

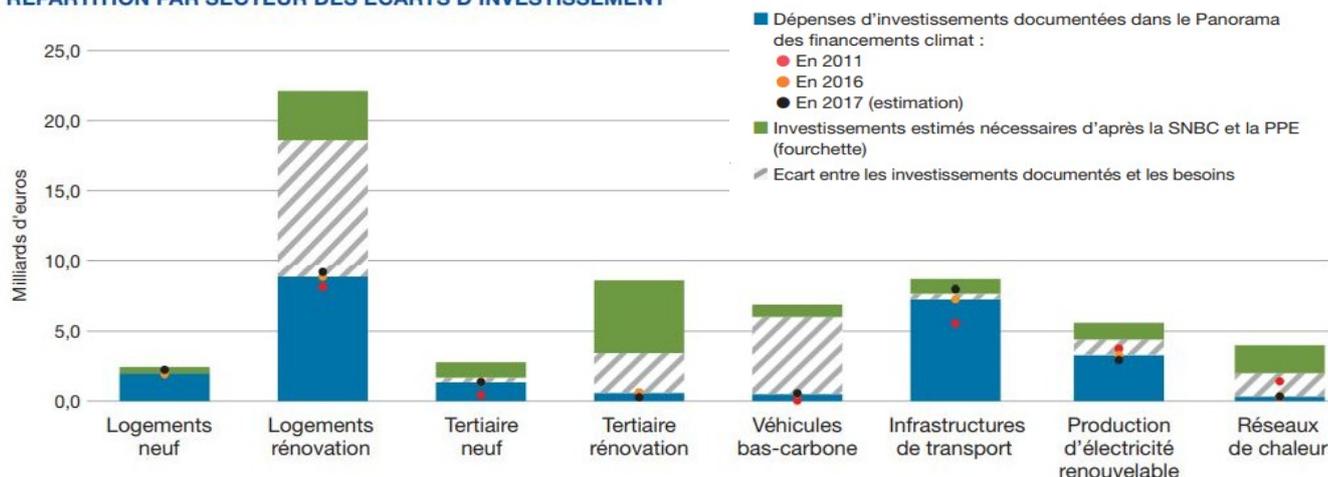
Fiche repère

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DANS LE BÂTIMENT

Connaissance

Financement de la rénovation énergétique : panoramas, acteurs et dispositifs

RÉPARTITION PAR SECTEUR DES ÉCARTS D'INVESTISSEMENT



Source: Panorama des financements climats en France 2016 « écart entre investissement estimé nécessaire et investissement réel, par secteur », I4CE

Un manque d'investissement estimé à 20 milliards d'euros

Les investissements bas-carbone sont estimés par l'I4CE (Institute For Climate Economics) à environ 32 milliards d'Euros en 2014, dont 14 milliards d'Euros pour le secteur du bâtiment (soit 42 %). Avec près de 10 milliards d'Euros, la rénovation énergétique est le premier poste d'investissements, que ce soit le logement ou le tertiaire.

Le manque d'investissements pour atteindre les objectifs de la SNBC (stratégie nationale bas carbone) et de la PPE (programmation pluriannuelle de l'énergie) est estimé à environ 20 milliards d'Euros par an pour le seul secteur de la rénovation énergétique ; soit un besoin évalué à plus du double de ce qui est déjà investi malgré des aides de l'État conséquentes.

Des projets de rénovation énergétique portés principalement par les ménages, financés par fonds propres, dettes bancaires et aides de l'État

Avec près de 70 % des investissements, les ménages sont les principaux porteurs de projets, suivi des bailleurs sociaux, des entreprises, de l'État et des collectivités. Les projets sont majoritairement financés par fonds propres et dettes bancaires, et complétés d'aides, versements et subventions de l'État. Au final, l'État apporte environ 45 % du financement des projets via des aides aux ménages et entreprises, des prêts bonifiés, des fonds propres, la TVA à taux réduit ou encore des mécanismes tels que les certificats d'économie d'énergie (CEE).



Des dispositifs innovants pour financer la rénovation énergétique

Outre les dispositifs classiques mis en place par l'État pour financer la rénovation énergétique, notamment celle des logements, tels que les CEE, le CITE (Crédit d'impôt pour la transition énergétique, qui devient une prime travaux), l'eco-PTZ (éco-prêt à taux zéro), la TVA à 5,5 % ou encore les aides de l'ANAH, les maîtres d'ouvrages peuvent aujourd'hui s'appuyer sur des mécanismes innovants parmi lesquels : le Tiers-financement, dont l'intracring, ou le Tiers-investissement, dont le Contrat de Performance Énergétique (CPE).

Tiers-financement ou Tiers-investissement ?

La loi dite ALUR a créé l'article L 381-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) qui définit le **tiers financement** dans le champ de la rénovation de bâtiment. Il s'agit d'intégrer à une offre technique un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre. L'offre technique porte notamment sur la réalisation de travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques. La contrepartie du service créé est un paiement échelonné, régulier et limité dans le temps. En d'autres termes, le service de financement (le tiers-financeur) fait l'avance du financement des travaux ; ces travaux permettent au maître d'ouvrage (MOA) de faire des économies ; le MOA peut alors rembourser le tiers financeur suivant des échéances définies contractuellement.

Les modalités de mise en œuvre des sociétés de tiers financement sont codifiées aux articles R 381-9 à R 381-12 du CCH

Actuellement, il existe 3 sociétés de Tiers-financement en France, généralement des sociétés d'économie mixte, dont, en région

parisienne, Île-de-France Énergie. Elles doivent proposer au maître d'ouvrage, à minima, la détermination du plan de financement des travaux permettant d'atteindre une diminution d'au moins 25 % de la consommation conventionnelle d'énergie primaire : chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement (arrêté du 8 février 2016), l'identification des aides mobilisables et l'évaluation du montant restant à charge du MOA. L'offre peut également comprendre une offre de prêt soit via un crédit soit sous forme d'avance à titre gratuit.

Le **tiers-investissement** est une « déclinaison » du tiers financement. Il permet au maître d'ouvrage de se faire financer entièrement ou partiellement son projet. Le tiers-investisseur, généralement une société de services énergétiques dans le cadre d'une rénovation énergétique, apporte les fonds et gère l'ensemble du projet. Les économies d'énergies sont garanties par le tiers-investisseur, en contrepartie de créances qui lui permettront un retour sur investissement. Le tiers investisseur se rémunère sur les économies qu'il réalise grâce aux travaux qu'ils a préconisé. Le MOA rémunère le tiers investisseur en fonction des économies réalisées et contractualisées avec le tiers investisseur (il ne rémunère pas directement les travaux réalisés par le tiers investisseur).

L'Intracring et le Contrat de Performance Énergétique (CPE)

L'Intracring peut inclure du tiers-financement. Il consiste, pour le MOA, à créer une ligne budgétaire exclusivement dédiée à la rénovation énergétique des bâtiments publics. Le dispositif est principalement utilisé en France par des MOA publics notamment les universités ou encore le Muséum national d'Histoire naturelle.

La Banque des territoires (tiers financeur) peut faire une avance remboursable pour impulser la démarche (créer le service) à hauteur de 50 % du fonds ; Par la suite, les économies d'énergies générées par les travaux permettent de prendre le relais de l'aide de l'aide financière initiale pour fonctionner en toute autonomie .

Le CPE (Contrat de Performance Énergétique) est une forme de tiers-investissement. C'est un accord contractuel conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment (public ou privé) et une société de services d'efficacité énergétique (SSEE) **dont l'objet porte sur la réalisation d'économies d'énergie**, et non pas sur les travaux qui seront effectués. Le maître d'ouvrage dispose d'une garantie de performance énergétique, avec des indemnités possibles en cas de non atteinte des objectifs. Le MOA peut financer lui-même l'opération, ou recourir au tiers-investissement. En commande publique, les CPE sont finalisés soit par des marchés globaux (conception/réalisation), ou marché global de performance, soit par des contrats de partenariat public/privé (plus compliqués à mettre en place que les marchés globaux).

La Banque des Territoires

Nouvelle direction de la CDC (caisse des dépôts et consignation) créée le 30 mai 2018, la Banque des Territoires a pour rôle d'accompagner et de financer les projets territoriaux. Dans le cadre du Grand Plan d'Investissement, une enveloppe de 2,5 milliards d'euros est donnée à la Banque des Territoires pour la rénovation des bâtiments publics, dont 2 milliards sous forme de prêts (prêts GPI AmbRE) et 500 millions sous forme d'investissements sur fonds propres (Intracting, Marché de Partenariat de Performance Énergétique...).

<https://www.banquedesterritoires.fr/>

Pour aller plus loin :

- **Panorama des financements climat** en France, I4CE
<https://www.i4ce.org/download/edition-2019-panorama-financements-climat/>
- **L'Intracting**, une démarche pour financer la rénovation énergétique des bâtiments, CEREMA 2018
- **Observatoire des CPE**, 2017
- **Les différentes aides financières** pour rénover son logement :
<https://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/financez-projet/renovation>
- **Île-de-France Énergies**, société de tiers-financement en IDF
(anciennement Energies POSIT'IF)
<https://www.iledefranceenergies.fr>