selon d'autres critères et d'une capacité

---

<sup>23</sup> Rapport du groupe de travail du Plan Bâtiment Grenelle « Valeur verte sur le parc tertiaire », Rapporteur Méka Brunel, septembre 2010

plus évidente du marché à répondre à une ambition plus étendue. Une évolution progressive de cette notion semble inéluctable.

Ce qualificatif est également en accord avec la réflexion engagée sur la réglementation pour le neuf et conduite par le groupe de travail du Plan Bâtiment intitulé "Réglementation Bâtiment Responsable 2020" (RBR 2020), animée depuis fin 2011 par Bernard Boyer et Christian Cléret. Ce groupe a défini en premier lieu sa feuille de route fixant les enjeux au-delà du strict périmètre de la réglementation thermique dans le domaine de la construction neuve. D'où le nom du groupe rebaptisé par ses membres : « Réglementation Bâtiment Responsable 2020 (RBR 2020) ».

L'idée développée par ce groupe de travail est donc d'inscrire la question de la performance énergétique des bâtiments au sein d'une politique multisectorielle et ambitieuse du bâtiment dit "responsable" :

*« De grands progrès vers la sobriété des bâtiments ont été accomplis avec les RT précédentes, notamment la RT 2012. Cependant, pour aller significativement plus loin, différentes expériences internationales ou en France montrent l'impérieuse nécessité d'inscrire le bâtiment dans son environnement, en cohérence avec les usages et les comportements des utilisateurs & citoyens pour dégager les bonnes marges de manœuvre à l'efficacité. Il n'est plus possible de circonscrire la problématique à une simple réglementation thermique incrémentale.*

*L'ampleur des enjeux, et l'interaction des problématiques imposent un élargissement du cadre de la réflexion : la seule sobriété énergétique du bâtiment ne résout rien si on ne pense pas la mobilité ; les progrès en matière d'isolation ne peuvent être faits au détriment de la qualité de l'air et de la santé. Le champ élargi des réglementations futures concernant le bâtiment neuf doit alors traiter en cohérence la qualité thermique, mais aussi les problématiques d'aération et de qualité de l'air, d'eau, de déchets, de production énergétique, de biodiversité et d'insertion dans l'environnement urbain ou rural... »<sup>24</sup>.*

---

#### 1.2.2. OUTILS D'IDENTIFICATION DU « BATIMENT RESPONSABLE »

La qualification de « responsable » d'un bâtiment au regard de sa performance énergétique ou, *a contrario*, la qualification de « non responsable » d'un bâtiment est **susceptible de conduire à la mise en œuvre d'un dispositif d'incitations**, au rythme et au choix des pouvoirs publics (Cf. infra 3.1.).

L'objectif étant de provoquer un changement de comportement et de modifier les temps de retour des travaux d'amélioration de la performance énergétique de manière immédiate, la définition devra en outre être assise sur un outil de mesure existant suffisamment simple, peu coûteux, efficace, et suffisamment fiable, qui sera éventuellement ajusté avec le temps.

---

<sup>24</sup> Groupe de travail RBR 2020, « synthèse des travaux de la journée d'étude du 9 juillet 2012 et rapport d'étape »

Le groupe de travail constate que le Diagnostic de Performance Energétique est aujourd'hui l'instrument technique le plus simple, lisible et financièrement accessible sur le marché. Le groupe de travail est conscient des limites actuelles de l'outil et prend acte des mesures d'amélioration déjà mises en œuvre. C'est dans ce contexte que le DPE a été retenu comme l'instrument de mesure de principe et que des instruments alternatifs d'effet équivalent ont été imaginés<sup>25</sup>.

- **Les certifications relatives à la performance énergétique des bâtiments**

La définition pourrait d'abord être assise sur les **labels** de performance énergétique (Haute Performance Energétique (notamment BBC-Effinergie), Haute Performance Energétique Rénovation (notamment BBC-Effinergie rénovation), le récent label Bâtiment biosourcé<sup>26</sup> ou les certifications (HQE ou BREEAM) dont peuvent bénéficier les bâtiments neufs ou rénovés aux performances thermiques et environnementales élevées. Ces certifications sont délivrées par des organismes accrédités par le COFRAC (COmité FRançais d'ACcréditation). Il est à noter également l'existence de labels et référentiels régionaux (BDM en PACA, QEB pour le logement social en Rhône-Alpes...).

Toutefois, le système de la certification perd **en complexité et en longueur de procédure** ce qu'il gagne en précision et en fiabilité. Il s'agit d'une démarche volontaire et payante de la part des maîtres d'ouvrage qui accompagnent la construction de bâtiments neufs ou la réalisation de travaux importants sur des bâtiments existants afin de souligner la performance énergétique de ces bâtiments.

La certification, lorsqu'elle a été obtenue, pourrait cependant servir de fondement alternatif à la qualification d'un bâtiment responsable. A défaut de certification, un outil plus général doit venir déterminer le caractère responsable des bâtiments.

- **La consommation réelle figurant sur la facture énergétique**

La définition pourrait ensuite, au plan théorique, être **assise sur la consommation réelle** figurant sur la facture énergétique<sup>27</sup>.

La facture énergétique présente l'avantage de la simplicité et de l'accessibilité pour le consommateur. Pour un dispositif plus précis, chacun pourrait en outre être libre de mettre en place un sous comptage pour distinguer ses différents usages.

Toutefois, une partie importante du contenu de la facture énergétique dépend du comportement des utilisateurs, des conditions d'utilisation (type d'activité, volume d'activité, etc.) et des conditions

---

<sup>25</sup> La mission du groupe de travail n'intègre pas l'étude et des propositions de révision du DPE ; aucun travail approfondi n'a donc été conduit sur ce sujet et le groupe de travail a envisagé de partir de l'outil existant en postulant son amélioration progressive à l'initiative des pouvoirs publics.

<sup>26</sup> Cf. décret n° 2012-518 du 19 avril 2012 relatif au label « bâtiment biosourcé » et arrêté du 19 décembre 2012.

<sup>27</sup> En cas de mensualisation, la facturation repose sur une indexation prévisionnelle et est ajustée *a posteriori*, ce qui tend à réduire la bonne compréhension que le consommateur peut avoir de ses consommations.

climatiques. Ces éléments sont de nature à altérer ou à améliorer les performances énergétiques apparentes d'un bâtiment.

Dans le secteur du logement, la facture énergétique comme référence pour la définition du bâtiment responsable pourrait en outre avoir des effets indirects indésirables : actuellement, les habitants qui vivent dans des maisons énergivores se chauffent moins pour limiter le montant de leur facture énergétique. Le risque est fort d'augmenter leur précarité énergétique si des incitations financières sont attachées aux factures énergétiques qui conduiraient à classer leur bâtiment comme non responsable.

L'accès matériel à la facture peut enfin être incertain pour le propriétaire lorsqu'il y a un locataire dans les lieux.

- **Le diagnostic de performance énergétique**

Sous les réserves méthodologiques exprimées en propos liminaire, le groupe de travail propose, en conséquence, de retenir le diagnostic de performance énergétique (DPE), tel qu'issu du "**Plan de fiabilisation du DPE**", comme référence de principe pour la définition du bâtiment responsable, sauf dans les hypothèses où une certification aurait été obtenue (notamment pour les locaux d'activité).

#### **Diagnostic de Performance Energétique**

Le DPE est un outil ayant pour objet de renseigner sur la performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre :

*"Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance"* (Article L.134-1 du CCH).

Le DPE est établi par un opérateur certifié et se traduit par un document qui donne les informations principales suivantes :

- une description des principales caractéristiques du bâtiment et de ses équipements thermiques ;
- une estimation de la consommation annuelle d'énergie et de son coût, et un classement de la consommation au m<sup>2</sup> selon le principe de l' « étiquette énergie » (échelle de A à G pour le logement et pour le tertiaire) ;
- l'indication de la quantité de CO<sub>2</sub> émise du fait de cette consommation, avec un classement selon une « étiquette climat » ;
- des recommandations pour maîtriser les consommations d'énergie, en particulier les travaux qui pourraient être réalisés pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.

L'importance du DPE et les conséquences qui y sont attachées sont croissantes :



- La réalisation et la communication d'un DPE est obligatoire pour les bâtiments neufs et les parties nouvelles de bâtiment (article L.134-2 du CCH)

- La réalisation et la communication d'un DPE est obligatoire à l'occasion de la vente de tout bâtiment ou partie de bâtiment, sauf exceptions, quel que soit son usage : résidentiel ou tertiaire, (Article L.134-3 du CCH)

- La réalisation et la communication d'un DPE est obligatoire en cas de location d'un logement ou d'un immeuble à usage principal d'habitation, sauf exceptions (Article L.134-3-1 du CCH).

- L'affichage du DPE est obligatoire dans le hall d'accueil de certains bâtiments publics. Cette obligation s'applique aux bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup> occupés par l'Etat, une collectivité territoriale ou un établissement public (propriétaire ou non du bâtiment), et accueillant un ERP de catégorie 1 à 4 (Article R.134-4-1 du CCH).

- L'affichage de la performance énergétique des biens mis en vente ou en location dans les agences immobilières, ou sur les sites d'annonce internet, est obligatoire (Article R.134-5-1 du CCH). Le DPE conditionne aussi le montant du prêt à taux zéro PTZ + (Article R.31-10-9 du CCH).

C'est dans ce contexte que le **"Plan de fiabilisation du DPE"** a été mis en place en septembre 2011 par le Ministère de l'écologie afin d'engendrer un regain de confiance et d'intérêt pour le DPE :

*"Le diagnostic de performance énergétique (DPE) étant amené à jouer un rôle de plus en plus important dans les décisions d'acquisition ou de location, il est nécessaire de poursuivre le processus d'amélioration de cet outil. Le gouvernement souhaite que l'efficacité énergétique devienne un critère de choix lors des décisions d'achat comme de location d'un bien immobilier. Il faut donc que le DPE soit une référence incontestable"*  
*("6 mesures pour améliorer le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)", Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET et Benoist APPARU, 13 Septembre 2011)*

Ce plan s'est traduit au niveau opérationnel par une large concertation avec l'ensemble des parties intéressées et la définition d'un programme d'actions dans le but de fiabiliser et d'améliorer le DPE. Il comporte six grands axes : il s'agit premièrement, d'accroître la transparence. Ainsi, les données prises en compte dans l'élaboration du Diagnostic seront jointes au DPE, afin d'assurer la traçabilité du calcul. Le diagnostiqueur devra également fournir une explication des écarts entre les consommations réelles et les consommations conventionnelles. Deuxièmement, afin d'améliorer les méthodes de calcul, le nombre de points de contrôle passera de 30 à 60 dans les logements. Troisièmement, les logiciels utilisés pour générer les DPE seront validés par le Ministère de l'écologie et l'ADEME. Quatrièmement, une base de données rassemblera la totalité des DPE et permettra ainsi un meilleur suivi des pratiques. Cinquièmement, pour opérer une montée en compétence des diagnostiqueurs, le niveau de difficulté des examens sera augmenté. Enfin, sixièmement, les diagnostiqueurs feront l'objet d'un contrôle accru.

Cette réforme du DPE est entrée partiellement en application le 1<sup>er</sup> janvier 2013, et elle sera pleinement en application le 1<sup>er</sup> avril 2013 (entrée en vigueur des textes techniques relatifs aux nouveaux logiciels).

## 1.2. MISE EN ŒUVRE : CONSEQUENCES ATTACHEES A LA DEFINITION DU BATIMENT RESPONSABLE ET SOUTIEN A L'INVESTISSEMENT

### 1.2.1. DES MECANISMES D'INCITATION

*Sous proposition n°1.1 : Mettre en place des mécanismes d'incitation sur la base de la définition de "bâtiment responsable"*

A l'issue des séances de travail du groupe, il est apparu nécessaire de mettre en place des mécanismes d'incitation permettant un changement rapide et efficace des comportements, cette vision se nourrissant des mesures prises à l'étranger, par exemple par le Royaume-Uni avec le Carbon Reduction Commitment de 2010 ou dans la "loi sur l'énergie" (Energy Act) de 2011.

#### **Loi sur l'énergie (Energy Act)**

La loi sur l'énergie prévoit un système de sanctions importantes à échéances progressives, en l'absence de mise à niveau de la performance énergétique du bâtiment :

A partir du 1<sup>er</sup> avril 2016, les propriétaires de locaux résidentiels ne pourront pas refuser une demande de la part de leur locataire, de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ces travaux pourront être financés par un système de type « Green Deal » (voir infra).

A partir du 1<sup>er</sup> avril 2018, il sera interdit de louer des locaux dont la consommation - telle que certifiée par un DPE - sera au-dessus d'un niveau de consommation énergétique fixé par la réglementation. Ces travaux pourront être financés par un système de type « Green Deal ».

Voir Annexe 3 (extraits de la loi).

Pour plus d'efficacité, des mécanismes d'incitation périodiques pourraient se cumuler avec des mécanismes d'incitation ponctuels intervenant au moment des transactions immobilières portant sur des bâtiments non responsables.

Il est probable que de telles incitations nécessitent une segmentation par secteur de bâtiments (logement individuel, copropriété, habitat social, tertiaire privé, tertiaire public, etc.), voire le recours à d'autres critères (période de construction, type patrimonial). Leur application (simple ou combinée) nécessitera des approfondissements indispensables afin de préciser le fonctionnement de chacun des dispositifs possibles.

Un système d'exceptions devra également prendre en compte les hypothèses dans lesquelles la rénovation énergétique n'a pas de sens ou ne pourra être que limitée. Par exemple, existent des situations où la conception même du bâtiment rend le coût d'atteinte d'une classe DPE A ou B prohibitif et devrait conduire soit à envisager une solution de démolition/reconstruction, soit prévoir un mécanisme de compensation (investissement dans la rénovation d'un autre bâtiment, dans des

énergies renouvelables...), soit pour les bâtiments présentant un intérêt architectural à tolérer une performance énergétique moindre.

Dans ces conditions, plusieurs mécanismes sont envisageables. Ces mécanismes peuvent être cumulatifs ou alternatifs à l'initiative des pouvoirs publics.

- **Mécanismes d'incitation<sup>28</sup> lors des transactions des bâtiments non responsables**

- L'application d'une taxe lors des transactions relatives aux bâtiments non responsables

*Sous proposition n°1.1.1 : Instaurer une taxe remboursable à l'occasion des transactions sur les bâtiments non responsables*

Le dispositif proposé est le suivant :

- Une taxe est appliquée à l'occasion d'une transaction sur un bâtiment non responsable en tenant compte du statut spécifique du bien cédé et de la nature des travaux nécessaires (cf. par exemple le cas de travaux nécessaires sur les parties communes en copropriété).
- Cette taxe est remboursée en cas de réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique sous deux ans.

Le remboursement est conditionné à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique à définir par décret sur des bases similaires à celles qui devraient être retenues dans le cadre du décret fixant l'obligation pour les bâtiments tertiaires<sup>29</sup>.

- Une obligation de provisionnement lors des transactions relatives aux bâtiments non responsables

*Sous proposition n°1.1.2 : Prévoir une obligation de provisionnement lors des transactions d'un montant correspondant aux travaux nécessaires pour une mise à niveau environnementale lors des transactions sur des bâtiments non responsables*

La proposition consiste en l'établissement au moment des transactions d'une obligation de provisionnement d'une somme d'argent proportionnelle aux travaux à réaliser pour atteindre

---

<sup>28</sup> Il est entendu que la forme de détention (propriété, location, crédit-bail...) ne doit pas être discriminatoire à l'application d'une mesure incitative (fiscale ou autre...).

<sup>29</sup> Décret relatif à l'obligation de travaux d'amélioration de la performance énergétique pour le parc tertiaire existant, pris en application de la loi Grenelle 2.

un niveau de rénovation cohérent avec l'objectif de long terme. Cette somme provisionnée est attachée à la pierre.

Le dispositif proposé est le suivant :

- Sur la base de la définition du « bâtiment responsable », le vendeur (ou l'acquéreur) est obligé d'abonder un compte attaché à la pierre du montant nécessaire à la réalisation des travaux tel qu'évalué lors du diagnostic énergétique/environnemental (ou audit), s'il ne souhaite pas réaliser directement les travaux.
- Le niveau de la provision est déterminé selon la même mécanique que celle décrite pour la sous-proposition n° 1.1.1, en termes d'amélioration du niveau de performance énergétique.
- Cette provision ne peut être débloquée que pour la mise à niveau environnementale du bâtiment.
- Le nouveau propriétaire peut décider de mobiliser cette somme quand bon lui semble (par exemple à l'occasion de la réalisation d'autres travaux), ou bien laisser son bien en l'état jusqu'à la prochaine revente.
- Le propriétaire suivant achète alors un bien non rénové mais auquel serait attachée une provision permettant le financement de toute ou partie de sa rénovation.
- Si un bien change plusieurs fois de propriétaire sans être rénové, les sommes provisionnées se cumulent.
- Un bien rénové de niveau suffisant ou neuf ne fait plus l'objet de provisionnement.

Cette mesure pourrait entrer en application progressivement (par exemple, 30% du montant évalué des travaux nécessaires pour les mutations réalisées à partir de 2015, puis 50% à partir de 2017, puis 70% à partir de 2020 ... ou bien selon une logique de classe énergétique). Elle serait adaptée tant au logement individuel, au logement collectif qu'au tertiaire.

Cette obligation de provisionnement attachée à la pierre pourrait ainsi permettre de :

- Donner un signe très clair et simple quant à la qualité que doit atteindre chaque bien du marché immobilier
- Faire émerger mécaniquement la « valeur verte » ou « valeur bâtiment responsable », à la hauteur du besoin d'investissement dans la rénovation
- Concrètement, entre deux biens d'un même niveau de performance, celui qui disposera d'un compte provisionné pour travaux ou qui aura déjà été rénové aura une plus grande valeur que celui sans compte provisionné
- Favoriser la fluidification du marché, car les vendeurs auront tendance à vouloir accélérer les ventes avant d'avoir à remplir leurs obligations de provisionnement dont ils connaissent le renforcement croissant. Elle pourrait également avoir un effet déflationniste, puisque les acquéreurs anticiperont les investissements futurs à réaliser et les intégreront dans leurs calculs de la valeur du bien.

L'engagement d'études et de concertation sur l'obligation de provisionnement et l'étendue des travaux servant de base au chiffrage du montant à provisionner est indispensable pour évaluer le potentiel d'une telle mesure.

Dans une telle éventualité, la constitution d'un « dossier de vente » avant la signature de la promesse de vente contenant le DPE et les devis des travaux serait probablement nécessaire afin d'informer correctement l'acquéreur potentiel.

- **Mécanismes d'incitation périodiques**

*Sous proposition n°1.1.3 : Etudier la faisabilité d'une modulation des taxes locales selon la performance énergétique des bâtiments et la faisabilité d'une taxe incluse dans la facture énergétique*

- Une modulation de la fiscalité locale (taxe d'habitation et/ou taxe foncière)

Il pourrait être laissé aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre l'opportunité de moduler leur fiscalité locale de manière proportionnée à la qualité environnementale du bâtiment.

Le groupe de travail n'a pas pu explorer les conditions et modalités de mise en œuvre de cette modulation qui suppose à elle seule une réflexion approfondie conduite avec l'administration fiscale et les représentants des collectivités territoriales.

- L'application d'une taxe sur la facture énergétique

Au niveau national, la fiscalité environnementale pourrait pour partie prendre pour assiette la qualité environnementale du bâtiment et être collectée, par exemple, via une facture énergétique.

- Pour les bâtiments responsables dans le logement social, accroître les bénéfices de l'exonération ou de l'abattement de Taxe Foncière sur Propriété Bâtie (TFPB)

### 1.2.2. SOUTIEN A L'INVESTISSEMENT DANS LA RENOVATION ENERGETIQUE DU PARC TERTIAIRE

Pour le parc de logements, il existe un certain nombre de dispositifs pour soutenir l'investissement (subventions, financements peu chers...) ; en revanche, pour le parc tertiaire, les soutiens à l'investissement sont très limités.

Or l'émergence de la "valeur bâtiment responsable" se fera par à-coups, et de manière non uniforme géographiquement (zones circonscrites dans un premier temps).

De plus, cette valeur émergera en partie par un déclassement du patrimoine actuel, ce qui pourrait avoir des conséquences économiques désastreuses pour les détenteurs de patrimoines non responsables. En particulier, certains investisseurs pourraient être amenés à devoir restructurer leur dette du fait de la baisse de valeur de leur patrimoine (les ratios exigés par les créanciers devenant insuffisants). Cette crainte relative aux conséquences sur la structuration de la dette suite à un déclassement explique que les experts ne soient pas incités par les propriétaires à prendre en compte les critères environnementaux dans leurs évaluations de la valeur du patrimoine.

En conséquence, l'élaboration de mécanismes de soutien à l'investissement dans la rénovation du tertiaire privé semble fortement souhaitable, comme le notait déjà le « rapport Gauchot »<sup>30</sup>.

*Proposition n°1.2 : Etudier la création d'un mécanisme fiscal soutenant l'investissement dans les immeubles déclassés en conséquence de l'émergence de la valeur verte*

Les mécanismes envisageables pour encourager le réinvestissement dans les « passoires énergétiques » pourraient être :

- le déplaçonnement des charges d'investissement et l'autorisation d'amortissement rapide lorsque l'immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde ;
- d'autres incitations fiscales à la rénovation...

---

<sup>30</sup> Rapport *Recommandations relatives à la rédaction du décret organisant l'obligation de travaux de rénovation énergétique dans le parc tertiaire entre 2012 et 2020*, présidé par Maurice Gauchot, nov. 2011 avec notamment :  
« - Proposition n° 23 : Permettre un amortissement accéléré sur 12 mois des dépenses liées aux équipements de mesure et de gestion performants ;  
- Proposition n° 24 : Créer un dispositif SIIC-3-vert avec imposition à taux réduit pour les vendeurs en contrepartie d'un engagement de performance énergétique pris par les acheteurs (SIIC-OPCI-SCPI) ;  
- Proposition n° 25 : Permettre un amortissement étalé pour les pertes non amorties lors de la réalisation de travaux d'amélioration énergétiques. »

## ENJEU N°2 : FAIRE EMERGER LE TIERS FINANCEMENT

### 1. LE TIERS FINANCEMENT, UN NOUVEAU MECANISME

#### 1.1. CONTEXTE : PRINCIPE DU TIERS FINANCEMENT

Dans une première approche, le tiers financement consiste à proposer une offre de rénovation énergétique qui inclut le financement de l'opération et le suivi post-travaux, de telle sorte que le **propriétaire n'a pas à financer les travaux car les économies d'énergies futures remboursent progressivement tout ou partie de l'investissement.**

Il convient de souligner que les économies d'énergie ne peuvent rembourser que les investissements dans l'efficacité énergétique et sont parfois même insuffisantes pour financer la totalité de celles-ci. Il serait par conséquent vain de vouloir faire financer l'entretien normal d'un bâtiment ou sa mise aux normes (sécurité, accessibilité...) grâce aux économies d'énergie.

En somme, si les travaux d'efficacité énergétique ne peuvent être isolés d'une mise aux normes globale des bâtiments et sont étroitement liés à des travaux structurels, les économies d'énergie ne financent qu'une quote-part des travaux globaux correspondant à l'investissement énergétique.

#### COUT TOTAL, COUT MARGINAL

*« Au niveau de la demande, l'analyse des coûts est avant tout une fonction du périmètre des travaux pris en compte. Sur ce point, deux méthodologies s'opposent. L'approche du **coût global des travaux** prend en compte le coût complet de la mesure, incluant tous les travaux de préparation et de planification, la main d'œuvre et le coût complet des équipements. Inversement, l'approche du **surcoût marginal des mesures éco-performantes** restreint le périmètre des coûts afférents au coût additionnel d'une rénovation très performante par rapport à une rénovation standard. Celle-ci part de l'idée que les opérations de rénovation thermique doivent s'effectuer au moment le plus opportun, à savoir quand des travaux réguliers de maintenance ou de remise à niveaux sont prévus de toute manière. Dans ce cas, la majorité des coûts fixes peuvent être associés à l'opération de rénovation courante, tandis que la composante « thermique » se restreint au surcoût induit par la pose d'un isolant ou par l'acquisition d'un équipement très performant. Une telle approche conduit à diminuer significativement les coûts des opérations avec un effet direct sur le temps de retour sur investissement moyen de ces travaux.*

*(...)*

*L'utilisation de ces deux approches conduit à deux conceptions fondamentalement différentes de la rentabilité des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Partant de l'approche des surcoûts marginaux, la majorité des études récentes en Allemagne concluent que les rénovations globales visant à atteindre un niveau de performance ambitieux (KfW 70 [NDLR : cf. infra]) sont économiquement rentables sur une durée de 20 ans, en comparant le surcoût des*

travaux (sans prise en compte des aides publiques) et le gain financier des économies d'énergie réalisées. Les rénovations très ambitieuses (KfW 55) sont à la limite du seuil de rentabilité sans prise en compte des aides publiques, et dépassent ce seuil en prenant en compte les aides disponibles.

A l'inverse, la plupart des évaluations en France, fondées sur une analyse en coût global, indiquent un temps de retour sur investissement nettement plus long (en général au-delà de 20 ans et dans certains cas plus de 40 ans) pour une rénovation énergétique globale, en particulier si les aides publiques ne sont pas prises en compte. On peut également noter que les prix indicatifs pour une rénovation globale ambitieuse (passage de la classe G à la classe de performance A ou B) varient dans une fourchette de 305 à 1050 euros par m<sup>2</sup>, traduisant de fait la confusion entre surcoût et coût global. » [ndlr : cf. la publication pour les sources et les études considérées]

Source : Rüdinger A., IDDRI<sup>31</sup>

En pratique, **l'approche doit être très différenciée** selon la nature du maître d'ouvrage, en raison de la diversité des cycles de rénovation et plus largement des paramètres qui régissent le modèle de tiers financement.

Le tiers financement/investissement est un modèle en cours d'émergence pour les rénovations lourdes. Il convient d'établir les conditions de sa mise en place, puis les conditions de sa massification afin que ce modèle économique puisse jouer le rôle attendu dans le plan de rénovation énergétique des bâtiments.

Actuellement, les acteurs parlent indifféremment -ou presque- de **“tiers financement”** ou de **“tiers investissement”**. Une définition partagée permettrait de stabiliser le modèle et la compréhension que chacun s'en fait. Plus largement, un glossaire figure en fin du présent rapport.

## 1.2. PROPOSITION : DEFINIR LE TIERS FINANCEMENT

*Proposition n°2 : définir le tiers financement afin de faciliter sa prise en considération et son déploiement*

La principale définition actuellement utilisée est celle établie à l'occasion de la première étude d'importance française sur le sujet, menée conjointement par la Caisse des Dépôts, la Ville de Paris, la Région Ile-de-France et l'ADEME en 2009-2010<sup>32</sup>. Dans cette étude, le “tiers investissement” est défini comme un *“mécanisme (qui) consiste à faire financer une rénovation par un tiers, lequel se rembourse*

<sup>31</sup> Rüdinger, A.: *Rénover plus pour dépenser moins. La rénovation thermique du résidentiel privé en France et en Allemagne : regards croisés sur les outils politiques et financiers*, Iddri (à paraître)

<sup>32</sup> Étude conduite par la Caisse des Dépôts avec la Ville de Paris, la Région Ile de France et l'ADEME en 2009-2010 pour explorer cette forme contractuelle nouvelle en France. Résumé pour Décideurs – page 4 – Utiliser le « Tiers Investissement » pour la rénovation thermique du patrimoine bâti français, étude [disponible ici](#).



*en partie sur les économies d'énergies obtenues grâce à cette rénovation et garantit contractuellement l'amélioration de performance énergétique du bâtiment". Il n'existe pas, a priori, une définition comparable portant sur le "tiers financement".*

Dans l'usage courant, les acteurs semblent utiliser indifféremment les termes de "tiers financement" et de "tiers investissement". Pourtant, les notions d'investissement et de financement sont distinctes (cf. glossaire).

Le groupe de travail propose de retenir les deux définitions suivantes afin de stabiliser la signification des termes :

- le **"tiers financement"** de la rénovation énergétique est un modèle économique qui consiste à proposer une offre intégrée, incluant le financement des travaux, dans une approche globale (l'efficacité énergétique étant un élément parmi d'autres) et incluant une gestion technique et opérationnelle du projet, y compris postérieurement aux travaux.  
Le **"tiers financement"** *stricto sensu* consiste à organiser le montage financier complet, comprenant toutes les ressources possibles (prêts bancaires classiques, prêts bonifiés par l'Etat, subventions...) au-delà de la capacité d'autofinancement du maître d'ouvrage, avec éventuellement une partie de **"tiers investissement"**.
- le **"tiers investissement"** de la rénovation énergétique est un modèle économique qui consiste à allouer des capitaux à des projets de rénovation énergétique, en contrepartie de créances garanties sur le montant des économies d'énergies futures réalisées dans le bâtiment, car celles-ci permettront un retour sur investissement.

Le tiers investissement est un cas particulier de tiers financement dans lequel le propriétaire ne finance pas les investissements alors que c'est le cas dans la plupart des solutions en tiers financement.

Un "tiers financeur" peut recourir au "tiers investissement" mais il ne le fait pas nécessairement, tandis que le "tiers investisseur" participe forcément d'une démarche de "tiers financement".

### 1.3. MISE EN ŒUVRE : ELEMENTS D'ANALYSE SUR LE TIERS FINANCEMENT

Le groupe FIEE a conçu un modèle théorique pour simuler la rentabilité des projets (taux de rentabilité interne) financés par un système de tiers investissement. Ce modèle théorique permet d'examiner l'influence de différents paramètres sur la viabilité économique du tiers financement. En particulier, peuvent être regardés l'importance relative des aides publiques et du coût des travaux, l'impact du coût de refinancement du tiers financeur, le bénéfice apporté par la récupération d'une partie de la valeur verte. Enfin, considérant que les Taux de Retour sur Investissements attendus ne sont pas les mêmes dans le cas d'un tiers financeur privé et d'un tiers financeur public, le modèle permet d'apprécier les différences de conditions pour permettre le développement d'une offre publique et d'une offre privé.

⇒ **Les hypothèses et principaux résultats sont donnés en Annexe 4.**

### 1.3.1. INTERETS DU MODELE DE “TIERS FINANCEMENT” ET DU “TIERS INVESTISSEMENT”

- **Intérêts intrinsèques : améliorer l’offre et lever les barrières liées à la trésorerie**

Le modèle du “tiers financement” présente des intérêts intrinsèques qui en font un modèle pertinent pour développer la rénovation énergétique.

Tout d’abord, le tiers financement permet de **lever les barrières de trésorerie et facilite la prise de décision des maîtres d’ouvrage**, et notamment des particuliers. En pratique, un ménage ne se comporte pas toujours comme un “agent économique rationnel” au sens de la théorie économique : les motivations dans sa décision sont rarement guidées par une analyse économique. Quand bien même il réalise que le fait d’investir dans l’efficacité énergétique peut lui rapporter de l’argent, cela ne suffit généralement pas à emporter sa décision. De plus, un ménage a habituellement un horizon de temps pour ses prises de décision plus court que le temps de retour sur investissement du projet de rénovation (qui peut atteindre 20 ou 25 ans). Le ménage peut également anticiper qu’il ne restera pas dans ce logement et considérer que le bénéfice de son endettement pour la rénovation profitera aux futurs occupants ou au propriétaire (et ne pas concevoir l’émergence de la valeur verte). Il peut également avoir d’autres priorités d’investissement, penser que les investissements ne sont pas rentables, etc.

Dans bien des cas, le maître d’ouvrage peut également avoir des **problèmes de trésorerie** : malgré une rentabilité de l’investissement, il ne sera pas capable de le mettre en œuvre car son épargne est trop faible et son accès aux prêts bancaires est limité. Le “tiers investissement” permet de lever cette barrière puisque le propriétaire ne s’endette pas lui-même. Dans le cas du “tiers financement”, en revanche, il y a bien endettement du propriétaire, ce qui ne permet pas de lever par principe le problème de trésorerie. Cependant, le “tiers financement” pourrait possiblement permettre d’accroître les ratios d’endettement acceptables, eu égard à la qualité de la créance.

De plus, le tiers financement permet de **lever les appréhensions relatives à la complexité du projet**. Le tiers financeur étant l’interlocuteur unique, le propriétaire n’a plus à se préoccuper de la gestion et du suivi du projet dans son ensemble.

Par ailleurs, en agissant comme **ensemblier, le tiers financeur est en mesure d’assurer la qualité** de la conception du projet et de la réalisation des travaux. Cette capacité de gestion de la qualité est fondamentale puisque de cela dépend la crédibilité de son modèle économique. Cette maîtrise de la qualité est également nécessaire pour l’octroi d’une clause de garantie de performance (qu’il soit une garantie de performance intrinsèque ou une garantie de performance réelle)<sup>33</sup>. En outre, le tiers-financement est le chaînon indispensable pour permettre que les investisseurs institutionnels s’intéressent significativement à l’efficacité énergétique.

---

<sup>33</sup> Les contrats de garantie de performance énergétique, Olivier Ortega, mars 2011, [www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/114000135/index.shtml](http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/114000135/index.shtml)

Il est également en mesure d'**assurer le suivi post travaux**, afin de pouvoir agir sur l'optimisation des équipements et sur l'effet comportemental. En outre, dans le cas où le maître d'ouvrage n'est pas en mesure d'engager en une fois l'ensemble des travaux correspondant à une rénovation ambitieuse, le tiers financeur peut proposer un ordonnancement cohérent des travaux dans le temps permettant d'atteindre à terme, en plusieurs phases, un niveau de performance optimal.

- **Intérêts structurels du modèle de “tiers financement” : créer la confiance financière et renforcer la filière**

**Le développement du tiers financement pourrait constituer une nouvelle classe d'actifs financiers attractive pour les investisseurs institutionnels.**

L'enjeu et l'intérêt principal du tiers financement sont probablement **sa capacité à organiser l'investissement dans la rénovation énergétique à moyen et long terme**, notamment grâce à son action de “tiers investissement” (si celle-ci existe). En effet, actuellement, les investisseurs, qu'ils soient institutionnels ou privés, ne considèrent pas que l'efficacité énergétique soit un investissement de qualité d'autant qu'il est à maturité longue. Quand bien même certains investisseurs souhaiteraient investir (notamment des investisseurs institutionnels tels que les SICAV, caisses de retraites, assureurs...), **il n'existe pas de véhicule leur permettant d'acheter des créances d'efficacité énergétique** (titres représentatifs de financement de travaux d'efficacité énergétique). Or, les besoins de financement sont importants sur le long terme : pour dégager et orienter suffisamment de capitaux vers la rénovation énergétique avec un coût faible (taux d'intérêt bas et maturité longue), il est indispensable que les détenteurs de capitaux s'intéressent aux créances issues de l'activité de rénovation et qu'ils aient confiance dans ces investissements.

Le “tiers financement” qui émerge actuellement est un outil indispensable pour permettre **la création et la structuration de créances de qualité** : les sociétés de tiers financement prouveront que les économies d'énergies auront bien été réalisées et que les prêts pour financer la rénovation énergétique seront bien remboursés. Cette qualité des créances détenues par les opérateurs de tiers-financement pourra être renforcée par le développement de produits d'assurance adaptés. La qualité des créances de tiers-financement devrait être prouvée par la réalisation de projets concrets, quantifiables, vérifiés et suivis. Les sociétés de tiers financement pourront également regrouper ces projets (par exemple sur une logique territoriale), avec pour objectif d'établir un volume critique et une répartition des risques au sein d'un portefeuille de projets.

Ainsi, les sociétés de “tiers financement” participeront à **l'établissement d'un “track record”** permettant de rassurer les investisseurs institutionnels. En faisant la démonstration de la possibilité et de la pertinence de l'investissement dans la rénovation énergétique, les sociétés de tiers financement permettront de trouver des capitaux moins chers, permettant eux-mêmes une réduction du coût du financement. Ceci pourra être obtenu par l'obtention de notation des créances, des portefeuilles de créance et des entités qui les possèdent.

### ETABLIR DES ANTECEDENTS OU "TRACK RECORD"

Un registre d'antécédents ou "track record" en anglais est un ensemble de données qui caractérisent une activité, sur la base de réalisations passées : rendements globaux, volatilité, défaillances... Ces données permettent aux investisseurs d'établir leurs analyses sur la base des variations constatées, des corrélations des indicateurs avec d'autres indicateurs macroéconomiques.

L'établissement d'un "track record" est indispensable à la crédibilisation d'une activité aux yeux des investisseurs. Dans le cas du lancement d'une activité nouvelle telle que l'efficacité énergétique, un engagement public fort semble incontournable.

Afin d'amorcer le marché, des **tiers financeurs issus du secteur public** (totalement publics ou en partenariat public/privé) **dans un premier temps sont indispensables**. En effet, le tiers financement porté par une entité publique présente l'intérêt majeur de ne pas rechercher une rémunération financière élevée de son activité (rentabilité de l'ordre de 4 à 5 % à 10 ans) : cette caractéristique permet, en conséquence, de modérer la rentabilité recherchée à l'échelle du projet, et ainsi d'accroître la possibilité de réaliser les investissements. La réalisation des investissements par des tiers financeurs publics permet ainsi de réaliser la démonstration de la diminution des coûts, permettant ensuite à des acteurs privés de se positionner progressivement sur ce marché.

On souligne ici que le développement de sociétés de tiers financement publiques devra également être complété par l'émergence d'un **système de refinancement**, indépendant, également issu d'une **impulsion publique** (cf. infra, enjeu n°3). Il s'agit bien de deux mécanismes différents.

**Enfin, le tiers financement participera de la structuration de la filière du bâtiment** vers la performance énergétique. Toujours du fait de son rôle d'ensemblier, le tiers financeur peut faciliter la participation d'entreprises (notamment les TPE/PME) qui pourraient autrement tendre à être exclues du marché (sauf à former un groupement ou à travailler en sous-traitance d'une entreprise proposant une offre globale). De ce fait, le tiers financeur participera indirectement à l'objectif de réduction du coût global des travaux, par son soutien à la structuration de la filière.

#### 1.3.2. LIMITES DU MODELE DE TIERS FINANCEMENT

Le modèle de tiers financement est parfois perçu comme pouvant être la solution à toutes les difficultés de développement de la rénovation énergétique. Ce serait probablement mettre trop d'espoir en lui.

Le tiers financement **ne permet pas de changer l'équilibre économique intrinsèque des projets** : une rénovation avec un temps de retour sur investissement long restera comme telle, une rénovation complexe pour des raisons diverses (techniques, sociologiques, patrimoniales...) le restera.

Il pourrait cependant avoir un impact positif sur la rentabilité des projets :

- soit directement, s'il permet de réduire le coût du financement, s'il permet de réaliser des économies d'échelle ou un accroissement de la qualité à prix constant

- soit indirectement, s'il permet de faciliter le financement de l'efficacité énergétique en général.

Si cet impact sur le bilan économique du projet peut être significatif dans certains cas et permettre à certains projets de devenir rentables, il n'aura cependant pas d'effet suffisant pour changer radicalement le besoin de financement à l'échelle nationale.

Le tiers financement **ne permet pas davantage de se prémunir contre les risques d'insolvabilité ou de "mauvais payeurs"** qui restent ceux d'un financement classique : le tiers financeur doit gérer, comme un banquier ou un investisseur, ce risque. Ce constat est à nuancer si l'on considère que la solvabilité des ménages se serait dégradée dans l'hypothèse d'une absence de rénovation du fait de la hausse du prix de l'énergie. Dans ces conditions, le taux de non remboursement d'un tiers financeur devrait être à l'avenir meilleur comparativement à une activité de financement classique telle que, par exemple, les prêts à la consommation toute chose égale par ailleurs.

Mais le tiers financement peut contribuer de façon décisive à réaliser les rénovations énergétiques qui butent aujourd'hui en raison de l'incapacité des maîtres d'ouvrages d'assumer la complexité des projets.

---

#### 1.3.3. APPLICATION VARIEE POUR LES DIFFERENTS SEGMENTS DU BATIMENT

L'intérêt du tiers financement, et a fortiori du tiers investissement, pourrait être limité pour certains acteurs ou devrait prendre des formes adaptées, soit parce que ces derniers disposent d'autres sources de financement plus attractives (le cas du tertiaire institutionnel), soit parce que le montage pourrait apparaître comme trop complexe par rapport à l'objet et à la taille du projet.

Néanmoins, le tiers financement étant une innovation en cours d'amorçage, différents modèles sont envisagés, à destination de différents acteurs et de différents types de patrimoines (de la maison individuelle à la copropriété en passant par le tertiaire public ou privé), et il serait présomptueux de déterminer dès maintenant lesquels sont pertinents.

---

#### 1.3.4. TIERS FINANCEMENT/INVESTISSEMENT, UN MODELE INNOVANT ?

**L'innovation consiste à utiliser le "tiers financement" pour des rénovations énergétiques de haut niveau, avec des rentabilités à long terme, y compris possiblement pour un marché diffus et pour des maîtres d'ouvrage non professionnels.**

En effet, une offre de services d'efficacité énergétique, incluant le financement de travaux et d'équipements et accompagnée dans certaines configurations d'un engagement de performance énergétique qui permet d'assoir tout ou partie du remboursement de l'investissement sur un niveau d'économies d'énergie attendu, existe depuis de nombreuses années en France et à l'étranger.

En particulier, le tiers financement/investissement a été appliqué avec des Energy Saving COMPagnies (ESCO). En France les Contrats de Performance Energétique (CPE)<sup>34</sup> ont permis le développement de ce types d'offres de service incluant un aspect tiers financement/tiers investissement, qu'elles soient portées par des entités juridiques propres ou par des entreprises dont ce n'était pas le cœur de métier (en général, un fournisseur d'énergie ou de services énergétiques).

De ce fait, le tiers financement/investissement n'est pas à proprement parler un modèle "innovant". En revanche, une application sur des rénovations à rentabilité longue pour la rénovation du bâti est innovante. Les démarches de création de tiers financeurs, actuellement principalement publics, relèvent d'une innovation comme l'atteste l'attribution d'une fiche dédiée dans le système des Certificats d'Economie d'Energie<sup>35</sup>. En conséquence, la mise en place de conditions favorables à cette innovation est fondamentale.

Malgré certaines évolutions récentes, les premières expériences voient le jour dans un environnement juridique non abouti et la mise en place de conditions favorables à ces innovations reste fondamentale

---

#### 1.3.5. IDENTIFICATION DES FACTEURS EXOGENES DU MODELE

En première approximation, le schéma du "tiers financement" (quel que soit l'investisseur) consiste à utiliser les économies d'énergie pour rembourser l'investissement dans l'efficacité énergétique. Avant et après les travaux, la facture totale reste identique, **les charges d'énergie étant transformées en charges d'efficacité énergétique**. Il s'agit de la transformation de dépenses futures de fonctionnement (coût de l'énergie) en un investissement présent (rénovation énergétiques), selon une logique classique d'un investissement productif : **consacrer des capitaux aujourd'hui pour en économiser demain**. A l'issue de la rentabilisation de l'investissement, la facture n'est plus composée que du restant d'énergie consommée : **les dépenses sont alors significativement diminuées**.

L'utilisation de ce raisonnement dans le domaine de l'immobilier, en particulier pour le secteur résidentiel, est en soi une évolution notable. D'ordinaire, les investissements réalisés dans l'immobilier relèvent d'une logique patrimoniale, et non financière. Par exemple, le ravalement d'une façade, l'entretien d'une toiture... sont des opérations qui ne rapportent pas financièrement et qui sont

---

<sup>34</sup> « tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétiques visant à garantir, par rapport à une situation de référence contractuelle, une diminution des consommations énergétiques du bâtiment ou du parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, fournitures ou services », Rapport sur les contrats de performance énergétique, Olivier Ortega, Mars 2011

<sup>35</sup> Au titre du caractère innovant, un programme de Certificat d'Economie d'Energie a été validé par le ministère de l'écologie, permettant aux Conseils Régionaux porteurs (Picardie, Ile-de-France et Nors-Pas-de-Calais) d'obtenir des CEE en contrepartie de leur contribution financière au capital de leurs dispositifs de tiers financement, au titre du « programme d'information, de formation et d'innovations » (programme n°PRO-INNO-04, arrêté du 4 octobre 2012).

réalisées par souci de préserver la valeur du bien, au moins autant parce qu'il est indispensable aux activités de ses occupants (on y vit, on y travaille) que parce qu'il correspond à un placement financier de long terme.

On peut également considérer que le tiers financement relève d'une logique patrimoniale classique : il est un moyen pour le maître d'ouvrage de diminuer son exposition au risque d'inflation de ses factures d'énergie et d'une amélioration de sa qualité de vie, en contrepartie d'une augmentation de ses charges fixes.

Cependant, cette présentation est trop schématique. Il faut en effet considérer les paramètres supplémentaires :

- effet de la hausse du prix de l'énergie ;
- effet du taux d'intérêt du financement ;
- effet comportemental ayant un impact sur les économies de charges réelles (sobriété vs. effet rebond) ;
- valeur patrimoniale renforcée (bon entretien et ajout d'une valeur "bâtiment responsable"), permettant de dégager une plus-value au moment de la revente ou d'accroître le rendement locatif ;
- temps de remboursement effectif de l'investissement, considérant que les mutations immobilières sont l'occasion de solder les créances. En raccourcissant la durée de détention de la créance, on réduit le coût de financement et on accroît la capacité du tiers investisseur à financer des projets.

- **La hausse anticipée du prix de l'énergie**

L'anticipation du prix de l'énergie croissant peut permettre :

- soit un accroissement des créances remboursées chaque année, d'un niveau inférieur ou égal à l'inflation du prix de l'énergie. Dans ce cas de figure, l'anticipation d'un prix de l'énergie croissant permet de réaliser un montage financier avec une durée de remboursement plus courte qu'avec des remboursements constants ;
- soit, si le montant de la créance remboursée est constant, un accroissement des gains "virtuels" pour le ménage (ou l'entreprise) que permet d'obtenir la rénovation énergétique. Ce gain (montant que le ménage (ou l'entreprise) aurait payé en plus s'il n'avait pas bénéficié de la rénovation) peut apparaître comme "virtuel" mais il mérite pour autant d'être clairement valorisé, car il correspond à une protection du pouvoir d'achat du ménage qui aurait été sinon amoindri.

En conséquence, le fait que les pouvoirs publics portent un discours sur la hausse inéluctable et progressive des coûts de l'énergie à horizon 2020 et 2030 serait de nature à inciter le développement des actions d'efficacité énergétique et les montages de type "tiers financement".

- **Effets des taux d'intérêt**

Les opérations de tiers financement reposant sur une rentabilité de long terme, le niveau du taux d'intérêt pour le financement a un impact possiblement élevé sur l'équilibre des opérations.

<b>SIMULATION PAR LE MODELE THEORIQUE FIEE</b>
<b>Impacts de la variation du taux de refinancement du tiers financeur</b>
Grace au modèle évoqué supra, il a été possible d'analyser la sensibilité du modèle financier de tiers financement au coût du refinancement.
La variation de -2 points de pourcentage (ou -200 points de base) du coût du refinancement du tiers financeur (passant de 4 % à 2 %) permet, à niveau de rentabilité constant :
- soit de réaliser des rénovations dont le coût est 50€/m <sup>2</sup> plus élevé (à taux de subvention constant)
- soit de réduire le taux de subvention nécessaire de 5 à 10 points de pourcentage (à coût de rénovation constant).
Là encore, en toute logique, l'effet n'est pas proportionnel : passer d'un taux de refinancement de 6% à un taux de 4% est plus bénéfique que passer d'un taux de 4% à 2%.
Voir les tableaux en annexe 4

- **Effet comportemental : effet rebond versus sobriété**

Le tiers financeur se rémunérant sur les économies d'énergie, celles-ci doivent être au rendez-vous pour permettre au modèle de fonctionner. Or le niveau de consommation est influencé par les comportements. L'accompagnement post-travaux, éventuellement l'instrumentation du bâtiment, peuvent être des moyens de limiter ou de contrer « l'effet rebond ». A cette fin, l'amélioration des connaissances relatives à l'effet comportemental est nécessaire (cf. Enjeu n°4).

Néanmoins, le tiers financement peut également reposer sur un modèle contractuel selon lequel, si les occupants changent de comportement, alors le coût de l'effet rebond leur est imputé. C'est par exemple le cas si le loyer de tiers financement est calculé comme une somme fixe, prédéterminée de manière théorique. Un accompagnement, de l'information et même des systèmes incitatifs peuvent également permettre d'orienter les comportements dans un sens vertueux.

Enfin, face à la crainte de l'effet rebond, il convient de considérer l'effet de sobriété (réduction des consommations par le comportement) qui est parfois également observé, et qu'il conviendrait de favoriser, qu'il y ait tiers financement ou non.



- **Valeur patrimoniale<sup>36</sup>**

La rénovation des bâtiments permet un accroissement de la valeur immobilière, qui peut être valorisée sur le marché au travers d'une "valeur verte" ou d'une "valeur bâtiment responsable". Le tiers financeur peut chercher à capter une partie de cette "survaleur", afin de rembourser plus facilement les investissements réalisés.

La notion de "valeur verte" (ou valeur bâtiment responsable) ne s'applique pas à tous les segments. Si elle commence à émerger dans le secteur tertiaire privé, elle reste peu perceptible pour le secteur résidentiel (à l'exception de certaines zones). Pour le secteur tertiaire public, elle est quasi-inexistante (sauf privatisation ou sous-location au secteur privé). Les schémas de financement qui souhaitent mobiliser cette survaleur devront donc s'adapter aux spécificités de chaque segment.

- **Temps de remboursement effectif de la dette**

Les rénovations lourdes trouvent une rentabilité à un horizon de temps long (10 à 30 ans) ; afin de déclencher les opérations, le tiers financeur s'appuie sur cette perspective longue pour étaler le remboursement des investissements (créances correspondant aux économies d'énergie). Dans une première approximation, le remboursement de la dette se fait sur cet horizon long, avec pour conséquence un coût élevé lié au financement.

Il est cependant possible de raccourcir le remboursement de cette dette, en profitant d'événements tels que les changements de propriété : la dette peut être soldée à ce moment-là, notamment parce que l'investissement dans les travaux d'efficacité énergétique représente une part restreinte de prix de vente du bien. Si une "survaleur" a été créée grâce à la rénovation, cette accélération du remboursement est encore davantage facilitée.

---

### 1.3.6. DIFFÉRENTES FORMES DE "TIERS FINANCEURS" POSSIBLES

Différents projets de "tiers financement" portés par des acteurs publics sont actuellement à l'étude ou en cours de déploiement en France. Les formes choisies peuvent être variables, avec en particulier :

- **Le tiers-financeur sur le marché concurrentiel, le modèle de la Société d'Economie Mixte**

La Société d'Economie Mixte est une forme juridique associant nécessairement des actionnaires publics (collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (« EPCI »)) majoritaires et des actionnaires privés dont le poids relatif dans le capital social ne peut être inférieur à 15%.

Les SEM peuvent intervenir dans le champ concurrentiel, et doivent être mises en concurrence par leurs actionnaires publics pour se voir confier une mission rémunérée par l'un d'entre eux.

---

<sup>36</sup> Cf. pour plus de détails, Enjeu n°1

Cette forme sociale spécifique de société anonyme à capitaux majoritairement publics permet d'intervenir sur des opérations représentant un niveau de rentabilité faible, voire de rendre possible le développement d'une offre commerciale innovante sur des marchés peu défrichés par les acteurs privés. Les SEM, de ce point de vue, jouent le rôle d'avant-garde et assument les coûts liés à la création de modèles économiques innovants.

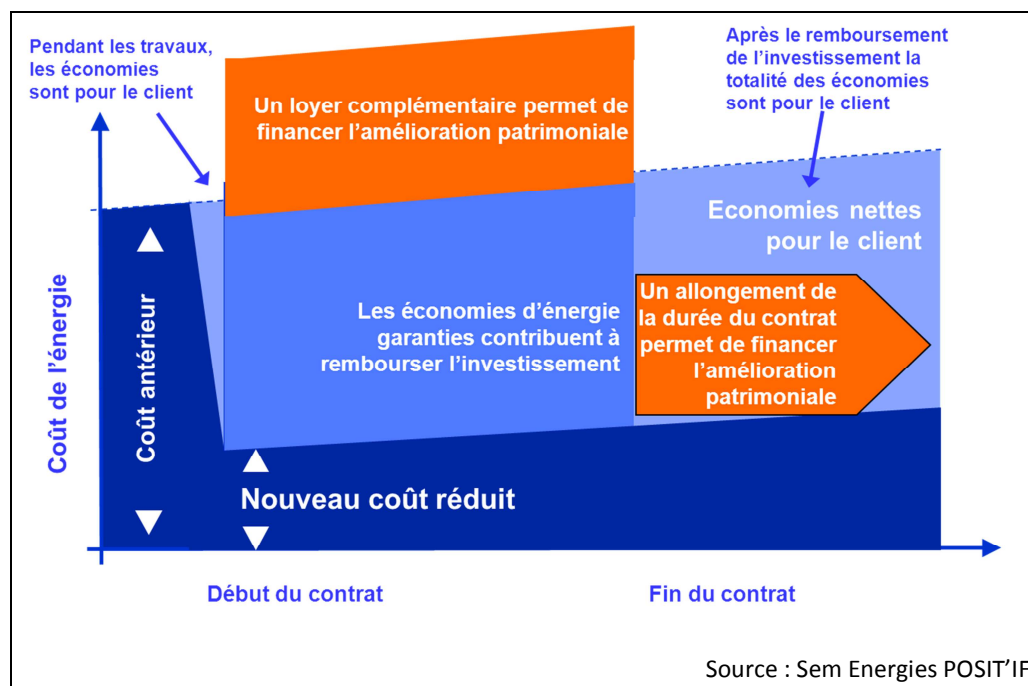
#### **EXEMPLE : LA SEM ENERGIES POSIT'IF**

Le 10 janvier 2013, 14 collectivités d'Ile-de-France (dont le Conseil Régional et la ville de Paris)<sup>37</sup>, en association avec la Caisse des Dépôts et Consignations et avec la Caisse d'Epargne Ile-de-France ont créé une SEM dédiée à la rénovation énergétique des logements collectifs (copropriétés, petits bailleurs sociaux) et la production d'énergies renouvelables. La SEM, capitalisée dans un premier temps à 5,32 millions d'euros, se positionne en tiers financeur. Elle proposera dès 2013 une offre globale (ensemblier technique), avec une capacité à gérer le montage financier et, éventuellement, à inclure une garantie sur la performance énergétique des travaux réalisés. Le schéma contractuel proposera un engagement par étape du maître d'ouvrage (première phase d'étude, puis engagement sur une seconde phase de réalisation des travaux). La SEM sera mandataire d'un groupement constitué avec des professionnels aux compétences adaptées aux différentes étapes du processus (équipe de maîtrise d'œuvre en phase conception, puis maîtrise d'œuvre et entreprises en phase chantier).

Le schéma suivant représente le principe de fonctionnement et de paiement en cours de mise en place par la SEM Energies POSIT'IF :

---

<sup>37</sup> Ainsi que la Ville de Créteil, les Conseils Généraux du Val-de-Marne et de Seine-et-Marne, les Communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise, Est Ensemble, du Plateau de Saclay, de Val-de-Bièvre, de Plaine Commune, de Sud-de-Seine et les syndicats d'énergie SIPPEREC, SIESM 77 et SIGEIF, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Epargne Ile-de-France.



Des Sociétés d'Investissement Régional (SIR) peuvent être créées afin d'intervenir comme **support financier de sociétés de tiers investissement**. Une SIR est une société anonyme dans laquelle une ou plusieurs Régions détiennent au moins un tiers du capital, en association avec une ou plusieurs personnes morales de droit public ou privé. Une Région peut également verser des subventions à une SIR, même si elle ne participe pas au capital.

L'objet d'une SIR est d'assurer tout ou partie du financement d'opérations de restructuration, d'aménagement et de développement de sites urbains en difficulté. Elle intervient en prise de participation de sociétés réalisant des opérations de renouvellement urbain et par l'octroi de garanties sur prêts ou la dotation de fonds de garantie en fonds propres ou quasi fonds propres (prise de participation dans le capital, l'attribution de prêts participatifs...). L'objet de SIR est limité à l'apport de ressources financières, la prise en charge de la gestion technique et opérationnelle de projets de rénovation énergétique devant être assurée par une autre société, sous statut de SEM ou autre statut adapté.

- **Le tiers financeur internalisé pour le secteur public, le modèle de la Société Publique Locale**

La Société Publique Locale est une société anonyme exclusivement constituée par des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale (« EPCI »). Contrairement aux SEM, il n'y a donc aucun actionnaire privé dans une SPL.

Une SPL bénéficie du régime dit du « in-house » qui permet à ses actionnaires de lui accorder sans aucune mise en concurrence des missions rémunérées. La conséquence de ce régime dérogatoire, créé dans le droit de la commande publique à l'initiative des institutions européennes, est que la SPL ne peut pas intervenir pour d'autres clients que ses actionnaires et ne peut le faire que sur le seul champ

de compétences et territoire de ceux-ci. Une SPL ne pourrait donc pas intervenir directement pour une copropriété ou un bailleur social.

#### **EXEMPLE : SOCIETE PUBLIQUE LOCALE OSER**

Le 6 décembre 2012, 11 collectivités dont le Conseil Régional de Rhône-Alpes<sup>38</sup> ont créé la SPL OSER. Capitalisée à hauteur de 5,297 millions d'euros, cette SPL permettra d'apporter une offre régionale complète et souple aux collectivités pour la réalisation de leurs projets de rénovation, en allant de l'assistance à maîtrise d'ouvrage jusqu'au tiers investissement (complet ou partiel). L'effet levier des investissements attendus est de l'ordre de dix (50 millions investis dans les 3 ans).

- **Le tiers financeur sous forme de service public de l'efficacité énergétique (SPEE)**

La décision de création, aux niveaux national et local, d'un service public de l'efficacité énergétique pourrait accompagner le développement d'une offre intégrant un financement. C'est ainsi que le tiers financement pourrait être porté par des opérateurs, publics ou privés, qui rassembleraient les fonctions d'aide à la décision et de conseil sur le programme de rénovation, dans les mêmes termes que pour les opérateurs à statut de SEM ou de SPL. En outre, ces opérateurs pourraient mobiliser un système de paiement innovant sous forme d'abonnement ou de redevance versée par les bénéficiaires des mesures de rénovation énergétique (sous réserve que la collectivité territoriale puisse lever une telle redevance).

Le service public de l'efficacité énergétique pourrait ainsi permettre l'amorçage de la rénovation selon une logique de paiements lissés dans le temps, à l'instar des pratiques de financement des réseaux de distribution d'eau potable, d'assainissement ou de télécommunications

Les Conseils Régionaux du Nord-Pas-de-Calais et de Picardie explorent actuellement cette possibilité.

#### **DIFFERENTS MODELES DE TIERS FINANCEMENT A L'ETRANGER**

##### **Pay as you save (Royaume-Uni)**

Lancées en 2008 après un appel d'offres, les expérimentations Pay As You Save (PAYS) ont permis l'engagement de plusieurs opérations de rénovation entre 2009 et 2011. Les dispositifs mis en place devaient respecter le cahier des charges suivant :

- audit énergétique et recommandation de travaux
- prêt d'un montant maximum de 20 000 livres sterling (environ 25 000€), à taux zéro sur 25 ans
- possibilité d'autofinancement partiel par le ménage
- accès aux tarifs d'achat en cas d'installation de panneaux photovoltaïques.

<sup>38</sup> Ainsi que Bourg-en-Bresse, Chambéry, Cran Gevrier, Grigny, Montmélian, Meyzieu, Romans sur Isère, Saint-Fons, Saint-Priest et le Syndicat Intercommunal d'Energie de la Loire.

Cinq opérateurs publics et privés ont été sélectionnés, principalement des collectivités publiques (Sutton, Birmingham, Stroud) avec des partenaires privés (distributeurs de matériaux, organismes de financement sociaux, agences locales de l'énergie, opérateur énergétique, bailleur social).

Ces opérations pilotes ont permis de rénover 311 logements et de faire un retour d'expérience important et positif sur la dynamique concrète d'opération de rénovations globales. Les expérimentations n'ont pas été poursuivies à la suite du changement de gouvernement, qui a engagé la mise en place du "green deal". Si celui-ci s'inspire des expérimentations PAYS, il s'en distingue par plusieurs aspects majeurs (ajout d'une "règle d'or", dispositif à l'échelle nationale).

### **Green Deal (Royaume-Uni)**

Le Royaume-Uni a un objectif de réduction de 80% des émissions de GES du secteur des bâtiments en 2050.

Instauré par "l'Energy Act 2011", le green deal<sup>39</sup> doit permettre la mise en place d'un système intégré pour aider à la rénovation énergétique, avec un parcours du propriétaire, un système contractuel et un système de financement organisé à l'échelle du pays, et ce afin d'accroître la qualité des rénovations engagées par rapport à ce qui est pratiqué actuellement. Lancé le 1er octobre 2012, le green deal est en cours de mise en place opérationnelle.

Concrètement, s'il souhaite engager une rénovation, un particulier contacte un "fournisseur green deal" (*green deal provider*). Les *green deal providers* sont des entreprises privées accréditées (entreprises financières, cabinets de conseils, énergéticiens, grande distribution...) qui permettent de monter un dossier complet ; le *green deal provider* devient interlocuteur unique (coordination assurée directement ou sous-traitée).

Dans un premier temps, une évaluation indépendante (*green deal assessor*) est réalisée afin de conseiller le propriétaire sur les travaux à réaliser. Un contrat est ensuite signé avec le *green deal provider* pour établir les travaux et le financement, en respectant la "règle d'or". Celle-ci oblige à ce que les économies d'énergie théoriques puissent couvrir le montant des remboursements mensuels. Un prêt maximum de 10 000 livres sur 25 ans peut être fourni par le *green deal provider*. Les travaux sont ensuite réalisés par un "installateur approuvé green deal" (*green deal installer*).

La créance est attachée au compteur et la facture d'énergie est le support de recouvrement des paiements. Si le logement est loué, il revient au locataire de payer. En cas de mutation, le nouvel occupant paye. Le risque de défaut de paiement est porté par les *green deal providers*.

Le financement est fourni aux *green deal providers* par la "*green deal finance company*", organisme à but non lucratif composé de 50 entités publiques et privées. Celle-ci opère au niveau national ; elle se refinance sur les marchés et cherche donc à obtenir la meilleure notation pour un refinancement le moins cher possible. La *green deal finance company* doit devenir opérationnelle en janvier 2013. Son financement initial est assuré par la capitalisation

<sup>39</sup> <http://www.greendealinitiative.co.uk/>

des acteurs privés (40 millions de livres, dont 30 millions en provenance d'énergéticiens "obligés") et par l'Etat (40 millions de livres).

Le gouvernement anglais a débloqué une enveloppe de subventions de 200 millions de livres afin d'encourager les premières réalisations (opération « *cash back* »). Hormis ce soutien pour l'amorçage, le gouvernement n'apporte pas d'argent public.

Parallèlement au green deal, les distributeurs d'énergie sont soumis à une obligation d'efficacité énergétique (*Energy Company Obligation*, ECO), qui est en fait un ensemble de trois obligations (réduction carbone, efficacité dans les zones les plus défavorisées, accessibilité à l'énergie bon marché pour les plus pauvres). Cette obligation devrait permettre en particulier à des ménages particulièrement modestes d'obtenir un soutien financier supplémentaire, ainsi qu'un soutien pour les mesures avec une rentabilité faibles.

Concrètement, les *green deal providers* devraient pouvoir accéder aux financements ECO par une négociation auprès des énergéticiens, lesquels obtiennent en contrepartie les preuves (des *Eco Points*) de la satisfaction de leurs obligations imposées par le gouvernement. Ces *ECO points* sont échangeables sur un marché. Le fonctionnement concret des Eco Points n'est à ce jour pas déterminé, mais pourrait s'apparenter au système français de Certificats d'Economie d'Energie. ECO devrait représenter un soutien à l'investissement dans l'efficacité de l'ordre de 1,3 milliards de livres sterling par an, le coût étant normalement transféré par les énergéticiens sur la facture de l'ensemble des ménages. ECO constitue donc quasiment une taxe sur l'énergie dédiée à l'efficacité énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique, mais sans passer par les caisses de l'Etat.

Il est évidemment trop tôt pour établir un retour d'expérience, les premières opérations n'ayant pas débuté.

Cependant, les taux des emprunts actuellement proposés par le green deal se situent entre 7,67 et 7,96% pour le client final, ce qui semble être des taux incompatibles avec des projets de long terme (le coût total des intérêts d'un crédit de 10 000 livres sur 25 ans à 7% représente 11 200 livres, ce qui conduit à plus que doubler le coût des travaux)<sup>40</sup>. Il faut ajouter à cela les frais de dossiers (environ 100 livres). Le taux de refinancement initial de la *green deal finance company* est de 6,96%.

Dans ces conditions de financement et avec l'obligation de respecter la "règle d'or", la réalisation de rénovations globales de qualité paraît impossible. Les apports d'ECO, qui constituent des subventions, pourraient atténuer partiellement ce constat. Il est impossible de réaliser des analyses plus précises, en l'absence d'information sur ECO à ce stade.

En somme et au regard des informations actuellement disponibles, sauf à ce que les coûts du financement évoluent significativement à la baisse ou que les subventions via ECO soient augmentées ou ciblées, le green deal ne devrait conduire qu'à des rénovations à temps de retour court et à haute rentabilité, sans permettre des rénovations globales de qualité, contrairement aux objectifs.

---

<sup>40</sup> Cf. le communiqué de presse publié le 25/1/13.

D'autres inquiétudes portent sur la capacité de ce système, très orienté vers l'offre, à structurer la filière afin de répondre à la demande, ou encore sur la possible diminution de financements accordés à la lutte contre la précarité énergétique<sup>41</sup>.

Enfin, l'arrêt brutal des dispositifs existants au profit d'un nouveau dispositif qui n'est pas encore réellement opérationnel a conduit à déstabiliser la filière.

#### **Property Assessed Clean Energy (Etats-Unis, Australie)**

Le système de *Property Assessed Clean Energy* (PACE) repose sur le financement par la collectivité territoriale de mesures d'efficacité énergétique sur les logements, en échange de la collecte d'une taxe assise sur la propriété.

La collectivité se refinance par l'émission d'obligations, distinctes de son budget général, et des subventions de l'Etat. Les systèmes PACE sont principalement conçus pour les rénovations lourdes et l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux et chauffe-eau solaires); ils tendent également à standardiser l'offre. Ils visent à la fois la rénovation du patrimoine résidentiel et du patrimoine tertiaire.

Ce système, a été développé depuis 2005 à différentes échelles aux Etats-Unis. En 2011, 71 projets fonctionnaient dans 3 Etats (Californie, Colorado, New-York). 26 Etats ont autorisé la mise en place de PACE. Les financements mis à disposition constatés varient entre 1% et 7,25%, pour des durées de 5 à 20 ans.

Mais les PACE font face à l'opposition la Federal Housing Finance Agency (FHFA) qui conteste que les redevances du PACE, qui sont des créances fiscales des collectivités sur les propriétaires-contribuables, puissent bénéficier d'un rang de priorité supérieur aux créances hypothécaires en cas de défaut de paiement du propriétaire. Cette situation a conduit à un moratoire de fait. Des villes comme San Francisco, et l'Etat de Californie maintiennent ou développent leurs programmes locaux pour les commerces, professions libérales et PME, qui sont hors champ de compétence de la FHFA (qui ne s'occupe que de logements), ou essaient de contourner le problème du financement, par exemple avec des fonds de garantie abondés par la collectivité.

Des PACE ont également été mis en place en Australie pour des immeubles de bureau (Etat de New South Wales par exemple).

#### **Fedesco (Belgique)**

Fedesco est une "ESCO publique" belge dédiée au secteur public créée en mars 2005 en tant que société anonyme de droit public à l'initiative du gouvernement fédéral, dotée d'un capital de 6,5 millions d'euros.

La société réalise et préfinance des projets qui contribuent à des économies d'énergie dans les bâtiments publics fédéraux et dont le remboursement du financement se répartit sur plusieurs

<sup>41</sup> *The Green Deal an the Energy Company Obligation - will it work?*, J. Rosenow, N. Eyre, Oxford University, Environmental Change Institute, sept. 2012.

années et est basé sur l'économie réellement réalisée. Fedesco travaille en exclusivité pour les instances publiques fédérales.

Fedesco propose une activité de conseil (analyse des besoins, l'identification des potentiels, benchmarking, audits, rédaction de cahiers des charges...), une activité de maîtrise d'ouvrage déléguée (suivi et de réalisation des chantiers) et une activité de financement.

Fedesco conclut des accords cadre avec des bureaux d'étude et des installateurs et intégrateurs, après appel d'offres européen afin de réduire les coûts.

Les investissements engagés directement par FEDESCO ont des temps de retour relativement courts (de l'ordre de 7 ans en moyenne).

Sur la période 2005-2011, FEDESCO a conclu des contrats pour 24,8 M€, dont 11,5 M€ exécutés à la fin 2011. L'activité s'est mise en place progressivement, avec une accélération en 2011 (cette année représentant à elle-seule 43% d'exécution globale des contrats). Les investissements de Fedesco sont consolidés dans les comptes fédéraux.

### 1.3.7. CLARIFICATION DES POTENTIELS DU TIERS FINANCEMENT

Lors de la préparation du présent rapport, deux exercices ont été menés parallèlement afin de tenter une évaluation du potentiel du « tiers financement » dans le plan de rénovation national.

Les conclusions globales que l'on peut tirer sur le tiers financement, sous réserve de travaux plus approfondis, sont les suivantes :

- il existe **un potentiel réel**, avec comme principal acteur le secteur public, mais potentiellement également le secteur privé sur certains segments ;
- son **déploiement à grande échelle mettra plusieurs années** : il faut viser un déploiement massif à l'horizon 2020, sous-condition de mener une politique de développement active dès à présent<sup>42</sup> ;
- le tiers financement semble plus ou moins pertinent pour les différents segments du parc, selon les hypothèses et objectifs retenus. Il présente des intérêts et des limites divers : il devra donc prendre **une forme et des modalités adaptées à chaque type de cible** visée ;
- l'émergence d'une **valeur verte** mobilisable par le tiers financeur pourrait être un facteur de facilitation pour le tiers financement, notamment dans le secteur tertiaire privé ;
- **l'existence d'un contexte général stable, avec un soutien public important** (en capital, en subventions pour certains secteurs, en garantie...) est nécessaire à son émergence massifiée

#### MODELISATION REALISEE PAR LE GROUPE DE TRAVAIL FIEE

<sup>42</sup> La question des coûts de transaction est clé pour la massification du tiers financement. Ainsi que celle du prix de l'énergie et des travaux (qui peuvent augmenter la rentabilité des tiers investisseurs). Enfin celle de la déconsolidation des investissements et des créances pour le segment entreprises.



Un exercice de modélisation a été engagé dans le cadre du groupe de travail FIEE. La modélisation a consisté à établir un modèle microéconomique théorique, ainsi qu'un modèle macroéconomique appliqué aux différents segments du bâtiment, en utilisant les données de consommation et de surface par sous-secteur (12 sous-secteurs). Ont été pris en compte les flux financiers entre les différents acteurs (locataire, propriétaire, tiers investisseur), différents moyens de financement (tiers investisseur, subventions...), ainsi que les caractéristiques des différents programmes de rénovation (coût et gain énergétique).

La particularité de cette simulation a été de prendre en considération la valorisation de l'actif (valeur verte ou valeur bâtiment responsable) dans le modèle de tiers financement.

Les principales conclusions sont les suivantes :

- **l'émergence d'une « valeur verte »**, dont une partie peut être captée par le tiers financeur (au moment d'une transaction par exemple) est **un facteur facilitant** de l'obtention d'une rentabilité suffisante pour attirer le secteur privé.

Le secteur tertiaire privé est celui pour lequel l'émergence d'une valeur verte sera probablement la plus rapide, et en conséquence pour lequel un tiers financeur pourra se positionner plus facilement en conséquence.

Dans ce contexte, la stratégie patrimoniale du gestionnaire d'actif constitue un élément substantiel pour déterminer la viabilité du modèle économique. En effet, la revente prochaine d'un bien permet de capter une partie de la « valeur verte ». En revanche, dans le cas d'un maintien en location, les revenus locatifs supplémentaires consécutifs à la rénovation sont faibles, ce qui grève la rentabilité des opérations. En somme, un propriétaire qui a l'intention de revendre son bien prochainement, avec un marché qui a fait émerger la valeur verte, est une cible particulièrement intéressante pour un tiers financeur.

- **les subventions restent un élément clé de l'émergence du tiers financement**

Afin de faire émerger le tiers financement, le maintien de subventions directes ou indirectes (financement peu cher) est nécessaire, car dans bien des cas, la rénovation comporte une rentabilité très faible. Ceci est particulièrement le cas pour le secteur résidentiel.

- **l'hétérogénéité du parc ne permet pas d'établir une règle générale**

Certains secteurs du parc sont plus susceptibles de faire l'objet de tiers financement que d'autres, et au sein des secteurs chaque bâtiment est un cas particulier. **Les simulations laissent à penser qu'il existe une place pour l'émergence du tiers financement, ou plus exactement, de plusieurs types de tiers financements**, adaptés à chaque situation. Des rentabilités suffisamment élevées (jusqu'à 15%) pour attirer des investisseurs privés peuvent être trouvées, tandis que de nombreux secteurs ne pourront être soutenus que par l'initiative publique (rentabilités entre 2 et 8%).

- les besoins de financement sont très élevés (potentiellement de l'ordre de plusieurs dizaines de milliards d'euros annuellement). Les sociétés de tiers financements auront donc besoin d'accéder à un système de refinancement par cession de créances, et que l'accès à ce refinancement se fasse à faible coût. Le tiers financement ne pourra donc se massifier qu'à la condition qu'un tel dispositif existe.

Sur la base de cas réels de rénovation et d'une décomposition du parc des logements en 36 cas types de logements individuels et collectifs, l'étude propose une analyse d'un possible **déploiement du tiers financement**, en tenant compte des économies de charge d'énergie, les aides publiques disponibles (CIDD, Eco PTZ, aides de l'ANAH pour les ménages modestes et très modestes...) et des certificats d'économie d'énergie). Le coût de l'accompagnement et du traitement du dossier est inclus dans l'assiette du tiers-financement en plus du coût des travaux. L'amortissement est réalisé sur 15 ans pour le système de chauffage, 25 ans pour les travaux sur le bâti.

Selon les cas, les économies de charges énergétiques permettent de financer de 60 à 100% des travaux, hors subventions. En prenant en compte les subventions pour les ménages éligibles, la quotité de financement peut atteindre et dépasser 100%.

Même lorsque le tiers financement n'est pas couvert totalement par les économies d'énergie, le modèle reste pertinent car la rentabilité économique seule n'est pas le critère de décision d'investissement des ménages (ils peuvent accepter de compléter le financement des travaux pour une logique patrimoniale, de confort etc.).

Le tiers financeur a un profil d'investisseur « public », avec une rémunération du capital de 7%.

L'étude menée par l'ADEME propose une vision de la montée en puissance du tiers financement en se basant sur la perspective de création d'opérateurs régionaux (2 à 4 opérateurs mis en place chaque année) de telle sorte qu'il pourrait permettre de traiter environ 200 000 logements par an en 2020.

Elle conclut à une évaluation en besoin de capitaux à court terme : 65 millions d'euros au total de 2013 à 2015, puis de 1,1 Md€ de 2016 à 2019 sur quatre ans, en respectant un ratio de fonds propres / créances de tiers financement de 15 %. La prise en compte de remboursements anticipés en cas de mutation immobilière est un élément clé pour limiter le besoin de capital sur la durée.

Au-delà de cette période d'installation nécessaire pour établir le « track record » évoqué supra (1.3.1.), le besoin en fonds propre pourrait diminuer en proportion des travaux financés avec le recours à des programmes de cession des créances de tiers-investissement (cf. infra : ENJEU N° 3).

Cette perspective sera d'autant mieux considérée que les partenaires financiers publics et privés auront été associés au lancement des opérateurs de tiers financement.

Les graphiques présentés ci-dessous montrent (i) la structure financière consolidée d'opérateurs de tiers-financement déployés sur le territoire national et (ii) le besoin en capital et résultat financier de ces opérateurs (prenant en compte les remboursements anticipés suite aux mutations immobilières).

Voir le graphique en Annexe 7

## 2. ETABLIR LES CONDITIONS D'EMERGENCE DU TIERS FINANCEMENT

### 2.1. CONTEXTE : LE TIERS FINANCEMENT EST UNE INNOVATION

Les différentes formes de tiers financement devront être soutenues. La généralisation de cet outil devra impérativement s'effectuer dans la perspective de l'atteinte à terme du facteur 4, soit dans le cadre d'une seule intervention, soit par l'ordonnancement cohérent des travaux dans le temps, pour une réalisation en plusieurs étapes.

Les modèles d'affaire développés devront être compatibles avec cet objectif à long terme.

### 2.2. PROPOSITION : ORGANISER L'AMORÇAGE

*Proposition n°3 : Organiser l'amorçage et établir les conditions du développement des sociétés de tiers financement*

Les sous-propositions décrites ci-dessous permettent la mise en œuvre de cette proposition.

### 2.3. MISE EN ŒUVRE : HUIT AXES CONCRETS DE FACILITATION

*Sous-proposition n°3.1 : Permettre l'accès pour le tiers financeur au même taux de TVA que celui dont bénéficient les travaux d'économie d'énergie dans le logement*

Avant 2013, un tiers financeur ne pouvait théoriquement pas bénéficier du taux de TVA réduit appliqué aux travaux de rénovation, car il n'était pas lui-même le bénéficiaire de ces travaux. Cependant, une instruction fiscale avait été rédigée par les services du ministère du budget, permettant l'application du taux de TVA réduit par dérogation dans le cas de figure spécifique du tiers financement. Cette solution ne présentait pas cependant un niveau de sécurité juridique suffisant.

La loi de finance 2013 adoptée définitivement le 20 décembre 2012 à l'Assemblée Nationale a apporté la modification suivante, dans son article 21 (non concerné par la censure constitutionnelle du 29 décembre 2012) :

*“ Après la première phrase du premier alinéa du 3 de l'article 279-0 bis du code général des impôts, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Il est également applicable dans les mêmes conditions aux travaux réalisés par l'intermédiaire d'une société d'économie mixte intervenant comme tiers-financeur. »”*

Ainsi, les SEM agissant comme tiers-financeurs peuvent désormais directement bénéficier du taux réduit avec un niveau de sécurité juridique maximale. Les autres modèles juridiques de tiers financeurs

restent quant à eux dans l'incertitude fiscale. Il est donc proposé, à l'occasion d'une loi de finance rectificative ou de la loi de finance 2014 la modification législative suivante :

*“ La deuxième phrase du premier alinéa du 3 de l'article 279-0 bis du code général des impôts, est complétée comme suit :*

*« Il est également applicable dans les mêmes conditions aux travaux réalisés par l'intermédiaire d'un opérateur tiers-financeur ou d'un opérateur garantissant une amélioration de la performance énergétique en exécution d'un contrat de performance énergétique » ”.*

*Sous-proposition n°3.2 : Supprimer les conditions d'évaluation préalable et de seuil imposées par l'article L.1615-13 du CGCT pour bénéficier du fonds de compensation pour la TVA (FCTVA<sup>43</sup>), lorsqu'une collectivité territoriale ou un établissement public conclut un bail emphytéotique administratif (BEA) contenant une garantie de performance énergétique*

Des montages contractuels dits « aller-retour » élaborés à partir d'un bail emphytéotique administratif (« BEA ») ayant pour objet la restauration, la réparation, l'entretien-maintenance ou la mise en valeur d'un bien (Article L. 1311-2 du Code général des collectivités territoriales) permettent aux collectivités territoriales de mettre en œuvre le tiers financement pour la rénovation de bâtiments publics. Ces montages permettent en effet de faire réaliser des investissements d'amélioration de la performance énergétique sous maîtrise d'ouvrage et préfinancement du preneur à bail – tiers financeur, de bâtiments ou de parcs de bâtiments qu'ils utilisent eux-mêmes ou utilisés par leurs usagers.

Concrètement, une collectivité territoriale conclut un BEA mettant, pendant la durée de celui-ci, un bâtiment ou parcs de bâtiments dont la collectivité est propriétaire à la disposition du preneur – tiers financeur, à charge pour celui-ci d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, le preneur s'engageant à donner en location à la collectivité, contre versement d'un loyer, les surfaces répondant à ses besoins. La durée de la location est calquée sur celle du BEA, de sorte que la location de l'immeuble achevé correspond à un remboursement étalé de l'investissement.

Le développement de tels montages pourrait être encouragé en supprimant les conditions permettant à une collectivité territoriale qui conclut un BEA de bénéficier du FCTVA dans l'hypothèse où ce BEA est le support d'une opération de tiers financement avec garantie de performance énergétique.

En effet, selon l'article L.1615-13 du code général de la propriété des personnes publiques, « la collectivité territoriale ou l'établissement public, qui a passé un bail emphytéotique prévu à l'article L.1311-2 d'un montant inférieur à un seuil fixé par décret<sup>44</sup> et ayant donné lieu à une évaluation

<sup>43</sup> Le Fonds de Compensation de la TVA a « pour objet la compensation par l'Etat aux collectivités locales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux, de la TVA acquittée sur leurs investissements, sur la base d'un taux forfaitaire » (INSEE).

<sup>44</sup> Dix millions d'euros hors taxes.

*préalable dans les conditions prévues par l'article L. 1414-2<sup>45</sup>, bénéficie d'attributions du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée sur la part de la rémunération versée à son cocontractant correspondant à l'investissement réalisé par celui-ci pour les besoins d'une activité non soumise à la taxe sur la valeur ajoutée. La part de la rémunération correspondant à l'investissement est celle indiquée dans les clauses prévues à l'article L. 1311-3 ».*

*Sous-proposition n°3.3 : Lever certains frottements réglementaires déjà identifiés*

La suppression du frottement fiscal résultant de l'article 23 de la LFI 2013 qui limite la déductibilité des charges financières à 85%, puis 75% à partir de 2014, à partir d'un montant de 3 millions d'euros n'a pas pu être étudiée par le groupe de travail, mais mériterait attention.

- **Sûretés pour des emprunts des syndicats de copropriétaires**

La mise en place de sûretés pour la souscription par un syndicat de copropriétaires d'un emprunt bancaire pour le financement des travaux de rénovation énergétique concernant des parties communes ou d'intérêt collectif sur parties privatives faciliterait grandement la structuration de projets bénéficiant du tiers financement. En particulier, la publication du décret d'application de l'article 103 de la loi Warsmann<sup>46</sup> qui précise les conditions dans lesquelles un syndicat de copropriétaires peut souscrire un emprunt bancaire est attendue (à janvier 2013, le décret est en examen au Conseil d'Etat).

Le mécanisme de cautionnement solidaire prévu par l'article 26-7 de la loi fixant le statut de la copropriété<sup>47</sup> pourrait également être étendu aux loyers de tiers financement.

**MECANISME INNOVANT DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE EN COPROPRIETE  
DU PAYS VOIRONNAIS**

En mobilisant le mécanisme ELENA, la Communauté de Commune du Pays Voironnais, la Banque Populaire des Alpes et l'ADEME sont en train de mettre en place un système d'aide à la rénovation des copropriétés, reposant notamment sur la constitution d'un fonds de garantie pour les emprunts réalisés par les copropriétés. Ce mécanisme est une extension des garanties offertes par un fonds de garantie existant -le SOCAMI (société de cautionnement mutuel)- à l'efficacité énergétique, via la création d'un fonds spécial en interne. Les copropriétés deviennent dans un premier temps sociétaires du fonds, afin de pouvoir bénéficier de la garantie. Les Certificats d'Economie d'Energie issus des rénovations sont récoltés par la collectivité territoriale (elle-même étant éligible à la collecte de CEE), afin de les verser au fonds

<sup>45</sup> Evaluation préalable prévues pour les contrats de partenariats.

<sup>46</sup> loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives.

<sup>47</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi op. cit.

dédié, de telle sorte que les copropriétés peuvent être remboursées de leur engagement sociétaire. Les copropriétés acceptent de céder les CEE en échange de la réalisation des études gratuitement par la collectivité.

Ce fonds permet de contre-garantir la Banque Populaire des Alpes au moment de l'attribution d'un prêt collectif.

- **Eco PTZ collectif et individuel**

La création puis le déploiement de l'Eco Prêt à taux zéro collectif, et la possibilité pour le tiers financeur de mobiliser directement cet Eco PTZ collectif pour le compte du syndicat de copropriété serait nécessaire.

De même, le tiers financeur devrait pouvoir mobiliser directement l'Eco PTZ pour le compte de propriétaires individuels.

On souligne ici qu'il s'agit de mobiliser directement le prêt à la place du propriétaire, qui est une faculté à distinguer d'un rôle d'accompagnateur dans le montage du dossier pour un prêt mobilisé par le propriétaire.

- **Logement social**

De même, la possibilité devrait être ouverte aux tiers financeurs de mobiliser directement l'Eco Prêt Logement Social (Eco PLS) pour la rénovation de logements pour le compte de bailleurs sociaux, ainsi que les dégrèvements de Taxe Foncière sur Propriété Bâtie (TFPB)<sup>48</sup>.

*Sous-proposition n°3.4 : Permettre aux sociétés de tiers financement de bénéficier du statut "d'éligible" afin de pouvoir valoriser directement les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) pour le compte du client (copropriété, bailleur social...)*

La mobilisation systématique et uniformisée des CEE serait un facteur de sécurisation du modèle économique<sup>49</sup>.

*Sous-proposition n°3.5 : Clarifier certains enjeux juridiques et informationnels émergents*

En particulier, les enjeux suivants ont été identifiés :

---

48 Il faut souligner que cette exonération de TFPB devra s'articuler avec le fait que les bailleurs sociaux mobilisent également l'exonération de TFPB pour les travaux d'accessibilité, sur la base d'une assiette différente de celle pour les travaux d'économie d'énergie.

49 Cf. commentaires généraux sur les CEE, Enjeu n°4.

- **Permettre le remboursement des créances des tiers financeurs par les fonds sociaux**

Afin de garantir la solvabilité des ménages pour le remboursement des créances de tiers financement, celles-ci pourraient être **rendues éligibles aux fonds sociaux, tels que le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**, qui sont actuellement utilisés pour le remboursement des impayés d'énergie. Ainsi, le recouvrement des investissements dans l'efficacité énergétique serait garanti à un niveau égal à celui du recouvrement des factures d'énergie.

Au lieu de ne permettre que des actions curatives, les FSL participeraient ainsi au financement d'actions préventives à destination des ménages les plus précaires.

En 2009, 343 000 ménages ont bénéficié d'une aide financière pour le paiement des factures d'énergie (+23% par rapport à 2005), pour un montant moyen de 268 € par intervention<sup>50</sup>.

- **Attacher la créance à la pierre**

La possibilité d'attacher à la pierre des créances liées à la rénovation (au lieu de les attacher à la personne), est une question nouvelle dont l'intérêt serait de pouvoir accroître le nombre de bénéficiaires du tiers financement. En effet, le risque de solvabilité est actuellement évalué avec la capacité du ménage à rembourser ses créances : les ménages modestes présentent un risque plus élevé, ce qui peut les exclure d'une rénovation avec tiers financement (exactement à l'image du refus de l'accord d'un prêt par un banquier). Si la créance est attachée à la pierre, la contrepartie est différente et possiblement moins risquée puisqu'il s'agit de la valeur immobilière du bien, laquelle est renforcée grâce à la rénovation de qualité, et non grâce au seul revenu du ménage.

Il est à noter que cette option ne joue pas dans le sens d'une accélération des remboursements de la dette à l'occasion des mutations (intérêt évoqué *supra*). En conséquence, l'éventualité de l'attachement à la pierre nécessitera une analyse en termes d'impact sur la vitesse de rotation des créances et sur les coûts financiers que cela pourrait représenter, afin de déterminer si cette piste présente un intérêt particulier. L'intérêt pourrait être différencié selon les publics et segments ciblés.

Le principal souci va être la juxtaposition des hypothèques, des garanties etc. A cet égard, il sera intéressant d'étudier les mécanismes de caution qui ont été mis en place jusqu'à présent notamment pour l'implantation des panneaux solaires avec des tiers financeurs. Le groupe de travail n'a pas eu le temps d'approfondir cette question.

- **Publicité des créances**

La mise en place du tiers financement pourrait nécessiter d'organiser la publicité des créances de l'opérateur, afin d'assurer le bon fonctionnement du mécanisme au moment des transactions. En effet,

---

<sup>50</sup> Données DHUP, calculs DREES, janvier 2013

il semble exclu d'obliger l'acquéreur d'un logement ayant été rénové de souscrire à ce service en lieu et place du vendeur.

Cette publicité des créances relatives au tiers financement pourrait être assurée grâce à **l'établissement d'un registre national des créances de tiers financement**. Ce registre, administré directement par les pouvoirs publics ou par délégation de l'Administration (à l'image du registre des CEE, ou de celui des quotas carbone), devrait être consulté obligatoirement par les notaires pour toute transaction. Il pourrait également être d'accès public, afin de valoriser les biens ayant fait l'objet d'une rénovation de qualité.

- **Résoudre le problème de la gestion budgétaire annualisée et de la séparation fonctionnement/investissement pour les personnes publiques**

Dans certains cas, les personnes publiques ont plus de capacités à réaliser des dépenses en "section d'investissement" qu'en "section de fonctionnement". La rénovation énergétique directement réalisée par une personne publique se traduit par une dépense en investissement (travaux) permettant de réduire une dépense de fonctionnement (factures).

En revanche, lorsqu'un tiers financeur intervient pour le compte de la personne publique (parce que, par exemple, celle-ci n'a pas les capacités financières ou techniques d'investir directement), le loyer versé au titre du tiers financement est imputé en section de fonctionnement.

Une possibilité serait de permettre la décomposition du loyer et la comptabilisation de la part du loyer de tiers financement relative aux investissements en section d'investissement<sup>51</sup>, dès lors qu'il existe une garantie que les dépenses de loyers sont couvertes par des réductions de dépenses énergétiques.

- **Exercice du financement et monopole bancaire**

L'article L. 511-5 du Code monétaire et financier dispose qu'*« il est interdit à toute personne autre qu'un établissement de crédit d'effectuer des opérations de banque à titre habituel »*. Un tiers financeur pourrait donc être considéré comme tombant sous le coup du monopole bancaire.

L'article L. 311-1 précise que *« les opérations de banque comprennent (...) les opérations de crédit »*. L'article L. 313-1 ajoute que *« constitue une opération de crédit tout acte par lequel une personne agissant à titre onéreux met ou promet de mettre des fonds à la disposition d'une autre personne ou prend, dans l'intérêt de celle-ci, un engagement par signature tel qu'un aval, un cautionnement, une garantie. »*.

Cependant, l'article L. 511-7, I, 1 du Code monétaire et financier précise que les dispositions sur le monopole bancaire ne font pas obstacle à ce qu'une entreprise, quelle que soit sa nature, puisse, dans l'exercice de son activité professionnelle, consentir à ses cocontractants des délais ou avances de

---

<sup>51</sup> Cf. mécanisme applicable aux loyers des contrats de partenariat de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004.



paiement. L'article L. 511-5 du Code monétaire et financier qui prévoit quant à lui que les opérations de crédit ne peuvent être réalisées à titre habituel que par des établissements de crédit autorisés, a contrario, la réalisation isolée d'une opération de crédit accessoire à l'activité principale de l'entreprise.

L'activité de tiers financeur devra donc :

- Soit s'inscrire dans le cadre des dérogations précitées prévues par les articles L. 511-7 et L. 511-5 ;
- Soit être considérée comme un investissement (et non un simple financement).

**L'activité de tiers financeur ou certaines sociétés de tiers financement (SEM, SPL, etc.) pourraient également faire l'objet d'une dérogation législative**, à l'instar de ce qui a été fait dans d'autres domaines (Société d'Investissement Régional, Société de Développement Régional...).

*Sous-proposition n°3.6 : Répondre au besoin de capitalisation et de refinancement pendant la montée en puissance du tiers financement*

Afin de constituer des sociétés de tiers financement à caractère public ou semi-public, **les pouvoirs publics nationaux** pourraient appuyer les initiatives locales en **participant à la capitalisation des sociétés créées**, par la mise à disposition de fonds propres (ou « equity »).

En particulier, lorsqu'il s'agit de Sociétés d'Economie Mixte, un minimum de 15 % du capital doit être constitué d'entités "hors collectivités" : il peut s'agir d'investisseurs privés, mais également de certains acteurs publics comme la CDC par exemple. Les investisseurs privés étant encore réticents, la **participation active de la CDC ou de la BPI à la structuration du capital en "equity"** de ces entités devrait être assurée : un fonds d'investissement en "equity" pourrait être créé pour prévenir tout problème de structuration du capital de ces entités (par exemple au sein de la Banque Publique d'Investissement).

Les opportunités créées par la nouvelle programmation 2014-2020 des Fonds Européens de Développement Régional (FEDER) devront être mises à profit pour créer des instruments financiers adaptés. Ces instruments (actuellement appelés Jessica) consistent à utiliser la dotation du FEDER comme apport en capital (à un niveau de rentabilité qui peut être nul) dans un fonds dont la vocation pourrait être, dans ce cas, d'investir dans une sociétés de tiers financement, de lui prêter à des taux réduits, ou encore de garantir ses prêts ou ceux des propriétaires de bâtiments.

Par ailleurs, pendant la montée en charge, les sociétés de tiers financement ont **des besoins en refinancement élevés**. Le besoin de refinancement peut diminuer en proportion du montant des travaux financés une fois le rythme plein atteint, grâce aux remboursements anticipés à l'occasion de la vente des logements. Les remboursements anticipés de prêts immobiliers se situeraient à environ 3% par année de durée de prêt ; sur cette base, la durée moyenne de prêt pourrait être raccourcie de 1 à 2 ans.

L'accès à un refinancement de long terme et dans des volumes relativement élevés sera crucial pour permettre le développement du tiers financement: c'est pourquoi la création d'un véhicule d'investissement dans l'efficacité énergétique est nécessaire.

*Sous-proposition n°3.7 : Constituer une ESCO nationale dédiée à la rénovation du patrimoine public*

#### **UN CONTEXTE DIFFICILE POUR LE FINANCEMENT DE LA RENOVATION DU TERTIAIRE PUBLIC**

Dans le contexte de la réforme du secteur financier visant à prévenir la survenue de crise de liquidité de ce secteur, les accords dits de "Bâle 2" et "Bâle 3" imposent aux banques de disposer d'un certain matelas de ressources liquides en fonction de l'importance des prêts qu'elles consentent et de leur durée (selon deux ratios calculés à un mois et à un an : *Liquidity coverage ratio* et *Net stable funding ratio*). Selon ces nouvelles règles les réserves de liquidité (cash, titres éligibles au refinancement en banque centrale...) doivent être supérieures aux fuites de liquidité générées par différents facteurs (refinancement sur le marché, fuite des dépôts...) et les actifs doivent être adossés à des passifs de caractéristiques similaires (autrement dit les banques pour prêter à long terme doivent mobiliser des ressources à long terme).

Cela contribue à rendre plus difficile le financement des projets notamment immobiliers des collectivités qui ont recours à des prêts de longue ou très longue durée à bas taux d'intérêt. En particulier, en France, les collectivités doivent faire face à une diminution de leurs capacités à se refinancer suite à la crise et à la chute de Dexia :

2009 : Contraction de l'offre de prêt aux collectivités liées au désengagement Dexia qui jouait un rôle central dans le financement des collectivités locales

2010 : Changement des conditions de financement aux collectivités locales (renchérissement du coût des financements, diminution de la durée des financements dans un contexte de tensions et de difficultés à obtenir des financements),

2011 : Enveloppes d'urgence de la CDC vers les collectivités locales

2012 : Démarrage de l'offre de financement à court terme de la Banque Postale vers le secteur public, incitation des banques de réseau à prêter aux collectivités locales et montée en puissance du financement public (CDC et BEI) ainsi que du recours au marché obligataire.

Dans ce contexte caractérisé en outre par le gel en valeur des dotations de l'Etat et la mise en œuvre de la réforme fiscale (suppression de la taxe professionnelle), les collectivités sont obligées de procéder à des arbitrages et ce ne sont forcément pas les projets de mises aux normes (environnementales ou autres) qui sont favorisés...

La **constitution d'une Esco nationale dédiée au patrimoine public** pourrait permettre d'accélérer le rythme de rénovations du patrimoine public. Cette société de tiers financement nationale n'aurait pas pour vocation de remplacer les initiatives actuellement portées par des collectivités territoriales mais de proposer **un service similaire pour les bâtiments de l'Etat et pour toute personne publique** qui ne

disposerait ni d'une offre constituée localement ni des compétences suffisantes pour mener à bien des projets de rénovation.

Cette structure pourrait intervenir sur des actifs publics sur tout le territoire national. Elle pourrait décider le cas échéant de cibler plus spécifiquement certains types d'actifs soit des actifs à fort impact symbolique (bâtiments liés à l'enseignement par exemple), soit des actifs à faible complexité (forte consommation et facilité technique d'intervention). Elle proposerait une offre intégrée (réponse aux consultations, maîtrise d'ouvrage déléguée, offre de financement, contractualisation avec des sociétés prestataires, perception des loyers...) en mesure de faciliter la prise de décision de rénovation par les personnes publiques. Elle serait en mesure de créer ou de participer à la création de sociétés de projet locales, si cette forme de montage s'avérait plus pertinente.

Cible	Volumes (GWh)	Consommation moyenne (kWh EF / m <sup>2</sup> )	Complexité liée aux usages	Complexité technique	Impact sur l'image de la Collectivité	
Bâtiments administratifs avec mission de service public	16 600	250	-	+	+	++ Très peu complexe
Autres bureaux			++	+	--	+ Peu complexe - Complexe -- Très complexe
Bâtiments scolaires et éducation en général	21 000	150	-	+	++	++ Impact très important
Equipements sportifs	13 800	260	-	-	+	+ Impact important
Bâtiments culturels et associatifs			--	+	+	- Faible impact -- Impact très faible, voire négatif
Sécurité	?	?	+	-	-	
Bâtiments privés	?	?	-	+	+	
Logements sociaux	62 400	220	-	+	-	
Hôpitaux	8 400	330	--	-	-	

Source volumes et consommations : Energies Demain

Cette structure pourrait être constituée d'une holding avec une équipe centrale et des équipes projet. La centralisation permettrait la constitution d'une crédibilité et d'une visibilité réelle, une optimisation de l'allocation des fonds propres, l'atteinte d'une masse critique (notamment pour le refinancement), la mutualisation et diversification des risques entre projets ("pooling"), une visibilité sur les cash-flows et sur la rentabilité... La holding pourrait articuler ses activités avec des entités indépendantes telles que des sociétés de tiers financement locales.

Les équipes projet auraient pour vocation d'assurer la bonne réalisation de chaque projet (étude, technique, réalisation, montage financier...). Celles-ci peuvent soit être constituées essentiellement de personnes membres de la holding (avec pour objectif que la holding ait la capacité d'assurer toutes les compétences requises pour porter un projet), soit être constituées essentiellement de personnes mises à disposition par le maître d'ouvrage avec au moins un représentant de la holding afin d'assurer la liaison. La présence de représentants de la holding auprès des équipes projets est indispensable pour valider les projets dans le respect des normes d'intervention établies (facteur 4), analyser des risques et de la viabilité des projets, prévenir et gérer les conflits d'intérêts, sélectionner des meilleurs intervenants pour réaliser les meilleurs projets (en terme de coûts d'expertise, de réalisation), assurer

le suivi et la maîtrise de la bonne utilisation des ressources, assurer le suivi du risque opérationnel et du respect permanent des procédures...

La constitution de cette société de tiers financement pour les bâtiments publics pourrait reposer sur une ou plusieurs entités existantes actuellement au niveau national. Sa capitalisation pourrait être assurée par l'apport de différentes personnes publiques telles que la CDC ou des investisseurs institutionnels... Son refinancement serait assuré en direct ou par la constitution du véhicule de refinancement de l'efficacité énergétique (cf. Enjeu n°3).

*Sous-proposition n°3.8 : Création d'un groupe de contact et de mise en réseau facilitant l'établissement rapide d'un environnement favorable à l'émergence du tiers financement.*

La création d'un groupe de suivi sur les bonnes conditions de l'émergence du tiers financement est proposée. Ce groupe de contact aura vocation à faciliter la transmission d'information entre les porteurs de projets, les ministères concernés (énergie, logement, justice, budget), les agences (ADEME), la CDC, de telle sorte que les freins et frottements repérés puissent être indiqués et levés au plus vite. Le Plan Bâtiment Durable pourrait en prendre la charge.

### ENJEU N°3 : CREER UN VEHICULE DE REFINANCEMENT PUBLIC-PRIVE POUR L'EFFICACITE ENERGETIQUE

Les initiatives de tiers financement, et plus généralement le développement de projets d'efficacité énergétique (quel que soit leur mode de financement), nécessitent l'orientation de capitaux permettant la réalisation des projets. La rénovation du bâtiment est caractérisée par des temps de retour sur investissement longs, comparable à l'échelle du temps qui prévaut dans le secteur (logique immobilière).

Il est donc nécessaire de disposer de capitaux à maturité longue, avec une recherche de rentabilité modérée, ce qui ne peut être que le résultat d'investissements très sécurisés. Afin de développer une telle catégorie d'investissement permettant d'attirer les investisseurs, l'engagement des pouvoirs publics est indispensable pour un démarrage rapide et efficace. Les pouvoirs publics seront rapidement remplacés par des acteurs privés.

#### POIDS DU COUT DE FINANCEMENT DANS LE COUT GLOBAL DU PROJET DE RENOVATION ENERGETIQUE

Comme tout investissement de long terme, le financement peut représenter un coût élevé dans la structuration du projet. Le tableau ci-dessous propose une illustration pour une rénovation énergétique type.

Tableau emprunt de 40 000€ sur 25 ans pour une maison de 100 m<sup>2</sup> (soit 400€/m<sup>2</sup> investis) :

Taux intérêt	0%	1 %	3,5 %	7 %
Frais financiers totaux	0 €	5224 €	20 074 €	44 813 €
Frais financiers au m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	52 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	448 €/m <sup>2</sup>
frais financiers/investissement initial	0 %	13 %	50 %	112 %
% des économies d'énergie consacrées à payer les frais financiers (frais financiers / (travaux + frais financiers)) en application de la « règle d'or » <sup>52</sup> .	0%	11%	33%	53%

Selon le même calcul, l'Eco Prêt à Taux Zéro de 30 000 € sur 15 ans, représente un « équivalent subvention » d'environ 7 169€ (différence entre le coût du financement à 3,5% et celui à 0%). Pour un investissement de 25 000€ pour 100m<sup>2</sup>, cela représente 29% du montant des travaux.

<sup>52</sup> Selon « règle d'or » (appliquée dans le Green Deal anglais), les remboursements mensuels ne peuvent dépasser les économies d'énergie générées.

## 1. LE FINANCEMENT A LONG TERME ET LE REFINANCEMENT

### 1.1. CONTEXTE : LE REFINANCEMENT A LONG TERME EST ESSENTIEL POUR LES RENOVATIONS ENERGETIQUES

Compte-tenu de l'éparpillement des initiatives, de la multiplication des labels, du flou concernant les systèmes de comptage d'économies, etc., il est nécessaire de regrouper l'ensemble des possibilités de financements innovants dans le cadre de la rénovation énergétique en un seul endroit et créer les conditions de l'amorçage. En particulier, les nouvelles règles prudentielles de "Bâle 3" induisent le respect de nouveaux coefficients de pondération des actifs bancaires, en particulier concernant la liquidité à court et à long terme. En conséquence, les banques sont incitées à être plus prudentes en réduisant la taille de leur bilan et en limitant leurs engagements au-delà d'un horizon de 10 ans. Dans ces conditions, le financement de la rénovation énergétique est rendue complexe voire impossible.

La constitution d'un outil structurant de financement et de refinancement est donc nécessaire. Un double objectif devrait lui être assigné :

- Optimiser et accroître la ressource financière en mobilisant les ressources disponibles actuellement et en allant chercher de nouvelles ressources, sans accroissement de l'endettement public ;
- financement et le refinancement, en articulation avec l'activité des territoires afin d'alimenter à la fois les porteurs de projet d'efficacité énergétique, les structures qui les conduisent et les entités qui y investissent ou les financent.

### 1.2. PROPOSITION : CREER UN VEHICULE DE REFINANCEMENT

*Proposition n°4 : Créer en 2013 un véhicule de refinancement à caractère public/privé afin de lever des capitaux rémunérés sur le long terme, dans l'objectif de refinancer les investisseurs dans la rénovation*

#### ● Objectifs du véhicule

L'objectif premier du véhicule est d'**accélérer les circuits de financement** pour apporter les financements de long terme, peu chers, au plus proche des projets d'Efficacité Energétique et des structures qui les portent (par exemple les structures de tiers financement).

En constituant un véhicule de grande envergure porté et garanti par la puissance publique, une visibilité suffisante sera donnée pour pouvoir attirer des investisseurs institutionnels long terme, dont les critères de placement sont compatibles avec les besoins de la rénovation énergétique de qualité (longue maturité, faible risque).

Le deuxième objectif est d'**optimiser et d'accroître les ressources financières** en combinant ressources existantes (notamment européennes telles que celles issues de la BEI) et ressources nouvelles à

l'échelle nationale, **sans engagement de nouveaux fonds issus du budget de l'Etat, ni accroissement de la dette publique.**

Le troisième objectif est d'**organiser l'établissement d'un "track record"** relatif aux projets d'efficacité énergétique afin de permettre de rassurer les investisseurs quant à la fiabilité des investissements.

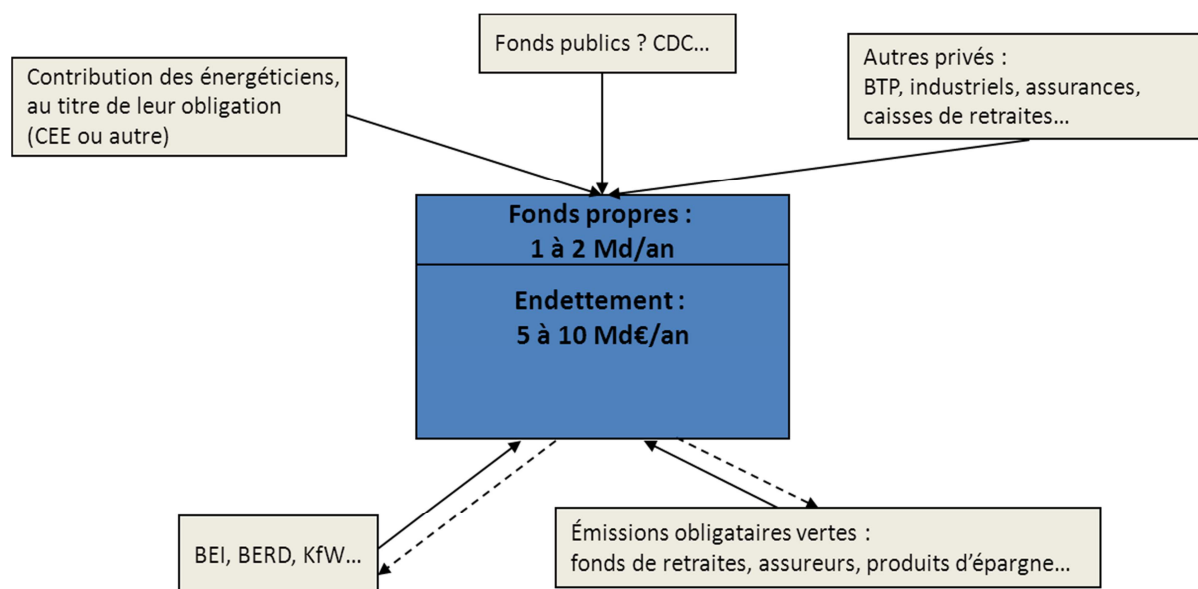
Un tel véhicule pourrait également porter des offres de type "fonds de garantie", dont l'objectif serait d'amorcer le marché de la garantie et de l'assurance.

La mise en place d'un véhicule public-privé pourrait permettre à moyen terme et avec le soutien public (défiscalisation partielle) la constitution de véhicules d'investissements à caractère privé (tel que des Sociétés Civiles de Placement Immobiliers, SCPI), qui investiraient de manière similaire dans les véhicules de collectifs de rénovation énergétique, dans des opérations groupées.

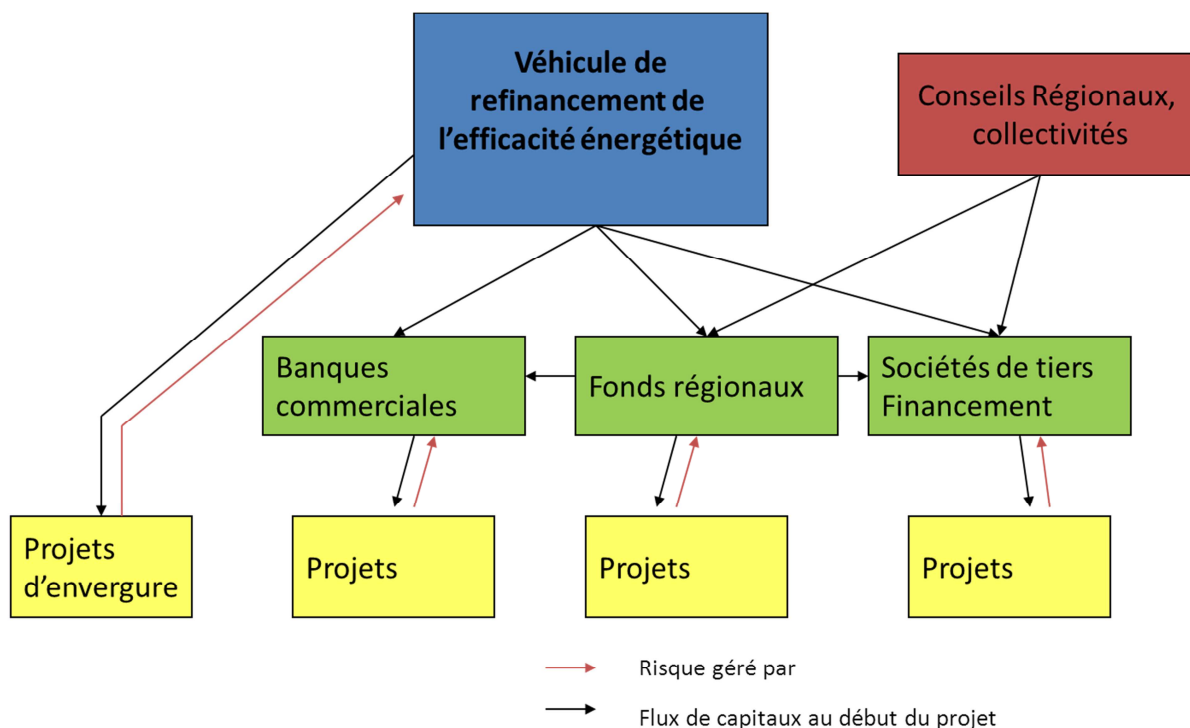
- **Schéma général**

L'outil constitué devrait être doté de capitaux propres à niveau suffisant pour accueillir plusieurs milliards d'euros de dette.

➤ Principe de constitution et de structuration du véhicule



➤ Principe de fonctionnement du véhicule



Une piste envisagée serait que le capital initial soit en partie constitué d'un apport par les énergéticiens, dans le cadre de la satisfaction d'une partie de leur contrainte relative à la directive européenne sur l'efficacité énergétique<sup>53</sup>. Les énergéticiens pourraient ainsi contribuer à hauteur de quelques centaines de millions d'euros par an.<sup>54</sup> Il pourrait être également envisagé que d'autres acteurs du secteur privé pourraient également participer à la constitution du capital propre de ce véhicule.

Une seconde source majeure pourrait être constituée des fonds issus de la Banque Européenne d'Investissement : la France pourrait mobiliser une partie importante des 10 milliards d'euros dont elle doit pouvoir bénéficier, sur les 60 milliards d'euros que la BEI doit injecter dans l'économie européenne dans le cadre du pacte de croissance européen adopté le 28 juin 2012.

<sup>53</sup> La question de l'éventuelle répercussion (à l'image de ce qui est prévu au Royaume-Uni) du coût de cette obligation dans les tarifs de vente, en particulier dans le cas des Tarifs Régulés de Vente (TRV), doit être traitée dans le cadre de la mise en place du système permettant le respect de l'obligation faite aux fournisseurs d'énergie de réduire les ventes, en application à la directive 2012/27/UE. Le présent rapport n'a pas vocation à proposer l'architecture globale de ce système, mais seulement à indiquer dans quelle mesure certains financements innovants pourraient être insérés dans le dispositif.

<sup>54</sup> Ceci devrait évidemment se faire dans le respect du droit européen en matière de concurrence, afin d'éviter toute distorsion. A cet égard, on soulignera que le gouvernement anglais a fourni des garanties à la Commission Européenne concernant le retrait progressif de la *Green Deal Finance Company* à mesure que le marché privé se développera.



Les opportunités créées par la nouvelle programmation 2014-2020 des Fonds Européens de Développement Régional (FEDER) devront être mises à profit pour créer des instruments financiers adaptés. Ces instruments (actuellement appelés Jessica) consistent à utiliser la dotation du FEDER comme apport en capital (à un niveau de rentabilité qui peut être nul) dans un véhicule de ce type.

L'affectation de cette ressource devrait se faire à travers des circuits de financement efficaces, proches des projets, en s'appuyant notamment sur les initiatives des collectivités territoriales telles que les SEM, SPL, et sociétés de projet qui financent les projets tout en s'impliquant dans l'accompagnement des maîtres d'ouvrage et la conduite des rénovations. Les réseaux bancaires devraient également bénéficier du refinancement, à condition que les projets qu'elles financent répondent aux mêmes critères d'éligibilité.

La plupart des banques se trouvent confrontées à l'horizon de maturité de ce type de projets à l'exigence des nouveaux ratios prudentiels LCR (liquidity coverage ratio 1 mois) et NFSR (net stable funding ratio à 1 an) en principe applicables au 31/12/2018 (proforma 31/12/2017), et sont donc contraintes de « monitorer ces ratios » année par année en limitant leurs octrois de crédits longs. Un avantage supplémentaire du dispositif visé *supra* serait de permettre aux banques commerciales de s'affranchir partiellement de l'allocation de fonds propres exigibles calculés en méthodologie Bâle 3 pour libérer ainsi une partie de fonds propres dédiés au portage des dits projets.

- **Taille du véhicule**

Le véhicule d'investissement serait d'envergure nationale ou internationale. Cette échelle s'avère indispensable pour pouvoir établir une masse suffisante pour attirer l'attention d'investisseurs institutionnels (assureurs, caisses de retraites...) et privés.

Cette envergure doit également permettre une rationalisation dans l'accès aux financements européens : ceux-ci sont parfois complexes à obtenir, avec des montants minima élevés (que des collectivités, même importantes, ne peuvent pas atteindre), ou nécessitent un fort pouvoir de négociation.

Ce véhicule aurait vocation à obtenir une notation financière de très haute qualité afin de pouvoir progressivement attirer des investisseurs privés classiques.

- **Périmètres d'intervention : les investissements de long terme constituent le cœur de cible**

La vocation première et essentielle du véhicule est de permettre l'accès aux financements pour les rénovations de qualité qui requièrent un financement de long terme. Néanmoins, les mesures d'efficacité énergétique dont la rentabilité est obtenue à plus court terme (efficacité dans l'industrie, efficacité active dans le bâtiment) pourraient éventuellement bénéficier des financements du véhicule. Cela permettrait de raccourcir la maturité globale des créances du véhicule et de diversifier les

risques<sup>55</sup>. Cependant, des règles devront être fixées qui éviteront la concentration des fonds disponibles sur les actions à temps de retour courts et à taux de rentabilité élevés au détriment des interventions sur le bâti à temps de retour long, d'autant que les actions les plus rentables ne constituent pas une priorité car elles peuvent normalement accéder à des financements bancaires classiques.

- **Accès au véhicule et modalités de gestion**

Le véhicule pourrait :

- refinancer des structures d'efficacité énergétique (tiers financeurs) ;
- refinancer des fonds régionaux ;
- refinancer des banques de détail et les banques commerciales (pour les gros projets) ;
- financer directement des gros projets, si le cas se présente.

Suivant le type de structure bénéficiaire, le véhicule appliquerait une procédure d'attribution adaptée (traitement en direct, traitement délégué...).

La structuration juridique et la gouvernance restent à définir mais devront permettre la réception de fonds d'origine diverses sans pour autant peser sur l'endettement public. Les collectivités et en particulier les Conseils Régionaux devront jouer un rôle important dans la gouvernance du dispositif afin de permettre son adéquation avec les structures opérationnelles.

### 1.3. MISE EN ŒUVRE : VOLONTE POLITIQUE ET ENGAGEMENT D'ETUDES

La mise en œuvre devrait passer par l'annonce d'une volonté politique de la constitution d'un tel véhicule d'investissement. En conséquence, une mission pourrait être confiée, par exemple, à la CDC Climat en articulation avec les acteurs du secteur et en particulier le Plan Bâtiment Durable, afin d'engager les études nécessaires à la constitution d'un tel véhicule dans un délai très restreint. Les enseignements que pourront apporter les initiatives allemandes et anglaises seront essentiels.

#### LES DISPOSITIFS DE LA KFW EN ALLEMAGNE

La *Kreditanstalt für Wiederaufbau* (établissement de crédit pour la reconstruction) est une banque publique créée en 1948 pour gérer les fonds du Plan Marshall. Aujourd'hui possédée par l'Etat fédéral à 80% et par les Länder à 20%, elle est un acteur majeur du développement économique allemand (soutien à l'activité nationale, soutien aux exportations, aide au développement), avec un bilan fin 2011 de 494 milliards d'euros (70 milliards injectés dans

---

<sup>55</sup> A noter que la complémentarité entre l'efficacité énergétique passive (enveloppe du bâtiment) et l'efficacité énergétique active (optimisation du système de chauffage et de consommation d'énergie) peut s'établir au sein d'un même projet. Le véhicule n'est pas indispensable pour l'établissement d'une complémentarité entre les solutions.

l'économie la même année). Une de ses missions centrales est le financement de la transition énergétique allemande, et de l'efficacité énergétique en particulier.

#### Fonctionnement et refinancement de la KfW

La KfW propose des programmes de soutien aux PME, aux collectivités locales et aux particuliers. Elle ne possède pas de réseau propre, et elle s'appuie sur les banques commerciales pour distribuer la plupart de ses produits.

Le schéma central de la KfW est le suivant : elle se finance par émissions obligataires sur les marchés des capitaux, pour distribuer ensuite des prêts via les banques commerciales. Grâce à sa notation excellente (AAA) et à une garantie apportée par l'Etat fédéral, la KfW accède à des capitaux à taux extrêmement faibles (proches de ceux de l'Etat fédéral, soit de l'ordre de moins de 1% actuellement). Ce mode de refinancement est notoirement différent de celui mobilisé par la CDC en France puisque celle-ci s'appuie sur la ressource centralisée des livrets réglementés (livret A...), avec une possible bonification directe ou apportée par l'Etat, mais n'émet aucune obligation.

Grâce à cette ressource de base très peu onéreuse, et grâce à des subventions supplémentaires apportées par l'Etat fédéral, la KfW peut distribuer des prêts pour l'efficacité énergétique avec des taux d'intérêt compris entre 0,10% et 1,3%<sup>56</sup> pour les collectivités locales et entre 1,5 et 2,45% pour les particuliers, sur des périodes très longues (jusqu'à 30 ans) avec éventuel différé de remboursement.

Les subventions apportées par l'Etat fédéral proviennent du fonds EKF, abondé par les énergéticiens (1,5 milliards d'€ en 2011). Ce fonds avait été négocié par le gouvernement allemand en contrepartie de l'autorisation de prolongation de la durée d'exploitation des centrales nucléaires.

#### Exemple du dispositif de soutien pour la rénovation des logements

La KfW distribue depuis 2006 via les réseaux bancaires un produit pour l'aide à la rénovation<sup>57</sup>. Afin d'accéder à ce mode de financement, le porteur de projet (particulier, coopérative, bailleur...) doit se soumettre à une certification KfW, ce qui implique un contrôle sur site a priori et a posteriori.

Les aides à l'efficacité énergétique pour la rénovation<sup>58</sup> sont proportionnelles au niveau d'efficacité énergétique atteint (avec pour repère le niveau d'efficacité de la réglementation sur les bâtiments neufs). Concrètement, le particulier peut accéder à un prêt à un taux de 1% fixe sur 10 ans (avec possibilité d'allonger jusqu'à 30 ans, mais à taux variable) avec un maximum de

---

<sup>56</sup> Taux constatés début janvier 2013 pour différents programmes à destination des collectivités locales :

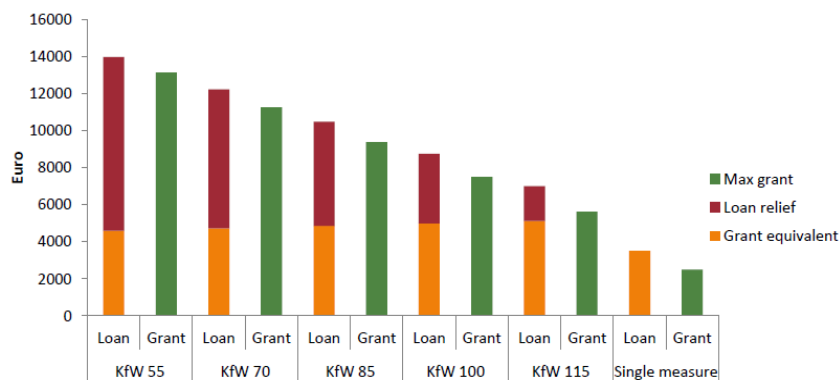
- programme de prêt à l'investissement de base : IKK "prêt de base à l'investissement" (1,28%),
- programmes dits de "fenêtres de promotion" (visant des politiques plus spécifiques) : IKK "ville accessible à tous" (0,54%), IKK-ES éclairage urbain (0,3%), IKK "Rénovation énergétique urbaine" (0,1%).

<sup>57</sup> Des programmes d'aides à l'efficacité énergétique existent depuis 1990. En 2001, ils prennent une forme comparable à celle existante actuellement, avec un recentrage sur le soutien aux bouquets et aux rénovations globales. Le dispositif actuel a été mis en place en 2006.

<sup>58</sup> Les schémas sont similaires pour le neuf et pour les collectivités territoriales.

75 000€ par logement. Si après rénovation, il atteint un niveau de consommation correspondant à 115% de la consommation d'un bâtiment neuf équivalent ("KfW115"), il pourra obtenir une réduction du remboursement du prêt (ou subvention à l'amortissement) à hauteur de 2,5 % de la somme empruntée : cette somme non remboursée constitue de fait une subvention. S'il atteint un niveau de consommation correspondant à 55 % de la consommation d'un bâtiment neuf ("KfW55"), le non-remboursement peut monter à 17,5 % du montant emprunté. Le niveau de subvention varie de manière graduelle, en fonction de l'efficacité énergétique atteinte, avec un maximum de 9 375 €. Par ailleurs, s'il préfère, à la place de ce système "prêt à taux réduit + diminution du remboursement", le ménage peut obtenir une subvention directe dont le montant est quasiment identique à "l'équivalent subvention" du prêt bonifié. A ce soutien aux rénovations globales, il faut ajouter un soutien possible pour des actions simples, ainsi qu'une aide possible pour l'accompagnement des travaux (50 % des coûts jusqu'à 4 000 €).

- Retrofit to KfW 100: 2.57% fixed interest, 5% loan relief
- Retrofit to KfW 55: 2.57% fixed interest, 12.5% loan relief



Source: CPI calculations based on KfW 2011b

7

Source : IDDRI

Chaque année, en moyenne sur les cinq ans passés, ce sont en moyenne 102 000 prêts pour des rénovations globales qui ont été accordés à des particuliers entre 2006 et 2011 (auxquels il faut ajouter environ 107 000 crédits par an en moyenne pour des actions simples). A titre de comparaison, l'Eco PTZ a été distribué à hauteur de 63 000 prêts en moyenne par an entre 2009 et 2011. Les montants de prêts distribués aux ménages (68% des prêts accordés pour la rénovation globale) étaient en moyenne de 46 000 € en Allemagne, contre 17 000 € en France avec l'Eco PTZ.<sup>59</sup>

<sup>59</sup>Rüdinger, A.: *Rénover plus pour dépenser moins. La rénovation thermique du résidentiel privé en France et en Allemagne : regards croisés sur les outils politiques et financiers*, Iddri (à paraître)

Les produits financiers verts de la KfW, document de la CDC, février 2012

Le financement des infrastructures communales et sociales, présentation de MM. Schenk et Schmidt, janvier 2013, KfW

L'Union Européenne a mis en place plusieurs dispositifs de soutien aux outils financiers innovants en matière d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables. Ces dispositifs sont listés et brièvement décrits dans l'Annexe 5.

**DES INITIATIVES DE FINANCEMENT PARTICULIEREMENT INTERESSANTES DANS  
D'AUTRES PAYS EUROPEENS**

Les garanties de portefeuille de projets proposées aux ESCO par le Bulgarian Energy Efficiency Fund (monté par la Banque Mondiale) ;

Toujours en Bulgarie, la BERD a créé un *factoring fund* qui rachète la dette des ESCO après une période de mise en route du contrat et leur permet de mettre en œuvre de nouveaux projets ;

Le *Climate Bonds Initiative* réfléchit à la création d'un fonds de titrisation sur des investissements en renouvelables ou efficacité énergétique (incluant des CPE) qui émettrait des obligations sur le marché, avec une garantie des pouvoirs publics sur les premières pertes.

## ENJEU N°4 : DEGAGER DE NOUVELLES RECETTES POUR FINANCER LES OPERATIONS D'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

### 1. SECURISER LA CAPACITE DE REMBOURSEMENT DES INVESTISSEMENTS

#### 1.1. CONTEXTE : EXISTANCE D'UN GRAND NOMBRE DE TRAVAUX DE RECHERCHE RELATIFS A L'IMPACT COMPORTEMENTAL

Afin d'assurer que les travaux de performance énergétique conduisent effectivement à une réduction des dépenses liées à l'énergie, l'impact du comportement sur la consommation doit être connu. Une bonne maîtrise de la réalité des économies de charges peut permettre de sécuriser et de rassurer les créanciers.

En effet, dans les années 60, les progrès consentis dans les logements étaient visibles et synonymes de confort (une salle de bain, un système de chauffage central avec des radiateurs dans chaque pièce, etc.). Aujourd'hui, l'amélioration de la performance énergétique s'accompagne d'un développement toujours plus rapide de technologies de plus en plus sophistiquées et plus ou moins visibles pour l'habitant : produits d'isolation efficaces, systèmes de chauffage performants (PAC, chaudières à condensation, etc.), nouveau systèmes de ventilation, etc.

Contrairement aux innovations des années 60, les usagers ne voient pas forcément les bénéfices de ces techniques qui viennent en remplacement de systèmes déjà existants mais en fin de vie. Au contraire, celles-ci sont souvent perçues comme complexes, voire synonymes d'un moindre confort et requièrent parfois une modification des pratiques habituelles des usagers à laquelle ces derniers ne sont pas préparés.

Les bâtiments économes soit nouvellement construits, soit récemment réhabilités montrent souvent des écarts entre performances théoriques et consommations réelles. En particulier des surconsommations sont parfois observées par rapport aux objectifs initiaux.

**De nombreux travaux de recherche, études et thèses ont été lancés ces dernières années sur la question des usages liés à l'énergie dans le bâtiment ainsi que sur les jeux d'acteurs dans les travaux de rénovation énergétique pour déterminer comment les lire plus intelligemment, les caractériser et les modifier.**

Le poids du comportement des utilisateurs dans la consommation énergétique d'un bâtiment peut être important (estimé entre 10 et 20% dans certaines études) mais demeure assez flou au plan scientifique. Le contenu des informations à fournir, les méthodes de sensibilisation et d'accompagnement pour agir efficacement sur le comportement des utilisateurs sont également peu connues et partagées. Il existe ainsi un véritable besoin de mutualisation des informations existantes.

Des actions de sensibilisation des consommateurs permettront de réaliser d'importantes économies d'énergie dans l'ensemble des secteurs et de combattre l'effet rebond qui risque de limiter une partie des résultats des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

#### 1.2. PROPOSITION : AMELIORER LES CONNAISSANCES SUR L'IMPACT COMORTEMENTAL

*Proposition n°5 : Améliorer les connaissances relatives au poids du comportement dans la consommation énergétique des bâtiments, à l'information, la sensibilisation et aux solutions d'accompagnement en vue d'agir efficacement sur le comportement des utilisateurs des bâtiments*

#### 1.3. MISE EN ŒUVRE : UN PROJET DE RECHERCHE

Il est proposé, notamment par l'ADEME, l'engagement d'un processus d'amélioration des connaissances :

- Un recensement de toutes les études, travaux de recherche et thèses en cours ou terminées relatives à l'impact des comportements pourra être réalisé et partagé sur une plateforme web mis en place au cours du premier semestre 2013.
- L'organisation d'un séminaire à l'automne 2013 pourra être l'occasion de rassembler des chercheurs des sciences humaines et sociales et des acteurs du bâtiment impliqués dans les politiques d'efficacité énergétique. Il pourrait être organisé dans le cadre des Assises de la performance énergétique. Ce séminaire permettra de présenter des résultats récents de la recherche et également d'échanger sur des pistes de recherche à approfondir sur les questions de bâtiment, d'usage et d'énergie.
- Un appel à projets de recherche portant sur ces questions pourra être lancé au cours deuxième semestre 2013 dans le cadre du PREBAT, avec un éventuel financement de l'ADEME. Les projets de recherche démarreraient en janvier et un colloque annuel pourra être ensuite organisé pour faire le point sur les travaux de recherche.

Cette démarche ne peut qu'être soutenue et encouragée par le groupe de travail, tout en y associant en plus, le souhait d'un relais d'information et de sensibilisation du grand public aux comportements vertueux.

## 2. FACILITER LA DENSIFICATION COMME RESSOURCE PERMETTANT DE FINANCER L'EFFICACITE ENERGETIQUE

### 2.1. CONTEXTE : MULTIPLES BENEFICES DE LA DENSIFICATION

Dans les zones tendues, la densification d'un bâtiment (en surélévation ou au sol), par la création de valeur économique de nouvelles surfaces, génère des flux financiers pouvant permettre le financement de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment existant.

Faciliter le développement des projets de densification lorsqu'ils sont liés à la réalisation de travaux de performance énergétique, équivaut ainsi à faciliter le développement d'une ressource de financement de l'efficacité énergétique.

Les projets de densification peuvent également présenter, au-delà du financement de l'efficacité énergétique, un intérêt dans la lutte contre l'étalement urbain et la création de logements dans les zones les plus tendues..

On distingue :

- La **densification verticale** c'est-à-dire la surélévation d'un bâtiment.

Dans les immeubles collectifs d'habitation, dans les immeubles tertiaires comme dans les immeubles du secteur public, il s'agit d'affecter tout ou partie de la valeur économique créée par la surélévation (vente du foncier aérien) au financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment existant.

- La **densification horizontale** c'est-à-dire la division parcellaire.

Il s'agit pour les propriétaires (notamment de maison individuelles) de détacher une partie de leur terrain et de la valoriser en tant que nouvelle parcelle constructible (vente de la nouvelle parcelle ou construction et location sur la nouvelle parcelle). Le produit de la vente ou de la location permet de financer la réalisation de travaux de performance énergétique sur l'existant.

#### 2.1.1. RECENSEMENT DES FREINS RELATIFS A LA SURELEVATION

La possibilité d'utiliser la surélévation comme ressource permettant d'investir dans l'efficacité énergétique existe déjà et suscite un intérêt chez les copropriétaires privés. D'un point de vue architectural et technique, les opérations de surélévation sont d'ailleurs très abouties.

#### PROJET DE SURELEVATION LAUREAT

Le projet lauréat des GRANDS PARIS DU LOGEMENT 2010 (catégorie architecture) sur le thème "produire des logements durablement moins chers" concerne un projet de réhabilitation et requalification d'un immeuble des années 1950 au cœur du 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à moindre coûts grâce à une surélévation (projet en cours) :



*“La requalification d’une copropriété de 33 logements en HPE est obtenue grâce à une isolation par l’extérieur et un système de façade rapportée. Une surélévation légère en toiture de 200 m<sup>2</sup> habitable permet de financer la majorité des travaux. Au-delà d’une réhabilitation thermique et énergétique, l’objectif est de requalifier architecturalement un immeuble parisien des années 1950 et de le valoriser en permettant de nouveaux usages. Une résille habitable constituée d’une structure autoporteuse enserme le bâtiment. Utile lors de la mise en œuvre de l’isolation par l’extérieur, elle devient ensuite pérenne et offre des balcons et banquettes pour les habitants. Elle permet aussi de végétaliser l’autre façade en devenant un mur-jardin vertical. La rapidité opérationnelle est de 4 mois sans déplacer les occupants. Cette lourde réhabilitation permettra aux copropriétaires de réaliser des économies d’énergie, de bénéficier de nouveaux espaces extérieurs et de valoriser leur patrimoine”<sup>60</sup>*

Les nuisances liées à la réalisation des travaux de surélévation peuvent en outre être très limités : les chantiers de surélévation intervenant sur des bâtiments occupés sont très souvent délocalisés ; des panneaux ou modules sont réalisés en atelier puis sont acheminés sur le site et installés en un temps record (de quelques semaines à une journée).

#### **Surélévation d'un immeuble classé dans le centre de Londres (Royal Albert Court)**



Source : Surlestoits

Juridiquement, la mise en œuvre de ces projets de surélévation liés à la réalisation de travaux de performance énergétique rencontre un certain nombre de difficultés (vides juridiques, inadaptations du droit, etc.). Malgré un potentiel très important, les projets de surélévation sont ainsi assez rares dans les métropoles françaises, en comparaison de ce qui existe dans d’autres grandes villes européennes (en Suisse, en Suède, en Autriche ou encore au Royaume-Uni).

<sup>60</sup> <http://www.uci-idf.fr/template/pdf/moniteur.pdf>

Chez les bailleurs sociaux par exemple, dont le patrimoine recèle de nombreux bâtiments qui pourraient être le support de projets de surélévations exemplaires, peu d'opérations de surélévation peuvent être recensées même si une certaine dynamique commence à émerger.

#### PLUSIEURS PROJETS DE SURELEVATIONS EN FRANCE

Le projet de Paris Habitat des « maisons sur le toit » à Champigny-sur-Marne, dans le quartier des Mordacs (îlot 1 et 3), a été en partie inauguré en 2012. Au total, 114 logements et 4 commerces seront créés. Concernant le volet environnemental, ce projet comporte une nouvelle chaufferie utilisant la géothermie pour fournir de l'eau chaude, une isolation des bâtiments par l'extérieur, des panneaux solaires, des bassins de rétention des eaux pluviales et une valorisation de l'espace végétal. Une partie des immeubles qui supportent les maisons font l'objet d'une destruction/reconstruction, augmentant ainsi le coût du projet<sup>61</sup>.

On compte également le projet de création par la SEMIV de 75 logements HQE en ossature bois en surélévation de la résidence St Exupéry à Vélizy Villacoublay. Ce projet s'accompagne de la création de 3 niveaux de parking, de la mise en accessibilité des appartements existants par la création d'un ascenseur et d'une nouvelle cage d'escalier, et de la réhabilitation des caves. La ressource de financement créée par la surélévation semble prioritairement utilisée pour financer des travaux de réhabilitation généraux de l'existant<sup>62</sup>.

Enfin, la SIPEA étudie actuellement un projet de surélévation de 40 logements supplémentaires concernant la résidence Provence dans le quartier des Couronneries à Poitiers.

- **Droit de l'urbanisme et « bonus performance énergétique »**

Dans sa version actuelle le « bonus performance énergétique » (BPE) prévu par l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, autorise la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'urbanisme à prévoir un dépassement, dans une limite de 30% ramenée à 20% à l'intérieur des « secteurs protégés », des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols (COS) pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'énergie.

Ce bonus s'applique aux constructions nouvelles ainsi qu'aux extensions de bâtiments existants. En cas d'extension de bâtiments existants, l'utilisation du bonus se traduit par un engagement du maître d'ouvrage d'investir dans la performance énergétique de l'ouvrage existant et des parties nouvelles<sup>63</sup>.

---

<sup>61</sup> <http://www.parishabitatoph.fr/OPAC/Documents%20Biliothque/DP%20Champigny.pdf>

<sup>62</sup> <http://monvelizy.com/files/14-65-logements-velizy.pdf>

<sup>63</sup> Article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction

Les potentialités importantes de cet article dans le domaine du financement de la performance énergétique se heurtent à des difficultés sérieuses de mises en œuvre.

- **Concernant les délibérations des communes ou établissements intercommunaux compétents en matière d'urbanisme**

Peu de communes connaissent et délibèrent sur l'article L.128-1 du code de l'urbanisme. En outre, l'article a évolué à plusieurs reprises et les communes qui ont délibéré sur cette possibilité ne sont pas toutes à jour de la version la plus récente : certaines communes ont prévu une possibilité de dépassement du COS dans les zones urbaines<sup>64</sup> mais ne se sont pas prononcées sur une possibilité de dépassement des règles relatives au gabarit<sup>65</sup> et/ou sur une possibilité de dépassement dans les zones dites "protégées"<sup>66</sup>.

Outre les risques contentieux qui pèsent sur les délibérations fondées sur une version antérieure de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, un certain nombre de projets de surélévation se trouvent bloqués par cette absence d'autorisation - totale ou partielle - du « bonus performance énergétique » par les communes.

**Bonus de COS à Paris**

Pour la Ville de Paris, on recense par exemple une délibération du Conseil de Paris DU n° 59 du 1er et 2 octobre 2007 relative à la mise en application de la possibilité de dépasser le COS pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. La Ville de Paris applique donc les dispositions l'article L.128-1 du code de l'urbanisme dans leur version en vigueur en octobre 2007 et autorise uniquement un bonus de COS en dehors des zones dites "protégées".

Il s'agit d'un choix de la Ville de Paris qui s'oppose à l'application de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi du 5 janvier 2011, laquelle autorise un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols, dans une limite de 30% ramenée à 20% à l'intérieur des « secteurs protégés » : *"Il n'est pas envisageable, à Paris, de mettre en application cet article qui ne permet pas de limiter le champ territorial du dépassement des règles autorisé. Ce dispositif, en donnant à tout constructeur privé la possibilité de dépasser la hauteur réglementaire fixée par le PLU, porterait une atteinte certaine au paysage urbain"*<sup>67</sup>

<sup>64</sup> Article L.128-1 dans sa version issue de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

<sup>65</sup> Article L.128-1 dans sa version issue de la loi n° 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

<sup>66</sup> Article L.128-1 dans sa version issue de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne

<sup>67</sup> Exposé des motifs de la délibération du Conseil de Paris DU 130 de novembre 2012 "Débat sur les résultats de l'application du Plan local d'urbanisme de Paris au regard de la satisfaction des besoins en logements, en application de l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme"

- **Sur la restriction du « bonus performance énergétique » aux extensions de bâtiments existants à usage d'habitation**

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 a créé un article R.111-21 dans le code de la construction et de l'habitation qui prévoit :

*« Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R.111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20 ».*

L'arrêté interministériel du 3 mai 2007 a été pris en application de l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation et apporte des restrictions à la loi et au décret. Il prévoit :

*« Article 1 : Pour bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols, les constructions de bâtiments soumis aux dispositions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation doivent respecter les critères correspondant au label « Très haute performance énergétique Energies renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 » ou au label « Bâtiment basse consommation, BBC 2005 » définis par l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé.*

*(...)*

*Article 3 : Pour bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols, un bâtiment existant faisant l'objet d'une extension doit être à usage d'habitation et répondre aux conditions suivantes (...) ».*

Tout en distinguant les constructions nouvelles des extensions de bâtiments existants, l'arrêté réserve le « bonus performance énergétique » à ces dernières, lorsqu'elles sont à usage d'habitation. Il est permis de s'interroger sur la légalité de cet article qui apporte une restriction non prévue par le décret à l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, pris en application de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme.

- **Application des normes accessibilité et sécurité incendie de la construction neuve pour la surélévation**

Il n'existe pas de normes accessibilité et sécurité incendie particulières pour la surélévation. Ce sont donc les normes de la construction neuve qui s'appliquent pour les surfaces nouvelles mais également sur l'ensemble des circulations qui les desservent.

Ces exigences du neuf sont parfois difficilement réalisables sur les bâtiments existants. Beaucoup de projets de surélévation se trouvent en conséquence techniquement bloqués.

#### **EXEMPLE POUR LES NORMES D'ACCESSIBILITE**

Les bâtiments des années 70 sont souvent construits en demi-palier : il est alors généralement impossible de créer une rampe d'accès aux normes actuelles. L'amélioration des conditions d'accessibilité reste pourtant possible avec un niveau d'exigence moins important que le neuf (pentes des rampes handicapé par exemple, etc.).

#### **EXEMPLE POUR LES NORMES RELATIVES A LA SECURITE INCENDIE :**

Les bâtiments antérieurs aux années 1980 ne présentent pas nécessairement de cage d'escalier encloisonnée : il est possible d'encloisonner les nouveaux lots créés, d'améliorer la sécurité des appartements existants (coupes feu, désenfumage, etc.) mais il est souvent physiquement impossible d'encloisonner toute la cage.

- **Droit de la copropriété et le droit de veto du copropriétaire du dernier étage**

Concernant les opérations de surélévation, les règles de vote prévues par le droit de la copropriété sont actuellement liées à la possibilité pour les propriétaires du dernier étage de faire des duplex. Ainsi, selon l'article 35 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la décision d'aliéner aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26<sup>68</sup> ou de l'article 25<sup>69</sup> lorsque le bâtiment est soumis à un droit de préemption urbain, l'unanimité des occupants du dernier étage. En d'autres termes, les occupants du dernier étage disposent d'un droit de veto. A ces règles, s'ajoute la possibilité pour le règlement de copropriété de prévoir une majorité plus élevée pour délibérer sur un projet de surélévation. On retrouve ainsi dans beaucoup de règlements des prises de décisions à la majorité des trois quarts.

Dans notre hypothèse, le projet est totalement différent : il s'agit de créer des lots neufs et indépendants en vue du financement de travaux de performance énergétique. Cela ne concerne plus seulement l'intérêt particulier des copropriétaires du dernier étage mais l'intérêt général de la copropriété. Or, ce droit de veto conduit aux blocages d'un certain nombre de projets voire à un marchandage de ce droit qui capte l'essentiel de la valeur ajoutée créée par le projet.

- **Eventuel assouplissement de la RT 2012 sur les obligations de moyen**

Le groupe de travail a été alerté sur les difficultés du respect de la RT 2012 pour les nouvelles parties du bâtiment dans le cas d'une surélévation, au regard des quelques obligations de moyens qu'elle prévoit. Le groupe de travail considère que si la mutualisation des besoins énergétiques est en effet très pertinente et doit être recherchée, les caractéristiques techniques des bâtiments existants ne sont pas toujours adaptées aux solutions EnR.

---

<sup>68</sup> La majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires

<sup>69</sup> La majorité des voix de tous les copropriétaires

Dans ces conditions, le groupe de travail recommande l'étude par les pouvoirs publics d'un assouplissement de la RT2012 en cas de surélévation.

#### 2.1.2. RECENSEMENT DES FREINS RELATIFS A LA DIVISION PARCELLAIRE

Dans le champ de la division parcellaire, la problématique est principalement la suivante : comment inciter la division parcellaire d'une résidence principale avec rénovation énergétique de l'existant ?

### 2.2. PROPOSITION : LEVER LES FREINS A LA DENSIFICATION

Les opérations de réalisation de droits à construire résiduels, voire de densification, méritent d'être soutenues activement par les pouvoirs publics, notamment pour son aspect de ressource financière.

*Proposition n°6 : Lever les freins aux projets de densification lorsqu'ils sont liés à la réalisation de travaux de performance énergétique afin de renforcer cette ressource de financement*

Les mesures à prendre diffèrent selon le type de densification (verticale, horizontale). Les sous-propositions suivantes permettent la mise en œuvre de cette proposition.

### 2.3. MISE EN ŒUVRE : TRAITEMENT DIFFERENCIE DES FREINS A LA DENSIFICATION

#### 2.3.1. TRAITEMENT DES FREINS A LA SURELEVATION

*Sous-proposition n°6.1 : Obligation des communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents à délibérer sur l'article L.128-1 du code de l'urbanisme dans sa dernière version et dans son intégralité*

*Sous-proposition n°6.2 : Rédaction d'une circulaire ministérielle à l'attention des préfets relative à la mise en œuvre de l'article L.128-1 du code de l'urbanisme par les communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents*

**Ces deux propositions visent à sensibiliser les communes et établissements intercommunaux compétents aux possibilités offertes par l'article L.128-1 du code de l'urbanisme dans sa dernière version et dans son intégralité, à développer l'application de ce dispositif et éviter l'absence d'autorisation du « bonus performance énergétique » par méconnaissance. Il ne s'agit donc pas**

d'imposer systématiquement le « bonus performance énergétique » qui peut ne pas s'avérer opportun ou nécessaire en fonction des contingences locales (en l'absence de pression foncière par exemple). L'important est que les communes et établissements intercommunaux compétents apprécient et se prononcent sur le dispositif de l'article L.128-1, pour éventuellement le rejeter en connaissance de cause.

Le groupe de travail estime également que **le code de l'urbanisme offre uniquement la possibilité d'appliquer ou non le « bonus performance énergétique » dans sa dernière version et dans son intégralité**, éventuellement adapté par les disposition de l'article L.128-2 qui permet de moduler le dépassement sur tout ou partie du territoire de la commune ou de l'établissement intercommunal concerné ou de supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales ou urbaines. En revanche, aucune disposition ne permet de maintenir l'application de versions antérieures de l'article L.128-1.

Une telle obligation des communes et établissements intercommunaux compétents à se prononcer sur l'évolution des règles d'urbanisme locales doit se combiner avec le respect du principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales.

Le « groupe des sages »<sup>70</sup>, dans ses « propositions de simplification et de sécurisation du droit de l'urbanisme » soulève la problématique d'évolution des documents d'urbanisme face au principe de libre administration des collectivités territoriales, à propos du verdissement des POS dormants. Ce groupe part du constat que :

*“un nombre significatif de communes est encore placé sous le régime d'anciens POS qui, à bien des égards, comportent des règles anciennes contraires aux objectifs du développement durable, tels que le Grenelle II les a introduits dans le code de l'urbanisme. Il est évidemment souhaitable que ces documents évoluent rapidement de façon à ce que celle de leurs mesures qui sont le plus directement contraire aux objectifs du développement durable soient modifiées dans le sens exigé désormais par la loi”.*

Il exclut au préalable de procéder à la transformation des documents existants par la voie de mesures législatives en raison d'une part, de la nécessité de procéder à des choix locaux qui ne peuvent être rationnellement faits par un texte national, et d'autre part, de l'atteinte à la libre administration des collectivités territoriales qui résulterait d'une telle méthode.

Deux voies sont ainsi envisagées pour surmonter ces difficultés et atteindre le résultat recherché.

La première est plus lente et respectueuse des libertés locales ; la deuxième plus efficace mais aussi plus volontariste :

---

<sup>70</sup> « Comité des sages », groupe de travail relatif à l'urbanisme de projet, <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Une-demarche-impliquant-de.html>

- La première serait celle d'une mesure législative indiquant que les POS encore en vigueur deviennent caducs dans un délai de 6 mois, s'il n'est pas entrepris une mise en révision, dont l'effet doit être, dans un délai de deux ans, au moins de supprimer, d'une part, les zones NB<sup>71</sup>, et, d'autre part, l'ensemble des limitations de densité antérieurement en vigueur, pour les remplacer par celles désormais autorisées. À défaut d'aboutissement de la révision au moins sur ce point dans un délai de 2 ans, le POS deviendrait caduc de façon définitive.
- La deuxième voie, plus radicale, poserait le principe de la caducité immédiate des POS concernés, entraînant le retour au RNU (Règlement National d'Urbanisme), créant ainsi une contrainte beaucoup plus forte incitant la commune à adopter un PLU conforme à la nouvelle réglementation – à moins qu'elle ne préfère rester en régime RNU, ce qui ne serait évidemment pas souhaitable.

Cette problématique est également traitée par la loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire, aujourd'hui abrogée, qui prévoit un dispositif de majoration des règles de constructibilité pour la construction ou l'agrandissement de logements :

*“I. — Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols fixées par le plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, dans les conditions prévues au présent article. Cette majoration s'applique dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone en vigueur à la date de promulgation de la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire” (Article L123-1-11-1, abrogé au 8 août 2012).*

Les modalités d'application de ce dispositif recherchent un équilibre entre une application rapide de la majoration lorsqu'elle est souhaitable et la préservation du principe de libre administration des collectivités territoriales. Le texte laisse ainsi aux communes et établissements intercommunaux la possibilité d'éviter par une délibération expresse, à l'entrée en vigueur automatique de la mesure sur tout ou partie de son territoire.

Les modalités d'application sont précisément les suivantes : les communes et établissements intercommunaux disposent d'un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi pour mettre à la disposition du public, pendant une durée d'un mois, une note d'information présentant les conséquences de l'application de la majoration. Une synthèse des observations du public est présentée à l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement intercommunal et tenue à disposition du public. L'organe délibérant peut, à l'issue de la présentation de cette note de synthèse, décider de ne pas appliquer sur tout ou partie du territoire de la ou des communes concernées le dispositif de majoration prévu par la loi. En l'absence d'opposition à l'application de cette disposition, celle-ci s'applique 8 jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée à l'organe délibérant et au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 mois à

---

<sup>71</sup> Zone NB une des quatre zones N définies dans le zonage général des Plans d'Occupation des Sols.



compter de la promulgation de la loi. L'organe délibérant de la commune ou de l'établissement intercommunal, peut à tout moment, mettre fin par une délibération à l'application de la majoration de 30%, après avoir consulté le public dans les conditions exposées ci-dessus.

**En s'inspirant de ces différents exemples, le législateur pourrait ainsi conduire les communes et les établissements intercommunaux compétents à se prononcer sur l'article L.128-1 du code de l'urbanisme, dans le respect du principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales.**

A cet égard, il est important de noter que le « bonus performance énergétique » était jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2013 rendu applicable par une délibération motivée de l'organe délibérant de la commune ou de l'établissement intercommunal compétent. Désormais, le « bonus performance énergétique » (« BPE ») entre en vigueur par une procédure de modification simplifiée du PLU, qui fait précéder la délibération votant la mise en place du dispositif par une mise à disposition du public du projet dans des conditions lui permettant de formuler ses observations<sup>72</sup>.

*Sous-proposition n°6.3 : Supprimer la restriction du « bonus performance énergétique » aux extensions de bâtiments existants à usage d'habitation opérée par l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 pris en application de l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation*

Le groupe de travail propose de modifier l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation. Il est ainsi proposé la modification législative suivante :

*« Le premier alinéa de l'article 3 de l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour l'application de l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation du 3 de l'article 279-0 bis du code général des impôts, est modifiée comme suit :*

*“Pour bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols, un bâtiment existant faisant l'objet d'une extension doit répondre aux conditions suivantes” ».*

*Sous-proposition n°6.4 : Adapter les normes d'accessibilité et de sécurité applicables aux projets de surélévation*

---

<sup>72</sup> Ordonnance de 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, article L.123-13-3 du code de l'urbanisme

Dans les projets de surélévation, des normes spécifiques pourraient être élaborées pour les parties existantes des bâtiments.

Les normes de sécurité pourraient s'inspirer des réglementations prévues pour la réhabilitation des bâtiments ou la mise aux normes des petits hôtels :

- La circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants qui vise à assurer un équilibre aussi satisfaisant que possible entre le niveau de sécurité à atteindre et les contraintes techniques et financières.

Les recommandations de cette circulaire ne sont actuellement pas applicables à la construction de bâtiments d'habitation nouveaux, aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments. Des recommandations comparables pourraient, dans les projets de surélévation, s'appliquer à la partie ancienne du bâtiment, les surfaces nouvelles demeurant soumises aux normes du neuf.

- L'arrêté du 4 août 2006 et arrêté du 26 octobre 2011 portant approbation de diverses dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (petits hôtels).

Cette proposition est également préconisée par l'association Promotoit<sup>73</sup> dans son Livre Blanc "le toit, solutions pour libérer la production de logements".

*Sous-proposition n°6.5 : Assouplir les règles de vote du droit de la copropriété pour les projets de surélévation permettant de financer l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment existant*

L'intérêt général des projets de surélévation liés à la réalisation de travaux de performance énergétique justifie un assouplissement des règles de vote prévues par le droit de la copropriété, en particulier au niveau du droit de veto sur le projet donné aux copropriétaires du dernier étage. **Ces règles devront concilier l'intérêt général et collectif du projet avec les droits des copropriétaires du dernier étage.**

Plusieurs solutions alternatives peuvent être envisagées :

- Un droit de veto relatif : le projet de surélévation devra réunir soit la majorité de l'article 25 (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires) ET l'unanimité des copropriétaires du dernier étage, soit la majorité de l'article 26 (Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires).

---

<sup>73</sup> L'association Promotoit est une association loi 1901 qui regroupe les industriels des produits pour la toiture, avec mission de « mettre en valeur et promouvoir la toiture en pente et la qualité de sa réalisation ».

Telle est la solution préconisée par l'association Promotoit dans son Livre Blanc "le toit, solutions pour libérer la production de logements".

- Une suppression du droit de veto avec droit de préemption des copropriétaires du dernier étage. Une telle solution semble assez complexe à mettre en œuvre.

A titre cumulatif à l'une des solutions ci-dessus, pourrait s'ajouter la suppression de la possibilité pour le règlement de copropriété de stipuler une majorité supérieure que celle imposée par la loi pour délibérer sur un projet de surélévation.

De telles modalités de vote pourraient être limitées aux hypothèses pour lesquelles les travaux d'amélioration de la performance énergétique conduisent à un changement d'étiquette(s) du bâtiment dans son ensemble.

Il est possible que les copropriétaires du dernier étage subissent un préjudice du fait de la surélévation. Les appartements du dernier étage se vendent en effet généralement plus chers en raison de l'ensoleillement dont ils bénéficient, d'une exposition limitée aux bruits de la rue, d'une vue dégagée, du fait de n'avoir personne au-dessus, etc. Toutefois, il convient de noter qu'en cas de surélévation, c'est le bâtiment qui monte et non pas les copropriétaires du dernier niveau qui descendent, lesquels continuent à bénéficier d'une situation élevée plus favorable que les logements du dessous. Ils peuvent au contraire trouver des avantages à la surélévation (création d'ascenseur, performance énergétique du bâtiment, partage des charges, etc.). **L'existence d'un préjudice lié à une perte de valeur des logements du dernier étage doit donc être relativisée.**

Par ailleurs, les copropriétaires du dernier niveau craignent souvent de subir une gêne produite par les futurs occupants de la surélévation. Or, sur le plan technique, l'étage additionnel n'est habituellement pas posé sur le plancher haut de l'immeuble mais possède son propre plancher. Un espace vide sépare le plancher haut des appartements du dernier niveau de la partie surélevée ce qui procure une isolation phonique très performante.

En tout état de cause, le droit de la copropriété prévoit déjà la possibilité pour les copropriétaires de demander une indemnisation en raison de travaux de surélévation (Article 36 de la loi du 10 juillet 1965). Le préjudice peut être lié à une diminution définitive de la valeur de leur lot, à d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire ou à des dégradations (Article 9 de la loi du 10 juillet 1965). L'indemnité est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

---

### 2.3.2. TRAITEMENT DES FREINS A LA DIVISION PARCELLAIRE

*Sous-proposition n°6.6 : Inciter fiscalement le développement des projets de division parcellaire permettant de financer la réalisation de travaux de performance énergétique sur l'existant*

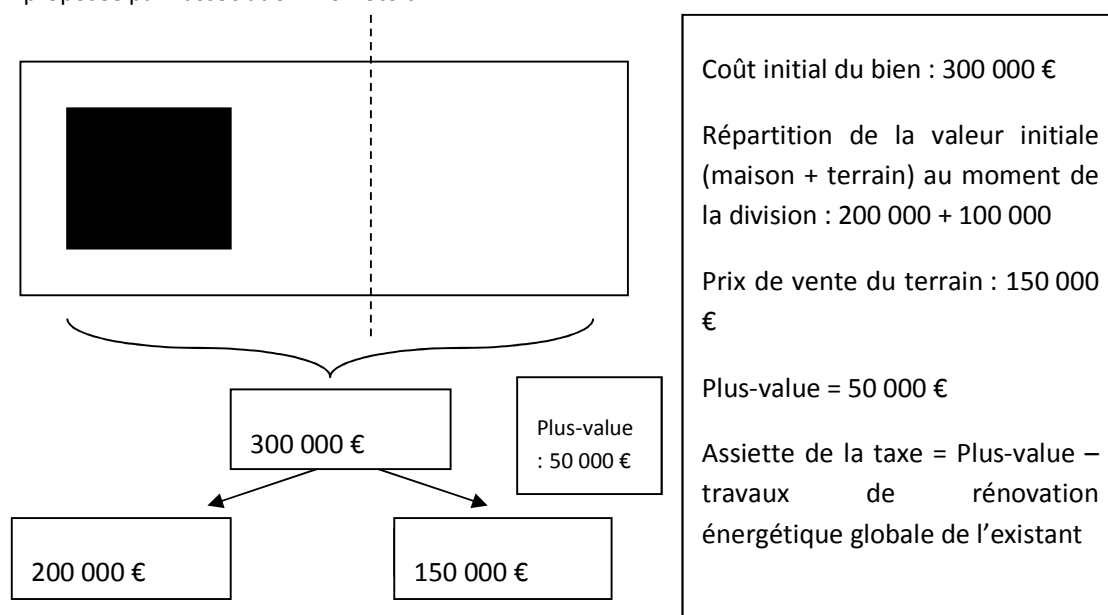
Une incitation fiscale pourrait conduire au développement de projets de divisions parcellaires permettant de financer la réalisation de travaux de performance énergétique sur l'existant.

L'association Promotoit dans son Livre Blanc "le toit, solutions pour libérer la production de logements" propose dans cette optique de "détaxer la vente du terrain issu de division parcellaire en le raccordant au régime de la résidence principale". Il s'agirait donc de compléter l'article 150 U II du code général des impôts qui dresse la liste des exonérations à l'impôt sur les plus-values immobilières réalisées par les particuliers<sup>74</sup>. Par exemple, actuellement, la plus-value réalisée lors de la cession d'une résidence principale est exonérée.

A titre alternatif, le groupe de travail propose une **déduction du montant des travaux de performance énergétique à réaliser sur l'existant, de l'assiette de l'impôt sur la plus-value immobilière de la vente du terrain issu de la division parcellaire**.

L'assiette de cet impôt est fixée par l'article 150 V du code général des impôts : la plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble par le cédant.

Illustration proposée par l'association Promotoit :



De cette façon, l'incitation fiscale demeure mesurée pour les finances publiques et présente en outre l'avantage d'être en rapport avec le montant des travaux de performance énergétique réalisés.

<sup>74</sup> Article 150 U et suivants du code général des impôts : les plus-values réalisées par les particuliers à l'occasion de la cession de biens immobiliers sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % (34,5 % avec les prélèvements sociaux). La plus-value est déclarée et l'impôt est payé lors de la mutation, le plus souvent par l'intermédiaire du notaire.

*Sous-proposition n°6.7 : Limiter la portée du premier alinéa de l'article L.123-1-11 du code de l'urbanisme, dans les hypothèses de division parcellaire avec rénovation énergétique de l'existant*

L'article L.123-1-11 ouvre la possibilité pour les PLU de limiter la constructibilité d'une parcelle divisée, dans l'esprit de l'ancien article L.111-5. Il pourrait être modifié comme suit :

*« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Ces dispositions ne sont pas applicables aux divisions parcellaires avec amélioration de la performance énergétique des constructions existantes dans des conditions fixées par décret.*

*(...) »*

Le décret d'application pourrait utiliser les mêmes critères et fixer les mêmes conditions que celles applicables en matière de « bonus performance énergétique » prévu par l'article L.128-1 du code de l'urbanisme.

### 2.3.3. PROPOSITIONS COMMUNES A LA SURELEVATION ET LA DIVISION PARCELLAIRE

*Sous-proposition n°6.8 : Développer des campagnes de communication relatives aux projets de densification liés à la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique*

Des moyens de communication doivent être mis en œuvre afin de promouvoir la densification urbaine (surélévation, division parcellaire) en tant que source de financement de la rénovation énergétique auprès des propriétaires - notamment les particuliers et les bailleurs sociaux - mais également auprès des communes ou établissements intercommunaux compétents en matière d'urbanisme.

#### **« BIMBY » : L'EXPERIENCE REUSSIE DE LA COMMUNE DE TREMBLAY-SUR-MAULDRE**

Auprès des particuliers, l'expérimentation menée au sein de la Commune du Tremblay-sur-Mauldre dans le cadre du projet de recherche BIMBY (Build In My Back Yard) constitue un moyen de communication relatif la division parcellaire, exemplaire et efficace.

La philosophie du projet de recherche BIMBY repose sur la mobilisation du potentiel foncier disponible dans les quartiers pavillonnaires, pour créer de nouvelles parcelles à bâtir au sein du tissu urbain. Ce programme regroupe des partenaires issus du monde de la recherche, des

écoles d'architectures et des collectivités territoriales. Le Tremblay-sur-Mauldre a été choisi, au moment de l'élaboration de son PLU, pour participer à une expérimentation relative à la densification des tissus pavillonnaires dans le cadre du projet de recherche BIMBY.

Dans cette commune, de nombreux espaces sont laissés libres entre les maisons (lotissements ou terrains isolés) et certains propriétaires peuvent être amenés à réfléchir à l'évolution de leur patrimoine. Les habitants ont ainsi été invités à rencontrer des architectes dans le cadre d'entretiens individualisés portant sur leur situation familiale, sur l'usage qu'ils avaient de leur maison et de leur terrain, sur leurs éventuels projets de division parcellaire et de rénovation de l'existant. Ces rencontres ont permis aux habitants d'exprimer leurs besoins et doivent permettre, dans le cadre de l'élaboration du PLU, d'établir les premières orientations à débattre lors des réunions de concertation.

*Sous-proposition n°6.9 : Favoriser la densification dans les zones fortement desservies par des transports publics réguliers en encourageant la modulation des règles d'urbanisme*

La densification doit être réalisée en bonne intelligence avec les conditions de dessertes en transports publics et les contraintes urbanistiques en termes d'aires de stationnement. A cette fin, les règles urbanistiques en matière de stationnement pourraient être aménagées pour encourager la densification dans les zones fortement desservies par des transports en commun.

Les outils permettant d'articuler l'ensemble de ces éléments et ainsi de soutenir une densification adaptée à son environnement existent déjà, et leur utilisation doit être stimulée.

L'article 12 du règlement du PLU peut fixer des normes minimales ou maximales en matière de stationnement. Des normes de stationnement différenciées selon les diverses destinations des constructions (habitations, bureaux, commerces, etc.), leur localisation (différents secteurs peuvent être créés au sein d'une même zone), les différents types de véhicules (motorisés ou non, etc.) sont envisageables. Il peut également réglementer les modes de stationnement (en surface, en sous-terrain, etc.) et définir les dimensions des places de stationnement.

Le PLU doit en outre respecter, le cas échéant, les règles fixées dans ce domaine par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le plan de déplacements urbains (PDU) :

- le PDU délimite les périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales imposées par les PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement (L.1214-4 du code des transports)
- le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L.122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

**Ces possibilités de moduler les règles urbanistiques en matière de stationnement en fonction des conditions de desserte par les transports publics réguliers doivent être utilisées par les communes ou établissements intercommunaux compétents en matière d'urbanisme et les autorités organisatrices des transports publics urbains afin de favoriser les projets de densification dans les zones fortement desservies par des transports en commun.**

### 3. AMELIORER LES DISPOSITIFS EXISTANTS

#### 3.1. CONTEXTE : STABILITE ET PERSPECTIVES

Comme indiqué en introduction, le bâtiment est un secteur à forte inertie ; en conséquence, il est impératif de s'appuyer sur les dispositifs existants notamment, pour le logement, tout en les améliorant.

D'autre part, l'innovation nécessaire en matière de financement n'émergera qu'à la condition d'un cadre stable, clair et pérenne. Cela est d'autant plus vrai que les prises de décisions et les montages de projets se font sur une période longue, et que les plans de financements s'étalent sur plusieurs décennies parfois.

Par ailleurs, le système actuel de soutien public, s'il pourrait probablement être amélioré pour être rendu plus efficace, n'est pas systématiquement coûteux pour la société ou pour le budget public, bien au contraire (cf. Introduction).

#### 3.2. PROPOSITION : AMELIORER LES DISPOSITIFS EXISTANTS

*Proposition n°7 : Capitaliser sur les acquis en améliorant les dispositifs existants sur lesquels fonder les financements innovants*

Pour des améliorations spécifiques des aides pour le logement particulier (CIDD, Eco PTZ...), on renverra par exemple au rapport de 2011 de Philippe Pelletier<sup>75</sup>. Quelques pistes complémentaires sont proposées pour le logement et pour le tertiaire ci-dessous.

#### 3.3. MISE EN ŒUVRE : PROPOSITIONS POUR AMELIORER LES DISPOSITIFS EXISTANTS

- **Certificats d'Economies d'Energie**

*Sous-proposition n°7.1 : Modification à la marge du mécanisme des CEE*

Nota : il convient de souligner que l'objet du groupe de travail FIEE n'était pas d'examiner ou de proposer une réforme globale du mécanisme des Certificats d'Economie d'Energie (cf. lettre de mission figurant en annexe 1).

Le système des Certificats d'Economie d'Energie fonctionne sur le principe du « certificat blanc » : les distributeurs d'énergie sont contraints par l'Etat à effectuer des actions favorables à l'efficacité

---

<sup>75</sup> "Pour une meilleure efficacité des aides à la performance énergétique des logements privés", Philippe Pelletier, avril 2011



énergétique. La satisfaction de cette obligation est prouvée par l'obtention de CEE, eux-mêmes attribués par l'administration sur preuve de la réalisation d'actions d'efficacité énergétique (factures).

Le principe d'une réduction des ventes de 1,5% par an des distributeurs a par ailleurs été acté par la récente directive européenne 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique. En France, actuellement, après deux premières périodes, une négociation est engagée pour déterminer les nouvelles obligations qui s'appliqueront aux énergéticiens à partir de 2014.

Le groupe de travail constate en premier lieu que le plan de financement de projets d'amélioration de la performance énergétique bénéficie des ressources générées par les CEE dans une proportion de 3 à 10%. Les modifications du système des CEE suscitent au sein du groupe de travail des propositions contrastées entre celles tenant à une simplification et une optimisation du système actuel et celles visant à une refonte en profondeur voire à une suppression de ce système. Pour certains membres du groupe de travail, une partie -à déterminer- des obligations des énergéticiens pourraient être satisfaite autrement que par le système de CEE. En particulier, un versement au véhicule de refinancement, tel que décrit *supra* pourrait être une contribution pertinente, que cela s'inscrive dans le cadre général du mécanisme des CEE (création d'une fiche *ad hoc*) ou par un mécanisme complémentaire.

Les contributions des membres du groupe de travail relatives à ce sujet figurent à ce rapport (Tome 2).

Au-delà du fonctionnement du mécanisme général, quelques ajouts supplémentaires dans l'éligibilité aux CEE pourraient soutenir la rénovation énergétique :

- Éligibilité ou bonification du recours à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, ou à un Maître d'œuvre ;
- Bonification si travaux réalisés par des entreprises qualifiées ;
- Bonification des bouquets de travaux permettant une rénovation profonde (approche complémentaire à celle de la performance énergétique globale (PEG)).

#### ● Mécanisme de la troisième ligne de quittance

Depuis la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi « MOLLE », dans le cadre de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique d'un logement, un bailleur social ou privé de logements peut demander à son locataire de reverser une partie des économies de charges et de contribuer au financement des travaux.

A la suite d'une concertation avec son locataire et le mois suivant la fin des travaux, le bailleur peut ajouter une ligne « contribution au partage de l'économie de charges » sur l'avis d'échéance de loyer.

Cette contribution, fixe et non révisable, ne peut pas dépasser la moitié des économies estimées sur les charges et sa durée est au plus de quinze années. La contribution n'est exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux soit réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.

Cette « troisième ligne de quittance » semble se développer progressivement et trouve sa place en appui des travaux de performance énergétique.

L'évolution de la répartition des charges devrait évidemment se faire dans le cadre d'une concertation approfondie avec tous les acteurs et en premier lieu les associations de locataires.

- **Elargissement de la troisième ligne de quittance à l'ensemble des baux**

*Sous-proposition n°7.2 : Elargir le mécanisme de « contribution du locataire au partage des économies de charges résultant de travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur » à l'ensemble des baux (actuellement limité au logement)*

L'article 119 de la loi MOLLE prévoit le dispositif de la troisième ligne de quittance pour les baux privés à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale. Ainsi un article 23-3 est inséré après l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Le même dispositif est prévu par l'article 119 pour les habitations à loyer modéré qui modifie l'article L.442-3 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions sont identiques pour les logements privés ou sociaux d'habitation :

*“Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique.*

*Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.*

*Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent II, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux”.*

Des dispositions comparables pourraient être adoptées afin d'étendre le dispositif de la troisième ligne de quittance au-delà des baux à usage d'habitation.

Le secteur tertiaire pourrait bénéficier grandement de ce dispositif : les bailleurs seraient ainsi en mesure de répercuter une partie de leurs investissements sur les occupants. Ceci devrait évidemment

s'opérer dans le cadre d'une négociation incluant le montant des charges ; cette discussion pourrait être opérée dans le cadre de la conclusion de l'annexe environnementale au bail.

○ **Contribution accrue du locataire au partage des économies de charges**

*Sous-proposition n°7.3 : Accroître la contribution du locataire au partage des économies de charges résultant de travaux d'économie d'énergie réalisés par le bailleur*

Afin d'optimiser et développer le dispositif, il est nécessaire d'accroître la part des économies d'énergies qui peuvent être récupérées par le bailleur privé ou social auprès du locataire.

Le plafonnement de la quotité (50%) et de la durée (quinze années) ne sont pas d'optimiser la durée des temps de retour sur des opérations ambitieuses. Enfin, le gel du montant de la contribution n'est pas à la hauteur financière des évolutions prévisibles du prix de l'énergie. En effet, plus les années passent et plus le locataire fait d'économies alors que sa contribution reste stable. Intégrer une indexation même minime permettrait de mieux rembourser l'investissement, ou encore de réduire la durée de remboursement.

Nous proposons ainsi - à titre alternatif ou cumulatif - de :

- Augmenter le taux de contribution du locataire actuellement plafonné à 50% des économies d'énergie ;
- Indexer le montant de la contribution du locataire sur le prix de l'énergie ;
- Aligner la limite de durée de la contribution du locataire sur le temps de retour réel des investissements.

Ces propositions rejoignent celles respectivement formulées en 2011 par Olivier Ortega dans son "rapport sur les contrats de performance énergétique"<sup>76</sup> et par le Groupe ICF dans ses "propositions pour le développement des contrats de performance énergétique en logement social"<sup>77</sup>.

Elles impliquent une modification de l'article 23-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et de l'article L.442-3 du code de la construction et de l'habitation.

*Sous-proposition n°7.4 : Simplifier des aides actuelles et créer des dossiers standardisés, puis créer un dossier unique*

<sup>76</sup> Les contrats de performance énergétique, Oliver Ortega, 2011

<sup>77</sup> [http://www.fresh-project.eu/media/documents/files/Propositions\\_CPE\\_en\\_logement\\_social.pdf](http://www.fresh-project.eu/media/documents/files/Propositions_CPE_en_logement_social.pdf)

Concernant le secteur du logement privé, la complexité et la superposition des différentes aides publiques (CIDD, Eco PTZ, aides ANAH, Habiter mieux, CEE, aides des collectivités locales...) sont un facteur de ralentissement, voire de blocage, dans le montage des dossiers et dans la structuration financière des projets.

La rationalisation des aides, voire leur unification ou leur regroupement, pourrait pallier ces difficultés. Mais ceci relèverait d'une réforme de grande ampleur à envisager en détail et indépendamment du travail du groupe FIEE.

Le rapport Pelletier<sup>78</sup> de 2011 relatif à l'amélioration des aides publiques avait réalisé une trentaine de propositions en ce sens, dont nombreuses restent d'actualité.

En plus de ces recommandations, une proposition supplémentaire est faite afin de réduire les coûts administratifs et les délais dans la structuration financière des dossiers : il est proposé que les dossiers de demande d'aides soient standardisés dans un format et avec un contenu unique.

Les différentes administrations, agences, collectivités et acteurs privés concernés (acteurs des CEE) devraient s'accorder sur le contenu exigé pour chaque dossier et sur un format unique, de telle sorte que le dossier déposé pour chaque aide soit identique. Cette proposition ne remet pas en cause l'usage actuel de « un dossier pour une aide ». Elle intégrerait également le fait que le déroulé de constitution, de dépôt et d'instruction de chaque dossier est différent selon chaque aide (répondant à des procédures adaptées) : le dossier standard devrait donc être conçu pour pouvoir être adapté à ces procédures variées.

L'étape suivante pourrait être la constitution d'un dossier unique dématérialisé, auquel chaque administration ou acteur susceptible d'intervenir dans la chaîne (banquier, tiers financeur...) pourrait accéder via internet afin de le contrôler et de le valider, sous réserve, bien entendu, de protection des données personnelles. Cette recommandation rejoint la proposition n°25 du rapport Pelletier, sur la constitution d'un site internet facilitant l'information, mais également l'instruction des dossiers.

*Sous-proposition n°7.5 : Faire bénéficier les travaux d'efficacité énergétique du taux réduit de TVA*

Comme le Conseil Economique, Social et Environnemental l'a indiqué le 15 janvier 2013, le taux de TVA réduit pour les travaux d'efficacité énergétique serait une mesure essentielle au dynamisme de la rénovation :

---

<sup>78</sup> "Pour une meilleure efficacité des aides à la performance énergétique des logements privés", Philippe Pelletier, avril 2011

*“ La fiscalité est aussi un moyen d’orienter les choix individuels et collectifs. Cependant, force est de constater que les mesures fiscales en faveur de l’efficacité énergétique, déjà limitées, ont vu leur portée encore réduite ces derniers mois.*

*La TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation énergétique est un élément de dynamisme de ce marché. C’est pourquoi, le CESE regrette que le gouvernement ait choisi de majorer fortement le taux de TVA de 7 à 10 % en novembre 2012 alors qu’il avait déjà été augmenté il y a peu de temps. Cela fragilise encore le secteur et envoie un signal très négatif aux professionnels et aux consommateurs. Les organisations professionnelles du bâtiment estiment que cette augmentation du taux risque de compromettre 17 000 emplois. Elle aggrave en outre la distorsion de concurrence avec les auto-entrepreneurs qui bénéficient d’un taux zéro de TVA.*

*Le CESE demande en conséquence que les travaux d’efficacité énergétique bénéficient du taux de TVA réduit à 5 %, au même titre que les produits et services de première nécessité”.*

Avis du Conseil économique, social et environnemental présenté par Mme Anne de Béthencourt et M. Jacky Chorin, rapporteurs au nom de la section des activités économiques - 9/01/2013, EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE : UN GISEMENT D’ÉCONOMIES ; UN OBJECTIF PRIORITAIRE

Le taux réduit de TVA pourrait utilement être appliqué aux travaux, fournitures et aux services d’efficacité énergétique formant une prestation globale du type de celle prévue dans un contrat de performance énergétique.

*Sous-proposition n°7.6 : Ajouter aux conditions de déblocage anticipé des Plans d’Epargne Entreprise (PEE) et Plan d’Epargne pour la Retraite Collectif (PERCO) la réalisation de bouquets de travaux d’économie d’énergie ambitieux (niveau BBC rénovation)*

D’une manière générale, la mobilisation de l’épargne pour la rénovation énergétique est un enjeu important. Le rapport propose deux actions ciblées, qui n’entament en rien des réflexions plus larges qui pourraient être menées sur d’autres types d’épargnes.

L’encours des Plans d’Epargne Entreprise (PEE) s’élève au 31 décembre 2011 à plus de 80 Milliards d’euros et concerne 12 millions de bénéficiaires soit 6 666 € par bénéficiaire en moyenne.

Il est actuellement possible pour leurs détenteurs de débloquer par anticipation les sommes investies sur le PEE avant l’expiration du délai d’indisponibilité sous certaines conditions listées dans l’article R 3324-22 du Code du travail : « agrandissement de la résidence principale emportant création de surface habitable nouvelle telle que définie à l’article R. 111-2 du code de la construction et de l’habitation, sous réserve de l’existence d’un permis de construire ou d’une déclaration préalable de travaux ». Ce mécanisme exclut les travaux d’économie d’énergie car la condition de la création d’une surface habitable nouvelle n’est pas réalisée.

Une modification de cette condition pour y intégrer les travaux d'économie d'énergie qui permettent d'atteindre au minimum une performance énergétique BBC rénovation (selon le calcul réglementaire) ou de réaliser 50% d'économie sur les consommations réelles dans le cas d'un CPE. Ces conditions ne sont qu'un exemple.

Les fonds des Plans d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) s'élèvent eux à plus de 5 milliards et peuvent être débloqués par anticipation selon les conditions, plus strictes, de l'article R. 3334-4 du Code du travail qui ne prennent pas en compte les travaux d'agrandissement de la résidence principale. Toutefois, une modification de ces conditions pourrait permettre d'y ajouter les mêmes travaux d'économie d'énergie que pour les PEE. Cela se justifierait par le fait que la réduction de la facture énergétique reste profitable, sous la forme d'une « rente masquée » améliorant le reste à vivre après déduction des factures énergétiques, même après la retraite professionnelle.

## ENJEU N°5 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES DANS L'EFFICACITE ENERGETIQUE

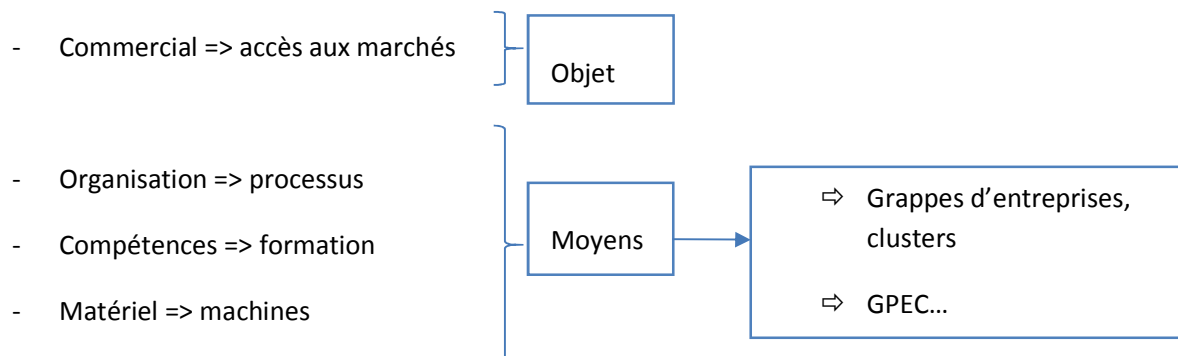
### 1. SOUTENIR LES ENTREPRISES DANS LEUR DEVELOPPEMENT

Comme indiqué en introduction, la structuration de la filière et l'innovation permettant de réduire les coûts et/ou d'accroître les performances est un élément clé pour l'émergence de solutions de financements viables. Dans la continuité du rapport du Plan Bâtiment de 2009 relatif à l'innovation, et bien que cela dépasse le cadre immédiat des financements innovants, il est proposé des mesures permettant aux entreprises du secteur de l'efficacité de se développer et d'innover.

#### 1.1. CONTEXTE : COMPLEXITE ET INEFFICACITE

En partant d'une cartographie permettant d'identifier les manques relatifs aux aides aux entreprises (cf. annexe 6), le groupe de travail a déterminé l'objectif suivant : financer l'activité optimisée, compétitive, dans les secteurs de croissance.

4 axes d'optimisation de l'action des entreprises :



#### 1.2. PROPOSITION : STRUCTURER ET ORIENTER LES AIDES PUBLIQUES

*Proposition n°8 : Redéfinir la structure et l'orientation des aides publiques associées au développement des entreprises*

La structuration du secteur par les aides publiques devrait ainsi tenir compte des besoins identifiés, tels que :

- étape 1 : la pertinence de l'attribution des aides : par la mise en place d'un diagnostic global de l'entreprise

- étape 2 : la clarification et lisibilité des aides disponibles : par la mise en place de systèmes de préconisation au travers d'outils d'information/formation
- étape 3 : l'efficacité dans l'utilisation des aides : par la mise en place d'un contrat d'aide et par un reporting/audit des impacts attribués à l'application de ces aides
- étape 4 : la cohérence nationale des aides en lien avec la politique de développement de la filière : par la mise en place d'une stratégie nationale d'objectifs et d'outils pour la filière construction durable

### 1.3. MISE EN ŒUVRE : PROPOSITION POUR AMELIORER L'IMPACT DES AIDES EXISTANTES

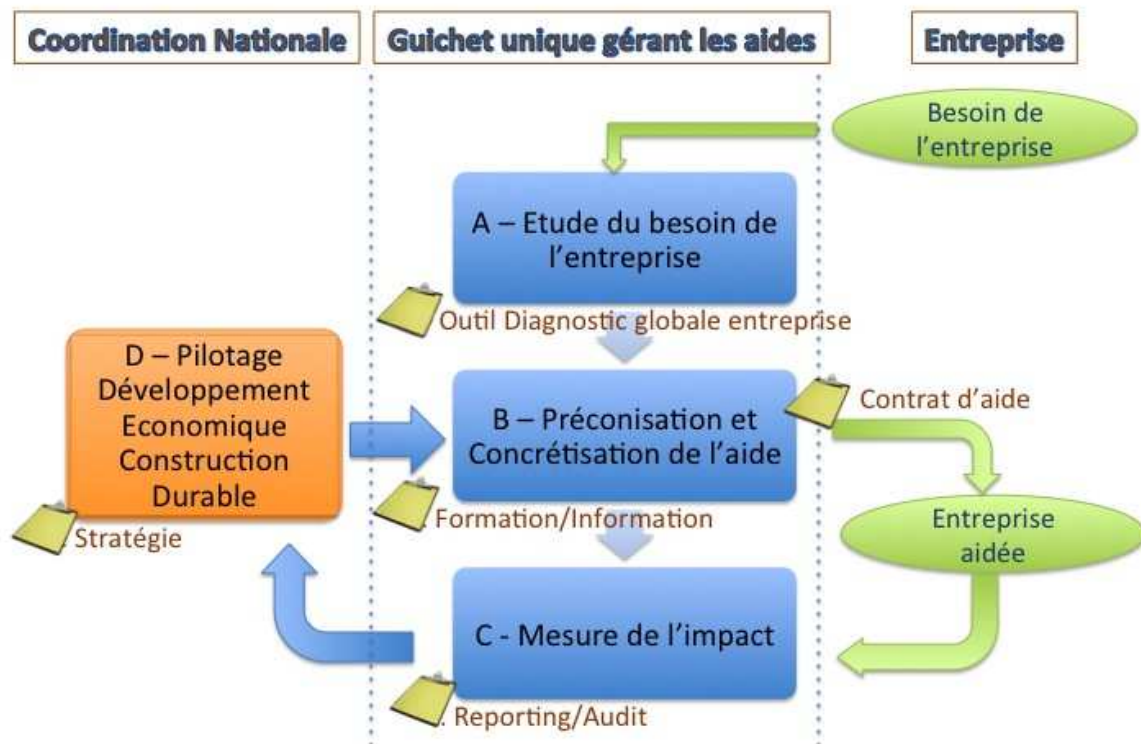
Le soutien aux entreprises du secteur du bâtiment doit s'inscrire dans le soutien aux entreprises en général. En particulier, les évolutions suivantes ont été évoquées (mais ne sont pas développées, car leur cadre dépasse le seul cadre de l'efficacité énergétique) :

*Sous-Proposition n°8.1 : Mettre en place un « guichet unique entreprise » pour analyser la pertinence des besoins, l'adéquation des aides et le contrôle des résultats*

Ce « guichet unique entreprise » serait orienté par une volonté d'actions concrètes (pas de logique institutionnelle), et validé par l'ancrage entrepreneurial des projets développés avec des entreprises. Le guichet unique pourrait être national (par la mise en place d'un site internet) avec des antennes régionales assurant le diagnostic, le relais de l'information et la mesure des impacts. Les Plateformes Energie Grenelle pourraient être un appui, voire le moyen de concrétiser, ces « guichet unique entreprise ».

Les aides apportées par les guichets uniques devraient être cantonnées aux TPE/PME, ou dans le cadre d'une articulation entre TPE/PME et grands groupes. Le principe d'intervention du guichet unique entreprise pourrait correspondre au schéma suivant :





Source : Domolandes

Il aurait en particulier pour vocation de :

- apporter une aide aux entreprises du bâtiment qui dépasse la seule question de la compétence technique énergétique pour aller vers une approche intégrée du développement de l'entreprise

Le guichet unique entreprise doit permettre d'accéder à une aide au diagnostic général, qui dépasse ce qui est actuellement réalisé au moyen des diagnostics GPEC (gestion prévisionnelle des emplois et des compétences). Ceux-ci permettent de diagnostiquer les manques (déficits en formation) et les besoins en termes de création d'activité et d'emploi, mais ils sont limités et ne permettent pas un diagnostic plus général sur les besoins réels de l'entreprise (en matière d'organisation, d'outils disponibles...) pourtant essentiel lorsqu'elle est en phase de croissance. Des actions d'accompagnements concrets permettant de répondre à ce besoin existent déjà sur le terrain et s'avèrent efficaces avec des PME pour pallier ces difficultés (répondre au besoin de création d'activité nouvelle et d'emploi par l'embauche de nouveaux collaborateurs, maintien de la compétence interne et gestion de son évolution par la formation, et gestion de la problématique complexe de reprise d'entreprise).

Le fonctionnement de ces guichets uniques devrait se faire de manière cohérente avec la politique de développement de la filière par un pilotage stratégique des aides décidé au niveau national (définition des objectifs de développement du secteur à atteindre face au panorama des aides disponibles et surtout face aux résultats obtenus). Un des objectifs de développement discuté lors des travaux du groupe a été la mutation du secteur vers la mise en place d'offres globales.

*Sous-Proposition n°8.2 : Mettre en place une coordination nationale de pilotage des aides existantes et de proposition de nouvelles aides en lien avec la stratégie de mutation du secteur*

- adapter les aides apportées aux entreprises du bâtiment pour accompagner les nouvelles compétences et développer le soutien aux groupements d'entreprises.

De nouvelles activités émergent : tests (infiltrométrie, caméras thermiques...), commissionnement pendant la construction et autocontrôles internes aux entreprises dans le bâtiment etc. Ces démarches sont par exemple nécessaires pour aller vers la Garantie de Performance Energétique (intrinsèque ou réelle). Actuellement, il n'y a pas de gestion des interfaces entre les entreprises du bâtiment, pas d'interopérabilité. En conséquence il est indispensable de soutenir une approche globale d'organisation : adoption d'un "processus chantier", ou d'un "processus gestion de projet".

*Sous-Proposition n°8.3 : Mettre en place des aides incitant le regroupement d'entreprises sous des offres globales crédibles et performantes*

Comme exemple d'objectif national de développement de la filière, il est proposé de soutenir les groupes d'entreprises qui fonctionnent déjà en réseaux, grâce à un diagnostic commun technique et financier. Cela correspond à la volonté de faire un processus global et de favoriser les groupements d'entreprises afin d'améliorer l'organisation et donc l'efficacité de production par la mise en place d'une dynamique de gestion de projets, gestion du processus. Cette volonté de favoriser les groupements entre en complémentarité totale avec l'objectif d'articulation technique des différents corps de métiers afin d'atteindre une meilleure qualité des chantiers (rénovation principalement).

Concrètement, l'aide pourrait être plus que proportionnelle au nombre d'entreprises regroupées et articulée avec les Plateformes Energie Grenelle.

## 2. SOUTENIR LES ENTREPRISES DANS LA FORMATION PROFESSIONNELLE

### 2.1. CONTEXTE : LA RENOVATION ENERGETIQUE SOURCE DE CREATION D'EMPLOIS

La formation professionnelle doit permettre au secteur de se structurer. Le programme FEEBat, a permis jusqu'à présent de former 50 000 personnes depuis 2009 ; sa reconduction permettra de maintenir la dynamique. Par ailleurs, des travaux sont engagés à l'échelle des bassins d'emplois pour la montée en compétences des professionnels, à travers des plans d'action partagés (projets de « maisons de l'emploi et développement durable »). A l'échelle nationale, le projet européen Build-up skills vise à la définition de feuilles de route nationales de montée en compétence des professionnels du bâtiment.

Malgré ces dispositifs, la dynamique devrait être entretenue et encore accrue ; cela pourrait se faire par la mise en place de dispositifs destinés directement aux entreprises, et en particulier aux TPE/PME.

### 2.2. PROPOSITION : UNE AVANCE REMBOURSABLE POUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE

*Proposition n°9 : Créer une avance remboursable de manière différée et échelonnée pour aider à la formation professionnelle, à l'embauche ou au maintien des emplois dans l'efficacité énergétique*

Afin de permettre la création ou le maintien de l'emploi grâce à l'orientation de l'activité de l'entreprise vers un métier de la performance énergétique, il est proposé de créer une avance remboursable permettant de préfinancer la formation. Cette avance remboursable aurait les caractéristiques suivantes :

- Couverture d'une partie significative du coût d'un emploi au démarrage et de la formation
- Avance remboursable sans délais en cas de non-respect de l'engagement (non maintien de l'emploi ou dans des conditions précaires, non-respect du domaine d'activité...)
- Remboursement différée dans le temps de 1 à 3 ans (dépendant de la nature du projet global)
- Critère de non remboursement : en cas de baisse importante du CA et malgré un maintien de l'emploi ou de l'embauche dans un délai à définir, l'avance pourra ne pas être remboursée, avec une clause de retour à meilleure fortune.

L'accès à cette avance remboursable serait conditionné à l'obtention de certifications telles que « Reconnu Grenelle de l'Environnement ».

Cette avance remboursable pourrait potentiellement concerner également les industriels, pour des postes relatifs à des produits d'amélioration de la performance énergétique ou de la qualité environnementale des bâtiments

### 2.3. MISE EN ŒUVRE : APPROFONDISSEMENT ET CONCERTATION

Un travail d'approfondissement et de concertation serait nécessaire afin d'évaluer les entreprises cibles d'un tel dispositif et son inscription dans le contexte général du soutien à la formation professionnelle. En particulier les modalités de gestion par des OPCA<sup>79</sup> seraient à étudier précisément, ces entités n'étant pas en mesure, a priori, de gérer des avances remboursables.

## 3. SOUTENIR LA CREATION D'EMPLOIS

### 3.1. CONTEXTE : LE BATIMENT, UN SECTEUR CREATEUR D'EMPLOIS

Le secteur du bâtiment est très intensif en emplois ; les perspectives de créations ou de maintiens d'emplois grâce à l'amplification de la rénovation énergétique du bâtiment ont été estimées à environ 20 000 chaque année d'ici 2020<sup>80</sup>.

L'engagement de projets de rénovation doit donc être compris à la fois comme un projet patrimonial et un investissement, mais également comme un acte de soutien à l'économie locale et à la lutte contre le chômage. Cet aspect sociétal pourrait être valorisé.

### 3.2. PROPOSITION : UN CHEQUE EMPLOI EFFICACITE ENERGETIQUE

*Proposition n°10 : Créer un Chèque Emploi Efficacité Énergétique*

Le chèque emploi efficacité énergétique a vocation à donner la possibilité à un particulier de payer une partie du coût de la main d'œuvre lié à la rénovation de son logement. Ce chèque serait complémentaire des autres dispositifs tels que le CIDD (qui porte sur l'équipement dans la plupart des cas) et l'Eco PTZ. Ce chèque pourrait avoir un fonctionnement similaire au « chèque emploi service », en donnant droit à un crédit d'impôt pour le particulier. Le chèque emploi service n'est pas utilisable au-delà du secteur des services. Les C3E pourraient également concerner des activités non prises en charge par les entreprises du bâtiment et qui pourraient intéresser les sociétés d'emplois de service à la personne ou des associations, avec par exemple :

- un conseiller « domestique » en économie d'énergie qui vient chez le particulier ou dans une copropriété faire du conseil et du coaching terrain
- avec des Ambassadeurs de l'énergie (programme européen)

Les C3E pourraient être financés également par les obligés des CEE.

<sup>79</sup> Opérateur Paritaire Collecteur Agréé (OPCA) chargé de financement de la formation professionnelle.

<sup>80</sup> Rapport Comité de filière, métiers du bâtiment, décembre 2009

## GLOSSAIRE

Termes	Définitions
<b>Bail Emphytéotique Administratif (BEA) des collectivités territoriales</b>	Le BEA est un bail emphytéotique prévu à l'article <a href="#">L. 451-1 du</a> code rural et de la pêche maritime, dont un bien immobilier appartenant au domaine public ou au domaine privé d'une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un pour l'accomplissement de certains buts définis à l'article L.1311-2 du code général des collectivités territoriales (mission de service public, opération d'intérêt général, mise en valeur du bien, etc.). Un bail emphytéotique est un contrat de location de longue durée (entre 18 et 99 ans) dont le loyer est faible et, en compensation, les constructions du preneur deviennent, en fin de bail propriétés du bailleur. Le preneur dispose d'un droit réel qu'il peut hypothéquer.
<b>Bonus Performance Energétique (BPE)</b>	L'article L.128-1 du code de l'urbanisme, autorise la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal compétent en matière d'urbanisme à prévoir un dépassement, dans une limite de 30% ramenée à 20% à l'intérieur des « secteurs protégés », des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols (COS) pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'énergie.
<b>Contrat de Performance Energétique (CPE)</b>	<i>« Tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétiques visant à garantir, par rapport à une situation de référence contractuelle, une diminution des consommations énergétiques du bâtiment ou du parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, fournitures ou services »</i> (Rapport sur les contrats de performance énergétique, Olivier Ortega, Mars 2011).
<b>Diagnostic de Performance Energétique (DPE)</b>	<i>« Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance »</i> (Article L.134-1 du CCH).
<b>Energie primaire</b>	<i>« L'énergie primaire est l'ensemble des produits énergétiques non transformés, exploités directement ou importés. Ce sont principalement le pétrole brut, les schistes bitumineux, le gaz naturel, les combustibles minéraux solides, la biomasse, le</i>

	<p><i>rayonnement solaire, l'énergie hydraulique, l'énergie du vent, la géothermie et l'énergie tirée de la fission de l'uranium »</i> (Définition de l'INSEE).</p>
<b>Energie finale</b>	<p><i>« L'énergie finale ou disponible est l'énergie livrée au consommateur pour sa consommation finale (essence à la pompe, électricité au foyer,...) »</i> (Définition de l'INSEE).</p> <p>La conversion d'énergie finale en énergie primaire s'opère au moyen de coefficients de conversion fixés, par type d'énergie, par l'article 35 de la RT 2005, arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments</p>
<b>Financement</b>	<p><i>« Pour financer ces investissements, l'entreprise fait appel à des Capitaux propres ou à des emprunts. Les investissements, flux négatifs dans un premier temps, doivent progressivement générer des flux positifs qui, diminués des charges de répartition (charges financières, Dividende et impôt), doivent permettre de rembourser les capitaux d'endettement »</i> (Définition proposée par Vernimmen).</p>
<b>Fonds de Compensation de la TVA (FCTVA)</b>	<p>Le Fonds de Compensation de la TVA a <i>« pour objet la compensation par l'Etat aux collectivités locales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux, de la TVA acquittée sur leurs investissements, sur la base d'un taux forfaitaire »</i> (Définition de l'INSEE).</p>
<b>Investissement</b>	<p><i>« Un investissement est une dépense ayant pour but de modifier durablement le Cycle d'exploitation de l'entreprise ; à la différence d'une charge, il n'est pas détruit par celui-ci. Investir revient en effet pour celui qui s'y décide à renoncer à une consommation immédiate pour accroître ses Recettes futures. (...) c'est en choisissant judicieusement ses investissements, et non ses financements, que l'entreprise crée de la valeur »</i> (Définition proposée par Vernimmen).</p>
<b>Société d'Economie Mixte Locale (SEML)</b>	<p>Les SEML sont des sociétés anonyme régie par le livre II du code de commerce qui associent des collectivités territoriales ou leurs groupements détenant la majorité du capital avec des personnes privés détenant <i>a minima</i> 15% du capital. Ces sociétés sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement, des opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général.</p>
<b>Société Publique Locale (SPL)</b>	<p>Les SPL sont des sociétés anonymes régies par le livre II du code de commerce, dont le capital est exclusivement détenu par des collectivités territoriales et leurs groupements. Ces sociétés sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement, des</p>

	<p>opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général. Ces sociétés exercent leurs activités exclusivement pour le compte de leurs actionnaires et sur leur territoire.</p>
<b>Tiers financement</b>	<p>le "tiers financement" de la rénovation énergétique est un modèle économique qui consiste à proposer une offre intégrée, incluant le financement des travaux, dans une approche globale (l'efficacité énergétique étant un élément parmi d'autres) et incluant une gestion technique et opérationnelle du projet, y compris postérieurement aux travaux.</p>
<b>Tiers investissement</b>	<p>Le "tiers financement" <i>stricto sensu</i> consiste à organiser le montage financier complet, comprenant toutes les ressources possibles (prêts bancaires classiques, prêts bonifiés par l'Etat, subventions...) au-delà de la capacité d'autofinancement du maître d'ouvrage, avec éventuellement une partie de "tiers investissement".</p> <p>Le "tiers investissement" de la rénovation énergétique est un modèle économique qui consiste à allouer des capitaux à des projets de rénovation énergétique, en contrepartie de créances garanties sur le montant des économies d'énergies futures réalisées dans le bâtiment, car celles-ci permettront un retour sur investissement.</p>
<b>Track record</b>	<p>Un registre d'antécédents ou "track record" en anglais est un ensemble de données qui caractérisent une activité, sur la base de réalisations passées : rendements globaux, volatilité, défaillances... Ces données permettent aux investisseurs d'établir leurs analyses sur la base des variations constatées, des corrélations des indicateurs avec d'autres indicateurs macroéconomiques.</p> <p>L'établissement d'un "track record" est indispensable à la crédibilisation d'une activité aux yeux des investisseurs. Dans le cas du lancement d'une activité nouvelle telle que l'efficacité énergétique, un engagement public fort semble incontournable.</p>
<b>Valeur verte</b>	<p>La valeur verte doit être entendue comme la valorisation donnée à un patrimoine aux performances énergétiques et environnementales élevées par rapport à un autre patrimoine aux performances énergétiques et environnementales plus faibles, toutes choses égales par ailleurs.</p>

# ANNEXES

## ANNEXE 1 : LETTRES DE MISSION





**Madame Inès Reinmann**  
**Acxior**  
69 boulevard Malesherbes  
75008 Paris

**Monsieur Olivier Ortega**  
**Lefèvre Pelletier & associés**  
136 avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris

Paris, le 13 juin 2012

Madame, Monsieur, *ma chère olivier,*

Le comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle a été instauré afin de mettre en œuvre les outils opérationnels qui conduiront à la réussite des objectifs de réduction de consommation énergétique des bâtiments. Il s'organise notamment autour de groupes thématiques dénommés « chantiers » dont dix-neuf, à ce jour, ont été ouverts.

La mise en place de financements innovants apparaît, à la lumière de ces premiers travaux, comme indispensable à la montée en puissance du marché de l'efficacité énergétique des bâtiments.

C'est pourquoi il me semble nécessaire de créer un chantier dédié à ce sujet, dont je souhaite vous confier le co-pilotage.

Vous voudrez bien explorer, au travers d'un groupe de travail, les différentes pistes de financement de la modernisation durable du parc immobilier, avec une attention particulière pour les solutions ne mobilisant pas de fonds publics.

Sans être exhaustif, vous pourrez utilement travailler dans les axes suivants :

- La diminution des dépenses de l'immeuble dans la logique du contrat de performance énergétique ;
- L'accompagnement à la mise en place de société de tiers investissement ;
- L'identification de nouveaux leviers, tels que ceux issus de l'évolution des règles d'urbanisme (système dit du bonus COS) ;
- L'optimisation des aides à la création et au développement d'entreprises entrant dans le champ de l'immobilier et du bâtiment durable et la mobilisation des investisseurs vers ce domaine d'activité.

Il vous faudra également enrichir vos travaux des retours d'expériences sur les dispositifs ou politiques équivalents conduits à l'international.

Si cette proposition vous agréée, il vous appartiendra de constituer rapidement un groupe de travail réunissant des personnalités peu nombreuses mais aux compétences complémentaires : le projet est que le groupe effectue sa première réunion en juillet afin de rendre un rapport au cours du premier

*Plan Bâtiment Grenelle  
DGLAN - Arche Sud  
92055 La Défense Cedex  
[www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr](http://www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr)*



*Le Président,*

trimestre 2013. Si besoin, vous organiserez des séances de travail élargies afin d'associer l'ensemble des professionnels souhaitant contribuer à ce sujet.

En vous remerciant de bien vouloir investir dans ce beau projet, je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de ma parfaite considération et de mes sentiments les plus cordiaux.

*Bien à toi,*

Philippe Pelletier,  
Avocat,  
Président du comité stratégique  
du Plan Bâtiment Grenelle



**Madame Inès Reinmann**  
**Aexior**  
69 boulevard Malesherbes  
75008 Paris

**Monsieur Olivier Ortega**  
**Lefèvre Pelletier & associés**  
136 avenue des Champs-Élysées  
75008 Paris

Paris, le 13 juin 2012

Madame, Monsieur, *ma chère Inès,*

Le comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle a été instauré afin de mettre en œuvre les outils opérationnels qui conduiront à la réussite des objectifs de réduction de consommation énergétique des bâtiments. Il s'organise notamment autour de groupes thématiques dénommés « chantiers » dont dix-neuf, à ce jour, ont été ouverts.

La mise en place de financements innovants apparaît, à la lumière de ces premiers travaux, comme indispensable à la montée en puissance du marché de l'efficacité énergétique des bâtiments.

C'est pourquoi il me semble nécessaire de créer un chantier dédié à ce sujet, dont je souhaite vous confier le co-pilotage.

Vous voudrez bien explorer, au travers d'un groupe de travail, les différentes pistes de financement de la modernisation durable du parc immobilier, avec une attention particulière pour les solutions ne mobilisant pas de fonds publics.

Sans être exhaustif, vous pourrez utilement travailler dans les axes suivants :

- La diminution des dépenses de l'immeuble dans la logique du contrat de performance énergétique ;
- L'accompagnement à la mise en place de société de tiers investissement ;
- L'identification de nouveaux leviers, tels que ceux issus de l'évolution des règles d'urbanisme (système dit du bonus COS) ;
- L'optimisation des aides à la création et au développement d'entreprises entrant dans le champ de l'immobilier et du bâtiment durable et la mobilisation des investisseurs vers ce domaine d'activité.

Il vous faudra également enrichir vos travaux des retours d'expériences sur les dispositifs ou politiques équivalents conduits à l'international.

Si cette proposition vous agré, il vous appartiendra de constituer rapidement un groupe de travail réunissant des personnalités peu nombreuses mais aux compétences complémentaires : le projet est que le groupe effectue sa première réunion en juillet afin de rendre un rapport au cours du premier



*Le Président,*

trimestre 2013. Si besoin, vous organiserez des séances de travail élargies afin d'associer l'ensemble des professionnels souhaitant contribuer à ce sujet.

En vous remerciant de bien vouloir investir dans ce beau projet, je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de ma parfaite considération et de mes sentiments les plus cordiaux.

*Bien à toi,*

Philippe Pelletier,  
Avocat,  
Président du comité stratégique  
du Plan Bâtiment Grenelle

## ANNEXE 2 : LISTE DES MEMBRES DU GROUPE DE TRAVAIL

Par ordre alphabétique des participants :

ADER	Guillaume	ECO ENERGIE SERVICE
ALVAREZ	Serge	ZEPH FINANCE
ARANDA HAPPE	Elodie	SETEC BATIMENT
ARPIN	Corinne	Energies&Avenir
BAILLY	Boris	I CARE ENVIRONNEMENT
BAUDRU	Hélène	CREDIT FONCIER
BAUMGARTNER	Guillaume	SP 2000
BEAUCHESNE	Julien	ELAN
BEAUR	Christian	CBRE
BENOIST	Xavier	Fédération des PACT
BERTHIER	Julien	Région IDF
BLANCHET	Emmanuel	CARBONE 4
BOLLINI	Caroline	ANRU
BONHOMME	Nelly	Brézillon
BONNET	David	AFPAC
BOUHALASSA	Anissa	GREEN PROPERTY

BRIARD	Antonin	GIMELEC
BRYANT	Vincent	GDF SUEZ ENERGIE SERVICES
BULLIER	Adrien	INTELLIGENT ENERGY EUROPE
BURCKEL	Denis	ICADE
BURTHER MIQUE	Sylvie	MONASSIER & ASSOCIES
CANTILLON	Guillaume	Région IDF
CASCIOLA	Stéphanie	LBO France
CELDREN	Frédéric	GA
CHATELAIN	Florent	VERSPIEREN
CHAVRIER	Nicole	CREDIT FONCIER
CHUNG	Nicolas	CDC CLIMAT
CHIRAT	Jean Pascal	FNAS
CLEMENT	Mickael	ELAN
COLOMBARD PROUT	Marc	CSTB
CONAN	Joël	FEDENE
CORNELIE	Régis	I CARE ENVIRONNEMENT
COTTENCEAU	Jean-Baptiste	CARBONE 4

CUCCHIARINI	Christian	EGF BTP
DALLET	Laurent	GDF SUEZ ENERGY SERVICES
DAVID	Alain	CREDIT FONCIER
DELPONT	Sébastien	BE CITIZEN
DE PREST	Ignace	SCHNEIDER ELECTRIC
DERAMECOURT	Philippe	COFELY GDF SUEZ
DESNAULT	Sabine	NEXITY
DE BEAUREPAIRE	Patrick	FEDENE
DJAHIEL	Thierry	SCHNEIDER ELECTRIC
DORGERET	Isabelle	TERREAL
DOUILLARD	Pierre	ADEME
DUMINIL	Jérôme	ENEOS IDF
DUPAT	Nicolas	CDC
DUPRAT	Sébastien	ELIOTH
ECOFFREY	Guy	BREZILLON
EMONT	Catherine	FFB
ESTIENNE	Silvio	

EYRAUD	Bertrand	SUR LES TOITS
FAISANT	Robert	GDF SUEZ
FAURE	Pierre	ALTEREA
FAYOUX	Romain	servicepublic2000
FONETCHOURA	Jean	DOMOLANDES
FRUIT	Emmanuel	SETEC BATIMENT
GANTIER	Aurélia	SHIFT CAPITAL
GARCIA	Matthieu	SARL EMENDA
GASPAROTTO	Eric	EDF
GASTINEL	Hervé	PROMOTOIT
GARREL	Philippe	ACOFI
GAYRAL	Laurent	Conseil Régional de Picardie
GED	Anne	Agence Parisienne du Climat
GIBAUD	Nicolas	ALTEREA
GOUELIBO	Tanguy	EGIS
GRANDE	Daniel	Caisse des dépôts
GRANDMOUGIN	Thomas	Energies&Avenir



GRELLIER	Christian	BOUYGUES IMMOBILIER
GROSSIN-PETIT	Jocelyne	JGP
GUIBERT	Edouard	DELOITTE
HAIM	Philippe	GDF SUEZ
HAINSELIN	Anne Sophie	ANRU
HENRI	Marie Laure	NEXITY
HUET	Sophie	CREDIT AGRICOLE
ILLENBERGER	Pierre	EDF
JANCOVICI	Jean-Marc	
JULLIAN	Patrick	IFS2E
KESSLER	Louise	CDC CLIMAT
LABIE	Christian	RAEE
LAPIERRE	Alban	ALTEREA
LE FLOCH	Catherine	POSTE IMMO
LEBLOND	Yann	E-ENERGY
LEGRAND	Emmanuel	CDC Climat
LEFAIVRE	Dominique	CLUSTER ESKAL EUREKA "BTP du Futur"

LEMAIGNAN	Benoit	CARBONE 4
LEMAITRE	Arnaud	BOUYGUES CONSTRUCTION
LESUR	Patrick	EUROHYPO
LOUIS JARDAT	Svetlana	BOUYGUES BATIMENT ILE-DE-FRANCE
LOPEZ	José	SEM ENERGIES POSITIF / Région IDF
MALASSAGNE	Laurence	REIMS HABITAT
MARDEGAN	Henri	ENERGINVEST
MAROTTE	Bruno	BOUYGUES CONSTRUCTION
MASSEMAN	Olivier	Crédit Agricole L&F
MEIKE	Fink	RAC-F
MERCADIER	Marc-Etienne	ACOFI
MEUNIER	Christelle	CREDIT FONCIER
NICOLAS	Eric	GIMELEC
PARIER	Elodie	CALIA CONSEIL
PARISOT	Guillaume	BOUYGUES IMMOBILIER
PASSERAN	Christine	Crédit Foncier
PERROIT	Quentin	APC

PERROT	Delphine	EDF
PONCE	Alfonso	DELOITTE
POUSSARD	Emmanuel	Agence Parisienne du Climat
POUYET	Régis	DCESES
PRUFER	Yves	NICE COTE D'AZUR
RAULIN	REGIS	BOUYGUES IMMOBILIER AVELTYS
REFABERT	Françoise	VESTA CONSEIL FINANCE
REMUS-BOREL	Ludovic	DEXIA
RIBEIRO	Lucie	NEXITY
RICARD	Benoit	E-ENERGY
RICHARD	Marion	RAC-F
ROSEMONT	Jacques	OSEO
ROSENSTEIN	Frédéric	ADEME
ROUGIER	Dominique-Geneviève	BANQUE SOLFEA SA
ROUSTAN	Didier	EDF
SANCHES	Roméo	DOMOLANDES
SAUVAGE	Emmanuel	ALIUTA

SEVANCHE	Alain	
SILVA	Raimundo	Fédération Française des Sociétés d'Assurances
SOUCHON	Pascal	DELOITTE
STEKELOROM	Patrick	ALLIANZ
TARADE	François	CREDIT FONCIER
TIMORES	Nathalie	Ministère de l'Education Nationale et de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
TRESAUGE	Isabelle	BOUYGUES IMMOBILIER
UTZMANN	Frédéric	CERTINERGY
VERITE	Hugues	GIMELEC
VORMUS	Joël	CLER
ZAGDOUNI	Omar	EGF

### ANNEXE 3 : EXTRAITS DE L'ENERGY ACT 2011

The Energy Act 2011, chapter 2 Private rented sector: England and Wales, pt 46.

« *Tenants' energy efficiency improvements regulations:*

*(1) The Secretary of State must make regulations for the purpose of securing that a landlord of a domestic PR property which is of such description of domestic private rented property as is provided for by the regulations does not unreasonably refuse a request mentioned in subsection (2).*

*(2) The request is one by the tenant of the property to consent to the making of such relevant energy efficiency improvements as are identified in the request.*

*(3) Regulations under this section are referred to in this Chapter as "tenants' energy efficiency improvements regulations".*

*(4) For the purposes of tenants' energy efficiency improvements regulations —*

*"landlord" and "tenant" have the meaning given by the regulations;*

*"relevant energy efficiency improvements" means improvements which —*

*(a) are of such description as the regulations provide, and*

*(b) can be —*

*(i) wholly paid for pursuant to a green deal plan as provided for by Chapter 1 of this Part,*

*(ii) provided free of charge pursuant to an obligation imposed by an order made under section 33BC or 33BD of the Gas Act 1986 or section 41A or 41B of the Electricity Act 1989,*

*(iii) wholly financed pursuant to a combination of such a plan and such an obligation, or*

*(iv) financed by such other description of financial arrangement as the regulations provide.*

*(5) The first tenants' energy efficiency improvements regulations must come into force no later than 1 April 2016.*

*The Energy Act 2011, chapter 2 Private rented sector : England and Wales, pt 43. Domestic energy efficiency regulation et pt 49 Non-domestic energy efficiency regulation »*

Pt 43 :

« *(1) The Secretary of State must make regulations for the purpose of securing that a landlord of a domestic PR property —*

- (a) which is of such description of domestic private rented property as is provided for by the regulations,*
- (b) in relation to which there is an energy performance certificate, and*
- (c) which falls below such level of energy efficiency (as demonstrated by the energy performance certificate) as is provided for by the regulations,*

*may not let the property until the landlord has complied with the obligation mentioned in subsection (2).*

*(2) The obligation is to make to the property such relevant energy efficiency improvements as are provided for by the regulations.*

*(3) Regulations under this section are referred to in this Chapter as “domestic energy efficiency regulations”.*

*(4) For the purposes of domestic energy efficiency regulations —*

*“energy performance certificate” has the meaning given by the Energy Performance Regulations;*

*“landlord” and “let the property” have the meaning given by the regulations (and “let the property” may be defined to include “continue to let the property”);*

*“relevant energy efficiency improvements” means improvements which —*

*(a) are of such description as the regulations provide, and*

*(b) can be —*

*(i) wholly paid for pursuant to a green deal plan as provided for by Chapter 1 of this Part,*

*(ii) provided free of charge pursuant to an obligation imposed by an order made under section 33BC or 33BD of the Gas Act 1986 or section 41A or 41B of the Electricity Act 1989,*

*(iii) wholly financed pursuant to a combination of such a plan and such an obligation, or*

*(iv) financed by such other description of financial arrangement as the regulations provide.*

*(5) The Secretary of State may by order amend the definition of “energy performance certificate” in subsection (4).*

*(6) The first domestic energy efficiency regulations must come into force no later than 1 April 2018. »*

*Pt 49 :*

*« Non-domestic energy efficiency regulations*

*(1) The Secretary of State must make regulations for the purpose of securing that a landlord of a non-domestic PR property —*

*(a) which is of such description of non-domestic PR property as is provided for by the regulations,*

*(b) in relation to which there is an energy performance certificate, and*

*(c) which falls below such level of energy efficiency (as demonstrated by the energy performance certificate) as is provided for by the regulations,*

*may not let the property until the landlord has complied with the obligation mentioned in subsection (2).*

*(2) The obligation is to make to the property such relevant energy efficiency improvements as are provided for by the regulations.*

*(3) Regulations under this section are referred to in this Chapter as “non-domestic energy efficiency regulations”.*

*(4) For the purposes of non-domestic energy efficiency regulations —*

*“energy performance certificate” has the meaning given by the Energy Performance Regulations;*

*“landlord” and “let the property” have the meaning given by the regulations (and “let the property” may be defined to include “continue to let the property”);*

*“relevant energy efficiency improvements” means improvements which —*

*(a) are of such description as the regulations provide, and*

*(b) can be—*

*(i) wholly paid for pursuant to a green deal plan as provided for by Chapter 1 of this Part, or*

*(ii) financed by such other description of financial arrangement as the regulations provide.*

*(5) The Secretary of State may by order amend the definition of “energy performance certificate” in subsection (4).*

*(6) The first non-domestic energy efficiency regulations must come into force no later than 1 April 2018. »*

## ANNEXE 4 : MODELE ECONOMIQUE DE TIERS FINANCEMENT : QUELLE SENSIBILITE AUX PARAMETRES ?

Le groupe FIEE a conçu un **modèle théorique** pour simuler la rentabilité des projets (taux de rentabilité interne) financés par un système de tiers investissement.

Le modèle repose sur des hypothèses théoriques considérées comme « moyennes », c'est-à-dire que, sans prétendre représenter aucune situation réelle, elles peuvent être considérées comme non aberrantes.

Ce modèle a comme particularité d'intégrer la captation par le tiers investisseur d'une part de la valeur verte obtenue à la revente (en pourcentage de la valeur foncière totale).

Une des sorties du modèle permet de déterminer le TRI sur la durée de l'investissement, en fonction du coût des travaux au m<sup>2</sup> et en fonction du niveau de subventions accordées (les subventions accordées peuvent l'être en versements directs, type CIDD, ou en accès à un financement à coût réduit, type Eco PTZ).

Attention, cette modélisation ne reposant pas sur un cas réel, il ne faut rien en conclure quant aux valeurs absolues fournies (conclusion du type « le tiers financement est rentable » ou « il n'est pas rentable »). Ce modèle permet d'illustrer à grands traits la dynamique de rentabilité du tiers financement, ainsi que sa sensibilité à l'évolution de certains paramètres, ceci afin de pouvoir déterminer quels paramètres sont particulièrement importants.

- Le « cas type » central

Les résultats issus du premier cas type sont résumés par le tableau suivant. Cet exemple repose sur l'ensemble des hypothèses mentionnées à la fin de la présente annexe.

Le taux de retour sur investissement net est le suivant (en fonction du coût des travaux et du pourcentage de subventions) :



		Prix des rénovations énergétiques (€/m²)									
TRI	%Subventions	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
	0%	24%	15%	9%	5%	1%	#NO MBR E!	#DIV/0 !	#DIV/0 !	#DIV/0 !	#DIV/0 !
	5%	26%	16%	10%	6%	2%	0%	#NOM BRE!	#DIV/0 !	#DIV/0 !	#DIV/0 !
	10%	27%	17%	11%	7%	4%	1%	#NOM BRE!	#DIV/0 !	#DIV/0 !	#DIV/0 !
	15%	28%	19%	12%	8%	5%	2%	0%	#NOM BRE!	#DIV/0 !	#DIV/0 !
	20%	30%	20%	14%	9%	6%	3%	1%	#NOM BRE!	#NOM BRE!	#DIV/0 !
	25%	31%	21%	15%	11%	7%	5%	2%	0%	#NOM BRE!	#NOM BRE!
	30%	33%	23%	16%	12%	9%	6%	4%	2%	0%	#NOM BRE!
	35%	34%	24%	18%	13%	10%	7%	5%	3%	1%	0%
	40%	36%	25%	19%	15%	11%	9%	6%	5%	3%	1%

Nota : Cette analyse repose sur des hypothèses théoriques (cf. infra) dont certaines ne sont pas directement applicables en l'état du droit français.

Interprétation du tableau : considérant l'ensemble du montage et des hypothèses retenues (cf. ci-dessous), le taux de rentabilité interne du projet obtenu pour des travaux dont le coût est de 350€/m² avec un taux de subvention de 20% est de 6%.

Les **cases surlignées en vert** indiquent des TRI compatibles avec une perspective d'investisseur privé (>10%). Les **cases surlignées en rouge** indiquent des TRI compatibles avec une perspective d'investisseur public (entre 5 et 10%). Les **cases en gris** indiquent un TRI nul ou négatif.

Ce premier cas type permet de tirer les conclusions suivantes :

- En toute logique, le coût des travaux a un impact significatif sur la rentabilité globale des projets. Dans cette simulation, l'atteinte d'un coût de rénovation à 300€/m² ou moins permet de garantir un niveau rentabilité suffisamment élevé pour permettre au tiers investisseur public d'intervenir, même sans subventions.
- On remarque qu'une augmentation du coût de la rénovation induit un besoin en subvention plus que proportionnel. Par exemple, pour une augmentation de 30% du coût (passant de 350 à 450€/m²), il est nécessaire d'augmenter le taux de subvention de 130% (passant de 15% à 35% du montant global), pour un même TRI (de 5 % dans cet exemple). Symétriquement, une réduction du coût de la rénovation induit une forte réduction du besoin de subvention.

En conséquence, **un élément fondamental de l'accroissement des possibilités de financement et des réductions du besoin en subventions réside dans la réduction du coût des travaux au m² pour un même niveau de performance.** Il est fondamental de souligner que la réduction du coût au m² a un effet positif plus que proportionnel : une faible réduction du coût au m² accroît fortement la possibilité

de réaliser le montage financier de type tiers financement et/ou les possibilités de réduire les niveaux de subvention.

- Un tiers investisseur à caractère public avec une recherche de TRI entre 5 et 10% étend le champ d'action possible du tiers financement (cellules en rouge). En effet, dans cet exemple, le tiers investisseur public pourra intervenir pour des opérations dont les travaux peuvent être 50 à 100 €/m<sup>2</sup> plus coûteux que ceux pour lesquels un tiers investisseur privé pour intervenir (à taux de subvention identique).

En conséquence des deux constats précédents, **il peut être conclu que le tiers investisseur public permet de réduire significativement les besoins en subventions en comparaison avec un tiers investisseur privé**. Par exemple, pour un coût des travaux de 350€/m<sup>2</sup>, le taux de subvention minimal pour le tiers investisseur public pourra être de 15% quand le tiers investisseur privé aurait besoin d'au moins 40% de subventions.

#### - Impacts de la variation du taux de refinancement du tiers investisseur

La variation de moins deux points de pourcentage (ou moins 200 points de base) du coût du refinancement du tiers investisseur (passant de 4% à 2%) permet, à niveau de rentabilité constant, de mobiliser des rénovations dont le coût est 50€/m<sup>2</sup> plus élevé (à taux de subvention constant) ou de réduire le taux de subvention nécessaire de 5 à 10 point de pourcentage (à coût de rénovation constant).

Là encore, en toute logique, l'effet n'est pas proportionnel : passer d'un taux de refinancement de 6% à un taux de 4% est plus bénéfique que passer d'un taux de 4% à 2%, comme le montre la comparaison des trois tableaux suivants :

### Hypothèse : refinancement du tiers financeur à 6%

		Prix des rénovations énergétiques (€/m2)									
TRI		150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
%Subventions	0%	21%	12%	6%	2%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	5%	22%	13%	7%	3%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	10%	24%	14%	8%	4%	1%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	15%	25%	16%	10%	5%	2%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	20%	27%	17%	11%	7%	3%	1%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	25%	29%	19%	13%	8%	5%	2%	0%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!
	30%	30%	20%	14%	10%	6%	4%	1%	-1%	#NOMBRE!	#DIV/0!
	35%	32%	22%	16%	11%	8%	5%	3%	1%	-1%	#NOMBRE!
	40%	34%	23%	17%	13%	9%	7%	4%	3%	1%	-1%

### Hypothèse : refinancement du tiers financeur à 4%

		Prix des rénovations énergétiques (€/m2)									
TRI		150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
%Subventions	0%	24%	15%	9%	5%	1%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	5%	26%	16%	10%	6%	2%	0%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	10%	27%	17%	11%	7%	4%	1%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	15%	28%	19%	12%	8%	5%	2%	0%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!
	20%	30%	20%	14%	9%	6%	3%	1%	#NOMBRE!	#NOMBRE!	#DIV/0!
	25%	31%	21%	15%	11%	7%	5%	2%	0%	#NOMBRE!	#NOMBRE!
	30%	33%	23%	16%	12%	9%	6%	4%	2%	0%	#NOMBRE!
	35%	34%	24%	18%	13%	10%	7%	5%	3%	1%	0%
	40%	36%	25%	19%	15%	11%	9%	6%	5%	3%	1%

### Hypothèse : refinancement du tiers financeur à 2%

		Prix des rénovations énergétiques (€/m2)									
TRI		150	200	250	300	350	400	450	500	550	600
%Subventions	0%	28%	18%	12%	8%	4%	2%	#NOMBRE!	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!
	5%	29%	19%	13%	9%	5%	3%	0%	#NOMBRE!	#DIV/0!	#DIV/0!
	10%	30%	20%	14%	10%	6%	4%	1%	-1%	#NOMBRE!	#DIV/0!
	15%	32%	21%	15%	11%	7%	5%	2%	0%	#NOMBRE!	#NOMBRE!
	20%	33%	22%	16%	12%	9%	6%	4%	2%	0%	#NOMBRE!
	25%	34%	24%	17%	13%	10%	7%	5%	3%	1%	-1%
	30%	35%	25%	19%	14%	11%	8%	6%	4%	2%	1%
	35%	37%	26%	20%	15%	12%	9%	7%	5%	4%	2%
	40%	38%	27%	21%	16%	13%	11%	8%	6%	5%	3%

Le modèle théorique de simulation du tiers financement repose sur les hypothèses suivantes :

Hypothèses retenues dans le cas du premier cas type (inputs du modèle)	
Conso énergie finale avant (kWh/m <sup>2</sup> .an)	200
Conso énergie finale après (kWh/m <sup>2</sup> .an)	60
% d'économie	-70%
Prix de l'énergie finale	100€/MWh
Inflation du prix de l'énergie finale (et augmentation du versement au TI)	+5% par an
Valeur immobilière	1500€/m <sup>2</sup>
Inflation prix de l'immobilier	2%
Fonds propres du TI	20%
Valeur verte captée par le TI à la revente	3%, soit 77€/m <sup>2</sup> (inflation comprise)
Financements bancaires	=(total – (fonds propres TI + subventions))
Coût du financement bancaire (mobilisé par le TI)	4%
Indicateur bancaire	Ok si DSCR>110%
Financement bancaire	19 ans
Revente	20 ans

Montant des intérêts cumulés selon ces hypothèses du « cas type central » (output du modèle)	107€/m <sup>2</sup>
----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

## ANNEXE 5 : LES FINANCEMENTS EUROPEENS DANS L'EFFICACITE ENERGETIQUE : SOUTIENS A L'INNOVATION FINANCIERE

L'Union Européenne participe au financement de l'efficacité énergétique, au nom de ses objectifs de développement régional et de ses objectifs énergétiques et climatiques, avec en particulier les dispositifs suivants :

- FEDER

Le FEDER vise à renforcer la cohésion économique et sociale au sein de l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres régionaux, il a été doté de 201 milliards d'euros pour 2007-2013.

Pour cette période, les investissements dans efficacité énergétique et dans les énergies renouvelables dans le secteur du logement sont éligibles au FEDER. Le montant mobilisable pour les travaux de réhabilitation énergétique est de 4 % de l'enveloppe nationale du FEDER, ce qui correspond à environ 320 millions d'euros pour la France (métropole et Dom) pour cette période. Les autorités régionales gestionnaires (généralement les services déconcentrés de l'Etat, DATAR et SGAR) ont reçu les recommandations sur l'utilisation de ces fonds par une circulaire publiée le 22 juin 2009.

Le fonds FEDER pour la période 2014-2020 est actuellement en cours de négociation entre la Commission, le Parlement européen et le Conseil. Pour 2014-2020, la Commission a proposé de supprimer le plafond de la période précédente et d'allouer 20% à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables dans l'ensemble des secteurs, y compris le logement, social et privé. Le Parlement Européen a adopté une position le 16 janvier 2013<sup>81</sup>, dans lequel il recommande 20% attribué à l'efficacité énergétique et 6% aux énergies renouvelables. Il reviendra au Conseil de trancher. Les accords de partenariat nationaux et les programmes opérationnels sont en cours d'élaboration.

L'objectif de la Commission Européenne est de développer l'utilisation sur le secteur de l'efficacité énergétique des "instruments financiers", c'est-à-dire ce qu'on appelle actuellement Jessica. Ces instruments permettent d'apporter des subventions FEDER en capital gratuit dans des véhicules qui peuvent faire des investissements en *equity*, des prêts ou des garanties.

Un rapport de la Cour des comptes européenne<sup>82</sup>, portant sur des projets réalisés en Italie, en Lituanie et en République Tchèque, a indiqué les difficultés des Etats membres à employer correctement ces fonds FEDER pour l'efficacité énergétique, notamment du fait d'un « manque de capacités » de la part des autorités régionales gestionnaires. Les fonds auraient été mal employés du fait d'absence

---

<sup>81</sup> « Rôle de la politique de cohésion de l'Union dans la mise en œuvre de la nouvelle politique européenne de l'énergie », résolution du 16 janvier 2013

<sup>82</sup> « Rentabilité des investissements consacrés à l'efficacité énergétique dans le cadre de la politique de cohésion, cour des comptes européenne », 14 janvier 2013

d'évaluation des besoins et d'analyse du potentiel d'économies d'énergie au regard des investissements.

- Project Development Assistance (PDA), Financé par le programme Intelligent Energy Europe II<sup>83</sup>

La Commission Européenne a mis en place plusieurs entités de soutien aux personnes publiques (régions, villes, municipalités, groupements de personnes publiques...) pour le soutien au développement de projets relatifs à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables. Au sein de ces programmes, on distingue en particulier le MLEI et ELENA. Toutes les lignes de financement ont comme point commun de ne pas financer les investissements, mais les activités nécessaires pour préparer des investissements d'un point de vue technique et financier. La règle de base est que pour 1 Euro de fonds européens, au minimum 20 Euros d'investissements doivent être lancés à l'issue d'un projet de 36 mois.

- Mobilising Local Energy Investments (MLEI)

Pour la période 2007-2013, 735 millions d'€ sont disponibles à travers le programme IEE pour soutenir des projets d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables innovants. Des appels à projets sont lancés tous les ans.

La priorité MLEI PDA finance des collectivités pour lancer des projets d'investissement présentant une innovation organisationnelle dans la façon dont ils mobilisent les investissements, et/ou un haut niveau d'ambition en termes d'économies d'énergie ou des renouvelables.

En France, la SEM Energies POSIT'IF, portée par la région Ile-de-France est en discussion pour bénéficier du financement de certains coûts relatifs au caractère innovant du modèle.

- ELENA : European Local ENergy Assistance

Le programme ELENA vise à accroître le recours à des processus, des techniques, des produits ou des pratiques innovants et leur pénétration sur le marché afin de permettre leur généralisation.

A travers ELENA, IEE met à disposition 97 millions d'euros pour de l'assistance à la mobilisation des investissements. Les projets financés sont des études de faisabilité, études techniques, négociations contractuelles, assistance technique...

---

<sup>83</sup> [http://ec.europa.eu/energy/intelligent/getting-funds/elena-financing-facilities/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/energy/intelligent/getting-funds/elena-financing-facilities/index_en.htm)

Les fonds ELENA sont confiés à quatre banques (KfW, Banque de développement du Conseil de l'Europe, BEI, BERD) qui ont en charge l'instruction des dossiers et de la distribution des fonds. Chaque organisation propose des financements sur la base de critères différenciés.

Les financements de la BEI sont uniquement destinés aux collectivités locales, alors que la KfW ne s'adresse qu'aux banques de détail. La BERD et la BDCE proposent les 2 types d'intervention.

En France, le contrat de performance énergétique portant sur 100 écoles de la Ville de Paris a été partiellement financé, dans son élaboration technique, par des fonds ELENA de la BEI.

Le groupe BPCE bénéficie d'une subvention ELENA KfW pour développer des financements en direction des copropriétés.

- Fonds EEE-F

Fonds d'investissement établi en 2010 par un amendement au programme de relance (European Energy Programme for Recovery). Il est capitalisé à hauteur de 265 millions d'euros par la Commission Européenne, la BEI, Cassa Depositi e Prestiti, Deutsche Bank. 70% du capital est dédié à l'efficacité énergétique, le reste étant orienté vers les énergies renouvelables et les transports urbains propres. En plus du capital, 20 millions d'euros de subventions sont disponibles pour de l'assistance technique.

Le fonds intervient auprès des collectivités locales ou des entités publiques ou privées qui travaillent pour le compte de celles-ci (ESCOs, entités de logement social...), afin d'investir dans des projets matures et « bancaables ».

Le fonds peut investir directement ou passer par des institutions financières. Pour l'efficacité énergétique, il fournit de la dette mature sous différentes formes (dette à longue maturité, prêts, garanties...) jusqu'à un horizon de 15 ans.

En France, la Région Rhône-Alpes a candidaté auprès du EEE-F afin d'obtenir des financements pour la SPL OSER.

- JESSICA

JESSICA est un programme de gestion et de conseil lancé par la Commission Européenne pour appuyer les Etats membres et les régions à investir les fonds structurels régionaux dans les projets urbains, dont des projets d'efficacité énergétique, dans le cadre de la politique de cohésion.

JESSICA co-finance des fonds locaux qui investissent dans des projets se rapportant à la politique de cohésion, dont certains peuvent porter sur l'efficacité énergétique. JESSICA est un « fonds revolving » qui utilise la subvention européenne en capital pour proposer des prêts, garanties ou investissements en equity à des taux plus bas que ceux du marché.

Au Royaume-Uni, Londres a créé le London Energy Efficiency Fund (LEEF) auquel JESSICA a participé.

A partir de 2014, le nom « Jessica » sera remplacé par l'appellation « instruments financiers ».

- Prêts de la BEI

La banque européenne d'investissement peut participer au montage financier de projets par l'octroi de prêts préférentiels, à longue maturité et à des conditions financières favorables, obtenues notamment grâce à la notation AAA de la BEI.

Par exemple, la Région Aquitaine a pu bénéficier en novembre 2012 de l'engagement de la BEI à hauteur de 800 millions d'euros, afin de financer la rénovation des lycées et des organismes de formation (500 M€) et en faveur des entreprises engagées dans la rénovation énergétique des bâtiments et la production d'EnR (300 M€) en partenariat avec le Crédit Agricole et la Banque Populaire et Caisse d'Epargne (BPCE).





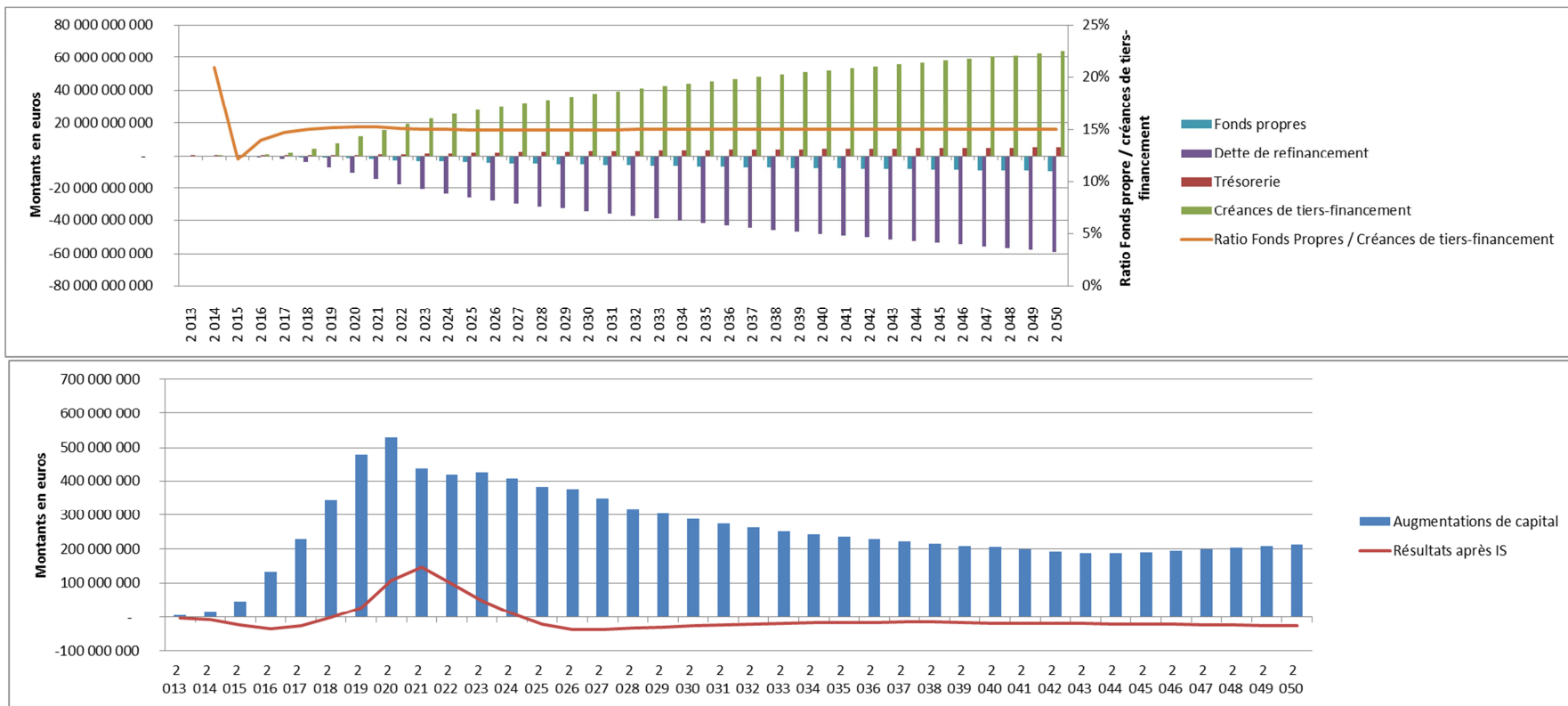
## ANNEXES 6 : CARTOGRAPHIE DES AIDES EXISTANTES AUX ENTREPRISES







# ANNEXE 7 : SCHEMA DE DEPLOIEMENT POSSIBLE DU TIERS FINANCEMENT POUR LE LOGEMENT (ETUDE ADEME)



Source : Vesta Conseil&Finance pour l'ADEME