CAHIER D'ACTEUR

PROMOUVOIR LE TIERS FINANCEMENT POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS D'ECONOMIES D'ENERGIE DANS L'HABITAT

LA RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS, UN LEVIER MAJEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE…

Les scénarios de transition énergétique, tant à l'échelle nationale (cf Negawatt) qu'à l'échelle régionale (cf notre scénario VEC Pays de Loire) reposent en règle générale sur 3 piliers majeurs : les recours aux énergies renouvelables, la sobriété et l'efficacité.

La prise en compte de ce dernier facteur est primordiale et conditionne la réussite de la transition. Il recouvre en premier lieu la problématique la rénovation énergétique des bâtiments. Dans la partie du plan Climat gouvernemental dévolue à ce thème, il est indiqué que le secteur résidentiel-tertiaire représente 45% de nos consommation énergétique et 27% de nos émissions de gaz à effet de serre.

En estimant les gains envisageables via la rénovation énergétique des bâtiments, le scénario VEC Pays de Loire prévoit à l'horizon 2050 une baisse potentielle de 58% de la consommation d'énergie pour l'habitat, et de 50% pour le secteur tertiaire, baisse tenant compte de l'augmentation prévisible de la population, du nombre de logements et de la surface dévolue au tertiaire dans cette région.

Le Plan Bâtiment durable prévoit de mobiliser 14 milliards d'euros sur le quinquennat pour financer la rénovation de 500 000 logements par an, dont 100 000 logements sociaux. Cet effort important est à relativiser face à l'investissement global à supporter par les propriétaires ou copropriétaires : à raison de 20 à 30000 € par logement, moyenne ne prenant en compte que l'aspect « énergie » d'une rénovation, ceci représente un investissement considérable de l'ordre de 10 à 15 Milliards d'euros par an…

VIRAGE ENERGIE CLIMAT PAYS DE LOIRE

Depuis 2009, la démarche de notre association Virage Energie-Climat Pays de la Loire (VEC-PdL) rejoint celles d'autres associations, NégaWatt, Virage Énergie Climat Nord-Pas-de-Calais et Solagro, toutes engagées sur les thèmes de l'énergie et du climat.

Le travail bénévole des membres de l'association a permis de finaliser en 2013 un scénario de transition énergétique, intégrant l'ensemble des émissions de GES, entre autres celles issues de l'agriculture et des déchets.
Ce scénario a vocation à être diffusé largement auprès de la société civile et des élus locaux. Il permet aussi le développement d'une «**expertise citoyenne** » sur les questions énergie-climat .

… MAIS QUI RENCONTRE BEAUCOUP D'OBSTACLES :

Certes de nombreux dispositifs (CITE, aides de l'ANAH, aides régionales et/ ou locales, etc…) concourent à faciliter le passage à l'acte des citoyens…

Il n'en demeure pas moins que l'objectif fixé est très ambitieux, compte-tenu de multiples freins pouvant s'opposer à cette tendance ; ces derniers ont été bien décrits dans un récent rapport du Plan Bâtiment durable: http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/170321_rapport_financements_de_la_renovation_energetique_des_logements_prives_et_deploiement_tiers-financement.pdf

- Un discours trop uniforme face à une diversité de publics et de situations
- Une capacité financière limitée pour certains segments de la population : dans un contexte du prix de l'immobilier orienté à la hausse, les ressources financières des ménages (épargne + emprunt) sont prioritairement affectées à l'acquisition du bien avant de penser à sa rénovation.
- Une confiance à renforcer entre les acteurs de la rénovation / entre les professionnels et le particulier, en termes de qualité des travaux, de respect des délais et des objectifs de performance énergétique annoncés.
- Une offre de rénovation sous-valorisée et fragmentée
- Des actions menées par des structures locales trop éparses
- La complexité d'un projet de rénovation ressentie entre autres par les particuliers (et par ailleurs bien réelle !)
- Des freins propres à la rénovation énergétique en copropriété
- Une efficacité assez faible de l'argumentaire des économies d'énergie, compte-tenu de la durée de retour sur investissement largement supérieure à 10 ans, à comparer avec la durée moyenne d'occupation d'un logement (7 ans)

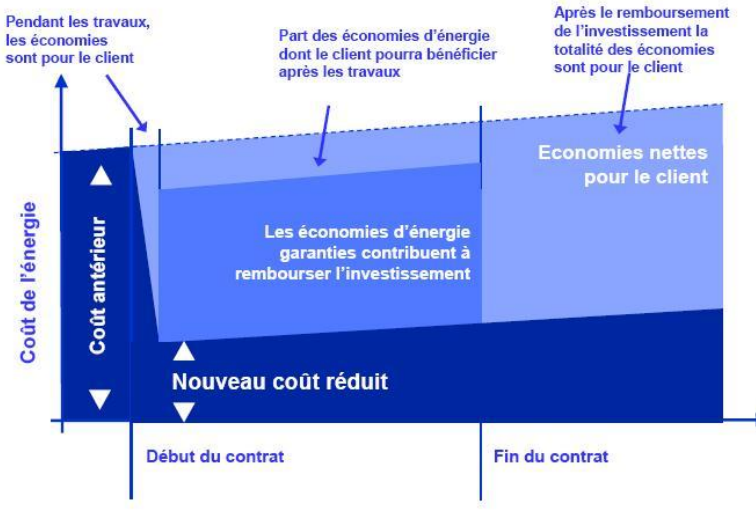
Les chiffres suivants, issus du « rapport sur le financement de la rénovation énergétique des logements privés » de la Caisse des dépôts et consignations, illustrent la difficulté de l'équation pour un particulier :

Equation micro-économique

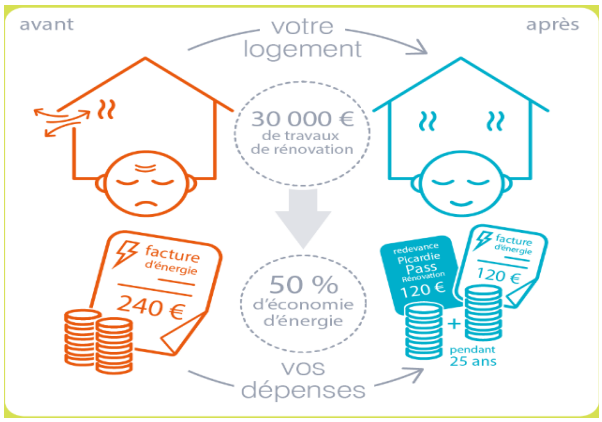
		Logements non énergivores		Logements énergivores (rénovations lourdes, DPE E-G vers C&D)
	Unité	Rénovations légères (passage DPE C&D vers B&C)	Rénovations lourdes (passage DPE C&D vers A&B)	
Montant des investissements	**€**	**10 000 €**	**20 000 €**	**20 000 €**
Durée de vie de l'investissement	*années*	25 ans	30 ans	30 ans
Taux d'économie d'énergie		30%	40%	40%
Facture énergie /an avant travaux	*€/an*	1 250 €	1 250 €	2 000 €
Economie d'énergie/an année 1	*€/an*	375 €	500 €	800 €
Temps de retour sur investissement	*années*	20 ans	27 ans	19 ans

LE TIERS FINANCEMENT, UN LEVIER POUR DEBLOQUER LA SITUATION

Pour éviter ce problème de la « falaise budgétaire » que peut représenter un pareil investissement , le tiers - financement constitue un levier extrêmement pertinent. Dans son principe, il consiste à proposer une offre de rénovation énergétique qui inclut le financement de l'opération et un suivi post-travaux, de telle sorte que le propriétaire n'a rien à financer car les économies d'énergies futures remboursent progressivement tout ou partie de l'investissement.



Principe du mécanisme de « tiers financement » (source : CDC, 201

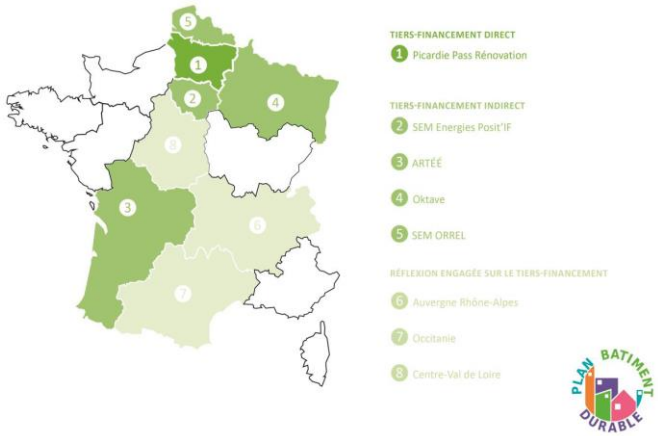


Ce mécanisme permet de réduire fortement la complexité d'un chantier de rénovation, qui peut décourager un large public, entre autres chez les particuliers. Le « portage » financier et technique sécurise l'opération en « lissant » l'investissement de départ.

Un point important : le cadre juridique entourant le tiers-financement est à présent stabilisé

- le capital initial de la société de tiers-financement doit être au minimum de 2 millions d'euros ;
- l'opération de tiers-financement doit permettre de réaliser des économies d'énergie dans le logement ou le bâtiment et d'atteindre une diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire d'au moins 25 % par rapport au niveau initial ;
- la société de tiers-financement peut être agréée comme intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement , ou peut recevoir l'autorisation d'exercer une activité de crédit

DES EXEMPLES DE PLUS EN PLUS NOMBREUX EN REGION :

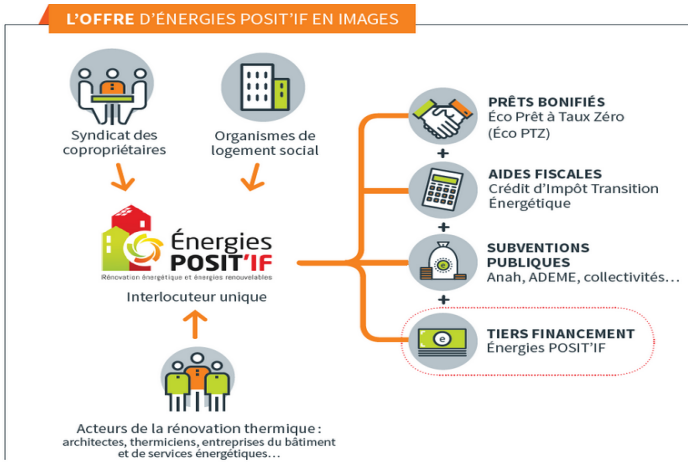


la SPL Oser créée fin 2012 par des collectivités locales de Rhône-Alpes pour encourager et accompagner la rénovation énergétique des bâtiments publics, est la première Société Publique Locale d'efficacité énergétique de France.

Ile-de-France : la SEM Energies Posit'if

Créée fin 2013, la SEM (Société d'Economie Mixte) Energies Posit'if est dédiée à la rénovation énergétique des logements collectifs en Ile-de-France (copropriétés et logement social).

Là aussi, l'idée est de sortir des limites du modèle public habituel d'intervention financière en recourant au mécanisme de tiers-financement.



Picardie – Hauts de France: la SPEE propose des solutions aux particuliers : Picardie Pass Rénovation

Le Service Public d'Efficacité Energétique (SPEE) mis en place par la région Picardie fin 2013 propose des solutions personnalisées de tiers-financement à tous les ménages picards, afin de soutenir et d'accompagner les travaux de rénovation thermique.

Le succès du SPEE repose sur un large panel d'offres individualisées de tiers-financement, permettant d'engager des travaux sur-mesure et adaptés à la situation financière et matérielle des ménages.

Depuis août 2015, le dispositif s'intéresse aussi aux immeubles collectifs privés, qui génèrent à eux seuls 15% des émissions de gaz à effet de serre du territoire picard.

L'ambition du programme, maintenu après la création de la région des Hauts de France, semble quelque peu bridé par les craintes de l'exécutif régional quant au contrôle de l'endettement.

Ceci souligne l'urgence de la mise en place de systèmes de garantie dont les collectivités territoriales ont un impérieux besoin pour sécuriser cet effort

d'investissement considérable.

Bordeaux se lance aussi dans l'aventure, profitant des nouvelles compétences allouées aux métropoles par la loi Maptam. Pour devenir territoire à énergie positive en 2050, la métropole veut atteindre un rythme de 9.000 rénovations par an, contre 2.000 aujourd'hui. La création d'une SEM de tiers financement lui permettra de "proposer une offre intégrée technique et financière pour faire l'avance, hors aides, des travaux » et la métropole espère obtenir toutes les autorisations d'ici la fin de l'année

DES EXPERIENCES A GENERALISER …

Toutes ces expériences démontrent le potentiel de ce mode d'encadrement de la rénovation énergétique de l'habitat. Une généralisation de cette démarche permettrait de donner l'impulsion nécessaire pour remplir les objectifs d'économie d'énergie pour le secteur de l'habitat. Ceci passe par le développement d'une réelle expertise locale, à l'échelle des Métropoles et des Régions.

Une condition du succès de cette expérience repose sur la sécurisation des collectivités sur le plan financier. Ceci rejoint certaines propositions du Plan bâtiment durable :

- Proposition 21 : « débloquer sans tarder le Fonds de Garantie pour la rénovation énergétique (FGRE), assurer son financement pour la durée du quinquennat, étendre son périmètre au soutien du déploiement du tiers-financement »
- Proposition 47: « soutenir les actions de développement de garanties de performance énergétique et le déploiement du tiers-financement » (entre autres en réglant la question sensible du problème de consolidation des engagements publics « verts » avec la dette publique des collectivités, et en levant les difficultés relatives aux besoins de cautionnement des sociétés de tiers financement..)

ET EN REGION PAYS DE LOIRE ?...

Le scénario VEC Pays de Loire prévoit la rénovation d'ici 2050 de la totalité du parc d'habitat existant, soit environ 682000 logements anciens (antérieurs à 1974), 524000 logements intermédiaires (de 1974 à 2000) et 302000 logements ayant bénéficié des RT2000 et 2005. A raison de 25K€ par logement, ceci représente un investissement global d'environ 38 Milliards € d'ici à 2050, pour près de 50000 rénovations par an, avec une période initiale plus coûteuse pour traiter les bâtiments les plus énergivores.

L'objectif affiché par la région est la rénovation de 100000 logements sur la période 2018-2021, avec un montant pour ce volet rénovation thermique et construction durable de 61 M€, à comparer avec l'effort global d'investissement à engager pour les propriétaires de .2,5 Milliards €.

VEC Pays de Loire, favorable à la généralisation du tiers financement à l'échelle nationale, préconise en premier lieu la création d'une SEM de ce type dans la région, qui faciliterait grandement la réalisation de ces objectifs très ambitieux. Sans un soutien de cette nature, le rythme de la rénovation énergétique risque fort de ne pas correspondre aux attentes. Or il s'agit là d'un point crucial pour la réussite de la transition énergétique.

Soulignons cependant plusieurs points d'attention :

- Le volet technique des opérations conduites dans ce cadre doit privilégier la qualité et la performance à long terme ; à ce titre l'exigence de 25% d'économie au minimum n'est pas assez ambitieuse, on devrait viser le niveau BBC, pour respecter nos engagements climatiques
- Les crédits accordés au titre d'un tiers financement devraient être attachés à la pierre et non aux propriétaires (en cas de vente du bien, le reliquat de crédit devrait être transféré à l'acheteur)
- Les collectivités locales doivent conserver un contrôle aussi étendu que possible des opérations via leurs SEM ad hoc, le secteur bancaire étant strictement cantonné à son rôle de fournisseur de crédit

cndp Commission nationale du débat public

Commission
particulière du débat
public PPE
244 boulevard Saint-Germain 75007
Paris ppe@debat-cndp.fr
http://ppe.debatpublic.fr