

Synthèse du rapport

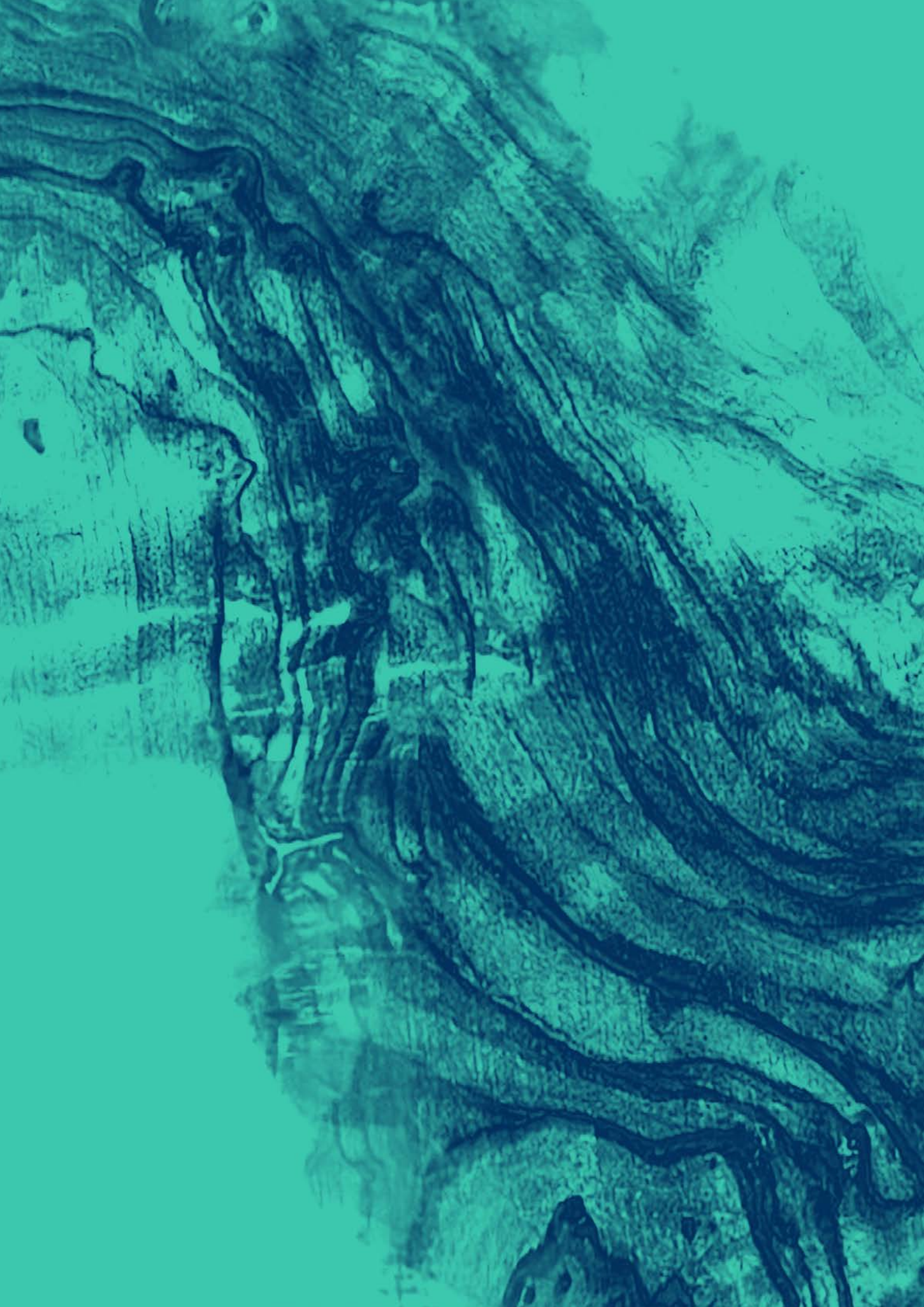
Freins et leviers sectoriels au financement de la transition écologique Le cas de la décarbonation du bâtiment

Mai 2024



**INSTITUT
DE LA FINANCE
DURABLE**

PARIS EUROPLACE



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| 1. CONTEXTE | 4 |
| 2. DIAGNOSTIC | 6 |
| Constats généraux | 6 |
| Cas n°1 – Ménages | 7 |
| Cas n°2 – Collectivités territoriales | 8 |
| Cas n°3 – Tertiaire privé | 8 |
| 3. RECOMMANDATIONS | 9 |
| I. Stabiliser le cadre administratif, communiquer davantage et mieux accompagner les porteurs de projet | 9 |
| II. Améliorer la rentabilité économique des projets de rénovation performante pour les porteurs de projet | 11 |
| III. Créer les conditions de mobilisation des outils de financement par les porteurs de projet | 13 |
| LE PARCOURS DES PORTEURS DE PROJET DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LEUR BÂTIMENT | 16 |

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.

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.

1 Source : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, 2019

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

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

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

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.

5 SGPE, Mieux Agir, Juillet 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 SGPE⁶ 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 France⁷. 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 MaPrimeRenov' 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.

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

7 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 Renov'» et «Mon Accompagnateur Renov'» seront aussi des outils à apprécier demain.

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°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.

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 disponibles⁸.

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.

⁸ 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 constant⁹, 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).

⁹ Des normes ou des taxes pourraient également accélérer substantiellement les investissements, mais ces solutions ne semblent pas devoir être privilégiées à ce stade.

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.

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 financement¹⁰ 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 2023¹¹. 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.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

→ 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.

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 ménages¹² 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 copropriété¹³ 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 garantie¹⁴. 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.

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

13 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.

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

→ 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.

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.

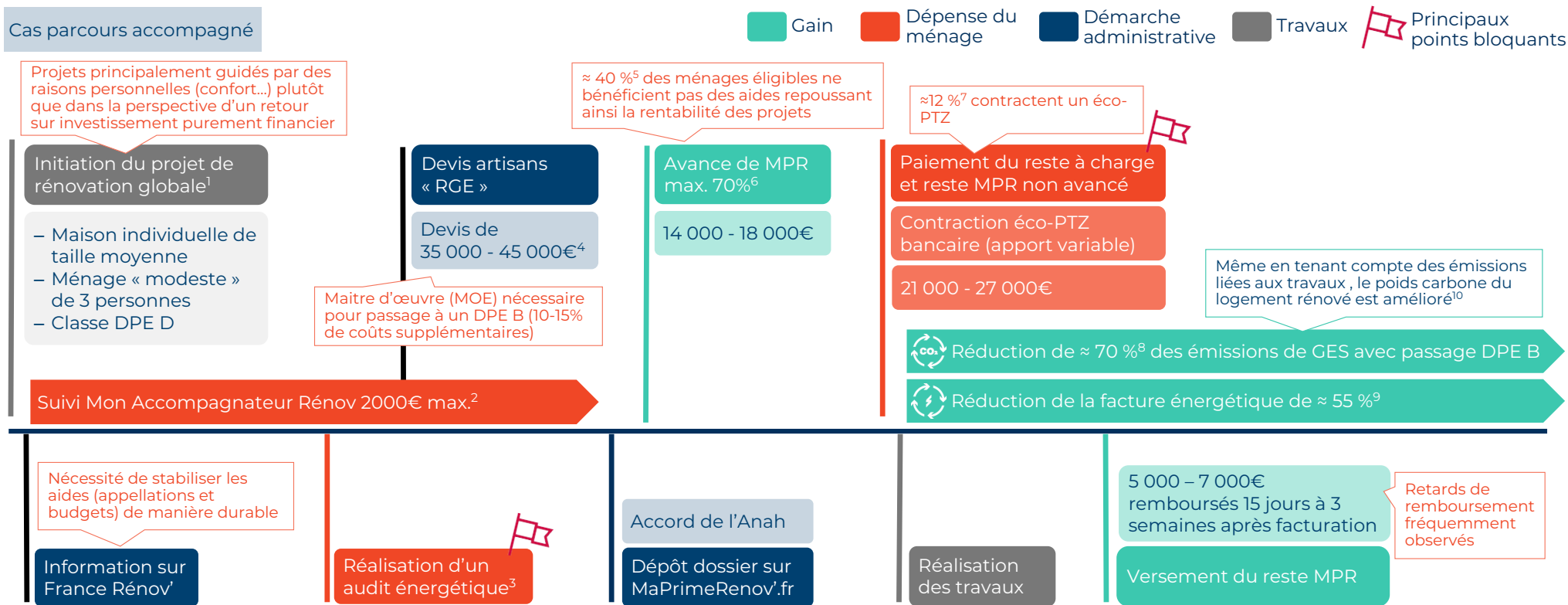
Proposition n°20: Valoriser l'endettement «sain» des collectivités locales. Le PLF 2024 prévoit que les collectivités territoriales puissent faire apparaître un «état des engagements financiers concourant à la transition écologique», soit une possibilité d'isoler ce qui relève de la «dette verte» des 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.

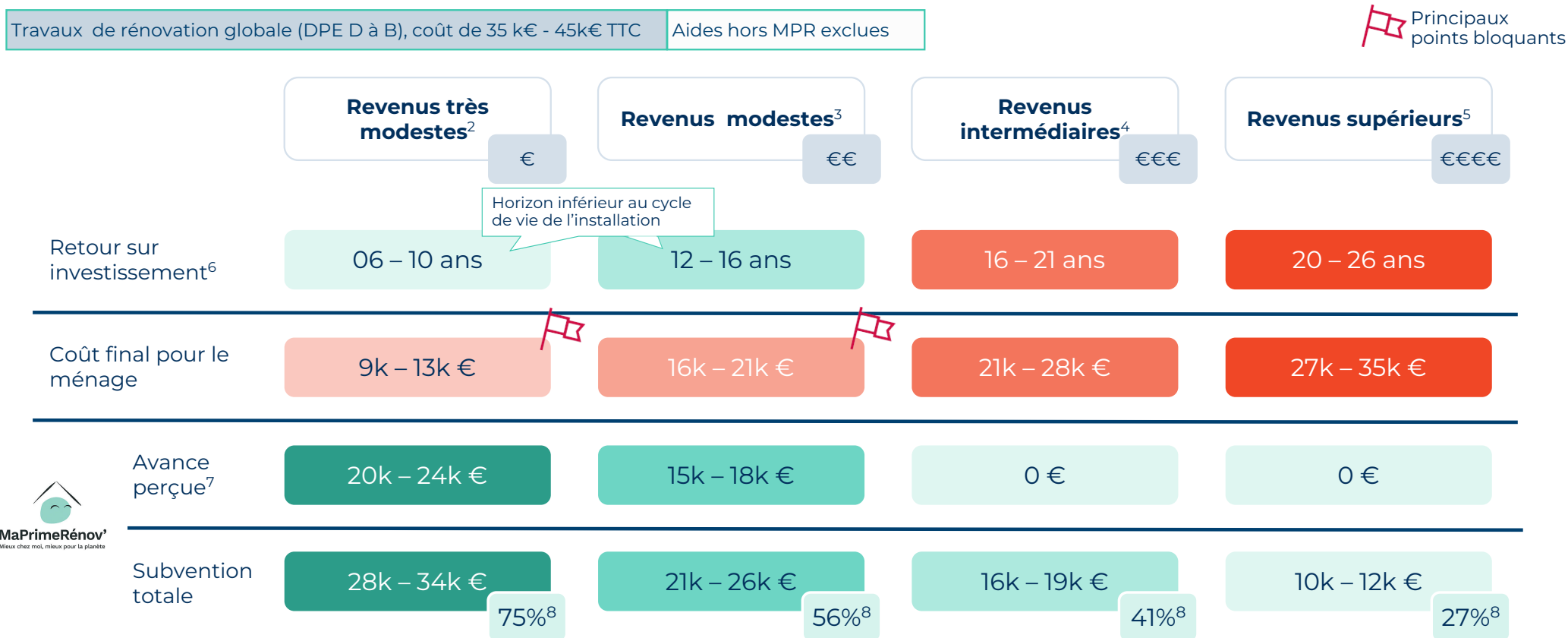
LE PARCOURS DES PORTEURS DE PROJET DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LEUR BÂTIMENT

ILLUSTRATIF CAS N°1 : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN LOGEMENT RÉSIDENTIEL INDIVIDUEL OU EN COPROPRIÉTÉ D'UN MÉNAGE (RÉSIDENTIEL)



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, OID, 2021

ZOOM CAS N°1 : MONTANTS MAPRIMERÉNOU'2024 SELON LA TYPOLOGIE DE REVENUS DES MÉNAGES



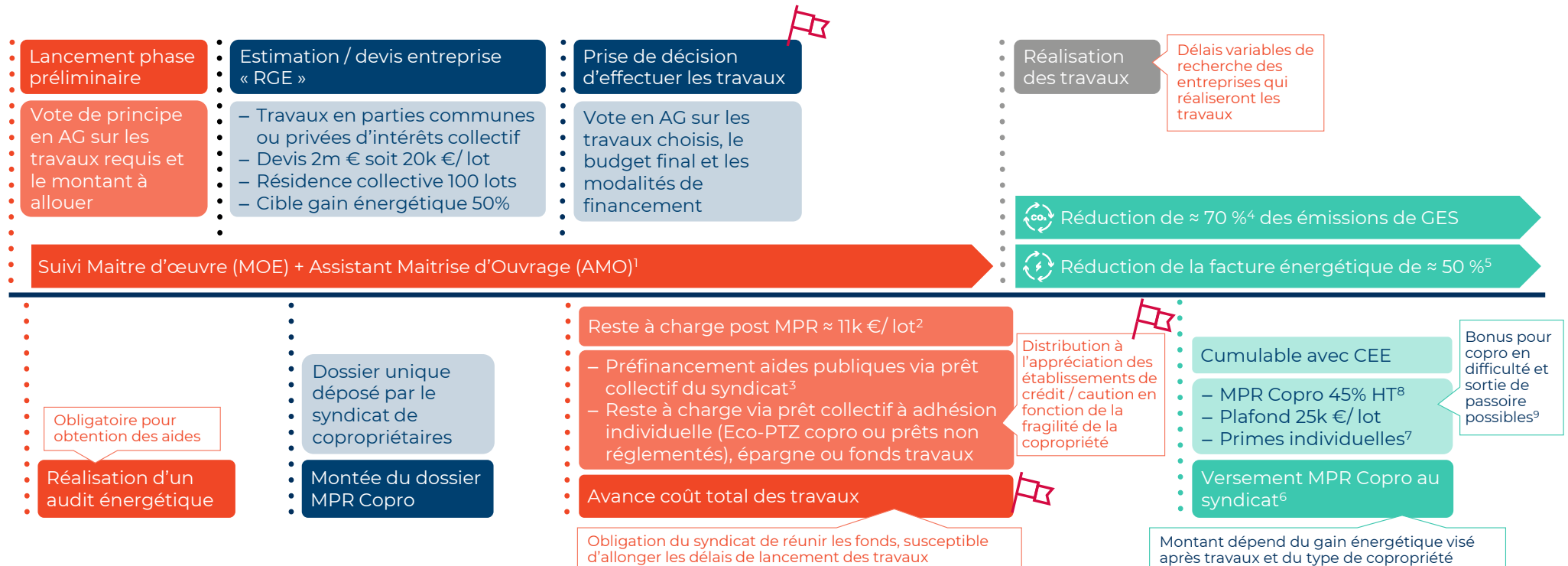
MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

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 €)

ILLUSTRATIF CAS N°1.BIS : LE PARCOURS DE RÉNOVATION CARBONE D'UN IMMEUBLE RÉSIDENTIEL PAR UNE COPROPRIÉTÉ (RÉSIDENTIEL)

Parcours pour un syndicat des copropriétaires

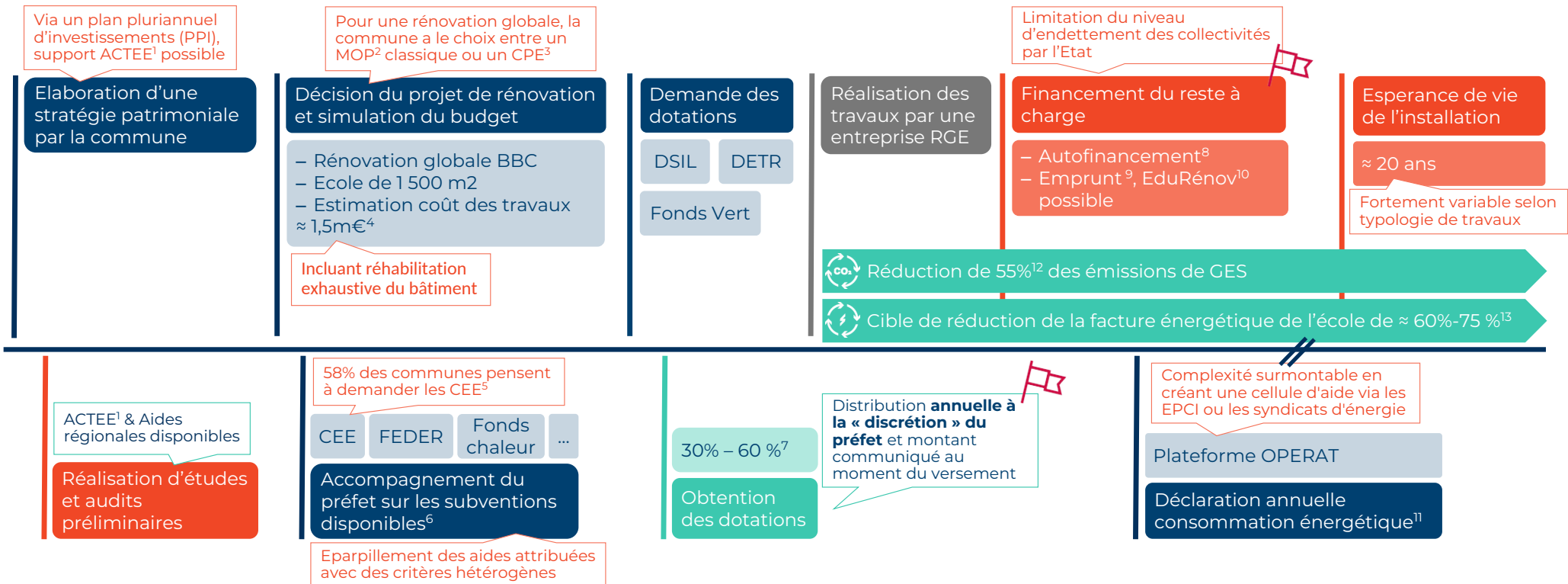
■ Gain
 ■ Dépense du ménage
 ■ Démarche administrative
 ■ Travaux
 🚩 Principaux points bloquants



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

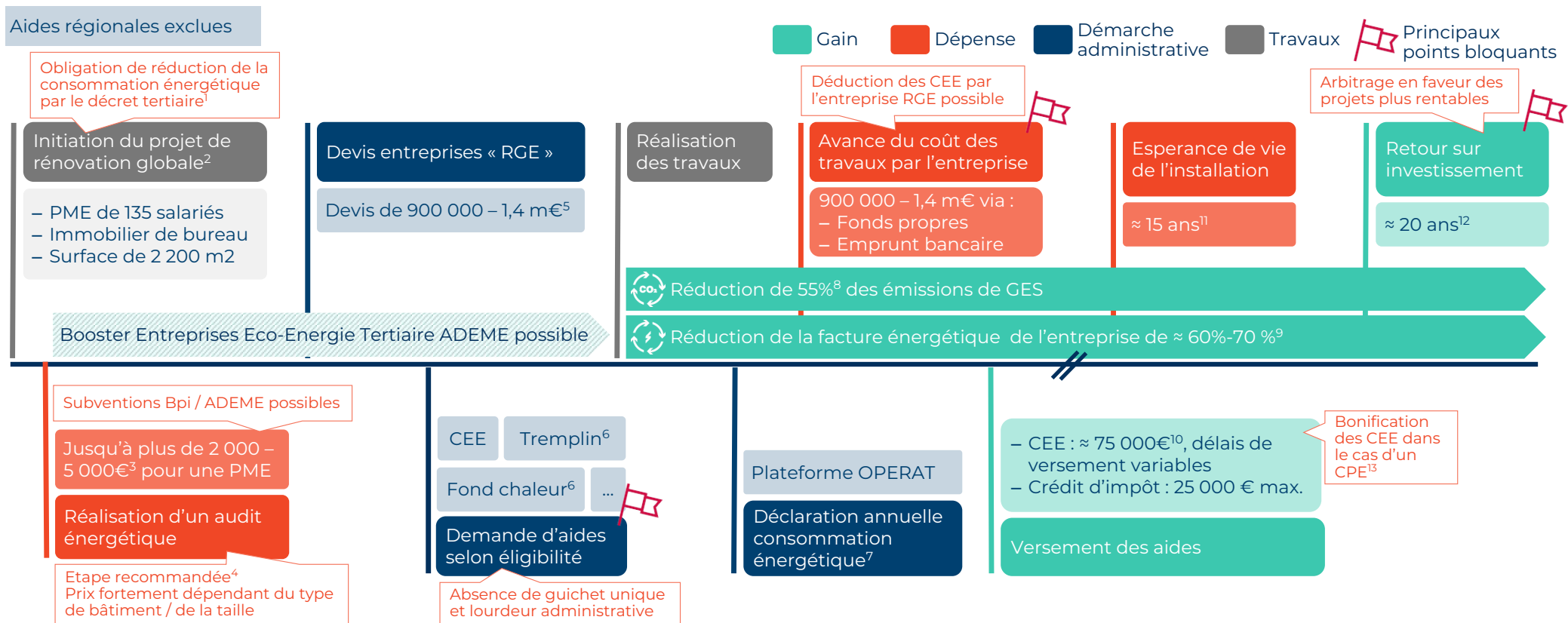
ILLUSTRATIF CAS N°2 : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN BÂTIMENT COLLECTIF PAR UNE COLLECTIVITÉ LOCALE (TERTIAIRE PUBLIC)

■ Gain
 ■ Dépense
 ■ Démarche administrative
 ■ Travaux
 🚩 Principaux points bloquants



1. Programme de la FNCCR pour l'accompagnement et l'émergence des travaux de rénovations énergétiques 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%)

ILLUSTRATIF CAS N°3 : RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE D'UN BÂTIMENT TERTIAIRE PAR UNE ENTREPRISE PRIVÉE (TERTIAIRE PRIVÉ)



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. Obligatoire pour tous les bâtiments assujettis au décret tertiaire / 8. Objectif de la loi européenne sur le climat pour 2030 par rapport à 1990 / 9. 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%) / 10. Estimation Capital Energy pour isolation combles, isolation murs, isolation fenêtres, PAC air/air, système GTB, VMC double flux / 11. Durée de vie d'un système de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) / 12. Facture énergétique moyenne de l'entreprise ciblée pré-travaux ≈ 80k €/an / 13. Contrat de performance énergétique, très marginal pour le tertiaire privé

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

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

IFPEB

Christophe Rodriguez, directeur général

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

DGEC

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

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.



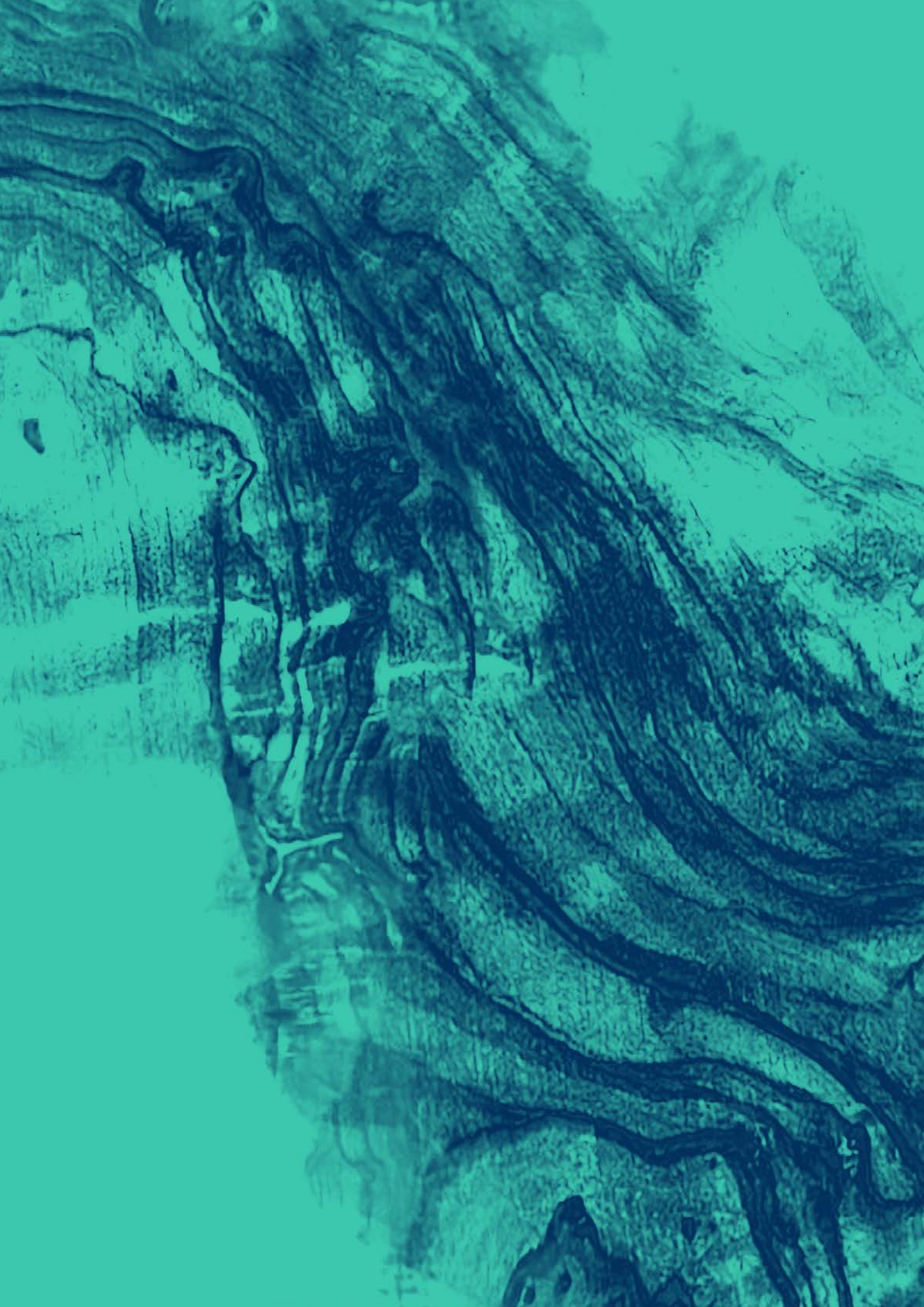
Directeur de la publication

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