

Rapport

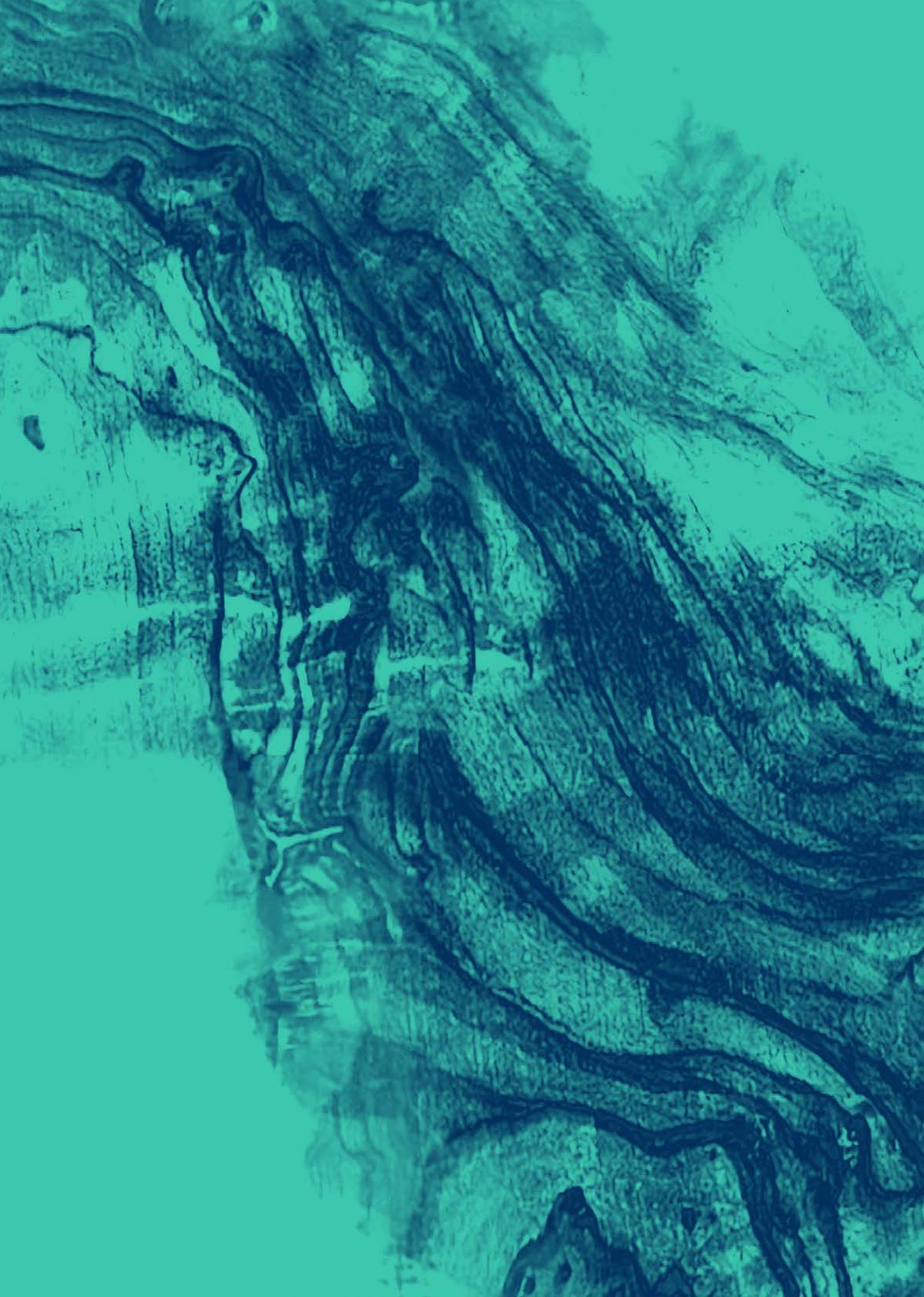
**Freins et leviers sectoriels
au financement de la
transition écologique**
Le cas de la décarbonation
du bâtiment

Mai 2024



**INSTITUT
DE LA FINANCE
DURABLE**

PARIS EUROPLACE



SOMMAIRE

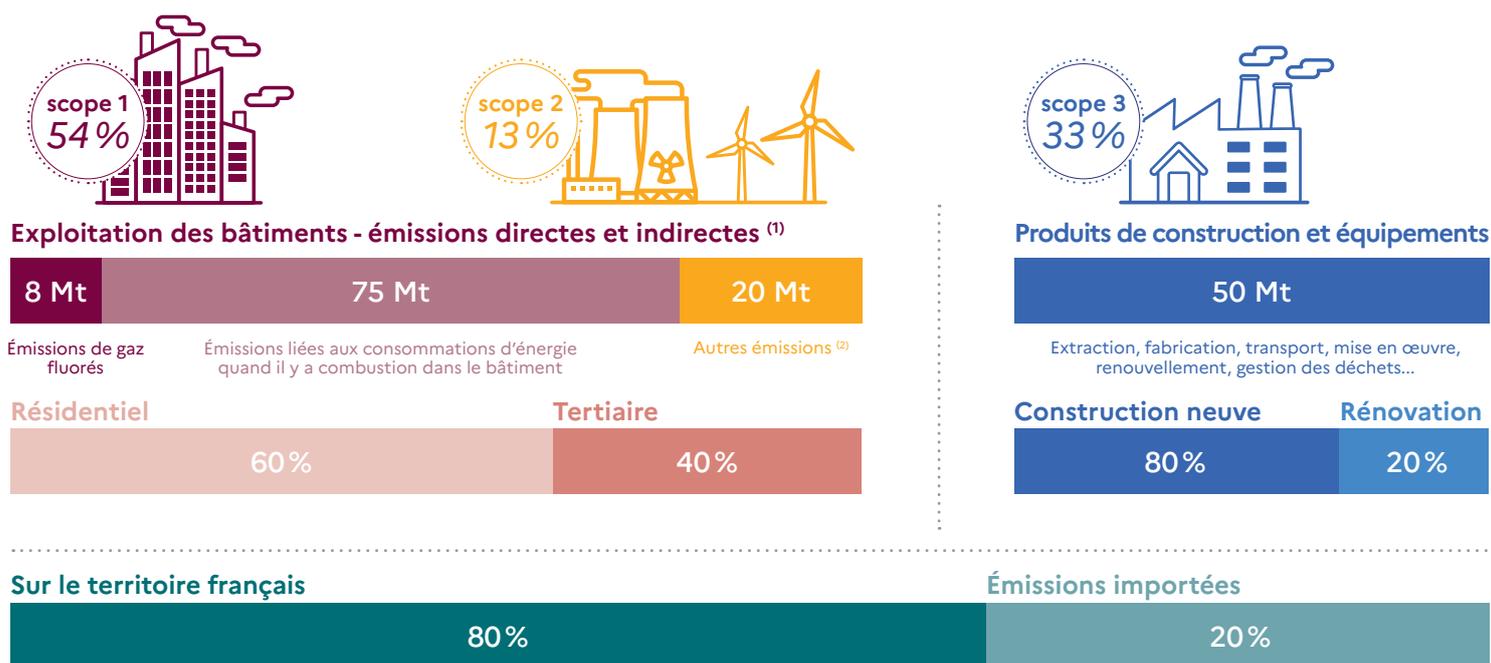
1. CONTEXTE	4
2. DIAGNOSTIC	7
Constats généraux	7
Cas n°1 – Ménages	8
Cas n°2 – Collectivités territoriales	17
Cas n°3 – Tertiaire privé	20
3. RECOMMANDATIONS	23
I. Stabiliser le cadre administratif, communiquer davantage et mieux accompagner les porteurs de projet	23
II. Améliorer la rentabilité économique des projets de rénovation performante pour les porteurs de projet	25
III. Créer les conditions de mobilisation des outils de financement par les porteurs de projet	28

1. CONTEXTE

Dès mai 2023, le «Plan d'actions de financement de la transition écologique» faisait le constat que le principal frein à l'émergence de projets de transition écologique était non pas le manque de ressources financières mais la faible rentabilité économique des projets d'investissement.

A la demande du Ministre Bruno Le Maire, l'IFD poursuit ses travaux, cette fois de manière sectorielle, pour identifier les freins et les leviers du financement de la transition écologique. Cette première étude vise à dresser un diagnostic sur le financement de la rénovation carbone des bâtiments afin d'en identifier les blocages et formuler des recommandations pour les lever.

Le secteur du bâtiment est l'un des principaux secteurs émetteurs de GES. L'empreinte carbone en cycle de vie du bâtiment est de 153 MtCO₂eq. en 2019¹, soit près de 25% de l'empreinte carbone totale des Français. Deux tiers (103 MtCO₂eq.) concernent l'usage du bâtiment dont principalement la consommation d'énergie pour le chauffage et un tiers (50 MtCO₂eq.) concerne la construction neuve et les travaux de rénovation (extraction, fabrication, transport, etc.). La répartition de ces émissions entre le résidentiel et le tertiaire est globalement de deux tiers – un tiers².



⁽¹⁾ Émissions comptabilisées selon le cycle de vie des vecteurs énergétiques. L'utilisation de produits domestiques est partiellement incluse. Sont exclus : les déchets et brûlage domestiques et eaux usées, les engins domestiques (ex : jardinage).

⁽²⁾ Autres émissions liées aux consommations d'énergie : celles relatives à l'usage de l'électricité, de réseaux de chaud/froid provenant de réseaux urbains.

Figure 1 - Emissions de la chaîne de valeur bâtiment pour l'année 2019

Source : CSTB

¹ Source : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, 2019

² Dans le cycle de vie d'un bâtiment, les émissions liés aux travaux de construction peuvent représenter jusqu'à 60% à 70% des émissions totales (Source : association BBKA).

Pour réduire l'empreinte carbone du secteur, il s'agit de réduire les émissions carbone liées à l'énergie par une baisse des consommations énergétiques (par la réduction des besoins des usagers et la qualité de l'enveloppe du bâtiment en terme d'isolation), de recourir à des vecteurs énergétiques bas carbone, mais aussi de décarboner l'ensemble du cycle de vie du bâtiment avec la construction (les émissions associées aux travaux et aux matériaux utilisés) et aussi la fin de vie du bâtiment (le réemploi, le recyclage et la rénovation). Cela participe à la réduction de l'artificialisation des sols. Concernant les émissions directes, le SGPE pose un objectif de -61% des émissions de GES entre 2019 et 2030³: le changement de vecteur énergétique devra représenter 61% de l'effort total (suppression de 75% des chaudières à fioul et 20% des chaudières au gaz remplacées notamment par des pompes à chaleur et des réseaux de chaleur urbains), alors que l'isolation doit représenter 27% de l'effort, 6% pour la sobriété et 6% pour le biogaz.

Pour atteindre les objectifs climatiques, les investissements pour la décarbonation du secteur du bâtiment doivent – a minima – doubler par rapport aux investissements actuels. En 2022, 22 milliards d'euros ont été investis dans la rénovation énergétique des bâtiments selon I4CE⁴ (dont 16,4 milliards d'euros dans le logement et 5,7 milliards dans le tertiaire). Pour atteindre les objectifs climatiques, entre 20 et 30 milliards d'euros par an devront venir s'ajouter au niveau actuel (voire 40 milliards d'euros dans un scénario volontariste de sortie intégrale des passoires thermiques d'ici à 2030). I4CE estime que les investissements dans le logement doivent doubler alors que ceux dans le tertiaire doivent plutôt tripler.

Au-delà de l'aspect quantitatif, sur le volet qualitatif, il s'agit d'investir en proportion davantage dans les rénovations globales: les objectifs ne peuvent être atteints que si les rénovations sont performantes incluant une modification profonde des vecteurs énergétiques vers des sources décarbonées, au sens de la loi Climat et Résilience, en permettant pour la plupart d'atteindre la classe A ou B du DPE. Rien que pour le logement, le SGPE⁵ formule un objectif de 900 000 rénovations globales par an en 2030, un niveau bien supérieur au nombre de rénovations financées par MaPrimeRénov'en 2022, de l'ordre de 66 000 (670 000 au total en tenant compte des rénovations partielles).

Un prérequis essentiel à la bonne réussite de la transformation écologique du secteur est la capacité de rénovation de la filière du bâtiment. Ainsi, l'Etat, en bonne coordination avec la filière et les collectivités locales, a la responsabilité de fixer des objectifs clairs pour le secteur notamment en termes de formation des artisans, d'attractivité du métier et de développement des filières de matériaux bas carbone nécessaires pour faire face à la demande croissante. Ces questions ne seront en revanche pas traitées par cette étude qui se focalise sur les aspects financiers.

Afin de comprendre au mieux les problématiques micro-économiques pour le financement de la rénovation, cette évaluation s'est concentrée sur trois types de porteurs de projet: les ménages, les collectivités locales et les acteurs du tertiaire privé.

³ [SGPE, Mieux se loger, version de juin 2023.](#)

⁴ [Edition 2023 du Panorama des financements climat, I4CE, 15 décembre 2023](#)

⁵ SGPE, Mieux Agir, Juillet 2023

Zoom : La législation en vigueur en 2024 pour la rénovation performante des bâtiments implique l'ensemble des acteurs de la chaîne de valeur

La législation encadrant la rénovation thermique diffère selon les types de bâtiments. Le **résidentiel** est principalement encadré par la loi Climat et Résilience⁶ (22 août 2021):

- **Gel des loyers** pour les logements classés F ou G sur le DPE depuis le 24 août 2022, aussi bien pour les nouveaux baux que pour les contrats en cours
- **Interdiction de la location** des biens classés G+ au DPE depuis janvier 2023 (consommation énergétique finale supérieure à 450 kWh/m²/an). Cette mesure s'appliquera dès 2025 aux classes G, dès 2028 aux classes F, et dès 2034 aux classes E.
- **Réalisation obligatoire d'un audit réglementaire** par tout propriétaire d'un logement en monopropriété de classe F ou G avant la vente du bien depuis le 1er avril 2023. Cette obligation s'étendra aux logements de classe E en 2025, et de classe D en 2034.

Les **bâtiments tertiaires** sont régis par la loi Elan (16 octobre 2018, dont découle le décret tertiaire) et le décret BACS (20 juillet 2020):

- Le décret éco énergie tertiaire (EET), entré en vigueur en 2019, impose la **réduction des consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050**, par rapport à 2010 à tous les propriétaires et locataires de bâtiments tertiaires (toutes branches d'activités) dont la surface est supérieure à 1000 mètres carrés. Une obligation de déclaration de la consommation énergétique (en kWh/m²) est également demandée annuellement via la plateforme en ligne OPERAT depuis 2022.
- Le décret BACS impose à tous les bâtiments tertiaires pour lesquels le système de chauffage ou de climatisation a une puissance nominale supérieure à 290 kWh la **mise en place d'un système d'automatisation et de contrôle des bâtiments** d'ici le 1^{er} janvier 2025. Cette mesure sera élargie aux bâtiments tertiaires disposant d'une puissance nominale supérieure à 70 kWh le 1^{er} janvier 2027.

Cette législation nationale est renforcée par les ambitions de l'Union Européenne en matière de lutte contre le changement climatique:

- **Le système des quotas carbone** est étendu au chauffage des bâtiments (résidentiel et tertiaire) à partir de 2027⁷ (prix plafond de 45 euros par tonne de CO₂ au moins jusqu'en 2030)
- La directive sur la performance énergétique des bâtiments (mars 2023) prévoit d'atteindre des **classes DPE E minimum d'ici 2030 pour tous les types de bâtiments**⁸ (résidentiel, tertiaire), ainsi que la sortie des chaudières fossiles d'ici 2040⁹ (EPBD révisée en décembre 2023).

⁶ LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

⁷ Article parlement européen, «Le PE adopte cinq textes clés pour atteindre l'objectif climatique de 2030», 18 avril 2023

⁸ Article parlement européen, «Performance énergétique des bâtiments: neutralité climatique d'ici 2050», 09 février 2023

⁹ Article Ile-de-France Europe, «Révision de la directive sur la performance énergétique des bâtiments», 12 décembre 2023

2. DIAGNOSTIC

CONSTATS GÉNÉRAUX

1. UN PARCOURS ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE QUI DÉCOURAGE LES PORTEURS DE PROJET

En premier lieu, la réalisation technique des travaux est un obstacle en tant que tel : elle demande une forte implication du porteur de projet pour assurer la coordination d'un grand nombre d'intervenants. On constate ainsi un fort taux d'abandon des projets.

Parallèlement, le parcours administratif présente une forte complexité pour tous les porteurs de projets couverts par cette analyse. S'il existe de nombreux dispositifs d'accompagnement, en particulier pour les ménages (guichet unique, subventions, labellisation des artisans, etc.), ils demeurent aujourd'hui insuffisamment connus et sous-utilisés du fait de la complexité des démarches et de leur morcellement. Il convient néanmoins de saluer l'ensemble des efforts de simplification qui ont été fait dans ce sens notamment pour les ménages dans le PLF 2024.

2. UNE FAIBLE RENTABILITÉ ÉCONOMIQUE DES PROJETS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Quel que soit le porteur de projet (ménage, collectivité locale, tertiaire privé), la rentabilité financière d'un projet de rénovation énergétique n'est pas assurée, le temps de retour sur investissement dépassant bien souvent celui de la durée de vie de l'installation. De plus, aux coûts initiaux, s'ajoutent des coûts d'entretien (en particulier des chaudières), qui surviennent globalement avant que l'investissement puisse être rentabilisé. Cela nourrit un arbitrage négatif par rapport à d'autres projets plus rentables ou porteur de plus de valeur. Enfin, en fonction du secteur et du type de bien, le coût conséquent des travaux ne peut avoir qu'un faible intérêt dans la valorisation du bien en cas de revente sur le marché.

3. DES CONDITIONS DE MOBILISATION DES OUTILS DE FINANCEMENT QUI NE SONT PAS RÉUNIES

Aujourd'hui les porteurs de projets trouvent leur financement par la mobilisation d'abord de ressources propres et la mobilisation des aides quand elles sont connues. L'endettement est mobilisé quand il est souhaité par les acteurs.

Nous observons que des outils de financement existants sont aujourd'hui encore trop peu mobilisés car leurs conditions de mobilisation par les porteurs de projet ne sont souvent pas réunies. Ainsi, pour mener un projet à bien, les avances de trésorerie nécessaires peuvent être trop importantes par rapport aux capacités des porteurs de projet. De plus, la durée de retour sur investissement est généralement ressentie comme trop longue et/ou incertaines par rapport à l'horizon temporel du porteur de projet. Enfin, les conditions d'endettement sont parfois trop rigides, en particulier pour les collectivités territoriales et les copropriétés, pour permettre la réalisation des projets.

CAS N°1 – MÉNAGES

Le financement de la rénovation énergétique repose en grande partie sur les fonds propres et les crédits classiques (consommation et immobilier). En 2022, les subventions représentaient 26 % des investissements dans la rénovation énergétique des logements privés selon I4CE. Sur les 15 milliards d'euro investis en 2022 par les ménages, le SGPE¹⁰ estime que MaPrimeRénov' couvrirait environ 3 milliards d'euros, les certificats d'économie d'énergie 2 milliards d'euros et le reste à charge 10 milliards d'euros (autofinancement, crédit bancaire, éco-PTZ, etc.) Le système de subventions en place permet d'améliorer sensiblement l'équation économique pour les ménages mais, en l'état, ces aides ne permettent pas la massification des rénovations énergétiques, et en particulier des rénovations globales. En 2024, il faut néanmoins noter une nette amélioration du ciblage des aides pour les ménages modestes, laissant malgré tout un reste à charge pouvant être trop élevé pour les plus modestes.

L'effort de trésorerie nécessaire et le reste à charge limitent la capacité des ménages, en particulier les plus modestes, à s'engager dans des projets de rénovation conséquents. En 2022, environ 82 000 Eco-PTZ ont été octroyés (sur les 670 000 projets de rénovation énergétique recensés par l'ANAH – soit 12,3% des projets) ce qui témoigne d'une relativement faible utilisation du dispositif, même si le ménage préfère d'abord utiliser ses fonds propres. On note néanmoins une forte progression ces dernières années : le nombre d'éco-PTZ octroyé a augmenté de 35% en 2022 par rapport à 2021 et il pourrait atteindre plus de 110 000 éco-PTZ en 2023 d'après les dernières estimations. Ceci témoigne d'une attractivité plus grande du produit avec l'augmentation des taux.

Alors que la copropriété représente plus d'un logement sur quatre en France, la rénovation globale des copropriétés reste marginale à cause principalement de deux freins : la complexité de la prise de décision collective et la difficulté à monter un plan de financement adéquat à la copropriété. L'ANAH comptabilisait 75 projets acceptés Eco-PTZ copropriétés en 2022 pour un total de 501 projets depuis la création du dispositif en 2015, chiffres à mettre au regard des 563 000 copropriétés immatriculées au registre national des copropriétés en France¹¹. En l'état actuel, monter un plan de financement est très complexe car il doit prendre en compte les capacités financières spécifiques de chaque copropriétaire. Si les banques sont en capacité de distribuer des prêts aux syndicats de copropriétés pour la rénovation des parties communes, il est parfois difficile de réunir l'ensemble des conditions pour que le prêt soit viable. Pour simplifier les démarches, des travaux sont en cours pour coupler MaPrimeRénov' copro avec l'éco-PTZ copro. Concernant la prise de décision collective, il a récemment été permis une simplification du vote en copropriétés sur le sujet, en favorisant une majorité simple (autrement dit la majorité des votants présents ou représentés à l'assemblée générale) au lieu d'une majorité absolue, pour autoriser des travaux de rénovation énergétique. Il s'agit d'étudier les effets de cette mesure dans les prochaines années.

¹⁰ [SGPE, Mieux se loger, version de juin 2023](#)

¹¹ A noter que la statistique est largement imparfaite car cela ne prend pas en compte les autres projets financés par d'autres crédits (collectifs ou individuels) comme par exemple le prêt collectif copropriété. Dans ces projets aussi, les copropriétaires mobilisent leur épargne, des crédits à la consommation en plus ou à la place de possibles crédits collectifs copropriété dont le développement doit être favorisé en nombre et en acteurs.

Enfin notons que pour tous les ménages (en copro ou non), l'accompagnement est un élément clé pour initier les projets et réaliser des travaux efficaces de rénovation énergétique ambitieuse. Les réformes visant «France Rénov'» et «Mon Accompagnateur Rénov'» seront aussi des outils à apprécier demain.

CAS N°1.A. – LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL PAR UN MÉNAGE

Le système actuel de subventions contribue significativement à améliorer l'équation économique pour les ménages. Cependant, tel qu'elles sont actuellement conçues, ces aides ne favorisent pas la généralisation des rénovations énergétiques, notamment des rénovations globales. Ainsi, le nombre de rénovations globales de logements est encore insuffisant compte tenu des besoins et objectifs formulés par le SGPE (900 000 rénovations globales par an en 2030). En effet, seuls 66 000 logements ont bénéficié d'une rénovation globale en 2022, sur un total de 670 000 rénovations, en intégrant les rénovations partielles¹². Plusieurs facteurs permettent d'expliquer ce bilan insuffisant :

- **La rareté de la main d'œuvre qualifiée** : les artisans «RGE» (souscription obligatoire pour obtenir les aides) ne représentent que 11%¹³ des entreprises du bâtiment en France en 2022.
- **Le manque de communication sur les aides** : les barèmes, modalités, appellations et budgets attribués aux aides sont fréquemment réévalués, générant un climat de confusion et d'incertitude. Cela suscite des réticences significatives du côté des porteurs de projets et/ou des prestataires de travaux, menant même à des refus de certains artisans de travailler sur des chantiers subventionnés.
- **Les freins liés au financement des travaux** : le coût élevé des travaux de rénovation globale représente souvent un frein trop important pour les ménages les plus modestes.
- **Le parcours administratif complexe** : les nombreuses étapes administratives et les différents interlocuteurs (MonAccompagnateurRénov', artisans et entreprises du bâtiment, banques etc.) pour l'obtention des aides découragent souvent les porteurs de projet. Pour tous les ménages (logements individuels et copropriétés), l'accompagnement est un élément clé pour initier les projets et réaliser des travaux efficaces de rénovation carbone. Les réformes impactant «France Rénov'» et «Mon Accompagnateur Rénov'» sont à apprécier sur le moyen terme.

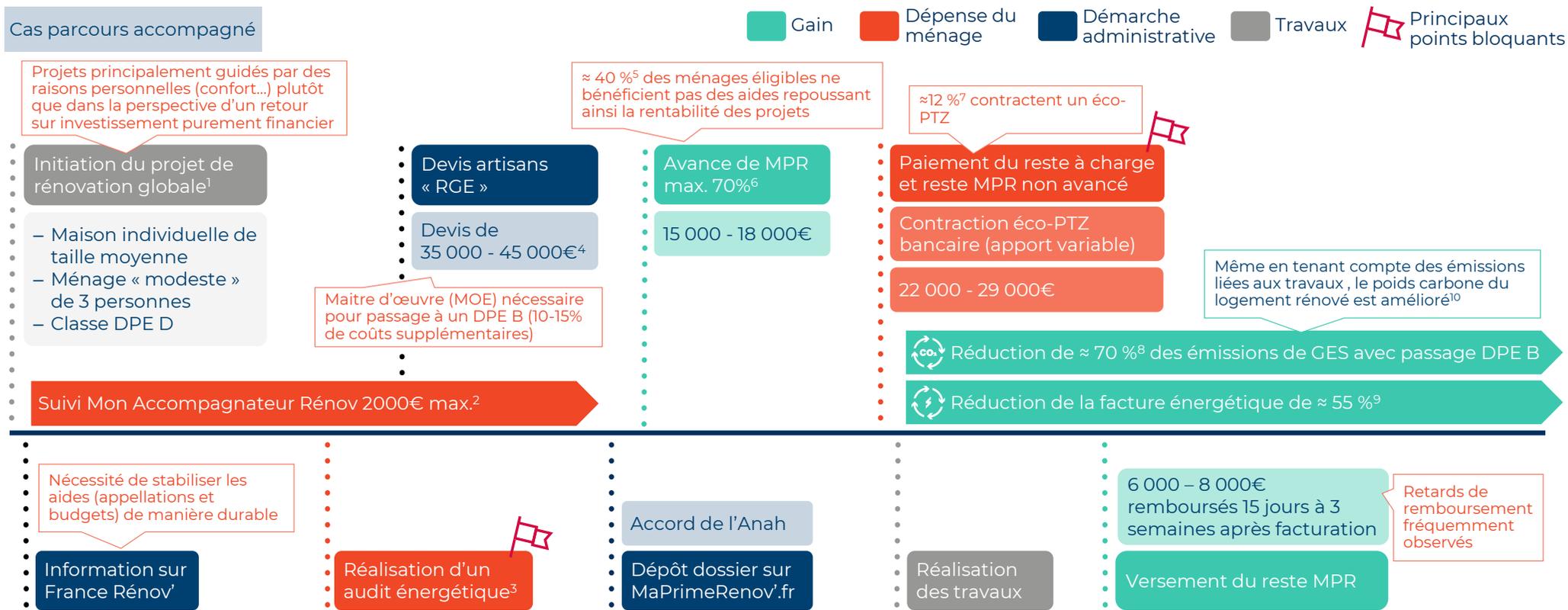
¹² Article notre-environnement.gouv.fr, 11 octobre 2023

¹³ 61 192 entreprises «RGE» ([Ademe](#)) pour un total de 512 800 entreprises du bâtiment en 2019 ([Insee](#))

CAS N°1.A. – LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL PAR UN MÉNAGE

Figure 2 – Le parcours de rénovation carbone d'un logement individuel par un ménage

source : Kearney, IFD

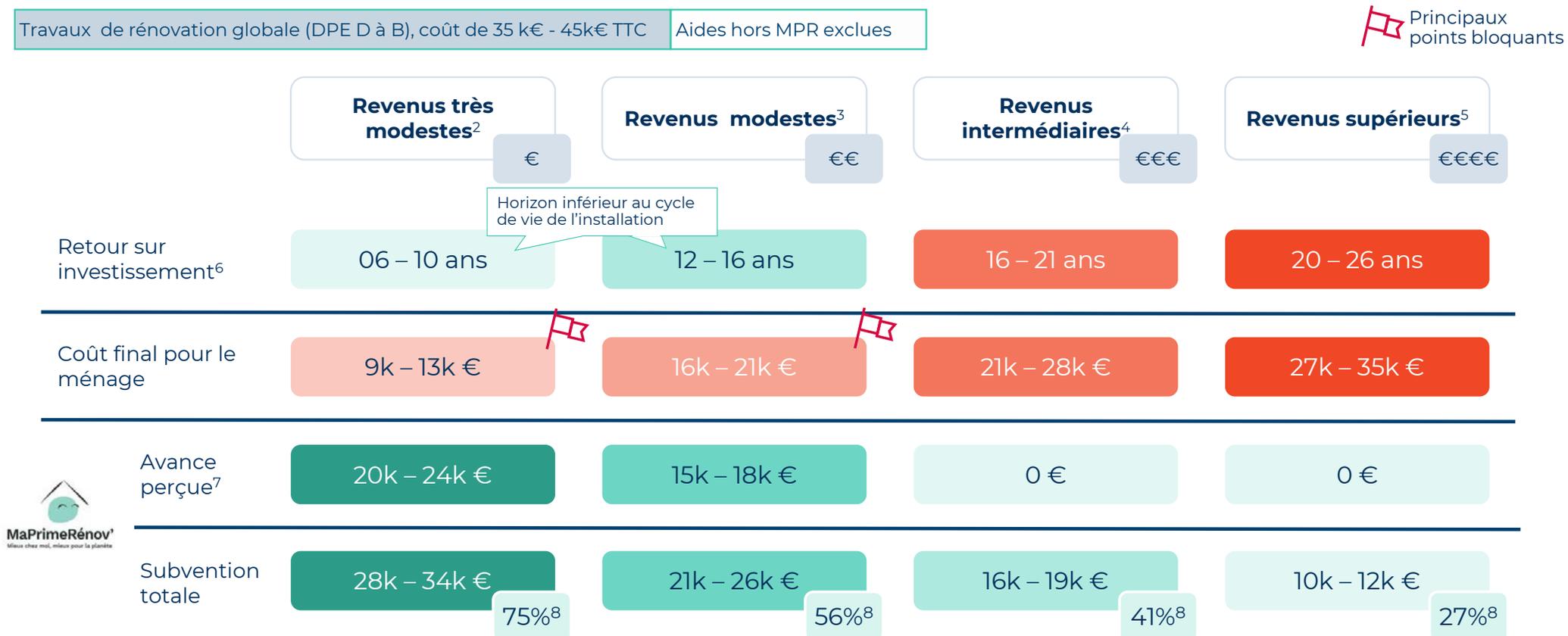


1. Maison individuelle de 91 m² hors île de France pour un foyer de 3 personnes avec revenu médian 2021 / 2. Prise en charge de 80% de la prestation, couvre en partie ou la totalité du coût de l'audit énergétique, ou contractualisation avec une Société de tiers Financement / 3. MAR réalise ou sous-traite la réalisation de l'audit énergétique / 4. Données Efly pour rénovation globale comprenant deux gestes d'isolation, un geste de chauffage et un geste de ventilation / 5. *Etude sur le financement des travaux de rénovation énergétique*, IFOP FBF ASF, 2023 / 6. Plafond maximum d'avance MPR pour ménage modeste depuis MPR 2024, MPR à 60% (HT) du coût des travaux selon barèmes guide France Rénov' MPR 2024 / 7. *Bilan statistique des Eco PTZ émis en 2022*, SGFGAS et Rapport Anah 2022 / 8. Réduction moyenne calculée en kg eqCO₂ / m² / an entre les classes DPE D et B et cohérente avec la réalisation de 4 gestes sur 3 postes de rénovation pour une surface de 91 m² selon l'enquête TREMI 2020, ONRE, 2022 / 9. Baisse moyenne de consommation énergétique (variable selon habitudes du ménage) pour passer d'un DPE D à B et obtenir Ma Prime Rénov' / 10. *Poids carbone des logements*, OïD, 2021

CAS N°1.A. – LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN LOGEMENT INDIVIDUEL PAR UN MÉNAGE

Figure 3 – Montants MaPrimeRénov'2024 selon la typologie de revenus des ménages

source : Kearney, IFD



1. Calcul des aides et avances des travaux d'une rénovation globale (DPE D à B, coût de 35k – 45k€ TTC) pour ménage de 4 personnes vivant dans un logement individuel de 91 m² hors Ile-de-France selon les barèmes MPR 2024 / 2. Revenus fiscaux annuels compris entre 0 et 29 917 € pour un ménage de 3 personnes / 3. Revenus fiscaux annuels compris entre 29 917 et 38 349 € pour un ménage de 3 personnes / 4. Revenus fiscaux annuels compris entre 38 349 et 54 071 € pour un ménage de 3 personnes / 5. Revenus fiscaux annuels supérieurs à 54 071 € / 6. Estimation de baisse de la facture énergétique de 55% après travaux (initialement 2400 € / an pour 91 m²) / 7. Avance de 70% du montant de l'aide pour les ménages très modestes et modestes / 8. Part de la subvention MPR 2024 par rapport au coût total des travaux (35k € - 45k €)

Principaux points financiers bloquants sur le parcours de rénovation carbone d'un ménage :

Depuis la réforme MaPrimeRénov'2024, **la réalisation d'un DPE** (dans le cadre d'un parcours par gestes) **ou d'un audit énergétique** (parcours accompagné) **payants sont obligatoires avant la réalisation de la demande d'aides et la confirmation d'éligibilité**. Ce coût d'entrée, pouvant s'élever à plusieurs centaines d'euros, constitue la première barrière financière pour les ménages les plus modestes, même si elle peut être partiellement prise en charge par MaPrimeRénov'.

Malgré un rebasculé d'une partie des aides vers les ménages très modestes et modestes (réforme MaPrimeRénov'2024), **le reste à charge** (après déduction des aides étatiques, hors aides régionales) **demeure encore trop important pour espérer la massification des rénovations globales**. Celui-ci s'élève souvent à plus de 10 000 euros pour les ménages très modestes et plus de 16 000 euros pour les ménages modestes (pour des travaux de 40 000 euros TTC en moyenne). On note tout de même une réduction significative du temps de retour sur investissement pour ces typologies de ménages (l'investissement étant désigné par le montant des travaux et les retours par les économies d'énergie en euros post-travaux).

Au-delà du reste à charge à supporter, **l'avance des aides n'est pas systématique et s'élève à 70% maximum du montant des travaux HT** pour les ménages très modestes et modestes. Ainsi, l'avance des 30% restants (plusieurs milliers d'euros) peut également se révéler bloquante en l'absence d'épargne suffisante de la part des ménages concernés.

Dans le cas où la capacité d'endettement des ménages n'est pas saturée, ces derniers peuvent avoir recours à un **Eco-PTZ pour financer le reste à charge des travaux**. En 2022, environ 82 000 Eco-PTZ¹⁴ ont été accordés, représentant 12,3% des 670 000 projets de rénovation énergétique recensés par l'ANAH¹⁵. Cela reflète une utilisation limitée du dispositif, les ménages privilégiant en premier lieu l'utilisation de leurs fonds propres disponibles. On note néanmoins une progression significative du nombre d'Eco-PTZ accordés au cours des dernières années, en hausse de 35% en 2022 par rapport à 2021, et qui devrait atteindre plus de 110 000 en 2023 d'après les dernières estimations.

Le **Prêt Avance Rénovation** (prêt hypothécaire dont les intérêts sont limités à 2%), lancé en 2022 et distribué par trois organismes bancaires (Crédit Mutuel, la Banque Postale, CIC), est quant à lui destiné aux emprunteurs exclus du système de financement classique (retraités, ménages aux revenus modestes). Jusqu'à présent, son succès est limité, avec moins d'une centaine de prêts distribués depuis le lancement. Cette limitation s'explique par son inadaptation à une population aux revenus modestes, notamment en raison de frais de garantie non couverts par le prêt et d'une réticence psychologique liée à l'hypothèque.

¹⁴ [Bilan statistique des Eco-PTZ émis en 2022](#), SGFGAS, juillet 2023

¹⁵ Article notre-environnement.gouv.fr, 11 octobre 2023

CAS N°1.B. – LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL PAR UNE COPROPRIÉTÉ

Les processus décisionnel et financier nécessaires aux travaux en copropriétés sont des obstacles majeurs à la rénovation carbone du bâtiment. Alors que les copropriétés représentent plus d'un logement sur quatre en France¹⁶, la rénovation globale des copropriétés reste marginale à cause principalement de deux freins :

- **La complexité de la prise de décision collective** : l'organisation de plusieurs assemblées générales est nécessaire avant la prise de décision du lancement de travaux de rénovation, alors qu'une seule assemblée générale ordinaire est obligatoire par an. De plus, le délai entre le lancement de la phase préliminaire (discussions des travaux requis et montants) et la prise de décision effective de réalisation des travaux sont rallongés du fait du fonctionnement complexe des copropriétés lié aux nombreuses étapes à respecter (diagnostic du bâtiment, estimations et devis, choix de l'entreprise, montée du dossier d'aides etc.).
- **La difficulté de construire un plan de financement adéquat** : les différentes étapes de financement des travaux (préfinancement des aides, financement du reste à charge) ainsi que les multiples outils de financement bancaires possibles (prêts collectifs, prêts collectifs à adhésion individuelles, Eco-PTZ, prêts non réglementés) complexifient d'autant plus la mise en œuvre d'un tel projet.

Principaux points financiers bloquants sur le parcours de rénovation carbone d'une copropriété :

Le parcours de rénovation énergétique d'une copropriété illustre pleinement **la complexité de la prise de décision et des conditions financières de lancement des travaux**. En effet, au moins deux votes en assemblée générale (la réalisation de l'audit énergétique et le suivi d'un maître d'œuvre puis la prise de décision du lancement des travaux), deux étapes administratives (demande d'estimations et/ou devis et la montée du dossier d'aides MPR Copro), ainsi que l'avance du coût des travaux par le syndicat des copropriétaires sont nécessaires. Concernant la prise de décision collective, **la réalisation de travaux de rénovation énergétique ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre** (comprenant ou non des travaux d'intérêt collectif réalisés dans des parties privatives) **nécessitent d'abord un vote à la majorité absolue**¹⁷, ou à la majorité simple dans le cas où le projet a recueilli au moins le tiers des voix¹⁸.

Aux difficultés administratives et de prise de décision s'ajoutent des **freins financiers liés à l'avance du coût des travaux**. En effet, le syndic a **l'obligation de réunir la totalité des fonds pour lancer le démarrage des travaux** sur un «compte travaux séparé» ouvert auprès d'une institution bancaire, sur lequel sont versés les quotes-parts des copropriétaires. Ces quotes-parts sont financées de trois manières possibles pour chaque copropriétaire : fonds propres, subventions, ou emprunts bancaires. Les cas d'obtention d'une avance de MPR Copro de la part de l'ANAH semblent marginaux et réservés aux copropriétés en difficulté.

¹⁶ [Mission exploratoire sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté](#), Banque des territoires, octobre 2023

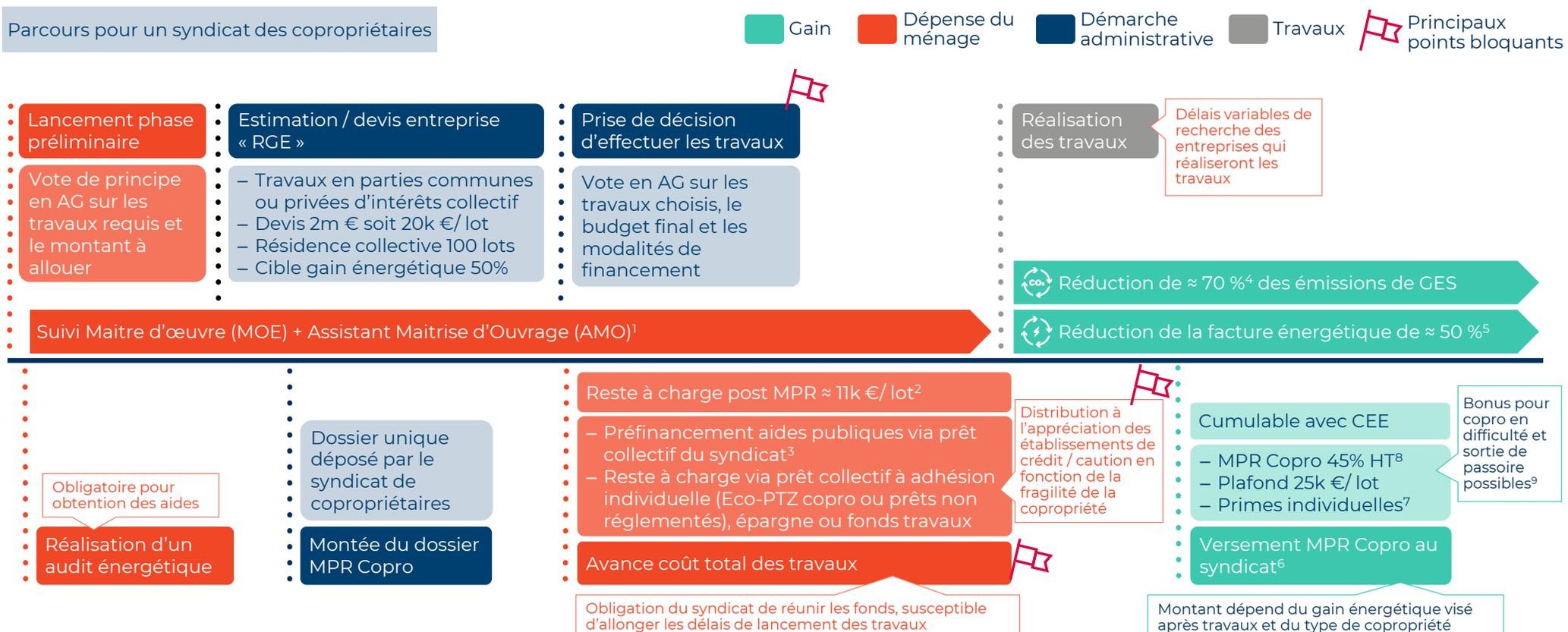
¹⁷ [Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Article 25 f))

¹⁸ [Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Articles 25-1 et 24)

CAS N°1.B. – LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL PAR UNE COPROPRIÉTÉ

Figure 4 – Le parcours de rénovation carbone d'un immeuble résidentiel pour une copropriété

source : Kearney, IFD



1. MOE Obligatoire pour un chantier dépassant 100 000€, AMO pris en charge à 50% dans MPR copro avec plafond 300 € / lot (HT) pour copro de +20 lots / 2. Calculé selon les barèmes MPR copro 2024 : taux de financement de 45% HT pour un gain énergétique cible de 50% / 3. Prêt collectif également disponible pour la réalisation des travaux mais très peu utilisé car vote à l'unanimité requis / 4. Réduction moyenne calculée en kg eqCO₂ / m² / an entre les classes DPE D et B et cohérente avec la réalisation de 4 gestes sur 3 postes de rénovation, ONRE, 2022 / 5. Baisse cible de réduction pour obtenir MPR Copro / 6. Montant total MPR + CEE ne doit pas dépasser 80% montant TTC des travaux / 7. 3 000€ pour ménages très modestes, 1 500€ pour ménages modestes / 8. Taux de financement MPR Copro pour gain énergétique d'au moins 50%, avec avance pour les copropriétés en difficulté, plafonnées à 900k € / 9. Bonus de 10% pour sortie passoire thermique et 20% pour Copro en difficulté incluant les CEE

Les aides publiques de l'Anah (MPR Copropriétés uniquement) couvrent 45% du coût des travaux hors taxes dans le cas d'un gain énergétique d'au moins 50% et 30% pour un gain énergétique d'au moins 35%, avec un plafond de 25 000€ par logement en 2024 (contre 15 000 en 2023). Malgré la prime individuelle additionnelle (1 500€ pour ménages modestes, 3 000€ pour les très modestes) et les bonus potentiels pour les copropriétés en difficulté (20% supplémentaires, en incluant les CEE) et pour une sortie de passoire thermique (10% supplémentaires), **le reste à charge demeure significatif pour les copropriétaires** (environ 11 000 euros par logement pour l'exemple illustré, pour des travaux de 20 000 euros hors taxes par logement). Bien qu'une partie de ce reste à charge puisse être financé à l'aide des CEE et d'aides régionales, il constitue un obstacle financier supplémentaire pour la rénovation des copropriétés.

Aujourd'hui les montages permettant un préfinancement des aides publiques sont :

- **Le syndicat des copropriétaires peut utiliser les fonds propres de la copropriété** : budget prévisionnel annuel et/ou fonds travaux. Néanmoins, ces ressources sont généralement mobilisées pour les petits projets compte tenu de l'importance des montants requis pour des travaux de rénovation carbone.
- **Le syndicat des copropriétaires peut contracter un prêt collectif** : ce type de prêt est rarement utilisé car il nécessite l'adhésion de tous les copropriétaires. Certains copropriétaires préfèrent utiliser leur épargne plutôt qu'avoir recours à l'endettement.

Les montages permettant de couvrir le reste à charge sont :

- **Le syndicat des copropriétaires peut souscrire à un prêt collectif à adhésion individuelle**, permettant une désolidarisation des copropriétaires. Tous les copropriétaires n'ont pas l'obligation d'adhérer à ce prêt (deux minimum).
- **Les copropriétaires peuvent**, uniquement ou parallèlement au prêt collectif à adhésion individuelle, **souscrire à des prêts individuels ou utiliser leurs fonds propres**.

Le prêt collectif à adhésion individuelle, consistant généralement en la contraction d'un Eco-PTZ copropriété pour les travaux de rénovation énergétique couplé à des prêts non règlementés¹⁹ pour les autres travaux est une solution souvent privilégiée par les copropriétés pour le financement du reste à charge. Néanmoins, le prêt étant contracté au nom du syndicat des copropriétaires, **son obtention est corrélée à une analyse de risque au niveau de la copropriété, puis d'une analyse de risque réduite au niveau du copropriétaire**. Ainsi, le copropriétaire ne doit être ni en situation d'interdit bancaire ni en retard sur le paiement des charges. De fait, les copropriétés en difficultés qui représentent environ 17% du parc de copropriétés sont dans l'impossibilité de contracter ce type de prêt. Si les conditions sont réunies, et du fait de l'analyse réduite du risque au niveau des copropriétaires, une caution distribuée par un établissement de crédit ou de cautionnement est obligatoire pour souscrire au prêt collectif à adhésion individuelle.

¹⁹ Tel que Copro 100 distribué par la Caisse d'Epargne

L'une des conséquences de ces multiples obstacles est **la sous-utilisation de l'Eco-PTZ copro**, l'ANAH comptabilisant seulement 75 projets acceptés d'Eco-PTZ copropriétés en 2022, pour un total de 501 projets depuis la création du dispositif en 2015. Ces chiffres sont à mettre en perspective avec les 563 000 copropriétés enregistrées au registre national des copropriétés en France²⁰. Pour simplifier les démarches, des travaux sont en cours pour coupler MaPrimeRenov'copro avec l'Eco-PTZ copro.

Zoom : Le cas des bailleurs sociaux

Il faut noter que le parc social est **en avance sur les sujets de rénovation énergétique**, comparativement au parc privé, avec une rénovation de leur parc initiée depuis plusieurs années. Le coût est généralement moindre grâce aux économies d'échelle et la meilleure efficacité énergétique des rénovations globales.

Les bailleurs sociaux financent à hauteur de 62 % la rénovation énergétique de leur parc de logements grâce aux prêts concessionnels versés par la Caisse des Dépôts²¹. L'État et les collectivités territoriales subventionnent en moyenne 13% du montant des opérations de rénovation énergétique (Caisse des Dépôts, 2023).

De plus, la gestion centralisée et la professionnalisation de la rénovation thermique pilotée par les directions du patrimoine des bailleurs sociaux permet une rationalisation de la gestion de projets. Des équipes dédiées sont ainsi spécialisées dans ces projets souvent complexes et disposent de l'expertise pour mobiliser au mieux l'ensemble des outils disponibles (notamment les aides au niveau financier).

Pour l'ensemble des bailleurs qui organisent, financent et conduisent les travaux, le **partage des coûts de rénovation avec les locataires** est primordial. Les locataires qui profitent d'un cadre de vie plus favorable et des économies d'énergies contribuent au financement des travaux à travers **la troisième ligne de quittance** (loi Molle, 2009).

²⁰ A noter que la statistique est largement imparfaite car cela ne prend pas en compte les autres projets financés par d'autres crédits (collectifs ou individuels) comme le prêt collectif copropriété. Dans ces projets aussi, les copropriétaires mobilisent leur épargne, des crédits à la consommation en plus ou à la place de possibles crédits collectifs copropriété dont le développement doit être favorisé en nombre et en acteurs.

²¹ [Panorama des financements climat](#), I4CE, novembre 2023

CAS N°2 – COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

De nombreuses collectivités territoriales n'ont pas les ressources financières et humaines suffisantes pour structurer et mener à bien les projets de rénovation énergétique. Si la situation financière des collectivités reste globalement saine, les collectivités sont historiquement prudentes concernant l'endettement : l'emprunt pourrait notamment être encouragé pour le financement d'investissements en faveur de la transition écologique.

Des capacités hétérogènes quant à la connaissance et à la gestion patrimoniale sont néanmoins observables entre les petites collectivités locales et les collectivités plus organisées telles que les régions.

De plus, les dotations disponibles sont octroyées de manière incertaine (DSIL, DETR, Fonds Vert, etc.). Aussi, les dispositifs bancaires sont faiblement utilisés étant donné la réticence des collectivités locales à s'endetter.

CAS N°2 – LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN BÂTIMENT COLLECTIF PAR UNE COLLECTIVITÉ LOCALE (TERTIAIRE PUBLIC)

Le parc immobilier des collectivités territoriales est estimé à 280 millions de mètres carrés soit 27% du parc tertiaire national. Parmi ceux-ci les bâtiments scolaires (écoles, collèges, lycées)²² totalisent 150 millions de mètres carrés. Malgré la prise de conscience des enjeux de la rénovation carbone au sein des collectivités territoriales, on constate que le nombre de projets réalisés demeure insuffisant, et ce, pour diverses raisons :

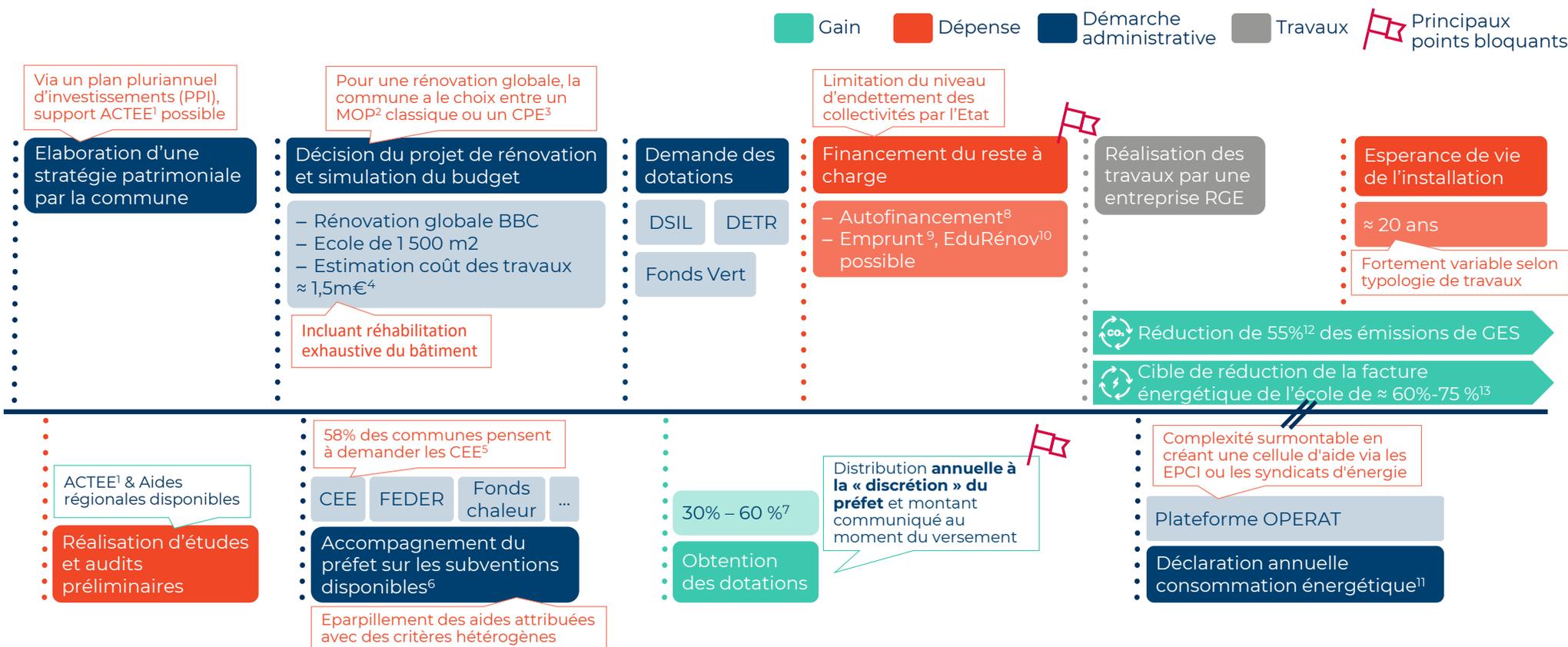
- **La capacité d'endettement limitée** : bien que les collectivités soient contraintes par le décret tertiaire à entreprendre des travaux de rénovation carbone d'envergure, nécessitant inévitablement le recours à l'endettement, leur niveau d'endettement reste limité par l'Etat.
- **Des dispositifs d'aides peu lisibles et incertains** : le manque de clarté des règles en vigueur (i.e. aides régies par des règlements nationaux et distribuées à l'échelle locale par les préfets, qui peuvent moduler les conditions d'attributions) ainsi que l'absence d'indexation systématique des aides aux moyens et à la taille de la collectivité participent à l'incertitude quant à l'importance des dotations. De plus, aucun organe de coordination d'ampleur entre ces dispositifs n'existe (une demande par aide).
- **Des ressources et compétences humaines insuffisantes pour porter ces projets** : le manque de fonctionnement «en mode projet» et de compétences spécifiques en interne, capables par exemple d'améliorer la visibilité et la gestion du reste à rénover, d'identifier les projets, et de rechercher des financements spécifiques, atténue significativement le volume de projets réalisés.
- **Une organisation décentralisée qui ralentit la massification de la rénovation énergétique** : la décentralisation du territoire entraîne une multiplication de réflexions et de travaux similaires d'une collectivité à l'autre sur une même thématique, pour laquelle le partage des expériences est essentiel.

²² [Rapport d'information déposé par la mission d'information sur la rénovation thermique des bâtiments](#), 10 février 2021

CAS N°2 - LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN BÂTIMENT COLLECTIF PAR UNE COLLECTIVITÉ LOCALE (TERTIAIRE PUBLIC)

Figure 5 – Le parcours de rénovation carbone d'un bâtiment collectif par une collectivité locale

source : Kearney, IFD



1. Programme de la FNCCR pour l'accompagnement et l'émergence des travaux de rénovations énergétique des bâtiments publics pour les collectivités / 2. Maîtrise d'ouvrage public / 3. Contrat de performance énergétique, clé en main et absence de découplage entre la conception et la réalisation des travaux / 4. Coût d'une rénovation globale BBC de 1 000€/ m², Etude AFL, *Comment financer la rénovation énergétique des collectivités territoriales ?*, 2023 / 5. CEE : Fournisseurs énergie et délégataires, FEDER : conseils régionaux, Fonds chaleur : Ademe / 6. Données extraites de l'enquête CEREMA (échantillon de 200 collectivités dont 70 % de communes), *La gestion du patrimoine immobilier des collectivités territoriales*, 2021 / 7. 34% en moyenne en 2022, Etude I4CE, La Banque postale, *Collectivités locales : comment financer l'accélération des investissements climat ?*, 2023 / 8. 40% en moyenne en 2022, *Ibid.* / 9. 31% en moyenne, *Ibid.* / 10. Programme de prêt de la Banque des Territoires spécifique aux bâtiments scolaires / 11. Obligatoire pour tous les bâtiments assujettis au décret tertiaire / 12. Objectif de la loi européenne sur le climat pour 2030 par rapport à 1990 / 13. Estimation pour une rénovation globale et basée sur 6 cas de rénovation énergétique (-72% en moyenne, fortement variable en fonction de l'état initial du bâtiment) et ambition du décret tertiaire pour 2050 (-60%)

Principaux points financiers bloquants sur le parcours de rénovation carbone d'un bâtiment tertiaire public :

On observe **des disparités de moyens humains et financiers entre les collectivités** organisées et disposant d'une stratégie patrimoniale (régions, départements, EPCI) et les communes de plus petites tailles qui ne disposent pas de direction du patrimoine (72% des 35 000 communes françaises de moins de 1000 habitants en 2020²³). Un **effort conséquent d'accompagnement** est néanmoins réalisé pour les collectivités territoriales (Programme ACTEE du FNCCR, audits, diagnostics énergétiques et appels à projets de l'ADEME).

Sur le plan du financement des travaux de rénovation, les collectivités se financent à l'aide de trois moyens complémentaires :

→ **Les dotations** : distribuées par l'Etat via les préfetures (spécifiquement DSIL, DETR, Fonds Vert) : elles représentent généralement entre 30 % et 60 % du montant du montant total des projets (montants très variables d'un projet à l'autre).

→ **L'autofinancement** : Les collectivités ont la possibilité de mobiliser leur capacité d'autofinancement caractérisée par leur épargne nette (recettes de fonctionnement après déduction des charges de fonctionnement et des remboursements de dettes). La part d'autofinancement représentait en moyenne 40% du financement des projets des collectivités en 2022²⁴.

→ **L'emprunt bancaire** : le remboursement de l'emprunt (capital et intérêts) doit être pris en charge par les recettes de fonctionnement de la collectivité (budgets votés à l'équilibre), ce qui limite structurellement la capacité d'endettement. Cette part représentait en moyenne 31% du financement des projets des collectivités en 2022²⁵.

La capacité d'endettement des collectivités territoriales (205 milliards d'euros fin 2022, 80% de leurs recettes de fonctionnement²⁶), limitée par l'objectif de réduction de la dette publique de l'Etat **est le point de blocage financier principal**. Le défi à relever pour les collectivités réside donc dans la conciliation de leurs obligations en matière de réduction énergétique (conformément au décret tertiaire) et de carbone («Fit for 55»²⁷ adopté par la Commission Européenne en 2021), tout en préservant un niveau d'endettement maîtrisé.

²³ [Statistiques AMF](#)

²⁴ [Collectivités locales: comment financer l'accélération des investissements climat?](#), I4CE, La Banque Postale, novembre 2023

²⁵ *Ibid*

²⁶ Article Fipeco, «Le solde et la dette des administrations publiques locales», 14 juin 2023

²⁷ Article Conseil de l'UE et Conseil européen, «Ajustement à l'objectif 55: rendre les bâtiments situés dans l'UE plus verts», 23 janvier 2024

CAS N°3 – TERTIAIRE PRIVÉ

Le système d'aides à la disposition du tertiaire privé est morcelé et de très faible envergure. Les acteurs du tertiaire privé disposent donc principalement de leurs fonds propres et de leur capacité d'endettement pour les projets de rénovation énergétique auxquels ils sont contraints par le décret tertiaire.

La rentabilité est un élément majeur tout comme l'impact client potentiel de ce type d'investissement. Les contraintes de reporting en cours de mises en place au cours des prochaines années pourraient jouer un rôle de prise de conscience et de passage à l'acte.

CAS N°3 – LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN BÂTIMENT TERTIAIRE PAR UNE ENTREPRISE PRIVÉE (TERTIAIRE PRIVÉE)

En 2021, le parc du tertiaire privé comptait 622 millions de mètres carrés répartis en 167 000 bâtiments²⁸, avec des **problématiques spécifiques liées aux activités hébergées** (e.g. bureaux, locaux commerciaux, hôtellerie-restauration, enseignement, santé, sport, loisir, culture, transport, entrepôts). Si le parc tertiaire est fortement incité par la réglementation à rénover son parc de bâtiments, des freins subsistent :

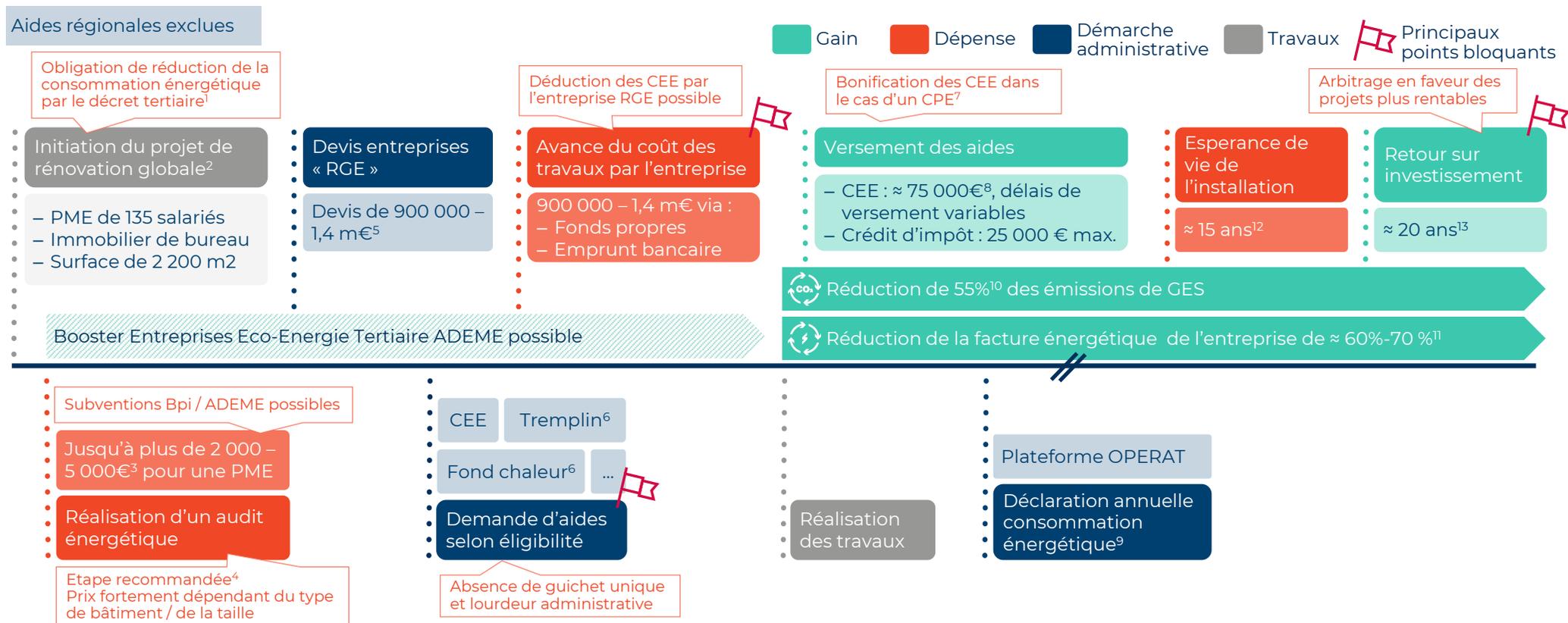
- **Absence d'accompagnement et d'aides :** des efforts de mise en place de dispositifs d'accompagnement unifiés (type guichet unique comme pour les ménages) sont nécessaires pour aider les acteurs du tertiaire privé à réaliser leurs objectifs réglementaires. Alors que les ménages et les collectivités disposent de plusieurs aides, le tertiaire privé ne peut prétendre qu'aux CEE et aux programmes spécifiques de l'ADEME selon les régions, secteurs, et types de travaux.
- **Des complexités administratives :** l'obtention des CEE (fiches papier à envoyer par typologie de travaux, absence de digitalisation du parcours) et la déclaration de la consommation sur la plateforme OPERAT (données de consommation difficiles à obtenir et à consolider pour plusieurs bâtiments) sont des exemples de la complexité du parcours administratif.
- **Un arbitrage stratégique :** à la différence d'un ménage qui peut entreprendre des travaux de rénovation pour des motifs extra-financiers, tels que le confort ou l'esthétique, l'entreprise tend à orienter davantage ses investissements en fonction de considérations financières rationnelles. L'acteur du tertiaire privé privilégiera ainsi des investissements plus rentables à court terme, au détriment de travaux de rénovation énergétique coûteux, dont l'horizon d'investissement est prolongé et la rentabilité financière incertaine.

²⁸ SGPE, 2021

CAS N°3 – LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN BÂTIMENT TERTIAIRE PAR UNE ENTREPRISE PRIVÉE (TERTIAIRE PRIVÉE)

Figure 6 – Le parcours de rénovation carbone d'un bâtiment tertiaire par une entreprise privée

source: Kearney, IFD



1. Réduction de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040, et 60% d'ici 2050 la consommation énergétique finale des bâtiments tertiaires de plus de 1000 m² / 2. Pour une PME de 135 employés, recommandations de 11m² par employés / 3. Prix fixés librement par les bureaux d'études, données Ademe / 4. Obligatoire tous les 4 ans pour les entreprises dont les effectifs > 250 personnes et/ou réalisant un chiffre d'affaires annuel > 50m € / 5. Estimation élaborée sur un échantillon de rénovations de bureaux (532 € /m²), données Ademe / 6. Aide de l'Ademe / 7. Contrat de performance énergétique, très marginal pour le tertiaire privé / 8. Estimation Capital Energy pour isolation combles, isolation murs, isolation fenêtres, PAC air/air, système GTB, VMC double flux / 9. Obligatoire pour tous les bâtiments assujettis au décret tertiaire / 10. Objectif de la loi européenne sur le climat pour 2030 par rapport à 1990 / 11. Estimation basée sur 6 cas de rénovation énergétique (-72% en moyenne, fortement variable en fonction de l'état initial du bâtiment) et ambition du décret tertiaire pour 2050 (-60%) / 12. Durée de vie d'un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) / 13. Facture énergétique moyenne de l'entreprise ciblée pré-travaux ≈ 80k €/an

Principaux points financiers bloquants sur le parcours de rénovation carbone d'un bâtiment tertiaire privé :

Pour mener à bien les ambitions réglementaires en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions carbone²⁹, les acteurs privés sont invités à s'organiser en **intégrant ces aspects à leur stratégie**, sans aides globales contrairement aux ménages et aux collectivités. Si **les aides et dispositifs de financement existent, ils sont peu lisibles** et souvent inconnus pour les TPE, PME et ETI (e.g. CEE, le Fonds Chaleur et le guichet Tremplin de l'ADEME, les aides régionales, le Prêt Eco-Energie de Bpifrance etc.) en l'absence d'un système de guichet unique. De plus, **les montants sont de faible envergure** par rapport au coût total des travaux; les CEE et le crédit d'impôt représentent entre 11% et 7% du coût total des travaux pour le cas illustré.

Le financement de tels projets se réalise ainsi principalement via les **fonds propres** d'une entreprise ou l'**endettement**. Cela implique :

- Un arbitrage favorisant les projets liés au développement économique de l'entreprise au détriment de ceux de rénovation énergétique du fait du long retour sur investissement (plus de 15 ans) de ces derniers.
- Un accès au financement inégal, en particulier pour les entreprises limitées par les garanties financières demandées par les banques.

Le dispositif financier mis en place doit aussi tenir compte des **blocages liés à la typologie de bâtiment et l'usage fait**.

- Les propriétaires non occupants n'ont, à date, pas la possibilité de refacturer au locataire ces travaux³⁰, comme c'est le cas dans pour le résidentiel avec la troisième ligne de quittance³¹. Le propriétaire n'est ainsi pas incité à conduire de tels travaux.
- Le multi-locataire induit une complexité supplémentaire avec des parties prenantes potentiellement différentes (baux différents, durée de location différentes etc.) au moment de la prise de décision, de la réalisation des travaux et à l'issue des travaux.

Nous observons néanmoins que pour le secteur industriel, les sites industriels sont globalement propriétaires occupants et ont une stratégie long-terme intégrant la mise aux normes environnementales de leurs bâtiments.

²⁹ Voir l'encadré sur la législation, notamment décret tertiaire et décret BACS pour le tertiaire privé

³⁰ [Articles 605 et 606 du Code Civil](#) sur la responsabilité des travaux entre le propriétaire et le locataire

³¹ [Article 119](#), LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite «loi Molle»

3. RECOMMANDATIONS

La réduction de l’empreinte carbone du bâtiment doit être l’unique boussole des politiques sectorielles: il s’agit donc principalement de massivement réduire la consommation énergétique du bâtiment tout en décarbonant les vecteurs énergétiques. Le coût d’abattement des émissions carbone devra rester au cœur de la priorisation des stratégies de politiques publiques sectorielles. Le coût d’abattement des émissions carbone devra rester au cœur de la priorisation des stratégies de politiques publiques sectorielles. La filière dispose des ressources pour réaliser ces transformations mais il s’agit de s’en donner les moyens.

Les recommandations sont déclinées par type de porteur de projets (ménages, collectivités locales et acteurs tertiaires) lorsque nécessaire pour préciser au mieux les leviers adaptés à chacun.

I. STABILISER LE CADRE ADMINISTRATIF, COMMUNIQUER DAVANTAGE ET MIEUX ACCOMPAGNER LES PORTEURS DE PROJET

Au préalable, il s’agit pour les pouvoirs publics de fixer un environnement réglementaire à la fois ambitieux, lisible et stable. Aussi, les travaux de rénovation énergétique étant des projets techniquement complexes, il s’agit d’accompagner au mieux les porteurs de projet dans ces démarches.

Proposition n°1: Renforcer le principe de guichet unique pour les particuliers, notamment via une meilleure digitalisation des procédures, et l’étendre aux acteurs du tertiaire. Depuis 2022, «France Rénov’» et «Mon Accompagnateur Rénov’», facilitent l’accès des particuliers à l’information sur les dispositifs d’aide et les accompagnent dans leurs démarches tout au long du parcours de travaux.

Proposition n°2: Favoriser l’usage des matériaux bas-carbone lors des travaux de rénovation des bâtiments pour s’attaquer aussi à l’empreinte carbone des travaux de rénovation. La réglementation RE2020 qui vise à réduire l’empreinte carbone de la construction (conservation au maximum de l’existant, utilisation de matériaux bas carbone et biosourcés, valorisation et réemploi des matériaux ôtés, etc.) ne s’applique aujourd’hui pas à la rénovation.

A. POUR LES MÉNAGES

Proposition n°3: Réaliser des campagnes de communication de grande ampleur pour mieux faire connaître les dispositifs d'aide publique au financement des projets de rénovation et pour valoriser l'ensemble des bénéfices liés à ces projets au-delà des gains sur la facture d'énergie (gain en confort, revalorisation du bien, baisse de la précarité énergétique, adaptation aux risques climatiques tels que les canicules, etc.).

Proposition n°4: Accompagner les syndicats de copropriétés dans la montée en compétence de leurs équipes sur le montage de projets de rénovation énergétique de copropriétés. Les syndicats pourraient jouer un rôle clé non seulement dans la réalisation technique des projets mais aussi dans la conception du plan de financement.

B. POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

De manière générale, il s'agit de professionnaliser la gestion du patrimoine public et de professionnaliser sa décarbonation.

Proposition n°5: Renforcer les équipes (au niveau de l'Etat ou des régions) d'appui technique spécialisées pour accompagner les collectivités locales dans le pilotage des chantiers de rénovations performantes pour permettre de mutualiser les expertises, profiter des économies d'échelles et bénéficier de l'ensemble des subventions disponibles³².

Proposition n°6: Développer des foncières publiques interministérielles pour gérer le parc immobilier de l'Etat. Il s'agit en effet, dans une optique de décarbonation du parc, d'optimiser l'usage des bâtiments et leur gestion opérationnelle, ainsi que les cessions éventuelles d'actifs, dont la gouvernance est aujourd'hui éclatée entre les ministères. Ce développement pourra s'appuyer sur les expérimentations de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui développe actuellement de telles structures dans deux régions.

³² Les collectivités commencent déjà à mettre des ressources humaines en commun au sein notamment de structures telles que Sociétés d'économie mixte, les Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALEC) ou des syndicats d'énergie. Par ailleurs, il pourrait convenir de s'appuyer sur l'évaluation du plan rénovation des écoles qui doit être déployé en 2024.

C. POUR LE TERTIAIRE PRIVÉ

Proposition n°7: Mettre à disposition des propriétaires les données concernant les consommations réelles des bâtiments provenant des fournisseurs et des locataires, pour une meilleure valorisation financière de l'immobilier performant. Aujourd'hui, les occupants des bâtiments doivent renseigner ces informations sur la plateforme OPERAT, sans que les propriétaires n'y aient accès. Or, cet indicateur est important dans la valorisation financière de l'actif. Par ailleurs, le développement de benchmark de consommations d'énergie suivant la typologie de bâtiment faciliterait l'évaluation de la performance des acteurs du tertiaire privé.

Proposition n°8: Etendre l'obligation de produire un diagnostic de performance carbone (DPC) à l'ensemble des bâtiments tertiaires, sur le modèle du logement mais davantage ciblé carbone, pour une meilleure valorisation financière de l'immobilier performant. Le DPE pour le tertiaire est aujourd'hui obligatoire pour les bâtiments de plus de 250m² pour bâtiments neufs et au moment de la vente.

II. AMÉLIORER LA RENTABILITÉ ÉCONOMIQUE DES PROJETS DE RÉNOVATION PERFORMANTE POUR LES PORTEURS DE PROJET

Il s'agit ensuite de créer les conditions d'un marché qui soit pérenne et de trouver les nouveaux équilibres économiques nécessaires. Deux des enjeux clés dans l'arbitrage des investissements sont la rentabilité et le risque: il s'agit de jouer sur les deux facteurs pour améliorer l'équation économique.

Proposition n°9: Intégrer davantage, côté financeurs, l'impact de la baisse de la facture énergétique dans l'évaluation de la solvabilité des porteurs de projet de rénovation, cet impact étant d'autant plus significatif dans un contexte de taux d'intérêt et de prix de l'énergie plus élevés. Une condition de réussite de cette mesure demeure la garantie de la baisse de consommation énergétique associée aux travaux.

A. POUR LES MÉNAGES

A environnement réglementaire constant³³, assurer un niveau de rentabilité économique des travaux de rénovation carbone qui permette d'atteindre les objectifs fixés, nécessite une massification des aides publiques. Cela peut passer par un renforcement très substantiel des dispositifs tels que MaPrimeRénov'déjà en place. Afin de lisser l'effort budgétaire de l'Etat dans le temps, il pourrait être envisagé en alternative de recourir à une déductibilité fiscale sur l'amortissement des travaux réalisés (cf. proposition 10 bis).

Proposition n°10: Augmenter de manière substantielle la subvention aux travaux de rénovation via les dispositifs tels que MaPrimeRénov'notamment pour atteindre un reste à charge quasi nul pour les ménages les plus modestes. Par ailleurs, il faudra prévoir un meilleur ciblage des aides vers les gestes aux meilleurs coûts d'abattement.

Proposition n°10 bis: Alternativement, permettre la déductibilité fiscale des amortissements des investissements des ménages dans la rénovation carbone. Ainsi, sur la durée d'amortissement de l'investissement (par exemple de 10 ans), le ménage profite d'une déduction fiscale sur le montant de l'amortissement annuel. Concernant les ménages les plus modestes ne payant pas d'impôt sur le revenu, l'aide pourrait conserver la forme d'une subvention. Le caractère progressif de MaPrimeRénov'pourrait être également appliqué à ce dispositif pour un meilleur ciblage. La lisibilité pour les ménages en termes d'intérêt financier, ainsi que la facilité des démarches administratives (une ligne en plus à remplir dans la déclaration fiscale), seraient de nature à maximiser le recours à ce dispositif.

Proposition n°11: Renforcer l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour la rénovation performante des logements, en permettant qu'il finance à 100% l'effort d'investissement ou qu'il soit élargi aux investissements dans la production d'énergie utilisée dans les bâtiments résidentiels (panneaux solaires, géothermie, éoliennes, etc.).

B. POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Proposition n°12: Etudier la pertinence d'un mécanisme de soutien pour le financement des prêts accordés aux collectivités territoriales pour la rénovation thermique des bâtiments afin de baisser leur coût de financement.

³³ Des normes ou des taxes pourraient également accélérer substantiellement les investissements, mais ces solutions ne semblent pas devoir être privilégiées à ce stade.

C. POUR LE TERTIAIRE PRIVÉ

Proposition n°13: Accélérer l'amortissement des investissements dédiés à la rénovation pour accélérer le déploiement des projets.

Proposition n°14: Permettre au propriétaire non-occupant de bâtiments tertiaires de répercuter le coût des travaux de rénovation dans le coût du loyer pour partager le bénéfice des économies d'énergies comme c'est le cas pour le résidentiel (la «3^e ligne de quittance» pratiquée par les bailleurs sociaux). Il s'agit ainsi de moduler la législation pour s'affranchir, dans le cadre de cette exception, des règles de limitation d'augmentation des loyers.

Proposition n°15: Proroger la valorisation de l'installation d'une «GTB» (gestion technique du bâtiment : système informatisé optimisant la consommation d'énergie) via le mécanisme des certificats d'économie d'énergie, et élargir au remplacement des chaudières par des pompes à chaleur, aux installations de groupe froid à récupération de chaleur et à la modernisation des systèmes d'éclairage.

III. CRÉER LES CONDITIONS DE MOBILISATION DES OUTILS DE FINANCEMENT PAR LES PORTEURS DE PROJET

Enfin, il s'agit de mettre à disposition des porteurs de projet des dispositifs financiers adaptés à leurs besoins et leurs problématiques respectives. Les dispositifs doivent libérer les porteurs de projet des avances de trésorerie et de l'horizon temporel de la rentabilité économique. Enfin, il s'agit de faciliter les possibilités d'endettement des acteurs, en particulier les copropriétés et les collectivités territoriales. Les solutions de tiers financement peuvent répondre en partie à ces enjeux, mais il s'agit d'une solution très récente qu'il convient de perfectionner et dont les cas d'usage les plus pertinents sont encore à identifier.

Proposition n°16: Explorer l'usage du tiers financement³⁴ que ce soit pour les ménages (plus particulièrement pour les copropriétés), les collectivités locales et les entreprises. Le tiers financement peut être une solution innovante intéressante à expertiser afin que les porteurs de projet soient accompagnés à la fois dans le financement et dans la réalisation technique du projet.

- Pour les copropriétés, des expérimentations ont été menées par les sociétés de financement mais les projets ne s'avèrent pas concluants à ce stade. Le modèle économique n'est pas encore mûr mais il demeure à explorer.
- Pour les collectivités locales et l'Etat, le tiers financement a été autorisé par les dispositifs prévus par la loi de mars 2023³⁵. Son but est de lisser l'effort financier des collectivités locales dans le temps mais son utilité réelle et sa faisabilité restent à évaluer de par la complexité du montage des projets. L'Etat est encore à la recherche d'un projet pilote pour tester la pertinence du cas d'usage.
- Pour les entreprises, le modèle du tiers financement semble plus prometteur à ce stade du fait, entre autres, d'une taille moyenne des projets attractifs pour les financeurs et d'une plus grande simplicité dans les interlocuteurs parties prenantes aux projets. Par ailleurs, l'intérêt d'une transformation d'un investissement (capex) en charge de fonctionnement (opex) – permis par les solutions de tiers financement – est plus directement perceptible par les entreprises. Pour favoriser l'accès au tiers financement à un plus grand nombre d'entreprises, il conviendrait d'étendre le système de garantie de la BPI à la rénovation énergétique.

³⁴ La loi Alur définit la notion de tiers-financement (art. 124). Le principe est que la société de tiers-financement avance les coûts de rénovation et se rémunère ensuite sur les économies d'énergie réalisées. Il consiste en : Une offre technique de travaux ayant pour but une réduction des consommations énergétiques des bâtiments. Un service de financement de cette offre en contrepartie d'une rémunération. Ce financement peut être partiel ou total et prendra la forme d'une redevance globale, Loi Alur et performance énergétique – Mai 2014 régulière et limitée dans le temps. Le tiers financement consiste ainsi en la signature d'un contrat de maintenance sur long terme assorti de travaux qui permet ainsi de décharger le porteur de projet de problématiques de trésorerie et de financement. Aussi, le tiers financeur, assurant la maîtrise d'œuvre, prend à sa charge les contraintes administratives et techniques. Pouvant se rémunérer sur les économies d'énergie réalisées, le tiers et le bénéficiaire peuvent conclure un Contrat de Performance Énergétique (CPE), qui engage le maître d'ouvrage à une garantie de résultats en termes de performance énergétique.

³⁵ LOI n° 2023-222 du 30 mars 2023 visant à ouvrir le tiers financement à l'Etat, à ses établissements publics et aux collectivités territoriales pour favoriser les travaux de rénovation énergétique.

A. POUR LES MÉNAGES

La rénovation des copropriétés est un défi particulièrement difficile à relever, très peu de projets étant en cours alors qu'un quart des ménages³⁶ vivent en copropriétés. Des réflexions spécifiques sont ainsi nécessaires. Par ailleurs, il s'agit aussi de simplifier la distribution des prêts eco-PTZ.

Proposition n°17: Faciliter les conditions de contraction d'un emprunt par la copropriété³⁷ notamment par la création d'un fonds de garantie public assurant à hauteur de 80% les prêts octroyés en cas de non-paiement par certains copropriétaires des charges de la dette. Pour maximiser son efficacité, il conviendrait de travailler sur les modalités techniques de déclenchement de la garantie³⁸. Ce fonds viendrait en remplacement de la caution demandée par les banques à la copropriété, un des principaux points bloquants à la finalisation de ces prêts aujourd'hui. En complément:

- Etudier la faisabilité d'un mécanisme public d'avance pour copropriétaires fragiles.
- Créer le couplage de l'éco-PTZ copropriétés avec MaPrimeRénov'copropriétés (en cours d'élaboration).
- Créer la possibilité d'avoir plusieurs durées de remboursement au choix des copropriétaires pour s'ajuster au profil de chacun.
- Permettre l'accès au registre national des copropriétés par les banques pour faciliter la connaissance clients

Proposition n°18: Poursuivre la simplification de la distribution par les banques de l'éco-PTZ. Depuis peu, les ménages ayant droit à MaPrimeRénov'sont automatiquement éligibles à un éco-PTZ (sous condition de solvabilité): c'est un dispositif qui va dans le bon sens pour alléger la vie des clients et la charge des banques des contraintes de vérification technique.

- Décaler la date retenue pour calculer le montant du crédit d'impôt alloué aux banques (en éco-PTZ Copro) au plus proche de la mise en place du prêt (date d'envoi du contrat définitif et non la date d'envoi du projet de contrat de prêt) pour l'ajuster au mieux au prix du marché.

³⁶ [Les cahiers de l'Anah, Hors série n°4 – Spécial rénovation en copropriétés, septembre 2023](#)

³⁷ Le Projet de Loi « relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement », actuellement en discussion au Parlement, vise notamment à rendre plus souple la souscription à un prêt pour une copropriété.

³⁸ Les garanties en perte finale ne pourraient ne pas être suffisantes.

B. POUR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Pour les collectivités locales, l'enjeu est de libérer ses capacités d'investissement. L'Etat doit donner davantage de souplesse aux collectivités locales dans le recours à l'endettement. Un premier signal fort de l'Etat en faveur de l'endettement des collectivités locales pourrait déjà être une grande avancée.

Proposition n°19: Permettre l'amortissement comptable des investissements des collectivités locales dans la transition écologique. Cela permettra de donner plus de flexibilité aux collectivités locales pour s'endetter.

Pour financer la transition écologique, les collectivités territoriales sont contraintes à l'endettement si elles ne veulent pas augmenter les impôts locaux et si l'Etat ne souhaite pas augmenter ses transferts. Mais elles sont aujourd'hui limitées dans leur capacité d'endettement par la budgétisation de leurs investissements. Dans la comptabilité publique, les investissements sont comptabilisés l'année de leur dépense alors qu'il bénéficie à la collectivité pendant plusieurs années. La comptabilité privée prévoit l'amortissement des investissements, ce qui n'est pas le cas dans la comptabilité publique. Les collectivités locales, de peur de dégrader fortement leur bilan comptable, sont ainsi plus frileuses à réaliser de gros investissements. Il s'agit de leur permettre l'amortissement comptable pour libérer leurs capacités d'endettement dans le cas de la transition écologique.

Proposition n°20: Valoriser l'endettement «sain» des collectivités locales. Le PLF 2024 prévoit que les collectivités territoriales puissent faire apparaître un «état des engagements financiers concourant à la transition écologique», soit une possibilité d'isoler ce qui relève de la «dette verte» des collectivités, de manière à améliorer la lisibilité de l'action en faveur de la transition écologique à l'échelle locale. Cette possibilité, dont les modalités d'application seront précisées par décret, devra permettre aux collectivités locales de les libérer de leurs contraintes concernant l'investissement dans la transition écologique.

C. POUR LE TERTIAIRE PRIVÉ

Proposition n°21: Etendre le système de garantie de la BPI à la rénovation énergétique. Cette mesure permettrait ainsi à un plus grand nombre d'entreprises de bénéficier des outils de financements disponibles en garantissant au prêteur le remboursement (par exemple à la hauteur de 80%) du prêt, même en cas de défaut de paiement des entreprises. Le coût de financement serait ainsi diminué. Il conviendrait de travailler sur les modalités de la garantie pour maximiser son efficacité.

LISTE DES MEMBRES DE L'INSTITUT DE LA FINANCE DURABLE AYANT CONTRIBUÉS AUX TRAVAUX

Association française des entreprises privées

Nicolas Boquet, directeur Environnement-Energie

Amundi

Stanislas Pottier, senior advisor

ASPIM

Anne-Laure Bouin, Chargée d'affaires ISR

Blunomy

Sébastien Guillo, Head of financial institutions

BNP Paribas

Raphaele Leroy, directrice de l'engagement d'entreprise de la banque commerciale en France

Caisse des dépôts (Banque des Territoires)

Gil Vaquelin, directeur de la transition écologique

Sébastien Illouz, responsable du pôle efficacité

Carbon4 Finance

Mélissa Perez, head of sales and business development

Carbone 4

Alain Grandjean, fondateur et expert

CCI Paris Ile de France

Juliette Bertiaux, secrétaire générale de la commission économie et financement

Commissariat Général au Développement Durable (CGDD), Ministère de la Transition Ecologique

Antoine Comte Bellot, directeur de projet

Citigroup

Catherine Oules, senior advisor

Crédit Agricole

Frédéric Dupuis, responsable marketing marché des particuliers

Direction générale du Trésor

Marine Lannoy, adjointe au chef du bureau sur la finance durable

EDF et NEoT Capital

Bernard Descreux, directeur financement, trésorerie et gestion

Philippe Ringenbach, NEoT Capital, CEO

Alain Lopez, NEoT Capital, CFO

Fédération Bancaire Française

Karen Degouve, directrice en charge du climat

I4CE

Hadrien Hainaut, responsable d'unité

Maxime Ledez, chercheur

Kearney

Eric Delgutte, associé

Adrien Berquez, consultant senior

Hanaë Giaoui, consultante senior

Chloé Obadia, consultante

La Banque Postale

Laurent Bortoli, responsable offre crédits et assurance emprunteur

Mouvement des Entreprises de France (MEDEF)

Jean-Baptiste Baroni, directeur

adjoint politique climatique

Ministère de la transition écologique

Margaux Sauvaget, conseillère climat, décarbonation et programmation énergétique

Observatoire de la responsabilité sociétale des entreprises (ORSE)

Michel Laviale, président du club finance

Renault

Guillaume De Counihout, chargé d'affaires publiques

Rexecode

Raphael Trotignon, économiste responsable du pôle Energie-Climat

Secrétariat Général à la Planification Ecologique

Léa Boudet, directrice de programme du financement des transitions écologique et énergétique

Xavier Bonnet, directeur de programme économie et financement de la transition écologique et énergétique

Société Générale

Arnaud de Jaegere, Energy Transition and Sustainable Finance – Real Estate

Joséphine Magnière, ESG project manager

LISTE DES INSTITUTIONS ADDITIONNÉES (NOVEMBRE - DÉCEMBRE 2023)

BANQUES

La Banque Postale

Laurent Bortoli, responsable offre crédits et assurance emprunteur
Yoann Bobe, responsable offre crédits

Crédit Agricole

Frédéric Dupuis, responsable marketing marché des particuliers

Banque Européenne d'Investissement

Grégoire Chauvière le Drian, chef du bureau France
Alain Kauffmann, financial instrument advisor

Banque des territoires

Gil Vauquelin, directeur de la transition écologique
Sébastien Illouz, responsable du pôle efficacité énergétique

CDC Habitat

Anne-Sophie Grave, présidente du directoire
Romain Malafosse, directeur du patrimoine
Christophe Chanu, directeur de la maîtrise d'ouvrage chez Grand Paris Habitat

Fédération Bancaire Française

Karen Degouve, directrice en charge du climat

SECTEUR DU BÂTIMENT

Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

Julien Hans, directeur énergie et environnement
Jérémy Elbèze, directeur de l'économie et de la prospective

Bouygues Immobilier

Bernard Mounier, président
Niki Fontaine, directrice de la communication, de la marque et RSE
Guillaume Carlier, directeur de la stratégie climat

L'Institut Français pour la performance du bâtiment (IFPEB)

Christophe Rodriguez, directeur général

Bâtiment Bac Carbone (BBCA)

Stanislas Pottier, président
Hélène Genin, déléguée générale

TIERS FINANCEURS ET INTERMÉDIAIRES

Effy

Frédéric Utzmann, président
Audrey Zermati, directrice stratégie
Romain Ryon, directeur affaires publiques et communication corporate

Optimmo

Emma Freyd, fondatrice et directrice générale

Sofiac

Stéphane le Gentil, general manager France

Sonergia

Franck Annamayer, président
Florence Lievyn, responsable affaires publiques

Point P

Bertrand Alard, directeur marketing
Simon Pena Vega Cohen, chef de marché efficacité énergétique

IMMOBILIER

La Poste Immobilier

Alexandre Beauvais, responsable du pôle immobilier durable

Association Française des Entreprises de Placement Immobilier (ASPIM)

Véronique Donnadiou, déléguée générale
Atland Voisin
Jean-Christophe Antoine Président

Icade

Nicolas Joly, CEO

POUVOIRS PUBLICS

ADEME

Sarah Marquet, coordinatrice d'études en économie

Ministère de la transition écologique

Simon Huffeteau, coordinateur gouvernemental du plan de rénovation énergétique des bâtiments

Direction Générale de l'Energie et du Climat (DGEC)

Alexandre Dozières, sous-directeur efficacité énergétique et qualité de l'air

Direction Générale de l'Aménagement, du logement et de la Nature (DGALN)

Mathieu Przybylski, adjoint sectoriel à la sous-direction du financement et de l'économie, du logement et de l'aménagement

THINK THANKS ET CABINETS DE CONSEIL SPÉCIALISÉS

I4CE

Louise Kessler, directrice programme économie
Charlotte Vailles, cheffe de projet financement de la transition
Maxime Ledez, chercheur

Carbone 4

Alain Grandjean, fondateur et expert
Laurent Morel, directeur général

REMERCIEMENTS

Ces travaux ont été menés par l'Institut de la Finance Durable dans le cadre des travaux du Comité de financement de la transition écologique (CFTE) en réponse à la demande de Bruno Le Maire, Ministre de l'Economie et des Finances.

Les travaux ont été pilotés, sous la direction d'Yves Perrier, président de l'Institut de la Finance Durable, par les équipes de l'Institut de la Finance Durable.

L'Institut de la finance durable remercie l'ensemble des membres du groupe de travail pour leur implication.

L'Institut de la finance durable remercie les équipes de la Direction Générale du Trésor pour leur appui, notamment Marine Lannoy, Benjamin Darteville et Armel Castets, et du Secrétariat général à la planification écologique (SGPE), notamment Xavier Bonnet, Léa Boudet et Antoine Comte-Bellot.

L'Institut de la Finance Durable remercie enfin les équipes du cabinet de conseil Kearney pour leur appui dans la réalisation des auditions, la documentation et la rédaction du rapport, notamment Hanaë Giaoui, Adrien Berquez, Chloé Obadia, Eric Delgutte et Nicolas Lioliakis.



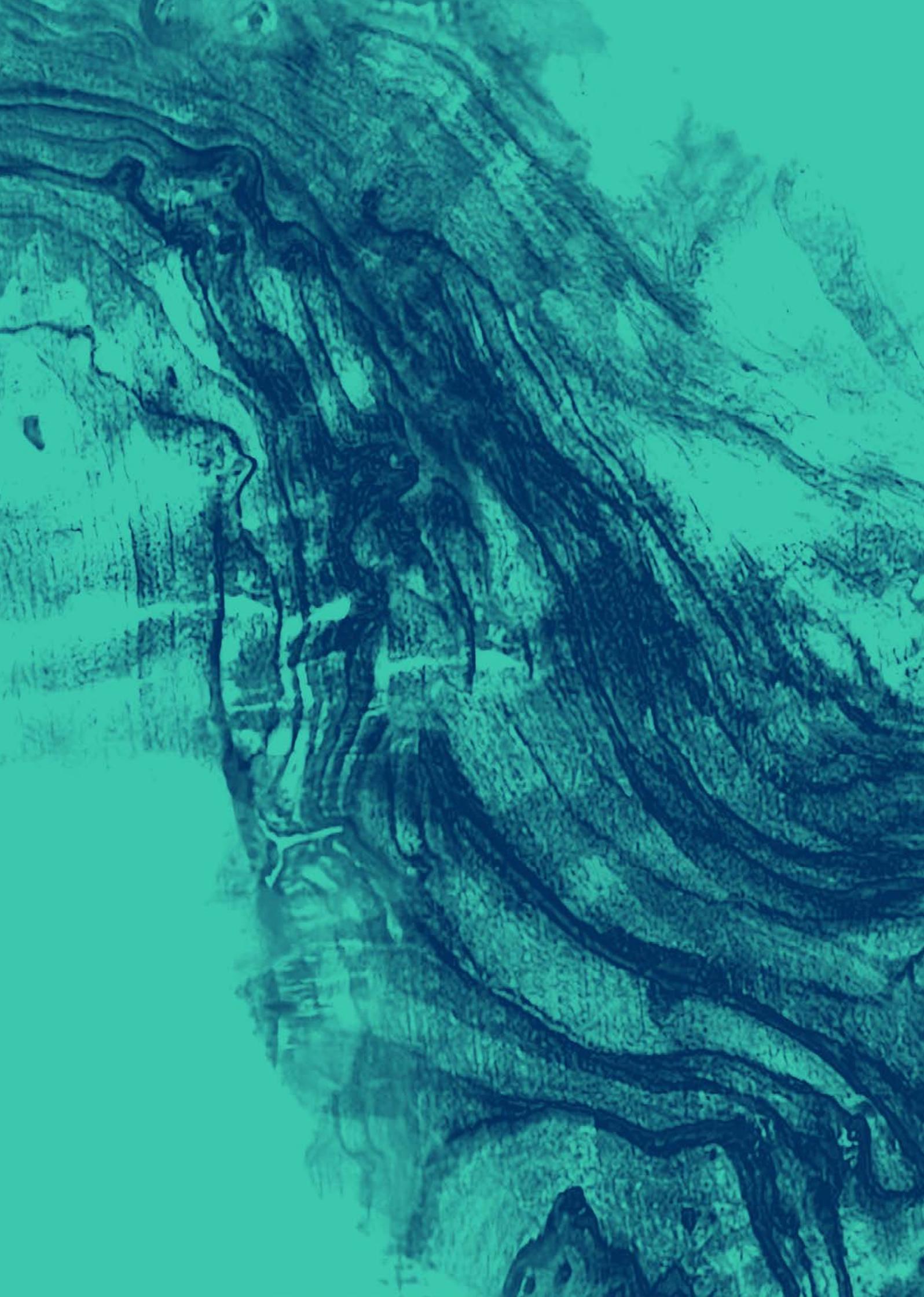
Directeur de la publication

Yves Perrier, Président de l'IFD

Rédacteurs

Ce document a été rédigé par l'équipe de l'Institut de la Finance Durable, Vincent Burnand, chargé de mission finance durable, avec l'appui de Cécile Goubet, directrice générale de l'IFD, Nicolas Lancesseur, directeur climat et environnement de l'IFD, Stanislas Pottier, Senior Advisor à Amundi, et les équipes du cabinet de conseil Kearney dont Hanaë Giaoui, Adrien Berquez et Chloé Obadia.

POUR PLUS D'INFORMATIONS CONTACT@IFD-PARIS.COM





INSTITUT
DE LA FINANCE
DURABLE

PARIS EUROPLACE