

# INNOVER DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS PRIVÉS

RENDRE POSSIBLE L'ACCÈS AU PRÊT  
PAR UN ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE DU PROJET

Premiers enseignements



■■■ COLLECTION EXPÉRIMENTATION

APPROCHE GLOBALE DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS PRIVÉS



Ce rapport a été rédigé par Françoise Réfabert à partir des contributions des partenaires du programme lors des ateliers réalisés depuis 2018, en particulier : Alice Morcrette, Marie Pourchot, Raphaël Claustre, David Dieumegard, Matthieu Flahaut, Charles Arquin et Julien Parc.



# SOMMAIRE

## **P. 2** — SYNTHÈSE

## **P. 3** — LE PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION

P. 3 Le PUCA

P. 3 Les partenaires du programme d'expérimentation

P. 6 Intégrer tous les leviers pour orienter le marché de la rénovation vers la performance énergétique

P. 7 Le rôle du PUCA est de contribuer aux retours d'expérience des partenaires et d'en être le porte-voix

## **P. 9** — UN DISPOSITIF NATIONAL ORIENTÉ VERS LES RÉNOVATIONS GLOBALES

P. 9 Les sociétés de tiers financement favorisent une offre globale dans un marché qui reste orienté vers les travaux mono-lots

P. 10 L'accès des ménages à des préconisations personnalisées est décisif pour les orienter vers des rénovations performantes

P. 11 Les partenaires du programme d'expérimentation œuvrent pour des rénovations performantes

P. 13 Il faut faciliter l'accès des ménages à des financements de long terme

P. 15 Le tiers-financement direct : une autre voie pour compléter et orienter l'offre bancaire

## **P. 19** — CONTRIBUER À LA MUTATION DU SECTEUR DE LA RÉNOVATION ET DE SON FINANCEMENT

P. 19 Les résultats quantitatifs des Sociétés de tiers-financement

P. 21 Les projets en cours et les propositions des partenaires du programme

P. 23 Proposition 1 : établir une prime aux travaux en fonction de leur impact énergétique et l'appliquer en tenant compte de la longueur du processus des travaux

P. 23 Proposition 2 : Pérenniser le financement de la phase amont de conseil aux ménages et aux copropriétés

P. 26 Proposition 3 : Permettre aux sociétés de tiers-financement d'aiguillonner le marché du financement des travaux énergétiques performants

P. 27 Proposition 4 : Expérimenter une offre de financement bonifiée liée à la qualité et la conformité des travaux

## **P. 34** — CONCLUSION

## **P. 36** — ANNEXES

P. 36 Glossaire

P. 38 Les partenaires

P. 46 Activité et projections des partenaires du programme d'expérimentation

P. 53 Les CEE

P. 55 Le projet de directive européenne sur la taxonomie

P. 57 Le NEF aux Pays-Bas (*Energiebesparing*)

P. 62 Proposition d'amendement de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965

P. 66 Le marché de l'assurance construction dans le logement privé

P. 70 L'exemple des *Property Assessment Clean Energy* (PACE) : comparaison avec le contexte français

P. 75 Le projet ORFEE (Office de Rénovation et de Financement de l'Efficacité Énergétique)

# SYNTHÈSE

Le programme d'expérimentation du PUCA sur les approches globales des rénovations énergétiques des logements privés réunit les Conseils Régionaux et les Métropoles qui figurent parmi les précurseurs d'interventions pour faire évoluer le marché de la rénovation vers l'objectif d'efficacité énergétique : Picardie Pass Rénovation : la Régie du Service public de l'Efficacité Énergétique des Hauts de France, la SEM Ile de France Energie, L'Agence Régionale des Travaux d'Efficacité Énergétique de la Région Nouvelle Aquitaine, la SEM Oktave en Grand Est, Bordeaux Métropole Energie, l'Agence Régionale Energie Climat de la Région Occitanie, la Région Centre-Val de Loire, la Région Normandie et Brest Métropole.

Pour ces acteurs, le programme du PUCA présente l'opportunité de s'entendre sur un diagnostic partagé et de consulter les parties prenantes pour imaginer un cadre d'ensemble favorable à une approche globale des travaux, dont l'un des principaux facteurs de succès réside **dans l'intégration ou la coordination des dimensions : information – conseil – financement - décision - mobilisation d'une offre qualifiée des professionnels du bâtiment, à coûts maîtrisés - suivi des consommations.**

Le programme est devenu l'un des rares dispositifs nationaux orientés vers les rénovations globales en cohérence avec les objectifs énergie-climat nationaux.

Les partenaires du programme proposent de mettre en œuvre ou de contrôler des dispositifs permettant de rassurer les particuliers sur la pertinence des améliorations énergétiques proposées et la qualité des travaux sur le long terme. Ils proposent également de faciliter l'accès à des financements de long terme adaptés aux travaux, qu'ils soient distribués par les banques ou proposés directement par les sociétés de tiers-financement. Ces propositions sont détaillées selon 4 axes :

1. établir une prime aux travaux en fonction de leur impact énergétique et prévoir son application en tenant compte de la durée du processus des travaux ;
2. pérenniser le financement de la phase amont de

conseil qui correspond au service public de la performance énergétique des bâtiments, tout en la rendant plus efficace ;

3. optimiser l'offre de financement pour les travaux énergétiques performants (a) en permettant aux sociétés de tiers-financement de distribuer l'éco-PTZ dans les mêmes conditions que les établissements bancaires et (b) en modifiant l'encadrement de l'offre de prêts collectifs aux copropriétés ;
4. expérimenter une offre de financements bonifiés à la qualité et la conformité des travaux, grâce à l'initiative *Smart Finance for Smart Buildings* de la Commission Européenne et de la Banque Européenne d'Investissement. Ce schéma financier devrait s'appuyer sur un corpus de qualité et de conformité des travaux mis en œuvre par les partenaires du programme, première étape pour développer également avec les professionnels de l'assurance construction, une garantie de qualité qui couvre la reprise de travaux défectueux au-delà de la période décennale.

La constitution d'un centre de ressource pluri-régional doit faciliter l'intégration des projets menés par les partenaires du programme du PUCA qui contribueront à la mise en œuvre de ce corpus de conformité et de qualité des travaux : une base de données qui permet de relier performance énergétique et performance financière, une méthode de conception et de suivi des rénovations réalisées par étapes, un outil précurseur du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement.

Le projet de l'Office de Rénovation et de Financement de l'Efficacité Énergétique (L'ORFEE) a été présenté à l'appel à projet européen Horizon 2020 de septembre 2019. Il s'agit d'un projet important pour standardiser, améliorer l'efficacité et la fiabilité des processus de conseil et de réalisation des travaux et ainsi multiplier le nombre de rénovations énergétiques performantes des logements privés.

# LE PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION

## LE PUCA

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), service interministériel, est rattaché à la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) du ministère de la Transition écologique et solidaire.

Dès 2013, le PUCA identifiait l'intérêt de favoriser l'expérimentation par les collectivités de dispositifs basés sur un accompagnement des particuliers et des représentants de copropriétés, maîtres d'ouvrages, permettant d'instaurer une relation de confiance avec un tiers mandaté par la collectivité, et permettant également de faciliter le financement des travaux.

Dans le cadre de l'animation du Programme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment (PREBAT2), le PUCA a donc proposé en 2015 à plusieurs Conseils Régionaux et Métropoles de coopérer à la préparation, puis au pilotage d'un programme d'expérimentation sur ce thème.

## LES PARTENAIRES DU PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION

Pour ces acteurs, ce programme d'expérimentation du PUCA présente l'opportunité de s'entendre sur un diagnostic partagé et de consulter les parties prenantes pour imaginer un cadre d'ensemble favorable à des approches globales des travaux, dont l'un des principaux facteurs de succès réside dans l'intégration ou la coordination des dimensions : information – conseil – financement - décision - mobilisation d'une offre qualifiée des professionnels du bâtiment, à coûts maîtrisés - suivi des consommations.

**Les Régions** sont animées par leurs objectifs politiques en matière de transition énergétique et de soutien à l'activité économique locale, grâce à la structuration de filières professionnelles de la rénovation durable et de l'éco-construction. Dès les années 2000, plusieurs Régions ont développé des processus d'audit et préconisations de travaux (notamment : l'Alsace, la

Franche-Comté, la Normandie) et ont participé via l'association Effinergie, à la définition du label « Bâtiment Basse Consommation ». Les Régions ont également souhaité faciliter le financement des travaux en s'inspirant des dispositifs de garantie ou de prêts bonifiés pour vitaliser le tissu économique local. Ainsi, la Picardie proposait dès 2006 un prêt à taux zéro précurseur de l'éco-PTZ national.

**Les Métropoles** sont conduites aux mêmes types d'action dans le cadre de leurs compétences en matière d'amélioration de l'habitat et pour renforcer la cohésion sociale en agissant sur le parc privé qui abrite de fait une part importante de ménages à faibles revenus.

A l'occasion d'une première série d'ateliers réalisés en 2015-2016, les partenaires du programme ont distingué deux modes d'action des collectivités pour favoriser les approches globales des travaux :

- d'une part les « Service Intégré de Rénovation Energétique (SIRE) »
- d'autre part les « Service Coordonné de Rénovation Energétique (SCRE) »

La notion d'**intégration** renvoie au fait que le service est développé par un opérateur contrôlé par des collectivités, inscrit dans le secteur concurrentiel pour porter une offre de service innovante, et faire ainsi évoluer l'offre et la demande de travaux.

La notion de **coordination** souligne le fait que d'autres collectivités ne souhaitent pas intervenir directement dans le marché : elles confient à leurs opérateurs des activités qui sont hors du champ concurrentiel (telles que la sensibilisation des particuliers et la fourniture de conseils « gratuits, personnalisés et indépendants »)<sup>1</sup>, et coordonnent les professionnels du secteur, pour les inciter à construire eux-mêmes cette offre globale.

<sup>1</sup> Termes repris dans l'article L 232-2 du CCH pour qualifier les prestations que doivent proposer les « Plateformes territoriales de la rénovation énergétique » dans le cadre du « Service Public de Performance Energétique de l'Habitat » (SPPEH).

Plusieurs partenaires du programme du PUCA ont constitué des opérateurs dont la vocation est de développer une offre d'accompagnement à la réalisation des travaux.

Cette activité a été définie par les lois ALUR<sup>2</sup> de 2013 puis TECV<sup>3</sup> de 2015 sous le terme de tiers-financement :

**L'activité des sociétés de tiers-financement est définie par les articles L.381-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (le « CCH ») :**

*Article L381-1 : Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps. Est exclue du service de tiers-financement au sens du présent article la vente ou la revente d'énergies. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement.*

*Article L381-2 : Est dite société de tiers-financement tout organisme susceptible d'offrir au maître de l'ouvrage un service de tiers-financement tel que défini à l'article L. 381-1*

*Article L381-3 : Lorsqu'il inclut des activités de crédit, le service de tiers-financement défini à l'article L. 381-1 peut être mis en œuvre par les sociétés de tiers-financement :*

*1° Soit directement pour les sociétés mentionnées au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier ;*

*2° Soit indirectement dans le cadre de conventions établies avec des établissements de crédit ou des sociétés de financement, la société de tiers-financement étant alors agréée comme intermédiaire en opérations*

*de banque et en services de paiement défini au I de l'article L. 519-1 du même code.*

L'activité de crédit peut être mise en œuvre directement par les Sociétés de Tiers-financement au titre d'une exception à l'interdiction « à toute personne autre qu'un établissement de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel » posée par l'article L511-5 du Code Monétaire et Financier (CMF). Les conditions à respecter pour bénéficier de cette exception sont précisées à l'article L.511-6 point 8 du CMF. L'une de ces conditions est le contrôle par des collectivités territoriales.

L'étendue et l'organisation de ces dispositifs dépendent des choix politiques locaux :

- Ile de France Energie (ex Energies POSIT'IF) a été créée sous forme de Société d'Économie Mixte (SEM) par la Région Ile de France en 2013 ;
- Picardie Pass Rénovation a été constituée sous forme de Régie Régionale par la Région Picardie fin 2013 et s'étend aujourd'hui à l'ensemble de la Région Hauts-de-France ;
- ARTEE (l'Agence Régionale pour les Travaux d'Économie d'Énergie) a été constituée également sous forme de SEM par la Région Poitou-Charente en 2015 et son périmètre s'étend désormais à la Nouvelle-Aquitaine ;
- La Région Grand-Est a constitué une SEM pour porter l'activité de tiers-financement – limitée à la forme indirecte de financement décrite à l'alinéa 2 de l'article L381-3 du CCH (cf. encadré ci-dessus). Les aspects opérationnels de l'offre d'Oktave ont été préalablement développés par les services du Conseil Régional depuis 2014 ;
- Bordeaux Métropole Energies (BME) a été constituée sous forme de SEM holding en 2017, à l'occasion de la restructuration du groupe Régaz Bordeaux pour séparer les activités historiques de gestion de réseaux et de distribution de gaz. La SEM Bordeaux Métropole

<sup>2</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

<sup>3</sup> Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Energie développe également l'activité de tiers-financement depuis cette année 2019 ;

Ces précurseurs sont rejoints par d'autres collectivités qui sont en phase de constituer leurs opérateurs :

- La Région Occitanie a regroupé dans l'Agence Régionale Energie-Climat tous les « satellites » qui contribuent au plan d'action qui doit mener la Région vers l'objectif « Région à Energie Positive » (REPOS) à horizon 2050. L'AREC comporte une Société Publique Locale (SPL) qui doit démarrer l'activité de tiers-financement au début de 2020 ;
- La Région Centre-Val de Loire prévoit aussi de constituer son opérateur de tiers-financement avec des statuts de SEM d'ici la fin de l'année 2019.

D'autres partenaires du programme développent plutôt la fonction de coordination des différents acteurs locaux concernés par les rénovations énergétiques :

- Brest Métropole, l'un des précurseurs des Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique (PTRE). Son dispositif TINERGIE, qui visait dans un premier temps les propriétaires de maisons individuelles a été étendu depuis 2017 aux copropriétés.
- La Région Normandie a développé un réseau d'acteurs transverse au secteur du bâtiment, au secteur du financement et aux opérateurs mandatés par les collectivités pour accompagner les ménages, sous la marque « les Rénovateurs BBC ».



Figure 1 | Les partenaires du programme du PUCA dont les Sociétés de Tiers-Financement

Ces diverses démarches ont inspiré les travaux de la commission européenne, grâce à l'active participation des partenaires du programme du PUCA à de nombreuses conférences et programmes européens. Elles ont été traduites par le concept de « One-Stop-Shop » mentionné dans la Directive sur la performance énergétique des bâtiments de Juillet 2018<sup>4</sup>.

### INTÉGRER TOUS LES LEVIERS POUR ORIENTER LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION VERS LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les partenaires du programme du PUCA et de nombreuses autres collectivités locales sont engagés dans un rôle de catalyseur pour faire évoluer les profession-

nels vers un service conçu pour orienter les ménages tout au long du processus de rénovation vers une meilleure efficacité énergétique.

L'intervention des collectivités doit être guidée par l'impératif de susciter **la confiance** des ménages et de la conserver, d'autant plus qu'il s'agit de chantiers engageants pour les ménages eux-mêmes. **La posture de tiers-de confiance suppose une relation avec les ménages construite sur la durée, au-delà de la préconisation et la réalisation de travaux** en intégrant tous les leviers possibles, dans l'objectif de maximiser l'envie et les capacités des particuliers à améliorer l'efficacité énergétique de leurs logements et ainsi optimiser les ressources publiques.

<sup>4</sup> Directive (EU) 2018/844 (EPBD), Article 2a§3: "To support the mobilisation of investments into the renovation needed to achieve the goals referred to in paragraph one [decarbonisation by 2050], Member States shall facilitate access to appropriate mechanisms for: [...] (e) accessible and transparent advisory tools, such as one-stop-shops for consumers and energy advisory services, on relevant energy efficiency renovations and financing instruments."

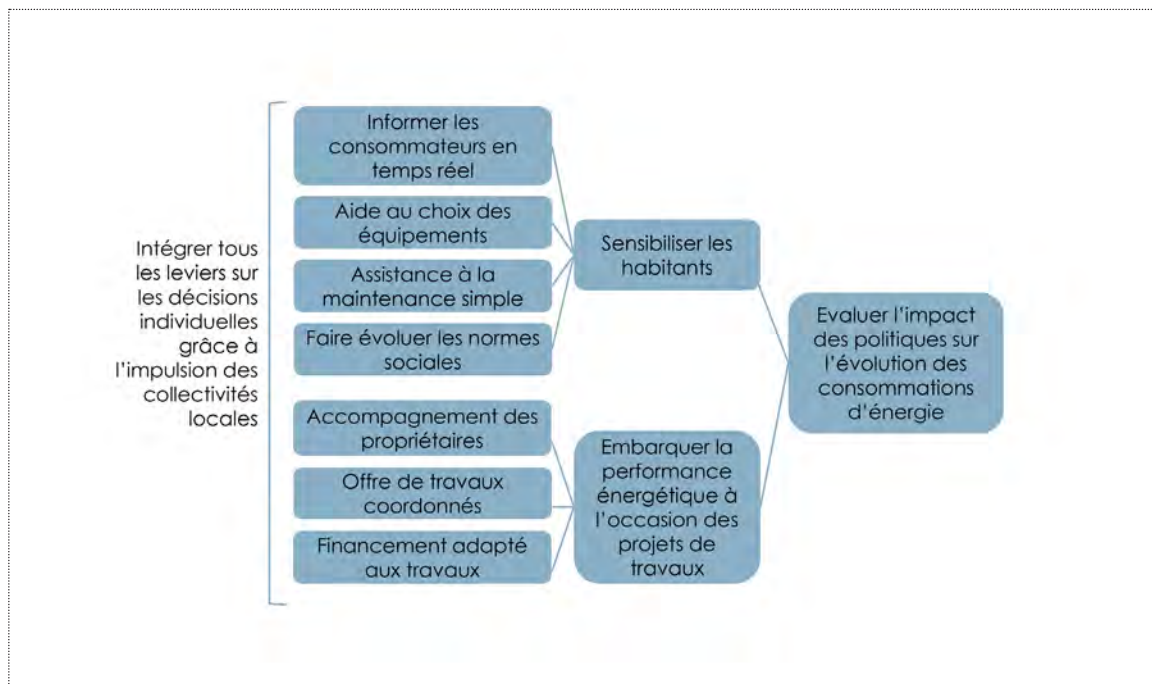


Figure 2 | Les leviers de l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc résidentiel privé



## LE RÔLE DU PUCA EST DE CONTRIBUER AUX RETOURS D'EXPÉRIENCES DES PARTENAIRES ET D'EN ÊTRE LE PORTE-VOIX

### ■ LES ATELIERS

Depuis fin 2015, les ateliers du programme ont permis de restituer les expérimentations, la façon dont elles s'engagent avec les ménages et les acteurs concernés par les différentes facettes des offres développées localement : depuis la sensibilisation des ménages et la communication, le conseil et l'accompagnement des ménages, l'aide au financement et à la réalisation des travaux jusqu'au suivi des consommations.

A partir des propositions émises à l'occasion des ateliers organisés en 2015-2016, un plan d'ensemble des expérimentations a été progressivement formalisé en une liste d'actions regroupées en thèmes interdépendants, qui composent autant de facettes des Services Intégrés et/ou Coordonnés de la Rénovation (SIRE et SCRE).

### ■ UNE INSTANCE DE CONCERTATION

Les ateliers du PUCA permettent de montrer la diversité des solutions mises en œuvre par les collectivités territoriales, mais aussi de mettre en évidence les blocages qu'il reste à lever pour permettre un véritable décollage des rénovations énergétiques performantes.

Le programme du PUCA doit aussi faciliter pour les partenaires l'intégration dans leur propre organisation et dans leur offre, des mesures prises par l'Etat et ses agences qu'il s'agisse :

- des évolutions des réseaux qui composent les « Points Rénovation Info-Service » (PRIS) et les Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique (PTRE), les programmes d'intervention de l'Anah,
- les instruments développés vis à vis des professionnels, tel que le Programme d'Action pour la qualité de la Construction et la Transition Energétique (PACTE),
- les appels à projet des programmes européens « European Local ENergy Assistance » (ELENA), Horizon20/20, l'Appel à projet de l'ADEME «Vers des

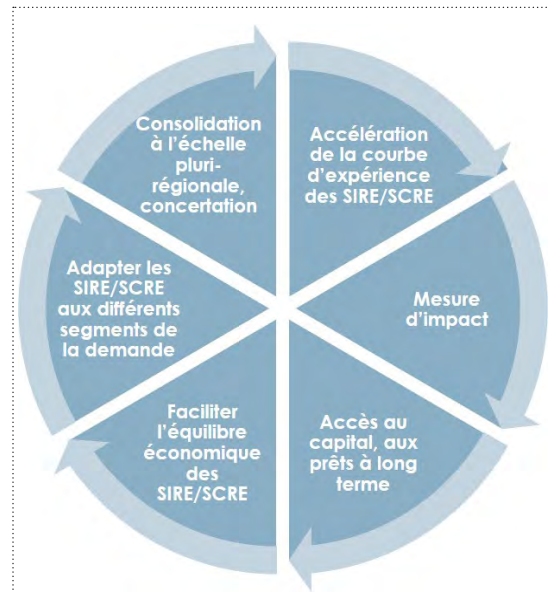


Figure 3 | Les thèmes du plan d'action du programme du PUCA

bâtiments responsables à l'horizon 2020», l'extension de la démarche « EcoCités » à la rénovation du logement collectif privé avec de nouveaux financements par le Fonds « Ville de Demain » géré par la Caisse des Dépôts.

Les partenaires du programme ont donc l'occasion de s'entendre sur un diagnostic partagé et de consulter toutes les parties prenantes, y compris l'administration centrale et les organismes publics, et pour imaginer un cadre national global favorable aux SIRE et SCRE.

L'articulation entre les différents niveaux des collectivités et de l'administration, de l'échelle nationale à l'échelle locale, et le rôle prépondérant de coordination assuré au niveau régional, sont en effet essentiels pour traiter les obstacles à une mise en œuvre effective sur le terrain d'un tel service vis-à-vis de tous les ménages.

### ■ LE PROGRAMME PERMET AUX PARTICIPANTS DE RÉALISER DES PROJETS EN COMMUN

Au démarrage du programme, les actions considérées comme prioritaires ont surtout concerné le thème du financement. L'enjeu était de permettre aux premières



sociétés de tiers-financement de se coordonner afin de formaliser leurs offres et leurs organisations en matière de financement direct. Le programme du PUCA a notamment permis aux sociétés de tiers-financement de concevoir un cadre commun de gestion des risques d'ordre financier, et en particulier un outil de scoring de financement, prenant en compte la capacité de remboursement, les économies d'énergie et la valeur nette des logements.

Ces éléments regroupés en un corpus de conformité de l'activité de financement direct des STF, a facilité leurs

démarches pour obtenir un agrément de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR).

Les projets menés en commun qui sont présentés ci-après, vont permettre de mettre à jour et d'étendre ce corpus à l'ensemble des processus de conseil et de mise en œuvre des rénovations puis de suivi-post travaux. **Ils permettent aux partenaires de standardiser leurs processus, ce qui est une condition essentielle pour accélérer leur développement.**



Exemple de rénovation énergétique à Caen



# UN DISPOSITIF NATIONAL ORIENTÉ VERS LES RÉNOVATIONS GLOBALES

## LES SOCIÉTÉS DE TIERS FINANCEMENT FAVORISENT UNE OFFRE GLOBALE DANS UN MARCHÉ QUI RESTE ORIENTÉ VERS LES TRAVAUX MONO-LOTS

Selon l'enquête nationale menée par l'ADEME sur les travaux de rénovations énergétiques des maisons individuelles (TREMI)<sup>5</sup>, seules 5% des rénovations ont eu un impact énergétique cohérent avec l'objectif de l'accord de Paris (c'est-à-dire des travaux qui permettent un saut d'au moins deux classes énergétiques du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)).

Les acteurs professionnels qui défendent l'intérêt d'encourager par des incitations financières chacun des gestes unitaires permettant d'améliorer la performance énergétique (qualifiés de travaux « Mono-Lot »), font valoir que ces travaux ponctuels permettent de ne pas attendre pour commencer à améliorer les logements, et qu'ils sont l'occasion de proposer aux propriétaires une liste de travaux complémentaires à entreprendre par la suite.

Cet argument repose sur le présupposé que la rénovation des logements est un marché modulaire, où les consommateurs peuvent progressivement, de travaux en travaux, atteindre un niveau d'efficacité énergétique satisfaisant pour leur logement.

Mais l'observation des pratiques suggère que les travaux ponctuels et les rénovations performantes sont deux marchés bien différents. En effet, la réalisation de travaux ponctuels correspond plutôt à des achats d'impulsion ou à des réparations urgentes, alors qu'un projet de rénovation complet est une expérience plus rare pour les propriétaires, qui se caractérise par un niveau bien plus élevé de motivation, d'engagement, d'envie, de risques, de difficultés.

Il existe certes des passages entre ces deux marchés : une partie du potentiel des rénovations ambitieuses qui ne se réalise pas en raison de toutes les difficultés qui

se présentent aux ménages, alimente le marché des travaux ponctuels et de l'auto-rénovation. Malheureusement, en sens inverse, les travaux ponctuels qui se transforment en rénovations performantes sont beaucoup plus rares.

### ***Les incitations financières ont principalement été développées sous forme de primes favorisant les travaux "mono lot"***

Selon l'observatoire de l'*Institute for Climate Economics* (I4CE)<sup>6</sup>, les soutiens publics apportés aux ménages sont stables depuis 2014 à hauteur de 3,3 milliards d'euros. À l'intérieur de cette enveloppe, les aides distribuées par l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) aux ménages aux revenus les plus faibles représentent 700 M€. Ces aides sont attribuées sous conditions de ressources, ce qui crée des effets de seuil : les ménages les plus en difficulté pour financer des travaux sont ceux dont les revenus sont juste supérieurs aux plafonds considérés par l'Anah (qui se situent dans le 4ème décile de revenus environ).

Pour les ménages qui bénéficient des aides de l'Anah, la difficulté est de financer le montant qui reste à leur charge, mais aussi de préfinancer les aides pour permettre le lancement des travaux et éviter que les entreprises ne supportent des délais de paiement.

L'évolution marquante du dispositif de l'Anah en faveur des rénovations énergétiques est son adaptation aux travaux « Mono-Lot », avec l'offre « Habiter Mieux agilité » pour lesquels un accompagnement des ménages n'est pas obligatoire, et les accords conclus avec la « Team Pro Habiter Mieux », le Groupe La Poste pour démarcher les particuliers (offre « Action Habitat travaux ») et avec Engie Home Services (le « Plan Chauffage performant pour tous »).

**Cette évolution est liée au fait que les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) sont devenus la principale source de financement des mesures en faveur des rénovations énergétiques.** En effet les CEE sont

<sup>5</sup> <https://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/enquete-tremi-2017-010422.pdf>

<sup>6</sup> Voir : [https://www.i4ce.org/go\\_project/panorama-financements-climat-domestiques/panorama-financements-climat-france/](https://www.i4ce.org/go_project/panorama-financements-climat-domestiques/panorama-financements-climat-france/)

conçus pour être appliqués éléments par éléments aux rénovations (Voir l'Annexe 4).

Cette tendance est accentuée par l'effet prix des CEE : après une baisse du cours des CEE en 2016 et 2017, la quatrième période qui a démarré en 2018 est marquée par une forte augmentation du cours des CEE (de l'ordre de 7 €/MWhcumac, à comparer au niveau « pivot » du cours des CEE de 3 €/MWhcumac, qui était considéré comme une référence au cours des précédentes périodes triennales).

L'évolution vers les incitations aux travaux « mono-lot » a été renforcée en 2019 par les opérations « Coup de pouce » du ministère de la transition écologique et solidaire, qui permettent de les bonifier grâce aux CEE. C'est ainsi que les distributeurs d'énergie ont pu proposer par exemple des « chaudières à 1 € » aux ménages éligibles aux aides de l'Anah.

Il pourrait être intéressant qu'une évolution à venir rééquilibre les CEE en prenant en compte les rénovations qui coordonnent plusieurs lots et qui assurent le suivi des consommations réelles.

Le Crédit d'impôt pour la Transition Energétique, qui est le dispositif d'incitation le mieux identifié par le grand public et qui représente une dépense fiscale de 800 M€ en 2019, fonde aussi l'éligibilité des dépenses sur une liste d'équipements et de travaux unitaires, comme le dispositif des CEE.

**Les caractéristiques communes à toutes les incitations nationales à la réalisation des travaux énergétiques est donc de ne prévoir aujourd'hui aucun bonus en fonction de la performance des travaux<sup>7</sup>.**

<sup>7</sup> L'actualité est également marquée par le plan d'investissement d'Action Logement qui a été annoncé conjointement par le Ministre du Logement et le Président d'Action Logement au début de l'année 2019. Le plan de 9 milliards d'euros annoncé permet de compléter les dispositifs publics au bénéfice des salariés aux revenus les plus modestes. 1 milliard d'euros doit être consacré à la rénovation énergétique des logements sur une période de 5 ans, avec « un système couplé de subventions et de prêts qui sera proposé dès la rentrée 2019 ».

## L'ACCÈS DES MÉNAGES À DES PRÉCONISATIONS PERSONNALISÉES EST DÉCISIF POUR LES ORIENTER VERS DES RÉNOVATIONS PERFORMANTES

**Il n'est certes pas facile d'orienter les ménages vers des rénovations ambitieuses au plan énergétique.**

La perception des ménages de l'état de leur logement et de la réalisation des travaux ne facilite pas l'atteinte des objectifs collectifs : selon l'enquête TREMI, 27% des ménages qui ont fait des travaux estiment qu'ils ont réalisé toutes les mesures de maîtrise de l'énergie qui étaient envisageables, alors que l'impact énergétique de ces travaux n'était substantiel que dans 5 à 10 % des cas.

Cette enquête montre aussi que « L'accompagnement des ménages n'est pas à la hauteur des besoins exprimés. Seulement 15 % des ménages ayant réalisé des travaux ont bénéficié d'informations et d'accompagnement ». C'est peu, et notamment au regard d'un autre résultat de l'enquête TREMI : « 36% des ménages ayant réalisé des travaux permettant deux sauts de classe énergétique du DPE ou plus estiment avoir manqué d'accompagnement ... Les ménages ont le réflexe de commencer par l'isolation mais ils oublient la ventilation ... [qui] est clairement le parent pauvre de la rénovation énergétique alors qu'il s'agit d'un poste clef ayant un impact sur le confort mais aussi sur la santé des occupants. »

Les efforts de pédagogie à destination des ménages et l'assistance à la prise de décision sur les travaux à réaliser correspondent donc à un besoin patent. **L'accompagnement des ménages et des copropriétés est un point critique pour orienter la demande vers l'efficacité énergétique et c'est le chaînon de l'offre de service sur lequel le consentement à payer est le plus faible de la part des ménages.**

**Les politiques publiques locales qui ont l'ambition de guider les décisions des particuliers lorsqu'ils envisagent des travaux, sont donc d'importance égale aux incitations financières définies à l'échelle nationale.**

## LES PARTENAIRES DU PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION ŒUVRENT POUR DES RÉNOVATIONS PERFORMANTES

La loi confère aux missions d'orientation des ménages vers la prise en compte de l'efficacité énergétique, le statut de service public universel.

Pourtant, la complexité des réseaux d'intervenants accroît le manque de lisibilité auprès du grand public comme nous le rappelle l'enquête TREMI exposée ci-avant. Sur le terrain, le réseau des Points Renovation Info-Service (PRIS) mis en œuvre en 2013 devait permettre d'unifier les démarches des ménages vis-à-vis de deux filières d'acteurs organisés en vertu des compétences des collectivités : logement et amélioration de l'habitat d'une part, énergie et environnement d'autre part, auxquelles correspondent les missions des deux agences de l'Etat : ADEME et Anah.

- Les « Espaces Info Energie » (EIE) progressivement constitués avec l'appui de l'Ademe depuis les années 2000 et partiellement financés par les collectivités, représentent un réseau d'environ 450 conseillers répartis sur 240 structures. Ces Espaces Info Energie ont des organisations très diverses : en régie par les collectivités (départements, communautés d'agglomération, communautés de communes), sous forme d'activité développée par des associations qui ont un statut d'Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL), de Conseils d'Architecture Urbanisme Environnement (CAUE), par les associations du réseau SOLIHA, principal réseau d'opérateurs agréés par l'Anah, par des associations qui œuvrent pour l'éducation à l'environnement, la promotion de l'écoconstruction, des énergies renouvelables, etc
- Le programme « Habiter Mieux » et les opérations d'amélioration de l'habitat accessibles aux ménages aux ressources modestes et aux copropriétés en difficulté, qui sont organisées et financées par l'Anah, structurent aussi fortement l'offre d'accompagnement sur le terrain. Interviennent des

associations ou sociétés agréées et attributaires de marchés publics passés par les collectivités délégataires de l'Anah.

Environ 150 Plateformes Territoriales de la Renovation Energétique (PTRE) ont été constituées par des collectivités avec l'appui de l'ADEME à partir de 2014. La Loi TECV de 2015 confie à ces PTRE la mise en œuvre du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat. Ces PTRE combinent souvent un portage en régie par la collectivité territoriale et des partenariats avec des associations pour la réalisation de prestations d'accompagnement des ménages. Leur organisation est fonction des moyens de structures qui dépendent de financeurs différents.

Les Sociétés de Tiers-Financement, par rapport aux Espaces Info-Energie et aux Plateformes Territoriales de la Renovation Energétique, ont une activité d'intérêt général ou de service public positionnée dans le champ concurrentiel. Les missions de tiers-financement sont effectuées à titre onéreux. Le prix des prestations doit refléter l'ensemble des coûts encourus pour les assurer. Le contenu de l'offre technique des STF peut correspondre à différentes postures vis-à-vis des maîtres d'ouvrages, qu'il s'agisse de propriétaires individuels ou de copropriétaires : assistant à maîtrise d'ouvrage, maître d'ouvrage délégué ou même maître d'œuvre ou constructeur.

### ■ LES MISSIONS DE CONSEIL PERSONNALISÉ, GRATUIT ET INDÉPENDANT ET LE SECTEUR CONCURRENTIEL

Dans le rapport commandé en octobre 2016 par les présidents de Régions de France et du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Energétique (CSCEE), Michel Piron, ancien député du Maine-et-Loire, et Benoît Fauchoux, président de la Commission Développement durable et Transition énergétique de Régions de France<sup>8</sup> proposaient de clarifier ce qui, dans le cadre de Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat (SP-

<sup>8</sup> Voir : <http://regions-france.org/actualites/actualites-nationales/la-region-au-coeur-du-nouveau-service-public-de-la-performance-energetique-de-lhabitat/>

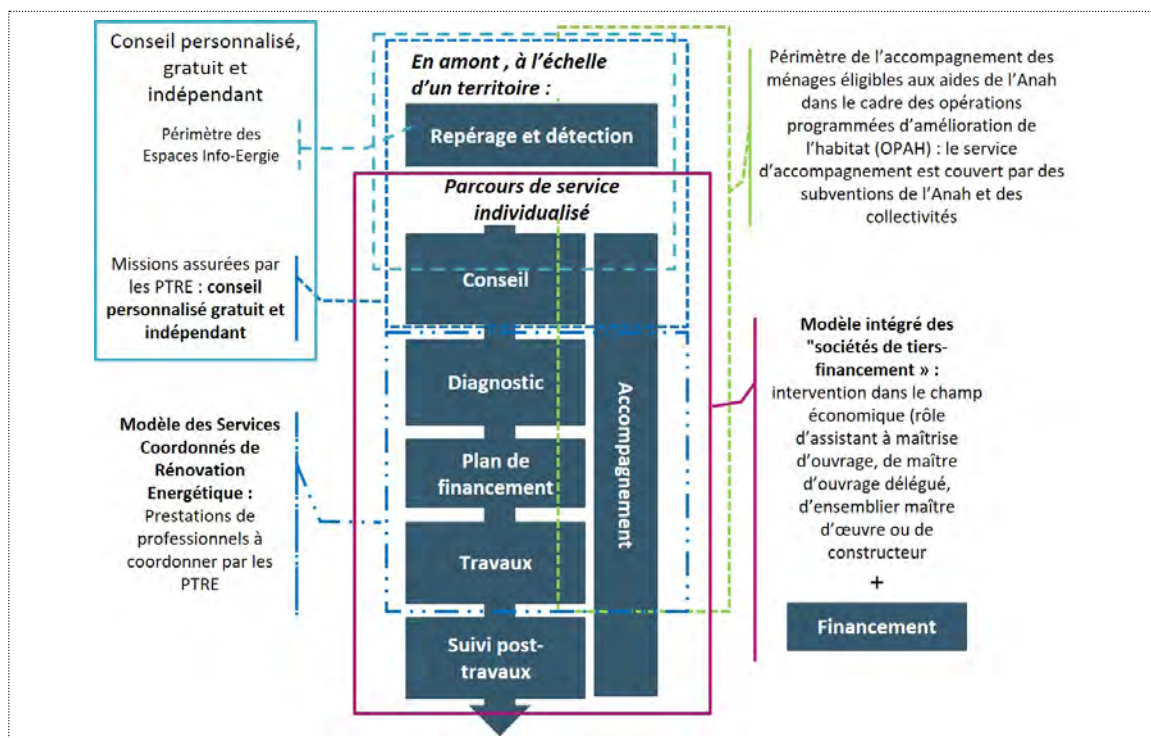


Figure 4 | Les périmètres d'intervention des PRIS, opérateurs de l'Anah et des sociétés de tiers-financement

PEH) posé par la loi TECV, relève du secteur concurrentiel.

Le rapport se fonde sur le "parcours" des ménages pour définir puis mettre en œuvre leur projet de rénovation

Trois phases sont distinguées :

- Le repérage, l'identification des logements / ménages à "cibler", la prise de contact
- L'accueil, l'information et le conseil "personnalisé, gratuit et indépendant"
- L'accompagnement sur la réalisation du projet, qui relève du secteur concurrentiel.

Le terme d'accompagnement utilisé pour les PTRE est ambigu dans la mesure où il peut s'appliquer à une posture de conseil et de suivi détachée de la réalisation des travaux, tout comme à des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou de délégation de la maîtrise

d'ouvrage (MOD), qui relèvent du secteur privé et supposent de souscrire une couverture de la responsabilité professionnelle.

Les PTRE, dont on constate que la grande majorité ne facturent pas leurs services aux particuliers, doivent donc s'efforcer de rester en contact avec les ménages et les entreprises, sans empiéter sur ces responsabilités d'AMO / MOD qui doivent être couvertes par une assurance professionnelle. On voit là la difficulté du positionnement de « tiers de confiance ».

Le rapport propose un "marqueur" de la phase d'accompagnement, qui permettrait de repérer que l'on passe du champ du conseil « personnalisé, gratuit et indépendant » à des prestations qui sont positionnées dans le champ concurrentiel. Ce point de bascule correspond au fait que le ménage concerné décide de réaliser des travaux : ayant à financer son projet, il devrait être en mesure de financer également les prestations de conseil.



### ■ LE MODÈLE ÉCONOMIQUE DES SOCIÉTÉS DE TIERS FINANCEMENT RÉGIONALES EST FONDÉ SUR UN FLUX DE PROJETS QUALIFIÉS EN PROVENANCE DES TERRITOIRES

L'offre de conseil de premier niveau qui devrait être le premier prescripteur de la rénovation globale et performante auprès des STF régionales, se transforme en facteur limitant de leur développement du fait de sa dilution entre les différents réseaux (ADIL, opérateurs ANAH, CAUE, PTRE...) répondant à différents financeurs (Etat, collectivités locales de tout échelon, ANAH, ADEME...) aux injonctions parfois contradictoires (rénovations mono-lot multiples versus rénovations globales performantes).

Les organisations qui s'avèrent les plus efficaces dans les territoires reposent sur un principe simple de répartition des rôles, à chaque échelon, de la manière suivante :

- **un conseil de premier niveau**, gratuit, assuré par les Espaces-Info-Energie ou les Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique, dont les missions premières sont d'informer et de qualifier les projets dans une optique d'efficacité énergétique, mais aussi d'accessibilité, de production d'énergies renouvelables... ;
- **une animation locale** portée par le territoire à l'échelon intercommunal, qui vise principalement à stimuler la demande des particuliers, favoriser la montée en compétence des professionnels et mettre en cohérence progressivement les politiques publiques locales d'aménagement du territoire (Plan Local d'Urbanisme et Plan Local de l'Habitat, lutte contre l'étalement urbain, rénovation énergétique des bâtiments publics, Opérations Programmées bénéficiant de financements de l'Anah ...). Ces activités d'animation, de formation, de communication doivent être coordonnées par les Régions et mises à disposition de tous les acteurs pour les faire converger vers des outils et référentiels techniques cohérents ;
- **une offre de service coordonnée ou intégrée de rénovation énergétique** portée par la puissance publique à l'échelon régional, agissant à la fois sur les

volets techniques et financiers pour une plus grande efficacité des projets : l'Anah assure le financement de cette activité pour les ménages dont les ressources sont modestes ou très modestes et qui bénéficient donc des subventions du programme « Habiter Mieux » ; c'est aussi le champ d'intervention des sociétés de tiers financements qui facturent leurs prestations aux ménages.

Les sociétés de tiers financement gagneraient à mieux faire reconnaître l'assistance qu'elles apportent aux ménages qui peuvent bénéficier des aides de l'Anah dans une complémentarité avec les autres opérateurs agréés par l'Anah sur les territoires. Elles apportent une réelle valeur ajoutée en sécurisant la qualité des travaux, en proposant le préfinancement des aides et le financement de long terme du montant restant à la charge des ménages.

### IL FAUT FACILITER L'ACCÈS DES MÉNAGES À DES FINANCEMENTS DE LONG TERME

#### ■ LES BANQUES NE PROPOSENT PAS DE FINANCEMENTS SPÉCIFIQUES AUX RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

Les banques ne sont pas conduites à distinguer les travaux de rénovation énergétique des autres types de travaux car cela ne correspond pas à une demande de financement spécifique de la part des particuliers emprunteurs ou des professionnels prescripteurs. En outre, la tendance du secteur est à l'uniformisation des procédures et la recherche de gains d'échelle dans la gestion des portefeuilles de prêts.

L'offre de financement classique pour les travaux de rénovation, qui représentent couramment 20 000 € à 50 000 € sont donc des prêts à la consommation, dont la durée est généralement limitée entre 7 à 12 ans, et pour lesquels toutes les banques appliquent des critères de solvabilité comparables : le principal critère des banques pour évaluer la capacité de remboursement des ménages est le pourcentage de leurs charges fixes sur leurs revenus récurrents (de l'ordre de 1/3).

Ce n'est que dans le cas où des travaux sont liés à une

acquisition que les particuliers ont la possibilité de les financer à long terme, avec des prêts immobiliers.

Une frange importante de la classe moyenne continuera d'avoir des difficultés à accéder aux rénovations globales, du fait que l'offre bancaire s'adapte difficilement à proposer de longues maturités en dehors des prêts immobiliers. C'est ainsi que le manque de financement est le premier obstacle cité aux rénovations énergétiques, selon l'enquête TREMI de l'ADEME

■ **L'OFFRE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ EST PARTICULIÈREMENT RESTREINTE**

En copropriété, la plupart des copropriétaires ont recours à des prêts individuels pour financer les travaux concernant les parties collectives. Mais il existe aussi des prêts collectifs à la copropriété qui présentent l'avantage d'être plus facilement accessibles aux personnes âgées ou souffrant de problèmes chroniques de santé, car ils ne sont pas assortis obligatoirement d'assurances-emprunteurs couvrant le décès ou les cas d'invalidité temporaire.

Mais le financement collectif des projets de rénovations énergétiques pour les copropriétés se heurte à la faiblesse de l'offre bancaire : le marché des copropriétés n'est pas une cible prioritaire pour les quelques établissements financiers qui interviennent sur ce marché, en dépit des conditions tarifaires assez élevées qu'ils appliquent.

Le Crédit Foncier, qui a été longtemps le seul établissement de crédit à s'intéresser aux copropriétés, a été mis en extinction par le Groupe BPCE en 2018. Son activité doit être reprise par la Caisse d'Épargne d'Ile de France. La seule offre alternative de prêts collectifs est développée par Domofinance, établissement de crédit spécialisé qui est une *joint venture* entre EDF et BNPP Vendor Financing. Il est à noter que Domofinance a conclu un accord avec la société de caution mutuelle du groupe Caisse d'Épargne (la SACEF), qui est resté le seul organisme à délivrer des cautions pour des prêts collectifs sur le marché français.

■ **LES PRÊTS RÉGLEMENTÉS, CONÇUS POUR ORIENTER LA DISTRIBUTION DE CRÉDITS BANCAIRES VERS LES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES**

Les prêts réglementés à taux zéro (PTZ) pour l'accession sociale à la propriété qui bénéficient d'une garantie de l'État, ont été complétés en 2008 par des éco-PTZ non garantis, accessibles sans condition de ressource, pour financer exclusivement les travaux d'économie d'énergie.

Pour favoriser les financements aux copropriétés, une déclinaison de l'éco-PTZ collectif a été instituée en 2014.

Le Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique (FGRE) institué par la loi TE-CV de 2015 est opérationnel depuis avril 2019. Il couvre les banques qui émettent des éco-PTZ permettant de financer des travaux qui bénéficient de subventions du programme « Habiter mieux » de l'Anah. Les banques sont couvertes à hauteur de 75 % par le FGRE, en cas de défaut de paiement de l'emprunteur.

En dépit des évolutions successives qui visent à simplifier la distribution des prêts à l'accession PTZ et des éco-PTZ par les banques, de permettre leur cumul avec le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE), avec les aides de l'Anah, des collectivités territoriales et les primes financées par les CEE, ils ne représentent jusqu'à maintenant que de très faibles volumes de financement des rénovations (20 000 PTZ pour des acquisitions de logements anciens plus travaux, 18 750 éco-PTZ en 2018), alors que l'objectif est d'atteindre 80 000 prêts par an, dont 35 000 « éco-PTZ Habiter mieux » couverts par le FGRE.

– **Pour les prêts individuels**

Les mesures de 2019 sont la suppression de la condition de « bouquet de travaux », l'extension de la liste des travaux éligibles pour la faire coïncider avec celle du CITE, et l'application de l'éco-PTZ à tous les logements de plus de 2 ans (résidences principales). En outre, la durée de remboursement est portée à 15 ans dans tous les cas et deux prêts éco-PTZ peuvent être cumulés sur une période de 5 ans pour atteindre 30 000 €.



L'éco-PTZ ainsi simplifié devrait être attractif pour les ménages de la classe moyenne, qui satisfont aux critères d'octroi de prêts à la consommation.

L'extension de la durée de remboursement à 15 ans contribue aussi à le rendre plus accessible aux ménages qui ont de plus faibles revenus ou des charges financières déjà élevées, mais il s'agit d'une catégorie d'emprunteurs plus risquée pour les banques. Le FGRE vise à couvrir ce risque. Cependant le FGRE est limité aux prêts octroyés aux ménages éligibles aux aides de l'Anah, ce qui laisse de côté des ménages dont les revenus sont certes supérieurs aux plafonds considérés par l'Anah, mais qui peuvent néanmoins avoir des difficultés à accéder à un prêt selon les critères de solvabilité bancaires.

Il reste aussi à voir si la couverture du risque par le FGRE suffira à inciter les banques à augmenter le nombre de prêts octroyés aux ménages éligibles aux aides de l'Anah.

#### – Pour les prêts collectifs aux copropriétés

Le FGRE vise également à ouvrir le segment des financements collectifs aux copropriétés, en apportant une contre-garantie aux sociétés de cautions (dont l'intervention est obligatoire pour les prêts collectifs aux copropriétés), pour garantir les éco-PTZ copropriétés et les prêts collectifs pour des travaux permettant d'atteindre une diminution de la consommation d'au moins 25 % de la consommation conventionnelle d'énergie primaire.

Mais si l'éco-PTZ est jusqu'à présent peu opérant en copropriété, c'est surtout en raison des délais qui sont décourageants à toutes les étapes. Ce produit n'étant pas une cible prioritaire pour les rares établissements financiers qui interviennent sur ce marché, les processus sont très lents. L'évolution des formulaires engendre des difficultés supplémentaires pour gérer les appels de fonds et les mises en remboursement pour des projets qui durent fréquemment plus de 3 ans. Il est donc important de stabiliser le nouveau dispositif.

**Il est trop tôt pour observer l'impact de la réforme de l'éco-PTZ et du FGRE mise en œuvre en 2019 sur la**

**production de prêts réglementés. Quoiqu'il en soit on observe que les prêts réglementés sont aujourd'hui peu utilisés en France, en comparaison d'autres pays comme l'Allemagne, où les prêts Effizienzhaus gérés par la banque de développement Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) représentent 1,4 milliards d'euros par an en moyenne depuis 2006<sup>9</sup>.**

#### LE TIERS-FINANCEMENT DIRECT : UNE AUTRE VOIE POUR COMPLÉTER ET ORIENTER L'OFFRE BANCAIRE

Le tiers-financement direct, institué par la loi TECV, a le même objectif que les prêts réglementés : faciliter le financement des travaux énergétiques.

L'intérêt du tiers-financement par rapport à un financement bancaire est d'être incorporé dans une offre d'ingénierie technique et d'accompagnement à la réalisation des chantiers, qui favorise la réalisation de travaux énergétiquement performants. Cette offre est proposée par des opérateurs contrôlés par les collectivités, avec l'objectif d'utiliser le levier du financement pour orienter la demande et l'offre de travaux de rénovation vers l'efficacité énergétique.

L'offre de financement des sociétés de tiers-financement est conçue selon des critères de risque qui excèdent les critères bancaires :

- d'une part le tiers-financement élargit les critères d'octroi de financements dédiés aux travaux d'efficacité énergétique en prenant en considération les économies d'énergie dans l'évaluation de la capacité de remboursement des ménages, et en allongeant la durée de remboursement au-delà de 15 ans, en fonction de la durée d'usage des travaux financés ;
- d'autre part, le tiers-financement peut être octroyé sans assurance-emprunteur, alors que les banques

<sup>9</sup> Voir : Jean-Sébastien Broc, Elodie Trauchessec, Christophe Milin. Revisiting the KfW and Green Deal programmes: it's not all about finance!. ECEEE Summer Study, Jun 2015, Presqu'île de Giens, France. pp.321-331. fhal-01402774f <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01402774/document>

exigent systématiquement une telle assurance, ce qui en limite l'accès aux personnes qui ont des problèmes de santé chroniques ou qui sont âgées.

Le tiers-financement direct permet de couvrir le « reste à charge » des dossiers éligibles aux aides de l'Anah (qui représentent par exemple 43 % des dossiers de Picardie Pass Rénovation). Le tiers-financement direct présente aussi l'avantage de faciliter la gestion de la qualité des travaux, grâce au levier du paiement direct aux entreprises. Il présente également le gros intérêt de limiter les délais de démarrage des chantiers grâce à l'avance des aides.

Le tiers-financement est donc conçu pour convenir aux ménages qui ont difficilement accès à l'offre bancaire : copropriétés, ménages âgés, « primo-accédants » de

logements anciens, ménages aux faibles revenus, en complément des subventions, pour financer en un seul guichet des rénovations énergétiques performantes.

**Le tiers-financement répond donc à l'enjeu de compléter les instruments financiers pour la transition énergétique avec un positionnement intermédiaire entre les subventions (dont les collectivités et l'Etat n'attendent pas le remboursement) et les prêts bancaires (réservés aux ménages les plus solvables).** Le coût du risque de non-remboursement est couvert par une prime d'auto-assurance intégrée dans le financement ou par le recours à des cautions mutuelles et par une proportion de capital plus importante que dans les banques (ratio de 15% de fonds propres au regard du montant nominal des créances).

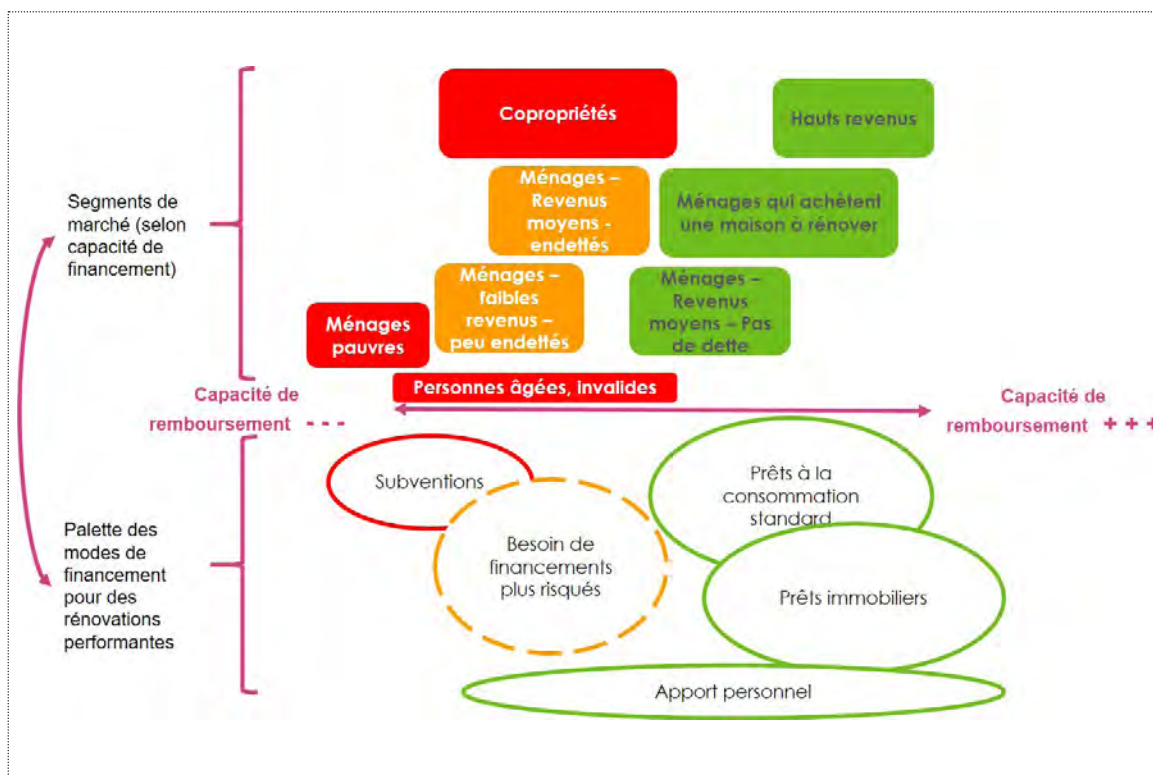


Figure 5 | Positionnement du tiers-financement pour répondre à la demande de financement pour des rénovations performantes



### ■ LES BANQUES ONT BESOIN DE DONNÉES POUR ÉVALUER LA "DURABILITÉ" DES BÂTIMENTS QU'ELLES FINANCENT

Alors que le secteur bancaire se montrait globalement hostile à l'initiative du tiers-financement, des convergences de vues s'observent entre certains réseaux bancaires et les STF.

Ceci s'explique d'une part parce que la perspective d'un dispositif sous contrôle public, permettant d'attester de la conformité des travaux réalisés avec les critères retenus pour qualifier les actifs « verts », intéresse les acteurs bancaires qui ont besoin d'objectiver leur politique « RSE »<sup>10</sup>, mais aussi d'atténuer leur exposition au risque de dépréciation de leurs portefeuilles de crédits du fait du changement climatique et de l'évolution de la réglementation des bâtiments.

Cette perspective s'accélère avec la « Taxonomie », cette directive européenne qui vise à établir une définition claire des investissements "durables" (voir Annexe 6). De tels critères de distinction sont déjà utilisés par le label GREEN FIN<sup>11</sup> qui distingue les fonds orientés vers la transition énergétique.

Ces initiatives convergent vers le constat que si les banques attribuaient à leurs financements une « étiquette énergie-climat », cela stimulerait de façon décisive l'orientation de ces financements vers la transition énergétique et écologique en permettant de mesurer la performance de ces actifs en prenant en considération leur rendement financier mais aussi leur conformité aux objectifs environnementaux.

L'accent mis sur les enjeux de la rénovation énergétique par les Etats et l'Union Européenne ; les obligations de reporting vis-à-vis des investisseurs et des régulateurs sur les actifs financés et l'évolution vers une finance soutenable, les pressions du secteur bancaire pour obtenir un *green supporting factor* qui permettrait de diminuer

la proportion de fonds propres au regard des financements considérés comme verts, sont autant de raisons de fonds qui expliquent cette mutation.

Pour cela, les banques comme les régulateurs ont cependant besoin de s'appuyer sur des données plus précises pour évaluer les corrélations entre le statut plus ou moins « vert » des actifs et leur performance financière. Or les obstacles pour obtenir ces données ne sont pas négligeables. Le manque de précision des définitions de ce qui est « vert » devrait certes être corrigé par la Taxonomie ; mais les défauts des instruments de mesure (en particulier les diagnostics de performance énergétique (DPE), la rareté des données concernant la performance énergétique réelle des actifs et des mesures d'écart entre performance conventionnelle et réelle, sont des difficultés sur lesquelles les banques n'ont pas de maîtrise directe. D'autre part, la plupart des banques n'ont pas d'infrastructure en place pour collecter et analyser ces données, en ce qui concerne leurs propres portefeuilles de crédits.

Pour traiter ces déficiences, le projet européen EeMAP<sup>12</sup> propose l'intervention d'un évaluateur / diagnostiqueur en amont et en aval de chaque rénovation (lorsque la rénovation est financée en même temps que la transaction immobilière). Mais cette proposition risque fort de se confronter à la difficulté déjà éprouvée par de nombreux acteurs pour faire évoluer le secteur de la rénovation : comment financer le processus de certification ? Si la certification est une condition préalable à l'octroi du prêt, le consentement des ménages à payer la certification avant d'être assurés d'obtenir un prêt sera sans aucun doute très faible. Et il est probable que les banques ne voudront pas avancer ou confirmer le financement de cette dépense tant que les demandes de prêts ne seront pas confirmées par les ménages et acceptées par elles-mêmes... Cette difficulté se trouvera accrue pour le financement des rénovations non liées à une muta-

<sup>10</sup> Responsabilité Sociétale des Entreprises.

<sup>11</sup> Depuis juin 2019, GREEN FIN est l'appellation du label « Transition Énergétique et Ecologique pour le Climat » (TEEC) créé en 2015 à la suite de la loi TECV.

<sup>12</sup> *Energy Efficient Mortgage Action Plan* : Ce projet européen développé par *European Mortgage Federation-European Covered Bond Council* et financé dans le cadre de H2020 vise à promouvoir des prêts immobiliers verts.

tion immobilière, du fait que le coût de la certification (de l'ordre de 900 à 1 600 €) n'est pas négligeable au regard du montant des travaux.

**LES BANQUES ET LES FONDS D'INVESTISSEMENT SONT INTÉRESSÉS PAR LES PROGRAMMES DE CESSIION DE CRÉANCES DES SOCIÉTÉS DE TIERS-FINANCEMENT**

La Banque Européenne d'Investissement a alloué une ligne de 400 M € pour le refinancement des Sociétés de Tiers-Financement. Pour l'heure, cette ligne suffit largement à fournir aux STF les ressources leur permettant de proposer des prêts à la rénovation. Les collectivités actionnaires de référence des STF sont cependant désireuses de limiter la croissance des bilans de ces structures et d'optimiser les fonds propres investis dans leur capital pour leur permettre d'atteindre des volumes d'activité susceptibles de faire évoluer le marché de la rénovation et de son financement, sans mettre en question leur propre notation financière.

**La Région Hauts-de-France a confirmé son intérêt à une première opération de cession de créances de la Régie du Service Public de l'Efficacité Energétique**

**avant la fin de l'année 2019. La BEI doit appliquer pour cette première transaction une garantie du programme *Private Finance for Energy Efficiency* (PF4EE) qui est déjà en place.**

**DES COMPARABLES EUROPÉENS**

La constitution ou l'adaptation d'instruments financiers sous contrôle des Etats et des collectivités pour combler le déficit d'offre de financement dédiée aux rénovations performantes s'observent ailleurs en Europe comme une alternative à des prêts réglementés distribués par le secteur bancaire.

Le NEF<sup>13</sup> aux Pays-Bas paraît un exemple inspirant : mis en œuvre en 2016, il a atteint 250 M€ fin 2018 (voir annexe 7). Avec cet instrument financier, les banques financent la structure en charge « d'originer » les prêts individuels et de contrôler la conformité des travaux par rapport aux critères techniques et thermiques préconisés par les pouvoirs publics.

<sup>13</sup> *Stichting Nationaal Energiebespaarfonds (National Energy Fund).*

# CONTRIBUER À LA MUTATION DU SECTEUR DE LA RÉNOVATION ET DE SON FINANCEMENT

## LES RÉSULTATS QUANTITATIFS DES SOCIÉTÉS DE TIERS-FINANCEMENT

Le nombre de rénovations réalisées chaque année par les partenaires du programme dépend de l'antériorité des dispositifs : la période d'amorçage de l'activité des SIRE et SCRE représente plusieurs années, en raison du rythme de concrétisation des projets individuels (sou-

vent supérieurs à 12 mois pour les maisons individuelles, de l'ordre de 4 à 5 ans pour les copropriétés). En outre, les SIRE et SCRE partenaires du programme d'expérimentation ont démarré à partir de rien leur activité. De plus, ils sont confrontés aux difficultés liées au défaut d'incitation aux travaux coordonnés des dispositifs nationaux et à la mauvaise coordination des acteurs du SPPH qui ont été exposées ci-dessus.



Figure 6 | Activité passée et projections des partenaires du programme du PUCA

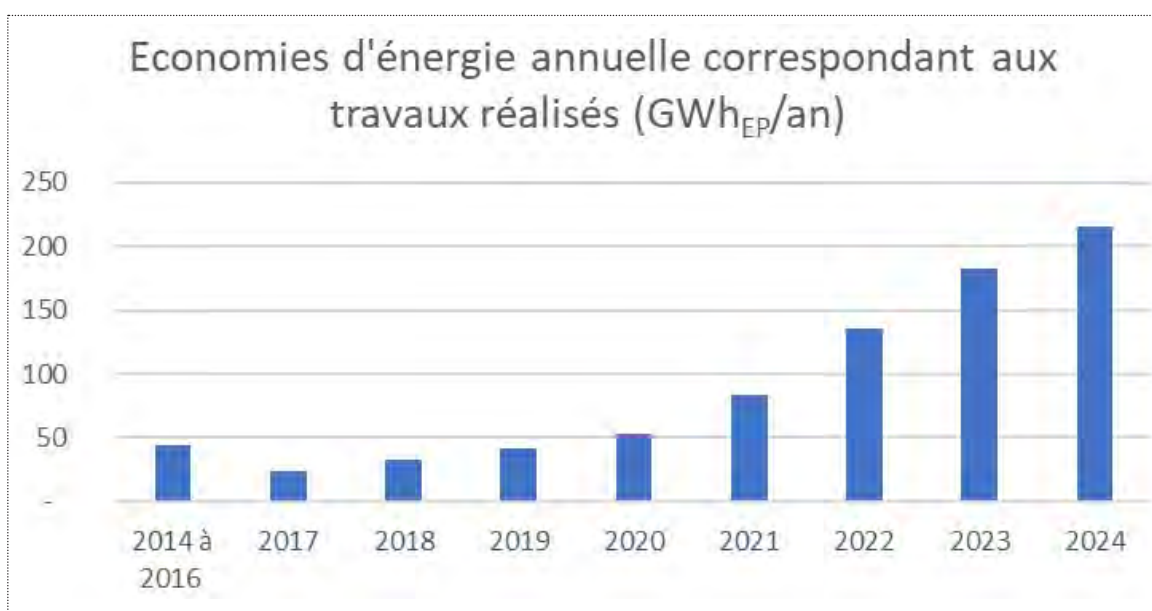


Aujourd'hui, cinq services intégrés ou coordonnés de rénovation énergétique sont opérationnels depuis plus d'un an : en Hauts-de-France, en Ile-de-France, en Nouvelle Aquitaine, en Normandie et à Brest.

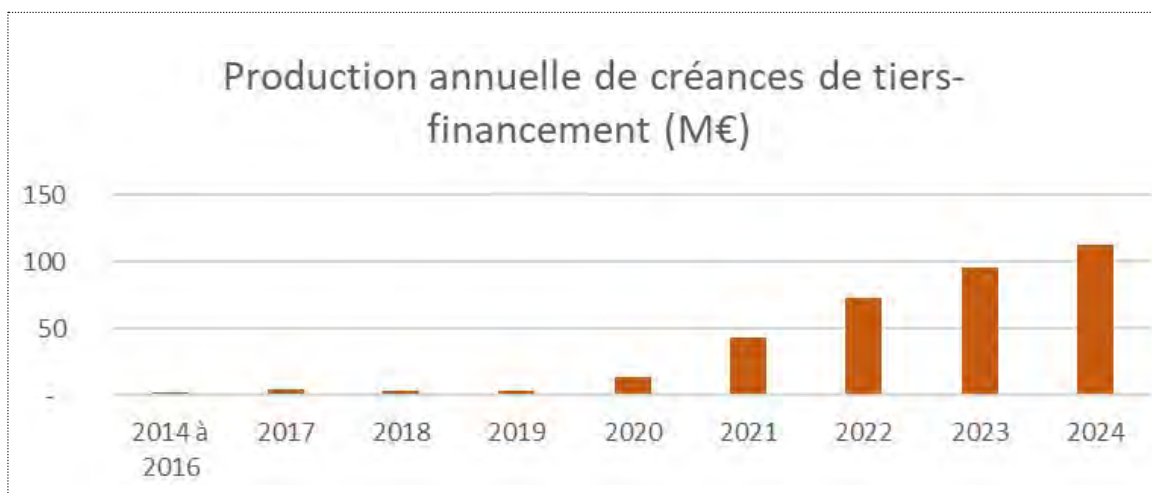
La production de rénovations représente plus de 2000 chantiers en 2019 (maisons et appartements en copropriété), pour un montant de travaux de près de 50 millions d'euros. L'impact énergétique de ces travaux (diminution

de la consommation d'énergie primaire) représente 42 GWh/an.

Il convient de noter le montant élevé des travaux qui sont accompagnés / réalisés par les partenaires du PUCA : de l'ordre de 25 000 à 50 000 € pour des maisons individuelles, 20 000 à 35 000 € pour des appartements en copropriété. De même, le niveau d'économie d'énergie atteint est couramment supérieur à 50 %. Ces indica-



**Figure 7** | Résultats cumulés et projections des partenaires du PUCA en termes d'économies d'énergie primaire



**Figure 8** | Résultats cumulés et projections des partenaires du PUCA en termes de financement direct

teurs montrent bien que les partenaires du programme restent fidèles à leur ambition de favoriser les travaux qui sont cohérents avec l'objectif national de transition énergétique, à contre-courant des incitations poussant aux travaux « mono-lot ».

Parmi les STF qui disposent d'un agrément de l'ACPR, seule la Régie du Service Public de l'Efficacité Energétique de la Région Hauts de France réalise une activité de financement depuis 2016. ARTEE a démarré son activité de financement en 2019.

Le tableau page suivante (figure 9) présente la progression de l'activité des partenaires du programme du PUCA et leurs projections.

La contribution de chacun des partenaires à ces indicateurs est présentée en annexe 5.

### LES PROJETS EN COURS ET LES PROPOSITIONS DES PARTENAIRES DU PROGRAMME

Alors que l'accès à des financements de long terme et peu onéreux reste difficile à proposer à tous les ménages, et particulièrement aux copropriétés, l'activité de la Régie du SPEE des Hauts de France a été marquée par une réduction en 2017 et 2018, principalement due

aux interrogations de la Région sur la pérennité du modèle du tiers-financement direct. Il importe donc d'optimiser la structure financière des STF pour leur permettre de se développer sans impact potentiellement néfaste sur la notation financière des régions. A cet égard, le programme du PUCA a permis de susciter les discussions des STF avec les équipes de la BEI concernant le schéma de cession des portefeuilles de crédits des STF à un fonds de dette, qui est présenté ci-après.

Le développement des opérateurs régionaux de SIRE/SCRE suppose aussi l'appui des collectivités, pour ancrer leur positionnement d'acteur public de confiance et de proximité. L'organisation de l'amont du parcours de service entre les acteurs du secteur public et le mode de rémunération des prestations de conseil doit être stabilisé tout en améliorant son efficacité.

Les partenaires du PUCA souhaitent aussi mutualiser les développements, standardiser les processus et améliorer leur effet d'entraînement sur les entreprises : le taux de satisfaction des entreprises est décisif pour les collectivités et leurs opérateurs, car les professionnels sont les principaux vecteurs pour orienter les ménages vers les rénovations performantes.



Rénovation globale d'une maison en Hauts-de-France

Nombre d'opérations par an	2014 à 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nombre de nouveaux contacts	10 951	5 794	6 573	12 320	20 769	29 992	51 984	66 384	69 910	73 750	76 332	77 332	78 332
Nombre d'audits réalisés	3 466	3 356	3 273	4 537	8 504	12 276	17 272	22 419	24 266	25 880	26 895	27 670	28 170
Nombre de chantiers votés ou terminés	2 529	872	1 593	2 079	2 590	4 202	7 706	11 245	13 457	15 707	17 224	18 005	18 377
Gain énergétique correspondant aux travaux réalisés pendant la période (GWh/an)	43,7	24,2	32,7	41,9	52,8	83,0	135,9	182,6	215,4	242,3	265,3	276,7	282,6
	2014 à 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Montant des travaux réalisés ou engagés (M€ HT) / an	68,2	32,3	43,6	48,3	76,1	127,6	225,3	321,4	385,7	426,6	468,1	493,8	508,6
Production annuelle de créances de tiers-financement (M€)	3,09	4,64	4,11	3,70	14,42	43,73	73,65	95,53	112,66	129,00	140,31	145,88	148,98
Chiffre d'affaire de conseil (M€)	1,16	0,66	0,69	1,44	3,64	7,01	12,21	16,94	20,19	22,31	24,03	24,63	24,97
Encours de créances de tiers financement (M€)	6,63	15,83	16,85	20,40	34,00	77,39	137,62	214,22	297,83	389,69	486,71	577,86	659,33
Subventions européennes (BEI, EASME...) (M€)	3,03	2,74	2,21	3,04	3,92	2,57	2,68	1,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant des fonds propres (M€)	8,92	10,23	19,47	158,06	158,09	157,07	167,00	169,48	187,42	189,33	219,26	221,18	223,47
Montant de ligne de prêt (BEI) (M€)	35,50	135,50	178,50	276,00	326,00	290,50	290,50	290,50	290,50	230,50	180,50	180,50	180,50
Montant de prêt (BEI) utilisé (M€)	3,00	11,00	20,00	29,30	43,28	31,68	65,90	113,57	162,51	130,39	92,74	104,11	114,62
Montant de la ligne (BEI) restant disponible (M€)	32,50	124,50	158,50	246,70	282,12	255,02	215,50	159,43	98,09	73,88	71,17	68,76	66,57
Subventions perçues (provenant de financeur en France (ADEME, Etat, etc.)) (M€)	0,03	1,62	0,29	0,66	0,74	0,15	0,12	0,64	0,43	0,04	-	-	-
Total du produit de la vente de CEE (M€)	0,63	1,23	0,54	2,62	5,49	13,73	24,19	32,46	36,10	40,16	44,26	45,27	45,83
Produit de la vente de CEE conservé pour financer le service (M€)	0,63	1,07	0,54	0,70	1,36	3,55	6,42	8,81	9,98	11,28	12,42	12,82	13,05

Figure 9 | Réalisations et projections des partenaires du PUCA : indicateurs d'activité et de financement





Sont présentées ci-après l'ensemble des propositions des partenaires du programme du PUCA issues des premières années de mise en œuvre sur le terrain des approches globales des rénovations énergétiques du parc résidentiel privé.

**Proposition 1 : établir une prime aux travaux en fonction de leur impact énergétique et l'appliquer en tenant compte de la durée du processus des travaux**

**Proposition 1.1 : une prime aux projets performants**

Actuellement aucun dispositif national ne prévoit de prime aux chantiers comportant des lots coordonnés.

Une prime aux projets globaux (qui pourrait être conditionnée au niveau de performance énergétique atteint et/ou au nombre de lots de travaux) serait un argument incitatif vis-à-vis des propriétaires. Il pourrait s'agir d'un abondement des incitations actuelles (le Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE) en particulier), d'une prime spécifique ou d'une fiche CEE bonifiée en fonction du niveau de performance atteint.

Les STF ont, quand elles en ont eu l'occasion, proposé que le mécanisme des CEE prévoit des dispositions pour favoriser les approches globales. Ainsi la fiche CEE concernant les rénovations globales des immeubles collectifs, atteint dans la plupart des cas un volume de kWhcumac moins élevé que l'addition des fiches CEE des mesures individuelles correspondantes.

Il est à craindre que la mise au point de la fiche CEE « rénovation globale des maisons individuelles » conduise à la même situation que pour les immeubles collectifs : une fiche qui donne un résultat moins intéressant que l'addition des fiches par élément.

**Il conviendrait que les prochains échanges du PUCA avec les services de l'Ademe et de la DHUP permettent d'intervenir pour que ces fiches CEE tendent à rétablir l'équilibre entre les approches « mono-lot » et rénovations globales.**

**Proposition 1.2 : Vérifier l'éco-conditionnalité au moment de la signature du contrat de travaux**

CITE et CEE sont éco-conditionnés au caractère RGE des entreprises au moment de la facturation. Mais celles-ci perdent parfois leur signe RGE en cours de projet (souvent par manque de suivi administratif du dossier annuel qu'elles ont à transmettre). A défaut de confirmer le respect de cette condition au moment de la facturation des travaux, les particuliers perdent leur crédit d'impôt, ce qui met en péril leur plan de financement. Il serait bien plus simple de conditionner les incitations au caractère RGE des entreprises au moment de la signature du devis, qui est le seul moment où le maître d'ouvrage peut maîtriser cette condition, plutôt qu'au stade de la facturation des travaux.

**Proposition 2 : Pérenniser le financement de la phase amont de conseil aux ménages et aux copropriétés**

**Proposition 2.1 : Harmoniser le contenu des Opérations programmées de l'Anah et du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat avec les interventions des Régions et leurs opérateurs**

Les difficultés à établir des liens collaboratifs entre opérateurs des PRIS et les STF sont accrues du fait de l'absence de visibilité sur le financement du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH).

Aujourd'hui, le financement du programme Habiter Mieux repose sur les crédits de l'Anah et sur les programmes CEE qui lui sont réservés. Les ressources des STF reposent sur une facturation du service et sur la valorisation de CEE, qui est limitée aux seuls dossiers qui ne bénéficient pas de subventions de l'Anah.

Les partenaires du programme convergent vers les estimations suivantes de coût du service d'accompagnement des STF, qui incluent le conseil de premier niveau qui devrait être financé par les collectivités ou l'Etat au titre du SPPEH :

- Les coûts de l'accompagnement des copropriétés : Il est à noter qu'une partie des coûts d'accompagnement



sont fixes, quelle que soit la taille des copropriétés. On observe donc des effets de seuil pour les études techniques, tant au stade de l'avant-projet sommaire (APS) qu'à celui de l'avant-projet détaillé (APD). Ramené au lot de copropriété, le coût d'ingénierie peut représenter 500 € dans des très grandes copropriétés à 1 000 € pour des copropriétés de 150 lots à 1 700 € pour des copropriétés d'une trentaine de lots.

- Les coûts de l'accompagnement de propriétaires de maisons individuelles, rapportés au logement, représentent des montants plus importants : 1 600 à 2 000 € pour les coûts directs d'accompagnement.
- S'ajoutent des coûts fixes de structure, évalués à 1 000 € par dossier (il s'agit d'une évaluation moins précise et qui dépend du volume d'opérations).

Pour équilibrer ces coûts, le modèle économique des STF repose sur les recettes suivantes :

- la facturation du service d'accompagnement aux ménages à partir de la réalisation de l'audit thermique et architectural ;
- la valorisation des CEE correspondant aux travaux.

Au stade actuel de montée en charge de l'activité des STF, l'assistance technique européenne et les subventions du Fonds européen de développement régional (FEDER) peuvent financer les coûts de développement des STF pour une durée limitée à 3 ans.

Les discussions entre le gouvernement et les collectivités sur le financement du SPPH devraient aussi prendre en considération les activités d'intérêt général des STF, en particulier leurs interventions sur les dossiers des ménages éligibles aux aides de l'Anah.

Le rapport Piron-Faucheux préconisait d'affecter une partie de l'augmentation de la Contribution Climat Energie au bénéfice des Régions et des EPCI pour contribuer au financement des actions qu'elles ont à planifier dans le cadre des PCAET. Il est désormais prévu que le financement des PTRE / EIE soit assuré par un nouveau programme spécifique de CEE : le Service d'Accompagnement des Rénovations Énergétiques (SARE).

**L'extension de ces propositions aux STF, qui réalisent dans les faits les activités de conseil de premier niveau qui sont d'intérêt général, leur permettrait d'atteindre un équilibre économique tout en maintenant des tarifs acceptables pour les particuliers qui s'engagent dans la phase payante de l'accompagnement qu'elles proposent. Le lancement récent de la mise en place des SARE (Service Accueil Rénovation Énergétique) devrait permettre d'intégrer les STF dans ce dispositif de financement.**

En effet, l'évolution du marché des CEE conduit les STF à n'utiliser que marginalement les CEE correspondant aux opérations standardisées qu'ils génèrent par leur activité d'accompagnement : tandis que sur les premières périodes triennales, la stabilité du cours des CEE permettait d'envisager d'en faire une ressource relativement fiable pour couvrir l'activité de conseil des sociétés de tiers-financement, cette option n'est désormais plus du tout réaliste : le cours des CEE est trop volatile, et les dispositifs publics d'incitation à réaliser des travaux ponctuels ont conduit à la généralisation des « Primes CEE » versées directement aux particuliers.

**En outre, les dossiers aidés par l'Anah étant aujourd'hui les moins rémunérateurs, les STF souhaiteraient à minima pouvoir être habilités par l'Anah sur le « secteur diffus » (c'est-à-dire : en dehors des opérations programmées pour lesquelles un opérateur sélectionné par la collectivité réalise l'accompagnement). Cette mesure permettrait en outre de fluidifier le circuit administratif des demandes d'aides en secteur diffus, en particulier pour les copropriétés.**

*Projets en cours 2.2 : Les STF coopèrent sur des projets qui améliorent l'efficacité de l'accompagnement des ménages à la réalisation de travaux performants*



**Le projet Casbâ** permet de mieux cibler et réduire les coûts d'approche des ménages par les opérateurs du secteur public, puis d'assurer le suivi des projets, grâce au carnet numérique d'entretien des logements.



Ce projet est lauréat de l'appel à programme CEE 2018 de la DGEC et bénéficie d'un financement de 2,7 M€ à partir de juin 2019. Il est mené par Energies Demain, en partenariat avec Picardie Pass Rénovation, ARTÉÉ, l'AREC d'Occitanie et la Région Centre-Val de Loire.

Il est conçu pour contribuer aux politiques publiques de rénovation du parc privé de maisons individuelles, en donnant l'accès aux territoires à la suite numérique Siterre-Casbâ. Chaque maison individuelle y est caractérisée (type de bâtiment, période de construction, matériaux constitutifs des parois...) et modélisée par Energies Demain (consommations énergétiques par usage, étiquette DPE...). Siterre est un outil de cartographie d'indicateurs à l'échelle du territoire, et à la maille bâtiment. Il permet de visualiser, de quantifier et donc de cibler la politique de rénovation du territoire. Chaque territoire peut quantifier ses enjeux, cibler et suivre sa politique de rénovation selon les caractéristiques de chaque bâtiment.

Casbâ est un outil de terrain, à destination des opérateurs. Lié à un logement, il permet de réaliser rapidement, et sans nécessiter de déplacement dans le logement, un diagnostic énergétique de la maison, d'estimer l'impact de scénarios de travaux de rénovation (coût des travaux, économies d'énergies) et de suivre la réalisation des travaux.

Les deux outils étant couplés l'un avec l'autre, le territoire peut visualiser dans Siterre les maisons individuelles pour lesquelles un carnet Casbâ a été ouvert et donc suivre, en direct, sa politique de rénovation énergétique.

Conçu spécifiquement pour les maisons individuelles, Il peut être utilisé par les particuliers ou les opérateurs des collectivités. Il commence à être mis à la disposition des collectivités, sur les territoires des partenaires, pour orienter les ménages vers des « travaux BBC compatibles » ou des rénovations globales. L'objectif est de mobiliser 106 territoires et ouvrir 80 000 carnets d'ici juin 2021.



**Le projet : Rénovation Énergétique des Immeubles de Copropriété en France (RECIF)**, vise à stimuler la demande de rénovation énergétique en copropriétés.

Le projet RECIF est aussi lauréat de l'AP CEE 2018. Il est porté par Ile-de-France Energies, et sera déployé en Ile-de-France ainsi que sur les territoires des partenaires : en Hauts-de-France par la Régie du SPEE, en Grand-Est par Oktave, en Nouvelle Aquitaine par ARTEE et à Bordeaux Métropole par BME.

RECIF sensibilise « en masse » en veillant à préserver un message sur-mesure pour chaque copropriété et en adoptant un discours « orienté client » et issu d'un tiers de confiance : la collectivité.

RECIF informe et forme les gestionnaires de syndicats et les copropriétaires à la rénovation.

RECIF propose aux collectivités un diagnostic sur les copropriétés présentes sur leurs territoires : nombre, localisation, dates de construction des immeubles, principaux syndicats, repérage des copropriétés ayant un besoin de

rénovation. Le programme prévoit également de toucher les copropriétaires et les syndicats par des courriers personnalisés, l'organisation d'événements, de formations physiques et en ligne.

**Les partenaires du programme d'expérimentation des approches globales des rénovations énergétiques des logements privés, démontrent ainsi leur capacité à optimiser les coûts et l'efficacité du Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat, inscrit dans la loi depuis 2013.**

**Proposition 3 : Permettre aux sociétés de tiers-financement d'aiguillonner le marché du financement des travaux énergétiques performants**

Les sociétés de tiers-financement pourraient collectivement avoir un impact sur le financement de la rénovation énergétique si elles pouvaient contribuer à la distribution de l'Eco-PTZ dans des conditions similaires aux établissements financiers.

Cette mesure permettrait en outre au gouvernement de ne pas dépendre exclusivement du secteur bancaire pour poursuivre son objectif d'amélioration de l'accès au crédit pour les copropriétés, les ménages à faibles revenus ainsi que pour les ménages vieillissants.

**Proposition 3.1 : Permettre aux STF de distribuer l'éco-PTZ dans les mêmes conditions que les établissements bancaires**

Les Sociétés de Tiers-financement n'ont pas accès au mécanisme de compensation des intérêts de l'éco-PTZ, ni au Fonds de Garantie de la Rénovation Énergétique (FGRE), qui a été conçu dans la continuité des prêts réglementés d'accession à la propriété qui bénéficient de la garantie de l'État.

En effet, l'exception à l'interdiction « à toute personne autre qu'un établissement de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel » dont les sociétés de tiers-financement peuvent bénéficier dans les conditions précisées à l'article L.511-6 point 8 du CMF, ne leur confère pas le statut d'établissement de crédit ou de société de tiers-financement. L'ac-

cès des STF à ces dispositifs supposerait l'adaptation de la section XLVI (46) du Code Général des Impôts (Crédit d'impôt au titre des avances remboursables ne portant pas intérêt pour le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens), de la partie réglementaire du Code de la Construction et de l'Habitation (chapitre IX section 3 : Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts) et de l'arrêté du 14 mars 2019 relatif aux conditions d'application de l'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique, qui se réfèrent systématiquement aux établissements de crédit ou aux sociétés de financement.

En outre, la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) qui est chargée de gérer ces mécanismes, est une société contrôlée par les banques qui en bénéficient. Les représentants de l'État qui siègent à son conseil d'administration disposent d'un droit de veto sur les décisions qui engagent le soutien de l'État. L'appui de la DHUP et de la Direction du Trésor pourrait donc faciliter l'ouverture de la SGFGAS aux sociétés de tiers-financement.

**Le programme du PUCA pourrait faciliter l'examen de ces propositions et la concertation entre la SGFGAS et les STF sous l'égide du Bureau Financement et Économie du Logement (FE) de la DHUP en charge du pilotage des prêts règlementés pour le financement du logement.**

**Proposition 3.2 : Déverrouiller l'offre de prêts collectifs aux copropriétés**

Nous avons vu que le financement des projets de rénovations énergétiques pour les copropriétés est limité par la faiblesse de l'offre bancaire. Le développement du prêt collectif aux copropriétés se heurte également à deux difficultés qui relèvent de son encadrement légal et réglementaire.

1. L'obligation de recourir à une caution, qui renchérit le coût des prêts et ajoute des conditions à sa mise en œuvre.

Accéder à une offre de cautionnement de la SACEF s'est



avéré très long pour Ile-de-France Energies, la première STF qui l'a sollicitée. Ile de France Energies n'a pas pu obtenir d'adaptation des conditions de l'offre de la SACEF, en particulier l'obligation imposée par la SACEF, de combiner le prêt direct de la STF à un prêt complémentaire réalisé par la Caisse d'Epargne d'Ile de France. Il n'est pas non plus possible d'obtenir une réduction du coût de la caution.

Or, c'est l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 qui oblige à assortir les prêts collectifs d'une caution pour éviter que les copropriétaires soient solidaires d'un emprunteur défaillant.

La rédaction de l'article 26-7 s'est inspirée de la pratique du Crédit Foncier, qui assortissait systématiquement son offre Copro100 d'une caution mutuelle apportée par sa propre filiale. Cela permet de substituer la société de caution à un copropriétaire lorsqu'il devient défaillant, et d'éviter ainsi que la banque déclenche l'exigibilité anticipée de l'ensemble du prêt collectif, ce qui conduirait les autres emprunteurs à devoir également rembourser leur quote-part de l'emprunt.

Mais la substitution de la société de caution au débiteur défaillant n'est pas le seul moyen d'éviter la solidarité des copropriétaires : le prêteur peut lui-même s'abstenir contractuellement de déclencher l'exigibilité anticipée de la totalité du prêt, et se limiter à exiger le remboursement de la quote-part du copropriétaire défaillant.

**Il pourrait être envisagé d'abroger l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 : en effet, avant son introduction dans la loi sur la copropriété, les prêts collectifs étaient déjà distribués par le Crédit Foncier, dans des conditions identiques. Une modification de cet article pourrait sinon viser à prohiber l'exigibilité anticipée de la totalité du prêt collectif en cas de défaillance d'un copropriétaire, plutôt que d'obliger la copropriété à souscrire une caution.**

Le prêteur pourrait dans ce cadre, appliquer une clause d'exigibilité anticipée partielle correspondant à la quote-part du ou des copropriétaires défaillants. Le recours à la caution mutuelle resterait l'une des modalités possibles

pour traiter les situations de défaut des copropriétaires, selon le choix du prêteur, mais sans être imposée par la loi. Une proposition de rédaction de cet article est présentée en annexe 8.

2. L'application d'un taux de référence pour la détermination du taux d'usure qui est trop bas. Le plafond du taux de l'usure s'applique au total du taux d'intérêt plus la prime de la caution. La détermination du taux d'usure est un sujet sensible sur les prêts à la copropriété du fait que ces prêts collectifs relèvent de la catégorie des « prêts aux personnes morales n'ayant pas d'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou professionnelle non commerciale », pour lesquels les taux de référence qui permettent de fixer le plafond du taux de l'usure sont beaucoup plus bas que les taux des prêts aux particuliers<sup>14</sup>.

**L'assimilation des prêts collectifs aux syndicats de copropriétaires à des prêts personnels pour l'application du taux d'usure, se justifie par la proximité du profil de risques de ces deux catégories de prêts, le syndicat de copropriétaires étant un rassemblement de particuliers.**

**Proposition 4 : Expérimenter une offre de financement bonifiée reliée à la qualité et la conformité des travaux**

Les sociétés de tiers-financement proposent en outre de développer, en concertation avec les services de l'Etat et ses agences, le schéma de financement qui devrait être mis en œuvre dans le cadre de l'initiative européenne *Smart Finance for Smart Buildings*, qui vise à renforcer l'offre de financements adaptés aux rénovations énergétiques, en les reliant de façon plus nette avec le volet de conseil et d'accompagnement qui sont la clé pour des travaux de qualité et un suivi des performances, quelles que soient les catégories de ménages visées.

Ainsi qu'indiqué en partie 2, l'objectif pour les STF est de pouvoir, quelques temps après l'achèvement des

<sup>14</sup> Voir : <https://www.tresor.economie.gouv.fr/Articles/2019/03/26/seuils-de-l-usure-applicables-a-compter-du-1er-avril-2019>

travaux, céder à des investisseurs financiers les prêts qu'elles ont octroyés aux ménages, dans des conditions permettant de supprimer ces créances à l'actif de leur bilan. Le produit de la cession des créances peut alors être réutilisé par les STF pour consentir de nouveaux prêts.

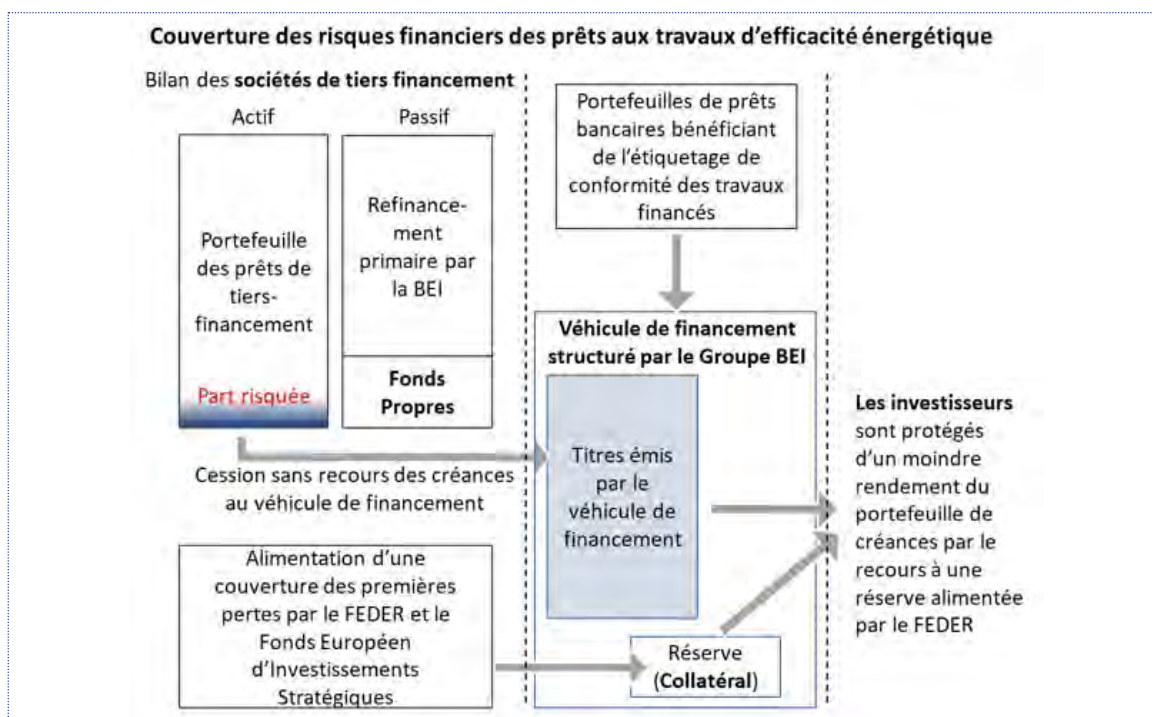
Pour éviter la difficulté qui est inhérente aux opérations financières inédites, d'une dévalorisation importante des actifs à l'occasion de leur cession aux investisseurs, il est nécessaire d'introduire dans le schéma une protection des investisseurs. La BEI propose d'alimenter une réserve (*collatérale*) à partir des fonds structurels européens pour limiter le risque de moindre rendement supporté par les investisseurs.

Le schéma financier développé par le Groupe BEI devrait comporter une garantie ou un collatéral alimenté par les fonds FEDER des Régions, le Fonds Européen d'Investissements Stratégiques (FEIS) et la Banque Européenne d'Investissement. Ce schéma a été présenté au cours d'ateliers du programme du PUCA en mai 2018

et discuté avec le Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) en charge d'établir le bilan de l'utilisation des fonds structurels européens sur la période de programmation 2014-2020 et de coordonner la programmation suivante.

**La BEI et les sociétés de tiers-financement, en particulier : Oktave en Grand-Est, qui a adopté un positionnement d'intermédiaire avec des partenaires bancaires, envisagent que ce schéma de refinancement et de couverture des risques, soit également accessible aux banques qui octroient des financements pour les travaux sur lesquels interviennent les Sociétés de tiers-financement.**

**Le dénominateur commun des créances originées par les sociétés de tiers-financement, via les banques ou en vertu de leur offre de financement direct, pourrait être une « étiquette » de qualité et de conformité des travaux financés.**



**Figure 10** | Schéma de structuration du dispositif « Smart Finance for Smart Buildings » en vue de céder les prêts originés par les STF et les banques à des investisseurs, bénéficiant d'un rehaussement de crédit alimenté par les fonds européens



**Proposition 4.1 : concevoir et appliquer un corpus de qualité et de conformité des travaux de rénovation**

Le cadre conceptuel d'un dispositif de contrôle qualité des travaux, applicable de façon normée et homogène est disponible à l'échelle européenne. En France, le dispositif « Reconnu Garant de l'Environnement » constitue le premier élément de ce cadre de conformité mis en œuvre par les pouvoirs publics. Mais pour être pleinement opérant, les contrôles intégrés au dispositif RGE devraient être renforcés. En outre, le cadre de conformité doit aussi couvrir en amont et en aval les phases de conception et d'exploitation / maintenance, et non se limiter à la réalisation des travaux. Par ailleurs, la certification des travaux qui est adaptée à l'offre de travaux coordonnés, ne concerne qu'une proportion de travaux très faible dans le secteur de l'habitat privé : les particuliers ne perçoivent pas la valeur de cette certification.

Les partenaires du programme du PUCA proposent de s'appuyer sur les nombreuses expérimentations qui sont aujourd'hui financées pour établir les méthodologies de mesure de la performance des travaux. Ces projets sont autant de ressources à incorporer pour simplifier / standardiser / limiter les coûts des contrôles à adapter aux typologies de travaux, et aux offres de service des partenaires du programme. Ils proposent en particulier de s'appuyer sur le projet « B2C2 » pour établir une méthodologie de contrôle de la qualité des rénovations menées par étapes des maisons individuelles et des immeubles collectifs. Cette méthode permet en effet de s'adapter à la variété des situations de rénovation et non pas seulement aux rénovations qui atteignent le niveau du label BBC ou mieux.



**Le programme B2C2 (BBC Compatible) vise à fournir aux collectivités territoriales / opérateurs une méthodologie commune pour mener des projets de rénovation énergétique par étapes jusqu'au niveau BBC Rénovation (de la conception au suivi post-travaux).**

En respectant les préconisations issues de cette méthodologie, l'objectif est de mieux maîtriser les consommations énergétiques post-travaux et donc sécuriser l'in-

vestissement en faveur de l'efficacité énergétique des rénovations.

Ce projet est financé dans le cadre d'un appel à projet recherche de l'ADEME. Les partenaires du projet (POUGET Consultants, Effinergie & Eireno) s'appuient sur un comité technique (dont l'Agence de la Qualité de la Construction), un comité de pilotage (Région Normandie, ADEME, Plan Bâtiment Durable et la DHUP) et un club des collectivités territoriales réunissant une grande majorité des régions métropolitaines et autres collectivités impliquées sur le sujet. Ce projet sert de fondation au corpus de conformité et de qualité des travaux, qui permettrait de mieux relier les projets avec une couverture assurantielle et des financements labellisés. Ce projet permet aussi d'amener une offre différenciée pour les STF.

On constate, globalement, une grande disparité des méthodes utilisées par les collectivités territoriales et opérateurs pour évaluer l'état existant des bâtiments pour définir les programmes de travaux. La méthodologie B2C2, applicable de façon progressive à l'échelle nationale, s'appuie sur plusieurs principes parmi lesquels :

- un bâtiment BBC = un bâti et des équipements performants ;
- une première étape de travaux doit permettre de diminuer le Coefficient d'énergie primaire (Cep) de 40 % et/ou comporter 2 lots « travaux » plus la ventilation ;
- aucune tranche de travaux ne doit dégrader l'indicateur carbone en exploitation ;
- le nombre d'étapes de travaux pour arriver au niveau BBC Rénovation doit être limité ;
- une programmation des travaux qui prévoit le traitement des interfaces entre les lots de travaux.

En fonction de la méthode d'évaluation de l'état initial et du programme travaux, la méthodologie B2C2 permet de compléter ou vérifier que les recommandations de travaux par étape prennent bien en compte tous les paramètres permettant d'atteindre à terme le niveau BBC Rénovation (détermination du gisement d'écono-

mies d'énergie, matériaux, interfaces entre les lots de travaux...). Enfin, plusieurs solutions sont proposées pour mieux relier la définition du programme de travaux et la réalisation du chantier (trames de propositions financières, fiches d'autocontrôle...).

**A partir de ces éléments, le corpus de qualité et de conformité doit être complété pour devenir le cadre de référence des travaux conformes à la promesse de qualité et de performance énergétique que portent les opérateurs régionaux. L'objectif est d'atteindre le stade de mise en œuvre d'une garantie qui permettrait de communiquer sur la valorisation patrimoniale que peuvent apporter des travaux bien réalisés, et sur la limitation des risques de complications, qui sont des arguments de poids auprès des ménages.**

**C'est également un prérequis pour proposer au secteur de l'assurance des couvertures du risque de construction adaptées en contenu et en coût.**

*Proposition 4.2 : développer une garantie de la qualité des travaux, intégrant l'expérience de terrain des partenaires du programme*

Aujourd'hui, en France, les couvertures contractuelles spécifiques au risque de non-performance énergétique ont un très faible impact sur le marché de l'assurance construction, quasiment nul sur le segment du parc résidentiel privé. Les acteurs de la construction ont l'obligation de souscrire les garanties décennales mais ne sont pas particulièrement demandeurs d'adaptation de ces assurances. Les particuliers et les associations de consommateurs ne sont pas actifs pour faire évoluer les conditions de garantie non plus (Voir l'annexe 8).

Pourtant tous les professionnels perçoivent que la confiance dans la qualité des travaux est une condition *sine qua non* pour que les particuliers s'engagent dans des rénovations globales.

**Les partenaires du programme du PUCA souhaitent mener en commun la préfiguration d'un instrument assurantiel qui leur permettrait de se distinguer sur le marché, en renforçant la promesse de travaux de**

**qualité et conformes aux attentes des ménages.**

L'un des exemples particulièrement instructif d'une telle offre de garantie est la *Cavity Insulation Guarantee Agency* (CIGA) au Royaume-Uni.

Depuis sa constitution en 1995, cette agence a émis, sous forme d'organisme à but non lucratif, près de 6 millions de garanties des isolations de murs en briques creuses, valables sur une durée de 25 ans (ce dispositif concerne environ un quart des logements au Royaume Uni).

Deux points concernant la CIGA sont à relever :

1/ cet organisme ne se définit pas comme une compagnie d'assurance qui gère des indemnités financières. Le CIGA se limite à organiser et financer la reprise de travaux qui ont été réalisés par les entreprises qui lui sont affiliées et qui s'avèrent, par la suite, ne pas être conformes aux standards fixés pour la réalisation des travaux.

2/ Le CIGA, qui depuis son origine, se concentrait sur les isolations de murs en briques creuses, est en phase d'étendre son activité à d'autres types d'isolations et s'oriente donc vers une approche plus globale de l'amélioration des logements.

La préfiguration de cette garantie de qualité et de conformité des travaux doit aussi permettre de tester les acteurs du marché de l'assurance construction sur le contenu de la garantie et les modalités de sa mise en œuvre. La mise en place d'un programme d'assurance est un investissement commercial important, et pour l'envisager, les courtiers et compagnies d'assurance doivent avoir une visibilité sur un volume d'affaire suffisant (pour assurer la mutualisation des risques) et la possibilité d'avoir une demande solvable pour facturer des primes.

Cette offre de garantie s'appuierait sur les autres projets menés en commun dans le cadre du programme du PUCA : la base de données TiersFi décrite ci-après, l'outil Casbâ qui permet de suivre les projets de rénovation, les processus de mesure des consommations post-travaux réalisées par les STF, qui sont importants pour maîtriser les risques liés au financement et pour éva-



luer la satisfaction des ménages, et bien sûr le corpus de conformité et de qualité des travaux.

**Proposition 4.3 : Appliquer des "étiquettes vertes" aux financements des travaux de rénovation énergétique des logements grâce aux dispositifs de Services Intégrés / Coordonnés de Rénovation Énergétique**

**Nous proposons de prendre appui sur le projet de véhicule de refinancement et de garantie des prêts-travaux d'efficacité énergétique, structuré par la BEI au bénéfice des banques, des Régions et des Sociétés de tiers-financement, pour étudier la faisabilité d'un « étiquetage » des prêts-travaux qui serait mis à la disposition des banques, en se fondant sur le Corpus de qualité et de conformité des travaux.**

Les échanges déjà intervenus sur cet enjeu, dans le cadre du programme d'expérimentation du PUCA, ont confirmé l'intérêt de plusieurs acteurs bancaires pour étudier des dispositifs « d'étiquettes vertes des prêts-travaux » qui s'appuieraient sur des cadres régionaux coordonnés de conformité des travaux de rénovation énergétique. En effet, comme nous l'avons exposé en partie 2, les banques ont de plus en plus besoin d'évaluer la « durabilité » des actifs immobiliers qu'elles financent, mais elles n'ont pas accès aux données pour le faire.

**Il s'agit de décrire très précisément les attentes des banques à l'égard d'un tel dispositif sous contrôle des collectivités**, qui leur permette d'appliquer une catégorisation de leurs actifs financiers, depuis l'offre de financement jusqu'au traitement des prêts en back-office. Cette évaluation des besoins aura une visée opérationnelle et s'attachera à analyser toutes les contraintes repérées par les opérateurs de terrain.

Cette phase de consultation des banques viserait à adapter les propositions méthodologiques, les processus de service et l'infrastructure de gestion des données des SIRE/SCRE concernant les rénovations pour que les banques puissent les appliquer aux prêts qui les financent. Le dispositif d'étiquetage des prêts doit aussi bénéficier de la consultation de la Banque de France, de la Fédération Bancaire Française, du comité du Label

TEEC... ainsi qu'aux besoins opérationnels exprimés par les banques.

**Proposition 4.4 : Bonifier les prêts aux rénovations performantes**

Pour bonifier les prêts dans le cadre de ce schéma financier, une ressource équivalente à celle du crédit d'impôt que perçoivent les banques qui distribuent les Eco-PTZ serait nécessaire.

Les Sociétés de tiers-financement réitèrent la proposition qui avait été formulée par le groupe de travail sur le financement des rénovations énergétiques dans le secteur résidentiel, constitué en 2016 avec le soutien de l'ECF (*European Climate Foundation*)<sup>15</sup> : la bonification des taux d'intérêt pourrait être présentée sous forme de points s'ajoutant au taux en vigueur du Livret A plutôt que comme un « taux zéro ». Le nombre de points permettant de déterminer le taux fixe des prêts-travaux d'efficacité énergétique serait d'autant plus minime que l'objectif de performance thermique post travaux serait ambitieux. Ce taux devrait être valable pour des durées pouvant aller jusqu'à 25 ans (voire 30 ans comme en Allemagne).

Ainsi, le mécanisme de bonification des intérêts serait moins exposé au risque de remontée des taux que la référence Taux = 0. En outre, la référence au livret A renforcerait la perception que la réalisation de travaux représente un investissement de « bon père (mère) de famille ». Cette bonification de taux d'intérêt pourrait être financée par le FEDER si le mécanisme est géré à l'échelle régionale ou pluri-régionale ; **il pourrait aussi être envisagé qu'un programme CEE soit affecté à cette bonification, comme cela a été le cas pour abonder le FGRE.**

**Proposition 4.5 : Associer les notaires, les banques et les services de la Banque de France en charge du traitement des situations de surendettement aux réflexions sur « l'attachement à la pierre » des travaux de rénovation énergétique**

<sup>15</sup> <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/ecf-v7-web.pdf>

Plusieurs groupes de réflexion évoquent la nécessité de sécuriser les prêts travaux par un « attachement à la pierre » pour renforcer l'appétit des investisseurs pour les actifs financiers que constituent les prêts à la rénovation énergétique.

Le programme du PUCA a été l'occasion de rappeler les travaux menés par les premières STF pour établir un tel schéma dans le contexte français, à partir de l'exemple des *Property Assessment Clean Energy (PACE) programmes* aux Etats-Unis (cf. annexe 9). Ces discussions préliminaires ont montré que l'enjeu de minimiser les risques des investisseurs mène à la question de l'ordre de priorité de remboursement à accorder aux différents créanciers des ménages, qu'ils bénéficient d'une garantie réelle ou d'autres types de privilèges. La portée pratique de cette question apparaît dans l'hypothèse où les propriétaires qui sont confrontés à une baisse durable de leurs revenus, ne peuvent pas rembourser leurs dettes avec le produit de la vente de leur logement.

**Le programme du PUCA, dans le prolongement du projet d'« étiquettes vertes » des financements des rénovations, pourrait contribuer à la réflexion sur la sécurisation des prêts travaux en invitant les notaires à apporter leur éclairage, en tant que spécialistes de la valorisation et de la transmission des patrimoines immobiliers, ainsi que les services de la Banque de France concernés par le traitement du surendettement dans le cadre du code de la consommation.**

*Projet en cours 4.6 : une base de données commune aux STF pour évaluer les résultats et optimiser les financements*



**Les propositions précédentes devraient prendre appui sur le projet TiersFi, une base de données commune aux Sociétés-de Tiers-Financement.**

**La base de données TiersFi des STF permet de pour standardiser les mesures des économies d'énergie aux différentes étapes du projet : les prévisions avant travaux, le calage à la suite de la réalisation effective**

**des travaux puis la mesure des consommations réelles, dans le contexte des maisons individuelles et des copropriétés.**

**Il s'agit de converger vers des méthodologies partagées pour mesurer les impacts climat-énergie et les risques financiers de leur activité, en cohérence avec les normes, nomenclatures et bases de données déjà établies à l'échelle nationale et européenne.**

**Cette base de données doit permettre de croiser la mesure du coût du risque de financement et la performance énergétique.**

Ce projet est mené par Ile de France Energies, Picardie Pass Rénovation, ARTEE, Effinergie, Enertech et est coordonné par Energies Demain. Il a commencé en octobre 2018 et livrera la BDD en juin 2021. Il bénéficie d'un co-financement de l'ADEME de 280 k€.

A mi-2020, la base de données TiersFi devrait atteindre les indicateurs suivants :

Nbe de logements entrés dans la base de données	(T3 2018-T3 2019)	(T4 2019-T2 2020)
Projets au stade des évaluations pré-travaux	600	1800
Projets en phase de suivi	300	1400

La finalité du projet est aussi d'intégrer dans la gestion des STF les attentes des financeurs potentiels, et plus largement, de fournir un benchmark sur le coût du risque et de croiser ces données avec les performances énergétiques réelles post-travaux.

Le projet TiersFi est aussi l'occasion de définir une méthodologie pour la mesure de la consommation d'énergie après travaux en copropriété, qui soit déployable à grande échelle : pour repérer et résoudre les dysfonctionnements et optimiser les installations, enrichir l'offre de service aux copropriétés et alimenter la base TiersFi, en complément du volet de mesure déjà mis en œuvre par les STF sur les maisons individuelles.



A la fin du projet, la base devrait être fonctionnelle, mais il restera à déterminer comment elle devrait être administrée, comment elle communique en amont avec les STF et en aval avec d'autres bases de données publiques. **Ces décisions seront à préparer dans le cadre du programme du PUCA.**

**Proposition 4.7 : constituer un centre de ressource des approches globales des rénovations énergétiques**

Pour mettre en œuvre l'ensemble de ces propositions, en particulier la conception du corpus de conformité des travaux et la garantie de qualité et de conformité des travaux, et pour faciliter le dialogue des STF avec la BEI sur la mise en œuvre d'un véhicule de cession de créances, les partenaires du PUCA soutiennent le projet de constituer un centre de ressource : l'Office des Rénovations et des Financements de l'Efficacité Énergétique (ORFEE), pour lequel un financement est sollicité dans le cadre de l'appel à projet « Horizon 2020 » de la commission Européenne (Voir Annexe 10).

Ce projet d'organe commun aux STF, répond au besoin mis en évidence par les ateliers du programme du PUCA, de mener collectivement leurs développements et leurs investissements, coordonner leurs processus opérationnels pour diminuer leurs coûts, centraliser leurs retours d'expérience pour mieux les diffuser, etc... L'ORFEE devrait en particulier prendre le relais du projet TiersFi, présenté ci-dessus, pour assurer la fonction de gestionnaire de données des STF.

L'objectif du projet ORFEE est aussi de mener à bien le corpus de conformité et de qualité des travaux de rénovation énergétique et de concevoir et mettre en œuvre avec les acteurs de l'assurance construction, les garanties en faveur des propriétaires qui couvriraient, en cas de mauvaise performance, la reprise des travaux fautifs.

Ces fonctions renforceront le statut d'acteurs d'intérêt général des Services Intégrés ou Coordonnés de Rénovation Énergétique, investis de la confiance des consommateurs et des professionnels. Cette co-construction devrait intégrer les projets de carnet numérique et de passeport des travaux qui constituent une infrastructure

déterminante pour contrôler la conformité des travaux, surtout lorsqu'ils sont réalisés par étapes.

**Le projet de l'ORFEE serait aussi très utile pour structurer le dialogue que les STF doivent mener avec la BEI et les investisseurs, en vue d'optimiser leurs ressources financières grâce au schéma financier présenté ci-dessus (Proposition 4).** L'objectif est double : d'une part décomptabiliser les créances des STF sur les ménages et les copropriétés, pour limiter l'augmentation de leur bilan et optimiser leurs fonds propres, et d'autre part, répondre à la demande d'investisseurs qui veulent se conformer au label GREEN FIN mis en œuvre en France - ou d'autres labels équivalents en Europe.

Le projet ORFEE devrait s'inscrire dans le programme du PUCA qui constitue un cadre adapté à la définition de la gouvernance de cet outil commun, et permet d'établir des liens avec toutes les parties prenantes qui forment plusieurs cercles :

- les STF opérationnelles et les collectivités qui sont en phase de constitution d'une STF, l'association Effiner-gie ;
- les pouvoirs publics en France (en particulier les services de la DHUP, de la DGEC, le CGET, les agences de l'Etat : ADEME, Anah, CSTB...);
- la commission Européenne et la BEI
- les acteurs du marché de la rénovation et de son financement.

Ce faisant, le programme du PUCA pourrait aussi être le lieu de rencontre des collectivités françaises et des services de l'administration centrale pour approfondir et diversifier leurs contacts avec l'éco-système des projets financés par les fonds structurels et les programmes de recherche et développement européens, dans le secteur de la rénovation des bâtiments.

# CONCLUSION

La légitimité des dispositifs régionaux de services intégrés ou coordonnés de rénovations énergétiques repose sur la cohérence de leurs activités avec les objectifs en matière de transition énergétique et de soutien à l'activité économique locale, déployés aux échelons européen, national, régional et local.

Or les difficultés à orienter l'offre et la demande de travaux vers des rénovations cohérentes avec les objectifs de l'accord de Paris se sont accrues du fait que tous les dispositifs nationaux d'incitations financières favorisent des mesures ponctuelles plutôt que des travaux coordonnés de plusieurs lots. Les constats détaillés dans le présent rapport rejoignent ceux formulés par le Hauts Conseil pour le Climat dans son rapport neutralité carbone de juin 2019<sup>16</sup>.

Les Sociétés de Tiers-Financement sont citées comme des instruments exemplaires de politique en faveur de la transition énergétique et climatique dans les autres pays européens et bénéficient du soutien de la Commission Européenne et de la Banque Européenne d'Investissement. La Banque des Territoires n'a, jusque maintenant,

pas souhaité soutenir les STF mais ce travail d'évaluation permettra de reprendre langue.

Cela étant, les mérites des approches globales des rénovations qui sont promues non pas seulement par les sociétés de tiers-financement, mais aussi par de nombreuses collectivités, sont reconnus par de plus en plus d'acteurs financiers qui doivent se préoccuper du risque de dévalorisation de leurs financements immobiliers face au changement climatique. Ces approches globales suscitent aussi l'intérêt des acteurs du secteur de l'immobilier et de la construction : les professionnels du bâtiment qui misent sur les évolutions techniques ; des acteurs de l'assurance-construction, confrontés au décalage du marché par rapport au cadre des garanties obligatoires...

La plupart des mesures présentées par les partenaires du programme du PUCA avaient déjà été émises lors des consultations organisées début 2018 au lancement du Plan de Renovation Energétique des Bâtiments. Elles nécessitent de modifier le cadre législatif et réglementaire de l'Eco-PTZ. Leur mise en œuvre supposerait surtout que les instruments de politique publique en faveur des rénovations soient plus clairement orientés vers la promotion des rénovations performantes.

<sup>16</sup> <https://www.hautconseilclimat.fr/rapport-2019/pdf/>



Rénovation énergétique de la résidence Les grands jardins à Villeneuve-Saint-Germain près de Soissons

////////////////////

## TABLEAU DES PROPOSITIONS DES PARTENAIRES DU PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION DES APPROCHES GLOBALES DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS PRIVÉS

Adaptations législatives / réglementaires
Adapter les textes relatifs aux éco-PTZ pour permettre aux STF de les distribuer dans des conditions similaires à celles des établissements financiers.
Eco-conditionner le CITE et les CEE au caractère RGE des entreprises au moment de la signature du devis plutôt qu'au stade de la facturation.
Abroger ou adapter l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 qui traite des prêts collectifs pour prohiber l'exigibilité anticipée de la totalité du prêt collectif en cas de défaillance d'un copropriétaire, sans pour autant rendre obligatoire la souscription d'une caution par le syndicat de copropriété.
Assimiler les prêts collectifs à des prêts personnels pour l'application du taux d'usure.
Eclaircir les modalités de financement public des activités de conseil et d'accompagnement des ménages qui participent du service public de la performance énergétique de l'habitat, et les appliquer aux STF.
Concertation entre acteurs publics
Les partenaires du programme du PUCA souhaitent participer aux revues des fiches CEE pour rétablir l'équilibre entre les approches « mono-lot » et les rénovations énergétiques coordonnées.
Les STF devraient être habilitées par l'Anah à accompagner les propriétaires individuels et les copropriétés.
Un groupe de réflexion sur la sécurisation des prêts travaux pourrait être organisé dans le cadre du PUCA. Seraient notamment consultés les notaires, en tant que spécialistes de la valorisation et de la transmission des patrimoines immobiliers, ainsi que les services de la Banque de France concernés par le traitement du surendettement dans le cadre du code de la consommation.
Projets menés par les partenaires du programme
Les sociétés de tiers-financement collaborent avec la Banque Européenne d'Investissement dans le cadre de l'initiative européenne <i>Smart Finance for Smart Buildings</i> , qui vise à renforcer l'offre de financements adaptés aux rénovations énergétiques, en les reliant de façon plus nette avec le volet de conseil et de contrôle de la qualité des travaux. Ce schéma de refinancement et de couverture des risques est également accessible aux banques. Le dénominateur commun des créances originées par les sociétés de tiers-financement et par les banques pourrait être une « étiquette verte » de qualité et de conformité des travaux financés.
Les partenaires du PUCA vont développer en commun une méthodologie de contrôle de la qualité des rénovations menées par étapes, tant pour les maisons individuelles que les immeubles collectifs. Sur cette base, ils souhaitent mener la préfiguration d'un instrument assurantiel qui leur permettrait de se distinguer sur le marché, en renforçant la promesse de travaux de qualité et conformes aux attentes des ménages.
Les Sociétés-de Tiers-Financement construisent une base de données commune pour standardiser les mesures des économies d'énergie aux différentes étapes des rénovations. Cette base de données doit aussi permettre de croiser la mesure du coût du risque de financement et la performance énergétique.
Les Sociétés de Tiers-Financement souhaitent constituer un centre de ressource des approches globales des rénovations énergétiques pour mettre en œuvre l'ensemble de ces propositions, en particulier le corpus de conformité des travaux et la garantie de qualité des travaux, et pour faciliter le dialogue avec la BEI sur la mise en œuvre d'un véhicule de cession de créances.
Ce projet : l'Office des Rénovations et des Financements de l'Efficacité Énergétique (ORFEE), fait l'objet d'une proposition dans le cadre de l'appel à projet « Horizon 2020 » de la commission Européenne.
Le programme du PUCA constitue un cadre adapté à la définition de la gouvernance de cet outil commun.

# ANNEXE 1 - GLOSSAIRE

<b>ACPR</b>	Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution
<b>ADEME</b>	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
<b>Alur</b>	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
<b>AMO</b>	Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
<b>Anah</b>	Agence nationale d'Amélioration de l'Habitat
<b>BBC</b>	Bâtiment Basse Consommation
<b>CEE</b>	Certificats d'Economie d'Energie
<b>CCH</b>	Code de la Construction et de l'Habitation
<b>Cep</b>	Coefficient d'Energie Primaire
<b>CGET</b>	Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (remplacé en 2020 par l'Agence nationale de la cohésion des territoires)
<b>CITE</b>	Crédit d'Impôt de la Transition Energétique
<b>CMF</b>	Code Monétaire et Financier
<b>CSCEE</b>	Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Energétique
<b>DGEC</b>	Direction Générale Energie Climat
<b>DHUP</b>	Direction de l'Habitat, Urbanisme et Paysages
<b>DPE</b>	Diagnostic de Performance Energétique
<b>DTG</b>	Diagnostic Technique Global
<b>ECF</b>	European Climate Foundation
<b>Eco-PTZ</b>	Eco-Prêt à Taux Zéro
<b>EPC</b>	<i>Energie Performance Certificate</i> (équivalent du DPE)
<b>EPCI</b>	Etablissement Public de Coopération
<b>FEDER</b>	Fonds européen de développement régional
<b>FEIS</b>	Fonds Européen d'Investissements Stratégiques
<b>FGRE</b>	Fonds de Garantie de la Rénovation Energétique
<b>I4CE</b>	<i>Institute for Climate Economics</i>
<b>MI</b>	Maisons Individuelles
<b>MOD</b>	Maîtrise d'Ouvrage Déléguée
<b>MOE</b>	Maîtrise d'Oeuvre
<b>OPAH</b>	Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat



<b>PIG</b>	Programmes d'Intérêt Général
<b>PCAET</b>	Plan Climat Air Energie Territorial
<b>PTRE</b>	Plateforme Territoriale de la Rénovation Energétique
<b>PTZ</b>	Prêt à taux zéro (pour l'accession sociale à la propriété)
<b>PUCA</b>	Plan Urbanisme Construction Architecture
<b>REPOS</b>	Région à Energie Positive
<b>RGE</b>	Reconnu Garant de l'Environnement
<b>RSE</b>	Responsabilité Sociétale et Environnementale
<b>SGFGAS</b>	Société de Gestion du Fonds de Garantie à l'Accession Sociale
<b>SCRE</b>	Service Coordonné de Rénovation Energétique
<b>SIRE</b>	Service Intégré de Rénovation Energétique
<b>SPPEH</b>	Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat
<b>STF</b>	Société de Tiers-Financement
<b>TECV</b>	Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
<b>TEEC</b>	label Transition Énergétique et Ecologique pour le Climat
<b>TREMI</b>	Travaux de Rénovation Energétique des Maisons Individuelles

# ANNEXE 2 - LES PARTENAIRES

	Picardie Pass Rénovation	SEM Ile-de-France Energie	ARTEE	Oktave	Bordeaux Métropole Energies	AREC Occitanie	Région Centre-Val-de-Loire	Région Normandie	Brest Métropole	
										
	<b>Identité</b>									
Actionariat	100% CR Hauts-de-France (régie)	CR IDF (57%) Ville de Paris (9%) CD 94 (8%) CDC (9%) Caisse d'Epargne Ile-de-France (6%) Autres EPCI (11%)	CR Nouvelle-Aquitaine (81,43%) CDC (2,86%) COGAC – Engie (2,86%) SAFIDI – EDF (2,86%) SOREGIES (2,86%) SEOLIS (2,86%) MUNTAE (FFB) (1,43%) SIEDS (Syndicat intercommunal de l'Energie des Deux-Sevres) : 2,86%	Région Grand Est (50,1%) Prociwis Alsace (16,6%) Caisse des Dépôts (16,6%) Caisse d'Epargne Alsace (16,6%) (Cessions de parts de la Région à d'autres collectifs du Grand Est en cours)	Bordeaux Métropole : 75,9% Groupe Engie : 24% Communes hors BME : 0,1%	Région Occitanie : env 90%	En cours de négociation	NA	NA	NA
Capital	8 M€ (dotation initiale en section d'investissement de 7,6 M€ et 0,4 M€ en section de fonctionnement)	5,32 M€	3,5 M€	3 M€	139 M€ (BME développe l'activité de tiers-financement et est aussi la société holding des activités de distribution locale et de fourniture de gaz, de production d'électricité et chaleur renouvelable, réseaux de chaleur)	2 M€ en 2019, 5 M€ en 2021	2M € en 2019, 4 M€ en 2021	NA	NA	NA
Equipes	11 salariés	14 salariés	9 salariés	9 salariés (en évolution)	Effectif total de 49 personnes, dont une équipe de 5 cadres pour développer le tiers-financement	3 salariés (en cours de constitution)	Recrutement du DG en cours	5 salariés (3,5 ETP)	6 ETP	6 ETP



Structure juridique	Pic ardie Pass Rénovation	SEM Ile-de-France Energie	ARTEE	Oktave	Bordeaux Métropole Energies	AREC Occitanie	Région Centre-Val-de-Loire	Région Normandie	Brest Métropole
Structure juridique	 Régie	 SEM	 SEM	 SEM	 SEM	 SPL	 SEM en cours de constitution	 Coordination d'acteurs par la Région	 Coordination par Brest Métropole d'opérateurs (SEMPI, ALEC, SOLIHA)
Périmètres d'intervention	Le périmètre d'intervention de la Régie est en cours d'extension à toute la région Hauts-de-France.	Ile-de-France	Nouvelle Aquitaine	Région Grand Est	Territoire de Bordeaux Métropole	Occitanie	Centre-Val de Loire	Normandie	Brest Métropole
<b>Cible et recrutement</b>									
Cible	MI + Copros	Copros uniquement (plus de 50 lots)	MI + Copros	MI	MI, Copros, Bailleurs Sociaux, Bâtiments publics et tertiaires privés	MI + Copros	MI + Copros	MI	MI + Copros
Objectif	Min 40% de gain de perf. Energétique	Min 40% de gain de perf. Energétique	Min 40% de gain de perf. Energétique	Objectif BBC en une ou deux étapes de travaux	Gain de 140 kWh/m <sup>2</sup> -an en moyenne	Min 40% de gain de perf. Energétique	Min 40% de gain de perf. Energétique	Min 40% de gain de perf. Energétique. Objectif BBC en une ou plusieurs étapes de travaux	Min 40% de gain de perf. Energétique
Détention des messages	% de contacts : - site internet : 33% - campagnes de presse locale relayées par les collectivités, affichage, présence à des salons : 33% - réseau des PRIS : 9% - bouche à oreille : 21%	Via les Syndicats et partenariats avec Bureaux d'études thermiques, ou via les entreprises de territoire. Via les collectivités (à l'occasion de la mise en œuvre du registre des copropriétés)	% de contacts : - site internet et du webmarketing : 20% - de campagnes de détection : 45% - EIE : 9% - collectivités : 9% - presse et supports imprimés : 9% - salons, professionnels, divers : 8%	Communication digitale et site internet Campagne de presse locale + relais collectivités Réseau FAIRE Professionnels partenaires d'Oktave (artisans, entreprises et archis/maîtres d'œuvre) Agences immobilières Bouche à oreille	La phase de contact initial et de sensibilisation doit être assurée par la Plateforme territoriale : Ma Rénov mise en œuvre par Bordeaux Métropole	Articulation avec les PTRE en cours de mise au point	Articulation avec les PTRE en cours de mise au point	Globalement 70% des bénéficiaires sont informés par leur conseiller Habitat & Energie (Conseillers EIE et Opérateurs ANAH), 20% par Internet et 10% par les professionnels	Via communication de la Plateforme, salons, opérations temoins, boîtages, syndic, réseau pro, détections en lien avec La Poste...

Pic ardie Pass Rénovation	SEM Ile-de-France Energie	ARTEE	Oktave	Métropole Energies	AREC Occitanie	Région Centre-Val-de-Loire	Région Normandie	Brest Métropole
<p>Abonnement avec options : AMO ou MOD et financement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Visite pour évaluation énergétique avant travaux, proposition de travaux en fonction du plan de financement, demande de devis.</li> <li>&gt; 3 visites de chantier avec le client</li> <li>&gt; Suivi post travaux sur 5 ans : outil de suivi des consommations proposé à la suite des travaux, Accompagnement écogestes</li> </ul>		<p>AMO : deux formules</p> <p><b>1. Réno Facilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; visites pour évaluation énergétique avant et après travaux</li> <li>&gt; prescriptions techniques auprès des artisans</li> <li>&gt; vérification des devis et rapport d'analyse</li> <li>&gt; suivi post travaux sur 3 ans : suivi des consommations proposé à la suite des travaux, Accompagnement écogestes</li> </ul> <p><b>2. Plus, pour la mission Réno Sécurité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; rapport préalable au lancement des travaux</li> <li>&gt; 2 visites de chantier avec le client</li> <li>&gt; orientation en cas de litige</li> </ul>	<p>AMO / MOD / MOE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Etude de faisabilité du projet de rénovation</li> <li>&gt; Evaluation thermique avant et après travaux</li> <li>&gt; Tests d'étanchéité à l'air avant et pendant les travaux</li> <li>&gt; Assistance dans le recrutement et dans le suivi des entreprises</li> <li>&gt; Suivi post travaux</li> <li>&gt; Accompagnement écogestes</li> </ul>	<p>&gt; Audit énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; définition technique et montage financier</li> <li>&gt; conception réalisation via une mission de contractant général puis accompagnement pendant 3 ans</li> </ul>	<p>Accompagnement technique avec une offre d'AMO comparable à celle d'ARTEE</p>	<p>Accompagnement technique avec une offre d'AMO comparable à celle d'ARTEE</p>	<p>Accompagnement via les Conseillers Habitat &amp; Energie, les Auditeurs et Rénovateurs BBC conventionnés par la Région</p>	<p>&gt; Accès à un réseau de diagnostiqueurs privés partenaires, aide à l'élaboration du projet de travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; mise en relation avec des professionnels partenaire (back office web)</li> <li>&gt; aide à la lecture des devis, suivi qualité des travaux en lien avec la DDTM</li> </ul>
<p>Prestations d'accompagnement / réalisation des travaux (Maisons Individuelles)</p>								

Picardie Pass Rénovation	 	Ingénierie financière, ou AMO ou en Contrat d'ensemble architectural, technique et financier (audit, conception, exécution et financement)
SEM Ile-de-France Energie		IdF Energie intervient : en Maîtrise d'œuvre, ou en Ingénierie financière, ou AMO ou en Contrat d'ensemble architectural, technique et financier (audit, conception, exécution et financement)
ARTEE		Offre d'AMO
Oktave		Extension de l'activité d'Oktave aux copropriétés en cours
Métropole Energies		Offre intégrée depuis la définition du projet (audit architectural, énergétique, social et financier), la conception / réalisation et l'accompagnement pendant 3 ans. BME propose 2 modes contractuels pour la phase de conception réalisation : - Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), ou maîtrise d'œuvre (MOE) en groupement en cotraitance avec des architectes et des BE techniques
AREC Occitanie		Accompagnement technique avec une offre d'AMO comparable à celle d'ARTEE
Région Centre-Val-de-Loire		Accompagnement technique avec une offre d'AMO comparable à celle d'ARTEE
Région Normandie		
Brest Métropole		Accompagnement au Diagnostic Technique Global (DTG), aide à la rédaction du cahier des charges, préparation et accompagnement au vote de travaux

Prestations d'accompagnement / réalisation des travaux (Copropriétés)

<p><b>Pic ardie Pass Rénovation</b></p>  	<p>Etablissement du plan de financement :                  identification des aides, assistance à la rédaction des demandes d'aides, à la finalisation des dossiers</p> <p>&gt; Mise en relation avec les partenaires bancaires</p> <p>ou</p> <p>&gt; Proposition de financement direct avec avance des aides (autorisation de l'ACPR obtenue en Août 2016)</p>
<p><b>SEM Ile-de-France Energie</b></p> 	<p>&gt; Etablissement du plan de financement :                  identification des aides, assistance à la rédaction des demandes d'aides, à la finalisation des dossiers</p> <p>&gt; Mise en relation avec les partenaires bancaires pour un Eco-PTZ collectif</p> <p>&gt; Autorisation de l'ACPR obtenue en Septembre 2017 ; l'offre de financement direct devrait démarrer au T4 2019</p>
<p><b>ARTEE</b></p> 	<p>&gt; Etablissement du plan de financement :                  identification des aides, assistance à la rédaction des demandes d'aides, à la finalisation des dossiers</p> <p>&gt; Mise en relation avec les partenaires bancaires</p> <p>ou</p> <p>&gt; Proposition de financement direct (autorisation de l'ACPR obtenue en Mars 2018, après levée des conditions suspensives)</p> <p>&gt; Avance des aides à titre gratuit via le dispositif régional CARRTE ou subrogation</p> <p>&gt; Primes CEE</p>
<p><b>Oktave</b></p> 	<p>&gt; Etablissement du plan de financement :                  identification des aides, assistance à la rédaction des demandes d'aides, à la finalisation des dossiers</p> <p>&gt; Avance des aides à titre gratuit</p> <p>&gt; Mise en relation avec les partenaires bancaires (modèle d'intermédiation bancaire – Via Proctwis Alsace)</p> <p>&gt; Etude de la mise en place d'un compte travaux géré par Oktave dans le cadre d'une mission de MOD</p>
<p><b>Bordeaux Métropole Energies</b></p> 	<p><b>MI :</b> Offre de financement direct ou mise en relation avec banques partenaires (Eco PTZ)</p> <p><b>Copropriétés :</b>                  BME assure le montage du plan de financement, la gestion des demandes d'aides collectives et individuelles et l'assistance au syndicat de copropriété pour la mobilisation d'une offre de prêt collectif (offre de tiers-financement indirect, en partenariat avec une société financière, ou offre de tiers-financement direct aux copropriétaires sous forme de prêts individuels</p>
<p><b>AREC Occitanie</b></p> 	<p>&gt; Identification des aides</p> <p>&gt; Etablissement du plan de financement</p> <p>&gt; Proposition de financement direct ou orientation vers banques partenaires (demande ACPR en cours de structuration)</p> <p>&gt; Assistance à la rédaction des demandes d'aides</p> <p>&gt; Mise en relation avec les partenaires bancaires</p> <p>&gt; Assistance à la finalisation des demandes d'aides</p>
<p><b>Région Centre-Val-de-Loire</b></p> 	<p>&gt; Identification des aides</p> <p>&gt; Etablissement du plan de financement</p> <p>&gt; Proposition de financement direct ou orientation vers banques partenaires (demande ACPR en cours de structuration)</p> <p>&gt; Assistance à la rédaction des demandes d'aides</p> <p>&gt; Suivi pendant les travaux</p> <p>&gt; Suivi des consommations d'énergie post-travaux</p>
<p><b>Région Normandie</b></p> 	<p>Aides directes :                  - chèque audit énergétique (800 euros) + chèques travaux BBC compatibles (de 2500 à 9200 euros)</p> <p>&gt; Etablissement du plan de financement</p> <p>&gt; Mise en relation avec banques partenaires (via la plateforme dématérialisée)</p>
<p><b>Brest Métropole</b></p> 	<p><b>MI :</b> aides financières à l'évaluation énergétique</p> <p>&gt; subvention aux travaux</p> <p>&gt; partenariats avec des établissements bancaires</p> <p><b>Copropriétés :</b></p> <p>&gt; aides financière au DTG</p> <p>&gt; plan de financement individualisés, subventions aux travaux performants</p> <p>&gt; partenariats avec établissements bancaires pour le préfinancement des subvention et le financement du reste à charge</p>

Prestations financières

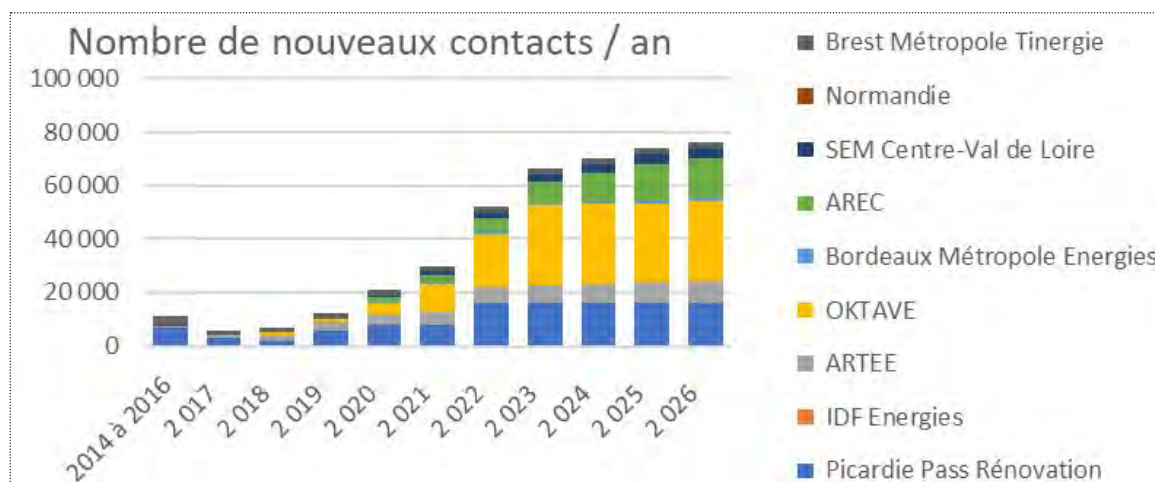
Partenaire	Logo	Coûts des prestations	Portage de l'accompagnement
Pic ardie Pass Rénovation		> 1 860 € TTC (dont 360 € TTC payable lors de l'audit, le reste est finançable en même temps que les travaux)	Equipe salariée de 4 conseillers sur la Somme > Opérateurs locaux sélectionnés par appel d'offre pluri-annuels (renouvellement en cours)
SEM Ile-de-France Energie		> Audit : 100 à 200 € HT par lot > Conception : 500 à 1000 € HT / lot > Exécution 5 à 7% HT des travaux > Ingénierie financière : 80 à 150 € HT par lot	> Accompagnement par les salariés > Ile de France Energies fait aussi appel au cas par cas à des BE et architectes Le dépôt des dossiers auprès de l'ANAH suppose de passer par des opérateurs agréés
ARTEE		> Audit énergétique 490 € > Réno Facilité : 15,65 € / mois pendant 48 mois > Réno Sécurité : 39,60 € / mois pendant 48 mois > 500 € TTC frais de dossier de Tiers-Financement	> En direct par Artée sur le dpt de la Vienne > CRER (Centre Régional des Energies Renouvelables, EIE et opérateur ANAH) sur les ex régions Poitou-Charentes (hors Dpt de la Vienne) et Limousin > Les bureaux d'études AD3E et ALAIA (sur ancienne région Aquitaine)
Oktave		AMO : 3 000 € TTC MOA : 4 000 € HT MOE : 6 000 € TTC Contrats en 3 phases avec possibilité d'arrêter la prestation à l'issue de chaque phase	> Equipe salariée de 3 conseillers en Alsace (5 en septembre 2019) + 1 conseiller dans la Meuse > Conventions avec les PTRE ailleurs
Métropole Energies		<b>Pour les maisons individuelles :</b> > Audit / étude énergétique : 650 € HT > Honoraires suivi des travaux : 900 € HT <b>Pour les Copropriétés :</b> > Audit / étude énergétique : 200 à 400 € HT par logement > Honoraires suivi des travaux : 650 à 1 200 € HT par logement	Equipe de 5 cadres pour développer le tiers-financement et 9 à 13 techniciens à horizon 2021 Coordination avec la plateforme "Ma Renov" qui est chargée des premiers contacts et de l'orientation
AREC Occitanie		En cours de définition ~1 500€	PTRE et Bureaux d'Etude externes
Région Centre-Val-de-Loire		En cours de définition ~ 1500€ pour les MI ~ 750 € / logement en copropriété plus 2% du montant des travaux pendant la phase de réalisation	PTRE et Bureaux d'Etude externes
Région Normandie		> Audit (mini 890 € > Travaux (mini 40 000 € pour un niveau BBC)	> 80 Conseillers Habitat & Energie (répartis dans 13 structures-conseil) > 18 Auditeurs > 120 Rénovateurs BBC
Brest Métropole			Brest Métropole avec participations de l'ADEME et de la Région Bretagne : - accueil plateforme : 1 ETP - conseils et animations MI : 2,5 ETP - Conseils et animations copro : 2,5 ETP

	Picardie Pass Rénovation	SEM Ile-de-France Energie	ARTEE	Oktave	Bordeaux Métropole Energies	AREC Occitanie	Région Centre-Val-de-Loire	Région Normandie	Brest Métropole
	> Contrat d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (sans offre de financement) > ou Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (plus offre de financement)	> Contrat avec la copropriété en 2 tranches : Tranche ferme = réalisation des études, tranche conditionnelle à affermir en assemblée générale pour la réalisation des travaux et le financement	> Offre d'assistance à maîtrise d'ouvrage, selon deux offres (mission de Réno Facilité et Réno Sécurité) > Proposition de financement direct > Prime CEE	> Etablissement > AMO/IMOD/ MOE technique, administrative et financière pour les rénovations des MI > Mission d'ingénierie administrative et financière en cotraitance avec les partenaires maîtres d'œuvre (pour les MI et les copropriétés)	<b>MI</b> : contractant général <b>Copropriétés</b> : soit assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), soit maîtrise d'œuvre (MOE) au sein d'un groupement en cotraitance avec des architectes et des bureaux d'études techniques	AMO et Contrat de prêt	AMO et Contrat de prêt	Appel à Candidature annuel "Conseil Habitat & Energie" + Conventionnement des professionnels par la Région (après passage en commission d'experts)	
Contrats									
<b>Financement - structure et offre</b>									
Cautionnement	Non	Cautionnement avec SACEF (Groupe Caisse d'Epargne BPCE)	Cautionnement pour les prêts > 5000€ (MNCAP) ou prise d'hypothèque	NC	Objectif d'avoir une couverture des prêts par MNCAP représentant 80 % du portefeuille	Projet de contrat avec MNCAP	A déterminer	NA	NA
Partenariats bancaires	Pour les copropriétés : partenariat avec Domofinance. Pour les maisons individuelles : discussions initiées avec Groupe BPCE	Distribution via Caisse d'Epargne Ile de France principalement et Domofinance	Partenariat avec CMSO (ARKEA) et CA Touraine-Poitou	Caisse d'Epargne Grand Est BPALC (en cours de finalisation)	Partenariat avec Domofinance pour émettre des prêts collectifs			NA	NA
Accord IOR et ORIAS		En cours	Oui	A l'étude	IOB : à l'étude ORIAS : oui	A l'étude	Partenariats en cours de définition (CE et CA)	Conventions avec le Crédit Agricole de Normandie et la Banque Populaire Grand Ouest, le Crédit Mutuel, la BRED Banque Populaire	Contacts avec plusieurs réseaux

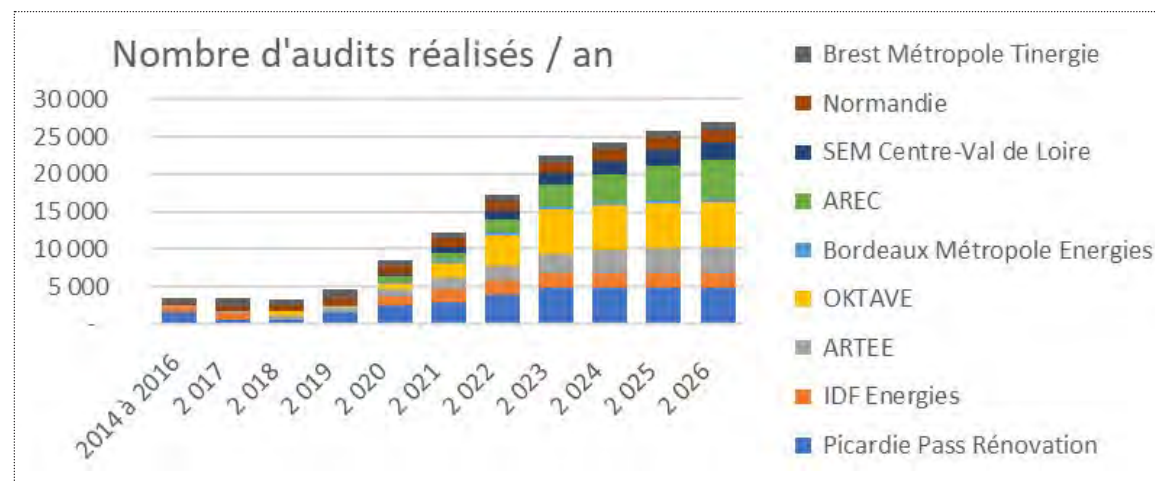
Picardie Pass Rénovation	 	Ligne de refinancement de 23 M€	OUI sur prêts individuels (Juin 2016)	Articulation avec l'Anah
SEM Ile-de-France Energie		100M€ en refinancement	OUI (Septembre 2017), avec conditions suspensives : augmentation de capital (en cours)	En moyenne 25% de publics éligibles à l'Anah
ARTEE		Ligne de refinancement de 43 M€	OUI sur prêts individuels (septembre 2017 avec conditions suspensives) Levée des conditions suspensives en mars 2018	Copro par copro, la STF fait appel à un opérateur Anah pour monter les dossiers d'aides individuelles
Oktave		NC	Pas d'objectif de financement direct	
Bordeaux Métropole Energies		Ligne de refinancement de 37,5 M€	OUI sur prêts individuels (Avril 2019)	
AREC Occitanie		A l'étude	Ligne de 60 M€ devrait être conclue en 2019	Dépôt dossier T2 2019
Région Centre-Val-de-Loire			A étudier	Dépôt dossier en 2020
Région Normandie		NA	NA	NA
Brest Métropole		NA	NA	NA

# ANNEXE 3 - ACTIVITÉS ET PROJECTIONS DU PROGRAMME D'EXPÉRIMENTATION

Le nombre de contacts/visites initiales (qui en règle générale, ne sont pas facturés aux ménages ou aux copropriétés) et le nombre d'audits, sont des indicateurs importants pour évaluer la performance de la phase amont de conseil au regard des travaux, qui sont réalisés avec un délai moyen de 6 mois à 1 an.



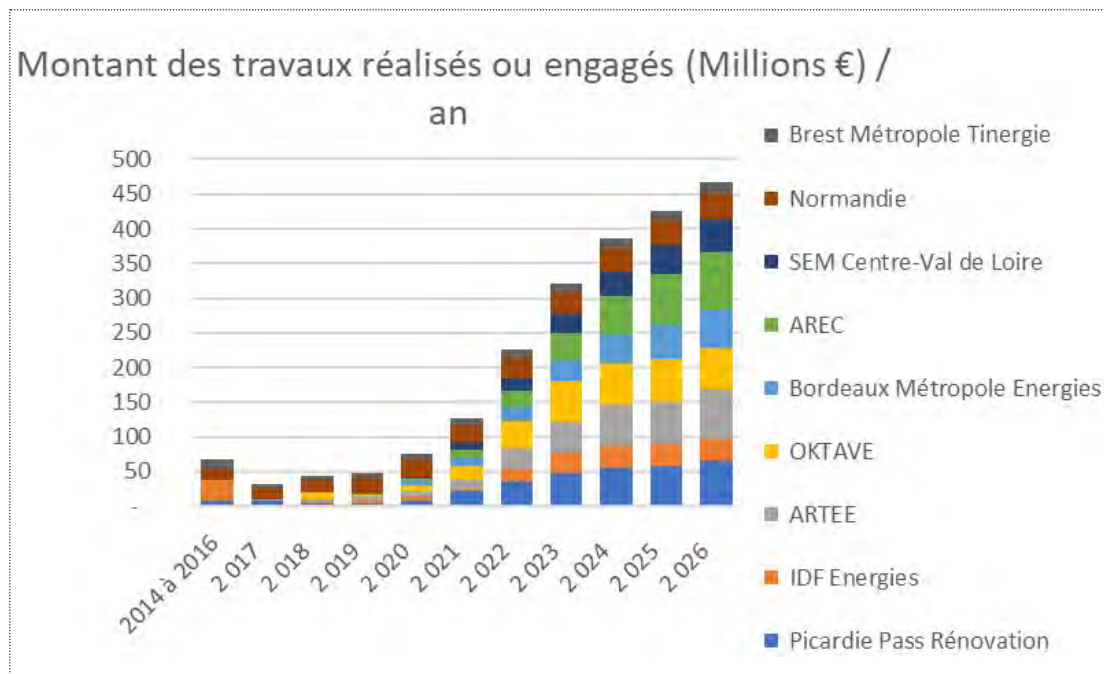
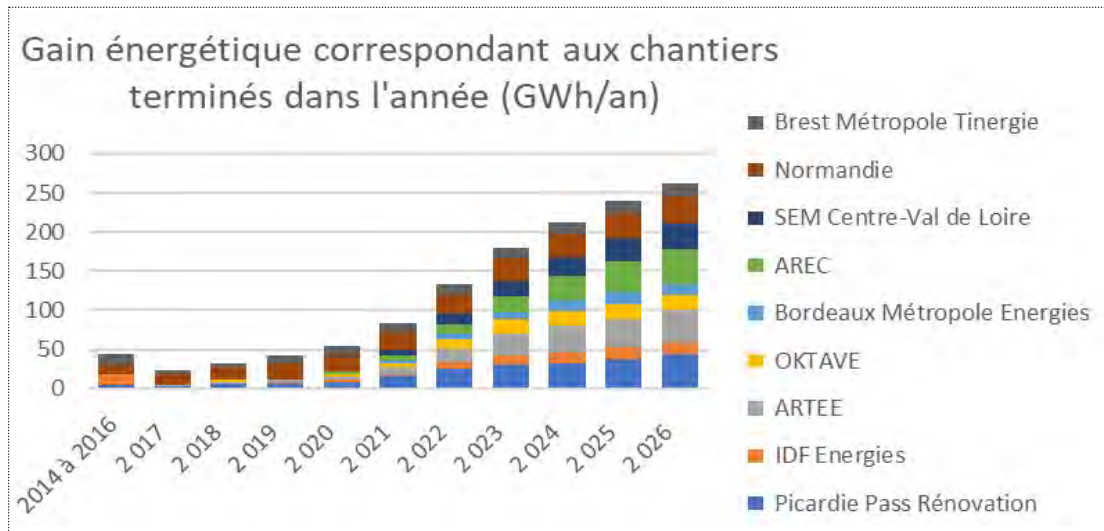
46





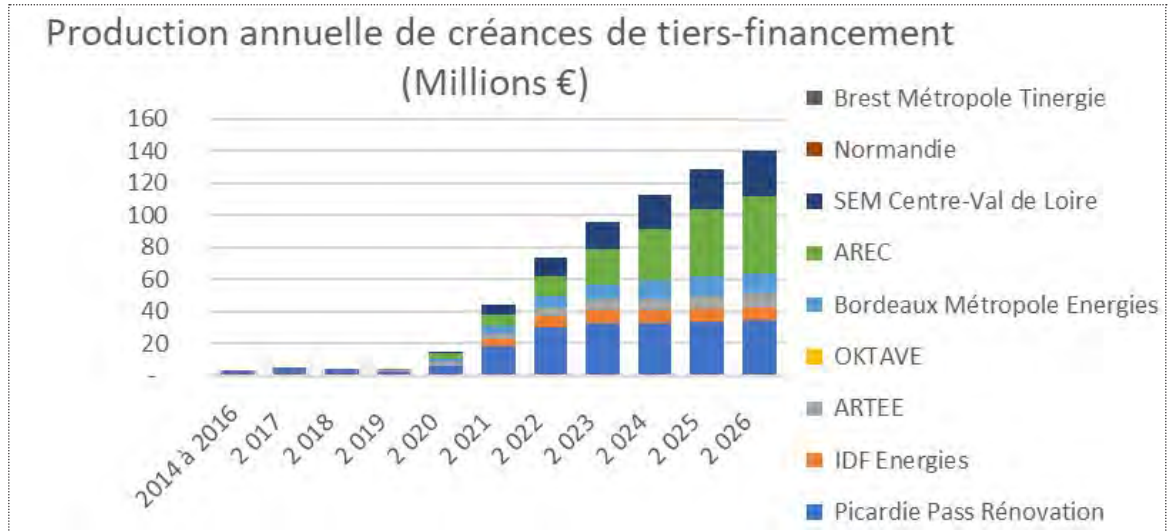


Les gains énergétiques associés aux travaux sont évalués en énergie primaire (selon des méthodes cohérentes avec les diagnostics de performance énergétiques) :

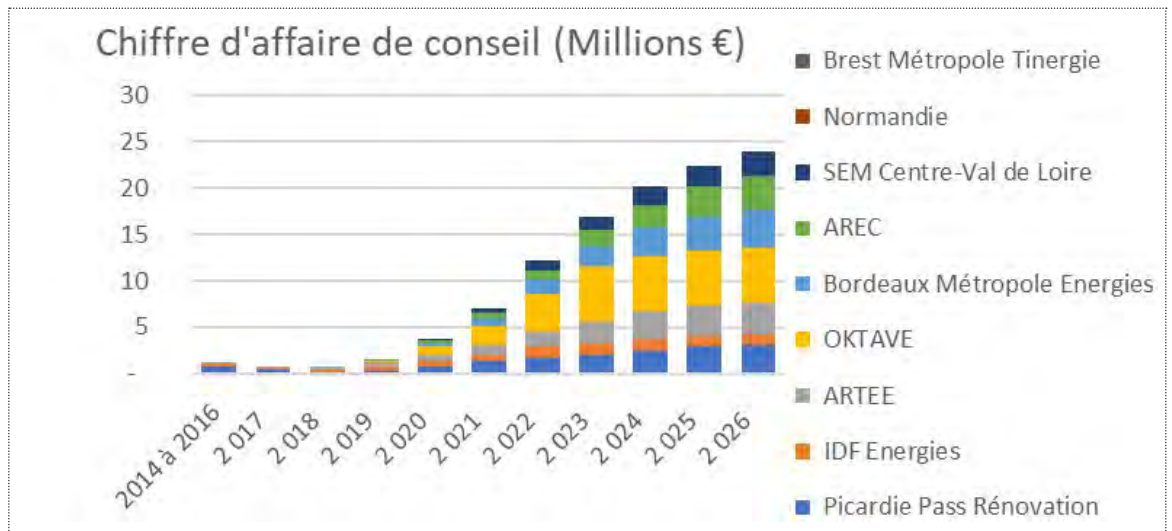




La production de créances de tiers-financement ne concerne qu'une fraction de la production des STF qui ont également des accords d'intermédiation en opération bancaire avec des établissements bancaires.

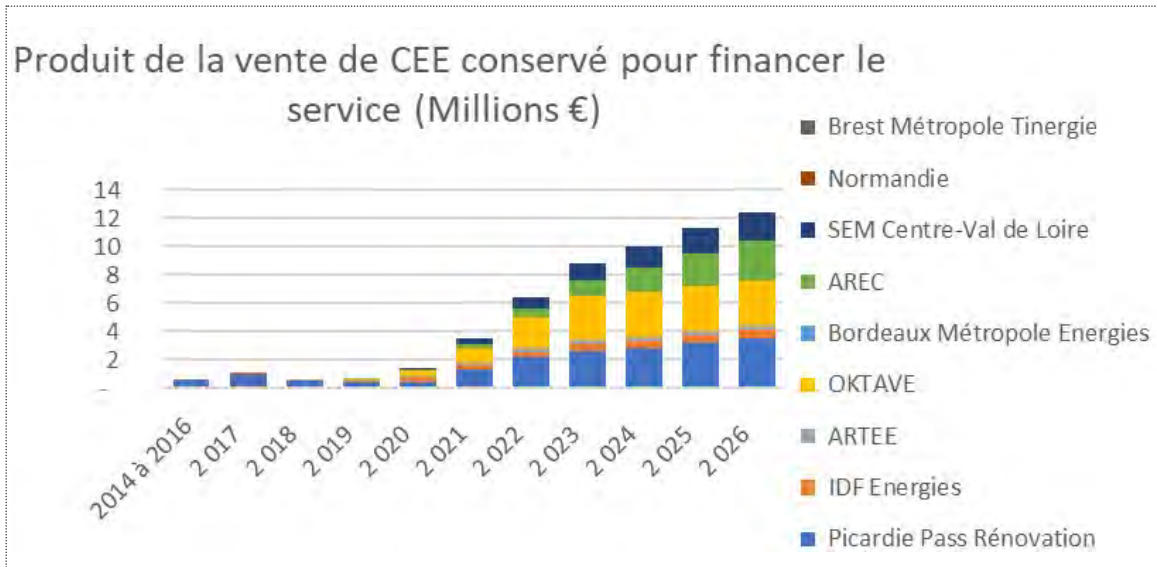
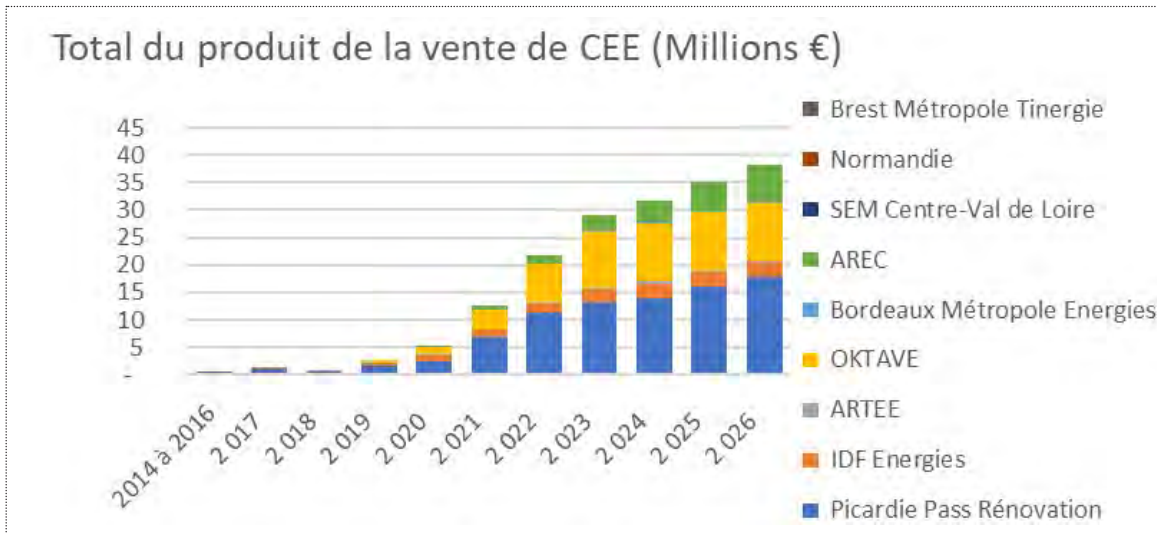


La facturation des prestations de conseil des STF est décisive pour leur équilibre économique mais se heurte au faible niveau de consentement à payer des ménages. Le projet d'émission de garantie de qualité et de performance des travaux devrait conforter ces ressources.





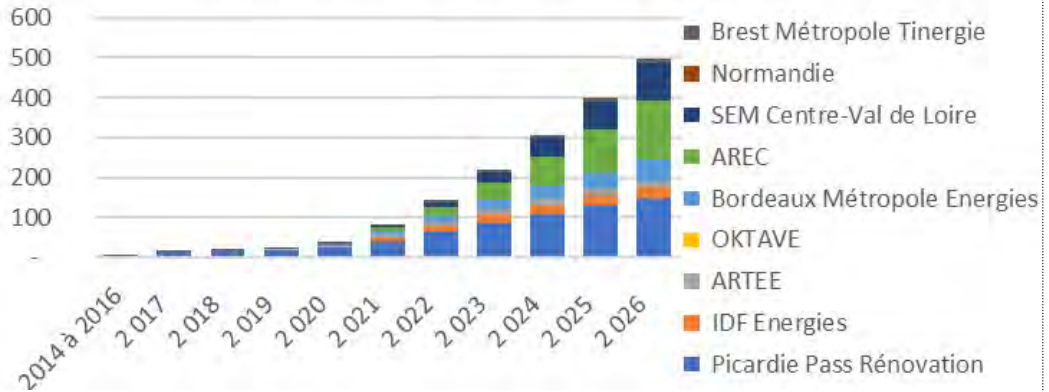
La ressource des CEE qui était à l'origine utilisée pour financer l'activité d'accompagnement des STF, est de plus en plus transférée aux ménages sous forme de prime, pour se conformer à l'évolution du marché.





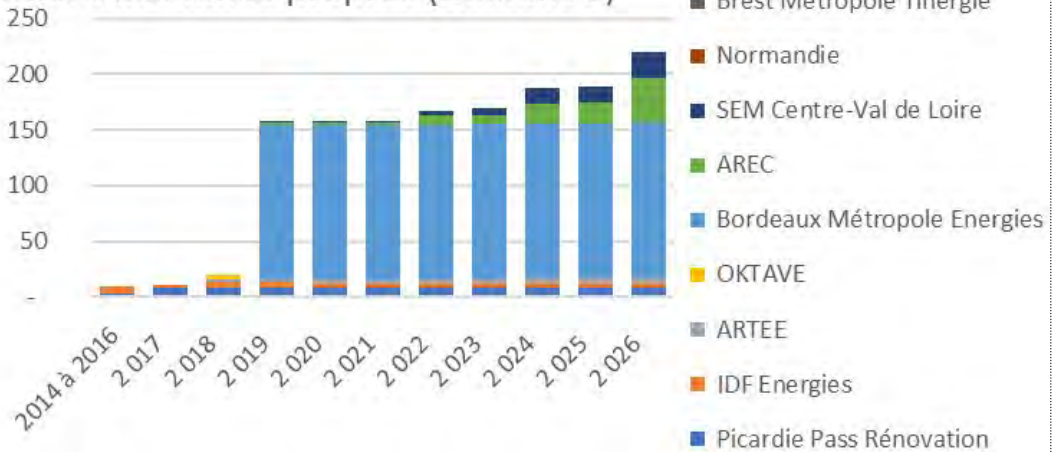
L'activité de financement direct des STF conduit à constituer un actif financier : le portefeuille de prêts à la rénovation. Cette estimation des encours de créances ne tient pas compte de la perspective de programmes de cession de créances.

Encours de créances de tiers financement (Millions €)



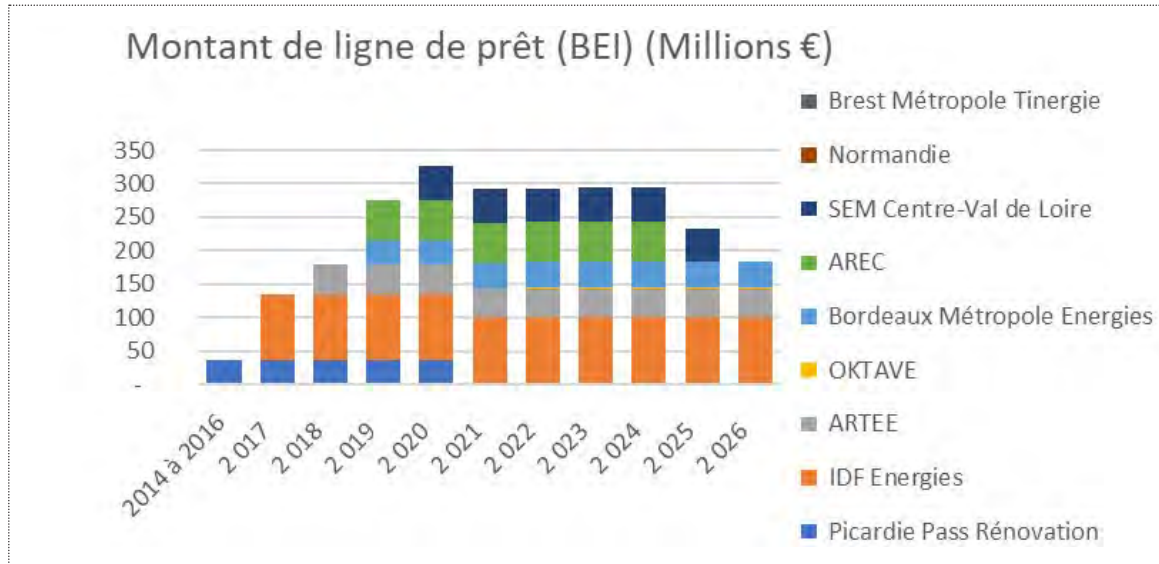
Cette activité de financement nécessite des fonds propres. Parmi les STF, la capitalisation de Bordeaux Métropole Energie est atypique car ses fonds propres sont liés à son statut de holding des activités de distribution et de production d'énergie du groupe REGAZ.

Montant des fonds propres (Millions €)

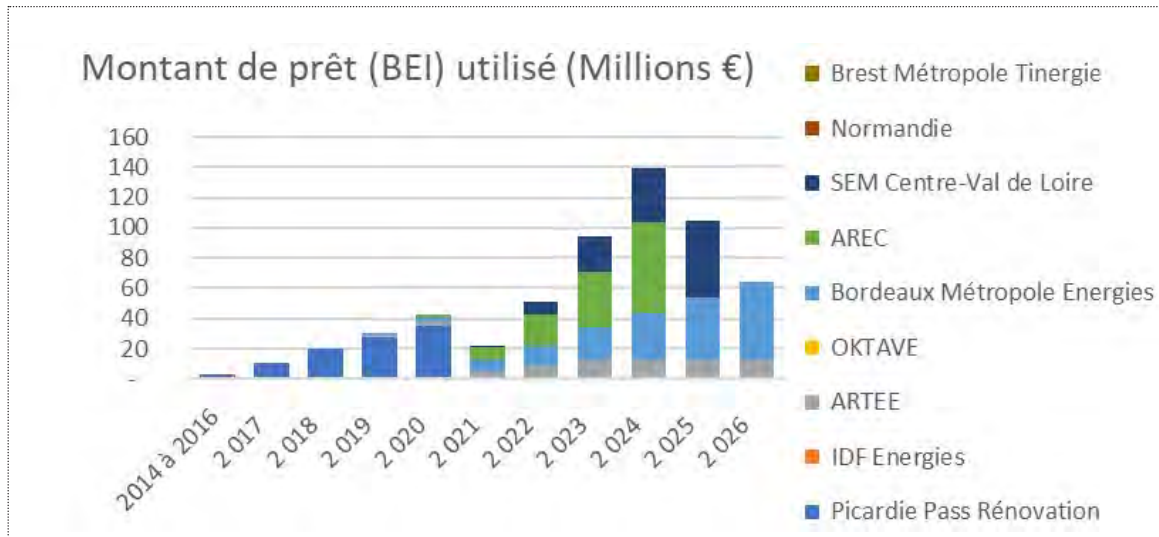




Les STF ont également recours à des lignes de financement à long terme qui sont proposées par la Banque Européenne d'Investissement.

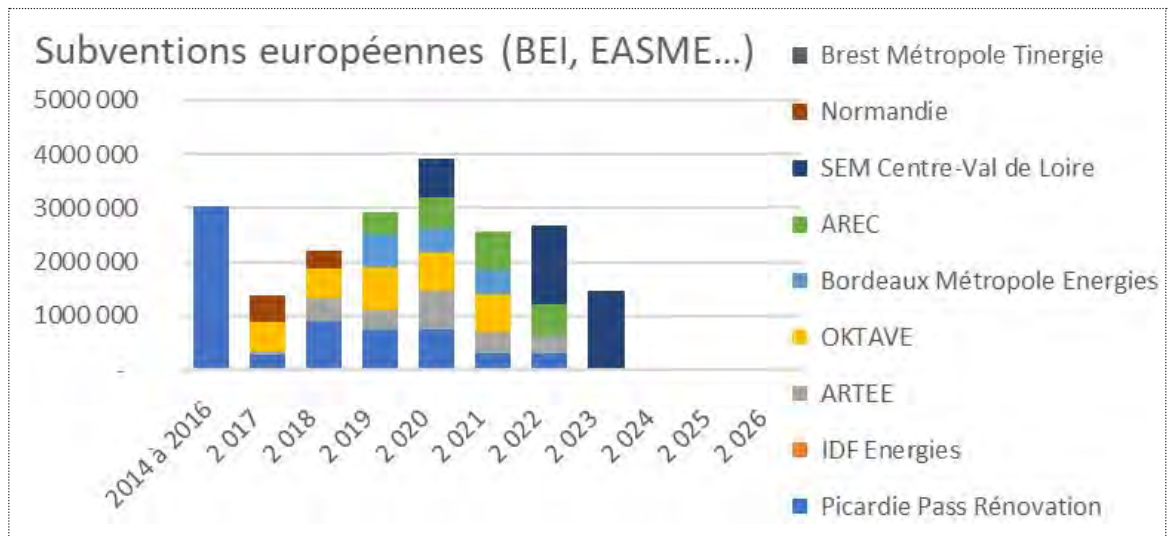
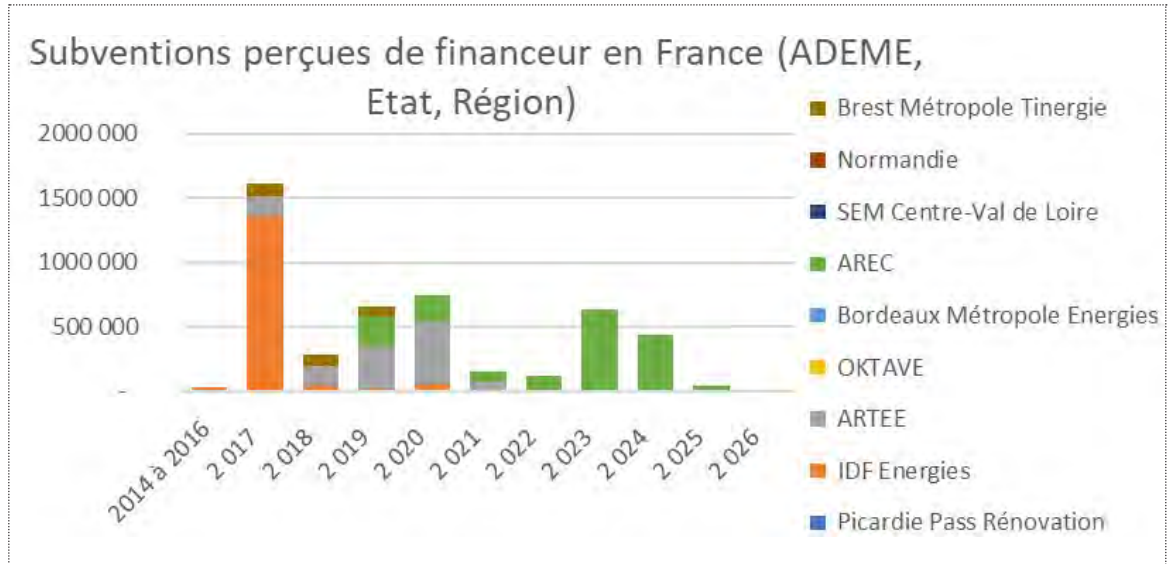


Les estimations d'utilisation des financements de la BEI ne tiennent pas compte de prévisions de renouvellement des lignes de financement ou de programmes de session de créances.





Le développement des services intégrés et coordonnés bénéficie de subventions pour la phase de démarrage.



## ANNEXE 4 - LES CEE

Le dispositif des certificats d'économies d'énergie (CEE) constitue l'un des principaux instruments de la politique française de maîtrise de la demande énergétique. Il impose aux fournisseurs d'énergie de développer les économies d'énergie (qualifiés « d'acteurs obligés » ou les « Obligés »)<sup>17</sup>.

Un objectif triennal est défini et réparti entre les obligés en fonction de leur volume de ventes. En fin de période, ils doivent justifier de l'atteinte de cet objectif en ayant obtenu suffisamment de certificats d'économies d'énergie.

Les collectivités et leurs opérateurs sont des personnes morales dites « Eligibles » au mécanisme des CEE : du fait de leur rôle prépondérant dans le montage technique et le financement des travaux d'économies d'énergie, elles ont le droit d'enregistrer des CEE à leur nom pour les opérations qu'elles ont montées.

La réalisation de travaux d'économies d'énergie donne donc à ces Eligibles la possibilité de créer des Certificats d'Économies d'Énergie qui sont alors vendus à des Obligés. Les flux financiers passent ainsi des Obligés vers les Eligibles, qui peuvent ensuite en verser une partie au maître d'ouvrage et en conserver le solde. Mais en pratique, les collectivités participent très peu directement au marché.

Le cours des CEE est exprimé en €/kWhcumac. Le terme « cumac » correspond à la contraction de « cumulé » et « actualisé ». Ainsi, par exemple, le montant de kWh cumac économisé grâce à l'installation d'un appareil performant d'un point de vue énergétique correspond au cumul des économies d'énergie annuelles réalisées durant la durée de vie de ce produit. En outre, les économies d'énergie réalisées au cours de chaque année suivant la première sont actualisées au taux de 4%.

Le prix de cession d'un CEE est fixé par le marché et borné par la pénalité prévue par la loi. Il peut ainsi évoluer entre 0 c€ (pas d'acheteur sur le marché) et 2 c€ (dans ce cas limite, l'acteur obligé préférera payer la pénalité libératoire plutôt que d'acheter un CEE).

<sup>17</sup> Voir : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/dispositif-des-certificats-deconomies-denergie>

Le système des CEEs doit fonctionner en marché organisé et ouvert, grâce à un registre unique informatique permettant de publier l'historique des transactions effectuées et de réaliser des cotations de kWhcumac.

Ce marché fonctionne de fait en gré-à-gré. Un certain nombre de courtiers en CEE se sont développés à partir de 2009 puis une concentration s'est opérée : plusieurs groupes dans le secteur financier (le groupe Banques Populaires – Caisses d'Épargne (BPCE), la Caisse des Dépôts) ou concernés par la distribution de matériaux isolants ont pris le contrôle des courtiers qui se sont développés sur ce marché avant l'ouverture de la deuxième période (jusqu'en 2010).

En effet, depuis la deuxième période du dispositif, le dispositif des CEE a été étendu aux distributeurs de carburants et par conséquent au secteur de la grande distribution, ce qui a augmenté la collecte des CEE directement auprès des artisans/installateurs ou directement vis-à-vis des particuliers (par exemple sous forme de bons d'achat ou de chèques - travaux).

Le dispositif des CEE a également été adapté pour permettre de financer des programmes d'information, de formation et d'innovation en faveur de la maîtrise de la demande énergétique, ou de réduction de la précarité énergétique. Les lauréats des appels à projet ont accès à des CEE qui sont ensuite cédés à prix fixe par les acteurs Obligés. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les projets Casbâ et RECIF.

Au titre de la troisième période d'obligations d'économies d'énergie, du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2017, l'objectif d'économies d'énergie de 700 TWhcumac représentait un doublement de l'ambition de la deuxième période auquel s'est ajoutée une obligation spécifique à réaliser au bénéfice de ménages en situation de précarité énergétique avec un objectif de 150 TWhcumac sur 2016-2017.

L'obligation imposée aux vendeurs d'énergie en quatrième période équivaut à 1600 TWhcumac d'actions classiques sur la période 2018-2020 dont 400 TWhcumac à réaliser au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique.

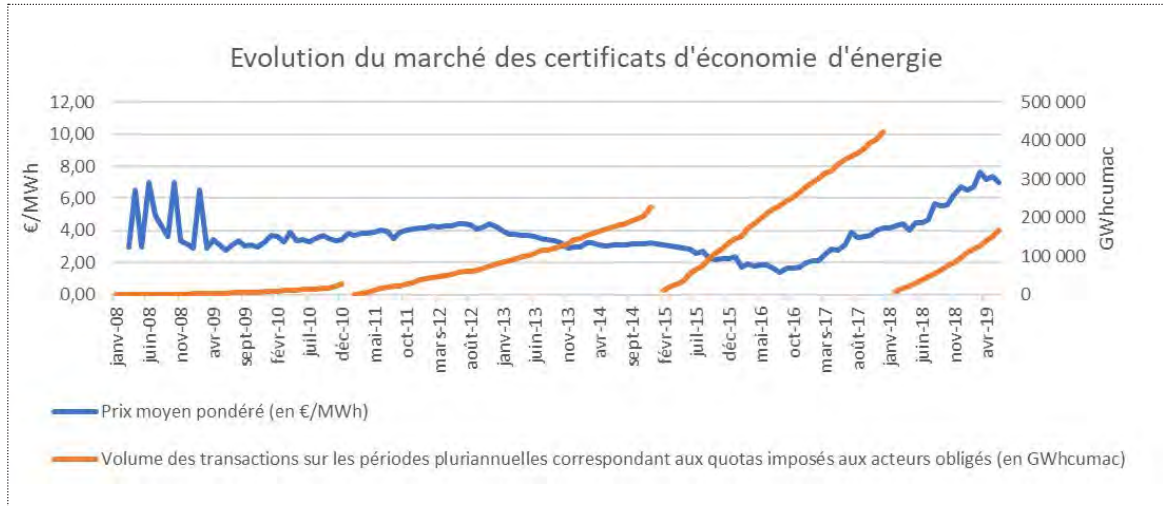


Figure 11 | Evolution du marché des CEE



# ANNEXE 5 - LE PROJET DE DIRECTIVE SUR LA TAXONOMIE

Le Conseil de l'Europe et le Parlement Européen ont trouvé un accord en décembre 2019 sur le projet de directive européenne appelée la "Taxonomie", pour que tous les intermédiaires financiers prennent en compte les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance de façon plus précise et harmonisée dans le cadre de leurs activités de conseil en investissement et de placements financiers. En effet, la réglementation européenne impose aux acteurs financiers d'agir dans l'intérêt de leur client (le devoir de conseil), ce qui ne donne pas des indications claires quant à la prise en compte du développement durable (et conduit aux interrogations sur le *green washing*).

La Commission Européenne (CE) a demandé à un groupe d'experts sur la finance durable de proposer des indicateurs de référence pour établir la Taxonomie en 2019<sup>18</sup>. Le groupe d'experts a également élaboré un projet de norme européenne sur les obligations vertes<sup>19</sup>, qui établit les critères à respecter pour les investissements qui peuvent être qualifiés comme étant « à faible émission de carbone » et faire des préconisations en matière de communication des entreprises sur leur exposition aux risques liés au changement climatique.

**Les critères prévus pour déterminer la durabilité environnementale d'une activité économique, sont déclinés en six objectifs environnementaux<sup>20</sup> :**

1. atténuation du changement climatique ;
2. adaptation au changement climatique ;
3. utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
4. transition vers une économie circulaire, prévention des déchets et recyclage ;
5. contrôle et prévention de la pollution ;
6. protection des écosystèmes sains.

<sup>18</sup> Voir : [https://ec.europa.eu/info/files/190618-sustainable-finance-teg-report-taxonomy\\_en](https://ec.europa.eu/info/files/190618-sustainable-finance-teg-report-taxonomy_en)

<sup>19</sup> [https://ec.europa.eu/info/files/190618-sustainable-finance-teg-report-green-bond-standard\\_en](https://ec.europa.eu/info/files/190618-sustainable-finance-teg-report-green-bond-standard_en)

<sup>20</sup> Cf. article 3 du projet de directive sur la taxonomie.

**A - Le projet de taxonomie se concentre pour l'instant sur les activités qui participent aux deux premiers objectifs environnementaux (atténuation du changement climatique et adaptation au changement climatique).** Les experts ont aussi recommandé de prendre en compte le fait que les activités économiques n'entraînent pas d'impact (trop) négatif (*no significant harm*) sur les quatre autres objectifs (article 14 du projet de règlement sur la taxonomie proposé).

**> Le groupe d'expert désigné par la CE a donc travaillé sur un premier cercle d'activités qui contribuent à atténuer le changement climatique<sup>21</sup>** qui se répartissent en six « macro-secteurs »<sup>22</sup> qui représentent 36% des émissions de GES au sein de l'UE (en y incluant les émissions du secteur résidentiel qui ne sont pas pris en compte dans les activités identifiées via la nomenclature statistique des activités économique<sup>23</sup>).

**> Concernant les activités qui participent à l'adaptation au changement climatique :** le groupe d'experts sur la finance durable a énoncé des principes qui doivent

<sup>21</sup> Définition prévue à l'article 6 du projet de directive : Ces activités doivent répondre à la définition suivante :

« Une activité économique doit être considérée comme contribuant à l'atténuation du changement climatique lorsqu'elle contribue de manière substantielle à la stabilisation des concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère à un niveau empêchant toute interférence anthropogénique dangereuse avec le système climatique, en évitant ou la réduction des émissions de gaz à effet de serre ou l'amélioration de l'élimination des gaz à effet de serre par l'un des moyens suivants, y compris par l'innovation de procédé ou de produit :

- a) générer, stocker ou utiliser des énergies renouvelables ou des énergies neutres pour le climat, notamment en utilisant des technologies innovantes offrant un potentiel d'économies significatives ;
- b) améliorer l'efficacité énergétique ;
- c) accroître la mobilité propre ou climatiquement neutre ;
- d) passer à l'utilisation de matériaux renouvelables ;
- e) augmenter le captage et le stockage du carbone ;
- f) éliminer progressivement les émissions anthropiques de gaz à effet de serre, notamment de combustibles fossiles ;
- g) établir l'infrastructure énergétique nécessaire pour permettre la décarbonisation des systèmes énergétiques ;
- h) produire des carburants propres et efficaces à partir de sources renouvelables ou neutres en carbone ».

<sup>22</sup> Les 6 macro-secteurs: 1 - Agriculture, foresterie et pêche, 2 - Fabrication, 3 - Production d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné, 4 - Transport et stockage, 5 - Construction et Activités immobilières, 6 - Prestations de services professionnels, scientifiques et techniques.

<sup>23</sup> Les codes NACE européens, proches des codes NAF utilisés par l'INSEE en France.

guider une évaluation des projets en fonction de leur localisation et de leur contexte, selon un double test :

- évaluer les effets négatifs du changement climatique sur l'activité économique sous-jacente, en s'appuyant sur des preuves solides et des données climatiques officielles ;
- démontrer l'impact du projet sur les effets négatifs du changement climatique.

Ces principes s'appliquent à des activités et projets qui sont à l'échelle d'un actif ou d'un système (par exemple une ville, ou un réseau...).

#### **B - Parmi les activités d'atténuation du changement climatique, figure la rénovation de bâtiments (résidentiels et non résidentiels) :**

Le groupe d'expert a proposé de retenir deux types de seuils pour déterminer si la rénovation d'un immeuble répond à l'objectif d'atténuation du changement climatique.

- **un seuil de performance exprimé en valeur absolue** (comme pour la construction de nouveaux bâtiments) pour les rénovations de bâtiments présentant déjà une efficacité énergétique ou en carbone élevée (*high carbon or energy performance*). Ces seuils seront définis par chaque pays. Si ces seuils ne sont pas applicables, l'alignement sur les normes concernant les bâtiments à énergie quasi nulle (NZEB : *Nearly Zero Energy Buildings*) comme un indicateur indirect.
- **un seuil de performance relative**, exprime en pourcentage de réduction soit **30%<sup>24</sup> de la consommation d'énergie ou des émissions de carbone** pour les bâtiments moins performants. Pour cela, une étude du bâtiment et l'application d'un modèle énergétique doivent permettre de déterminer avec précision l'amélioration de la performance du bâtiment liée aux travaux réalisés, en fonction de la performance thermique du bâtiment existant.

**Dans les deux cas, le suivi des performances réelles doit permettre de démontrer que le bâtiment fonctionne comme prévu.** Cette performance doit être mesurée et ajustée conformément à la méthode nationale de calcul ou à la série de normes ISO 52000 (par exemple, des modèles d'occupation normalisés et des conditions climatiques moyennes normalisées sur une période d'au moins 2 à 3 ans).

**D'autre part, il faut éviter les situations de blocage (c'est à dire des investissements qui réduisent ensuite les possibilités de réaliser dans des conditions économiquement viables des travaux complémentaires pour réduire la demande énergétique).**

Le groupe d'expert énonce également des critères pour juger que le projet n'a pas d'impact négatif sur les autres aspects de la durabilité environnementale de l'investissement, tels que :

- > la cohérence de l'investissement avec les politiques locales d'adaptation au changement climatique ;
- > une consommation d'eau inférieure à 80% de la moyenne des bâtiments existants dans les zones où l'eau disponible par habitant est inférieure à 5 000 m<sup>3</sup>/an ;
- > les bâtiments ne doivent pas être situés dans des zones naturelles protégées ;
- > au moins 80 % des déchets de chantiers et déblais doivent être recyclés.

**C - Une fiche a également été introduite pour traiter des mesures unitaires de rénovation telles que le remplacement d'ouvrants, ou l'installation de panneaux photovoltaïques, de gestion de la demande d'énergie.**

Ces mesures sont considérées comme éligibles si elles sont listées comme des solutions efficaces dans les réglementations nationales qui transposent la directive sur l'efficacité énergétique des bâtiments.

<sup>24</sup> Dans la première version du projet de rapport, ce seuil était fixé à 50%.

# ANNEXE 6 - LE NEF AUX PAYS-BAS (ENERGIEBESPAARLENING)

Nom du projet/marque	Stichting Nationaal Energiebespaarfonds (Fondation du Fonds national d'économie d'énergie/ National Energy Fund (NEF).
Pays	Pays-Bas.
Territoire/région	Périmètre national.
Date de démarrage	2013 pour les propriétaires individuels, étendus aux immeubles résidentiels collectifs (associations de propriétaires d'habitations) en 2017.
Statut juridique du dispositif /de l'entité principale	Le NEF est une Fondation ( <i>Stichting</i> ) gérée par <i>Stichting Les Stimuleringsfond La Volkshuivering Nederlandse Le Gemeeten (SVn)</i> .
Initiateur du projet	Le gouvernement central du Royaume des Pays-bas, les provinces et certaines municipalités.
Partenaires financiers	Rabobank et la Banque ASN.
Statut actuel (nombre de clients/rénovations réalisées, tendance actuelle...)	Le NEF a atteint une taille de 250 M € de prêts accordés et est dimensionné pour émettre 600 M € de prêts. Son développement se concentrera de plus en plus sur les prêts éconergétiques aux copropriétés.
Contenu du service /Offre de financement	Les prêts à la consommation proposés aux propriétaires, pour l'amélioration de l'efficacité énergétique de leurs maisons. et des prêts collectifs aux associations de copropriétaires (pour des immeubles en copropriété).

57

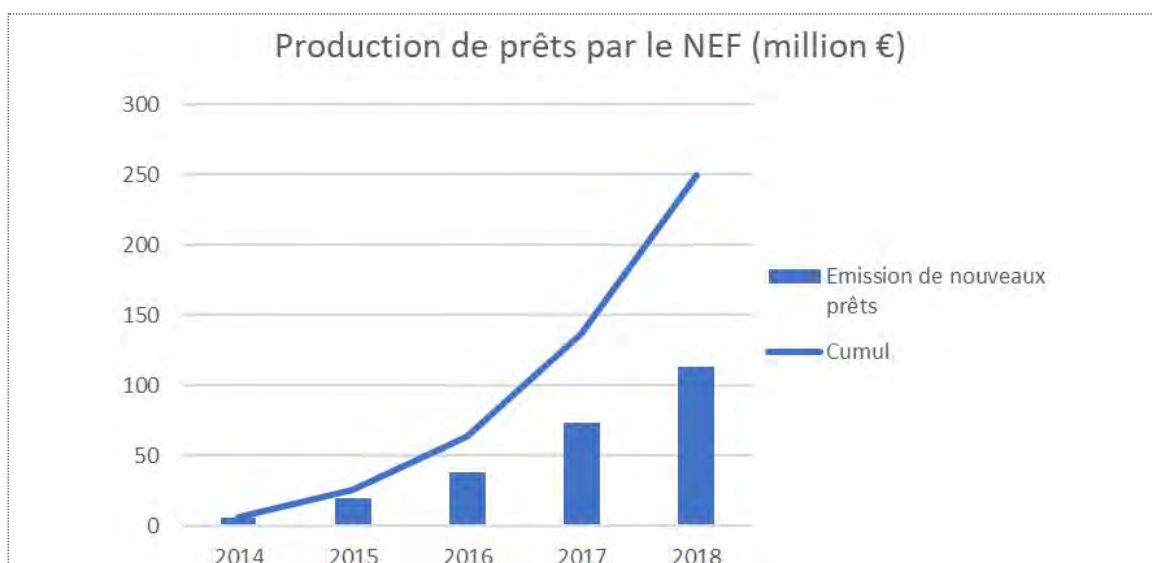
## ■ Contexte de la création du projet

La *Stichting Nationaal Energiebespaarfonds* (Fondation du Fonds national d'économie d'énergie/NEF) a été créée en 2014 par le Ministère de l'intérieur et des relations avec le Royaume en vue de proposer aux proprié-

taires de maisons individuelles de financer des mesures d'efficacité énergétique.

En 2017, son champ de financement a été étendu aux associations de copropriétaires (ACP).

## ■ Statut actuel – activité



Le développement de l'activité du NEF devrait concerner principalement les prêts aux copropriétés car le déficit d'offre de financement des banques est particulièrement net sur cette cible.

#### ■ Structuration juridique et financière

Le NEF est doté d'un comité stratégique et d'un Conseil d'administration comportant deux membres : le ministère de l'intérieur et la structure représentant les provinces.

Ses statuts précisent que le NEF est un fonds renouvelable (*revolving*) et qu'il ne peut être utilisé que pour accorder des prêts à faible taux d'intérêt aux propriétaires pour financer des mesures d'économie d'énergie pour leur logement. Ce but ne peut pas être modifié. Le Conseil d'administration adopte le règlement sur les investissements et le Comité stratégique doit l'approuver.

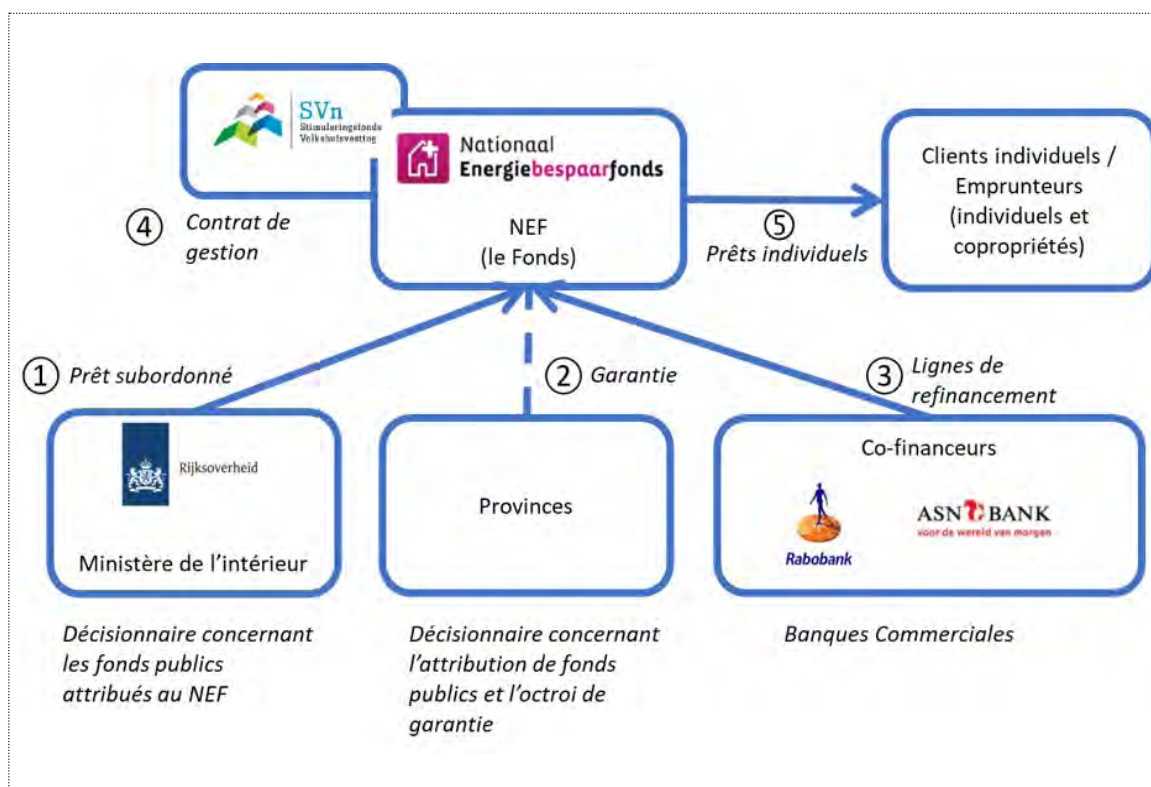
L'intérêt général de l'activité du NEF est motivé à la fois par les économies d'énergie et par la création d'emplois.

#### ■ La direction du Fonds

L'Association des Municipalités en faveur du Logement (*Stichting Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten / SVn*) agit en tant que gestionnaire de fonds de la NEF.

SVn gère actuellement 4 fonds néerlandais et 4 fonds européens, en tant qu'instruments financiers dans lesquels le Gouvernement et d'autres parties peuvent investir conjointement, principalement dans le domaine du logement social. SVn est une fondation qui est liée à 25 «sociétés de logement (sociétés foncières)», 355 municipalités et 9 provinces. Il est contrôlé par le gouvernement central.

*Stimuleringsfond Volkshuiving* Le diagramme suivant montre les relations entre les principaux acteurs impliqués dans le NEF.





1. La contribution de l'État prend la forme d'un emprunt subordonné accordé par le gouvernement central au NEF d'un montant de 75 M € (ce montant relève du budget national dédié à l'amélioration de l'habitat privé). Ce prêt subordonné au NEF doit être remboursé en 3 versements de 2037 à 2039.
2. L'intervention des provinces et communes prend la forme d'une garantie qui couvre les prêts individuels aux emprunteurs de plus de 75 ans.
3. Rabobank et la Banque ASN<sup>25</sup> ont accordé conjointement un prêt à la NEF. Les montants prêtés par Rabobank et par ASN Bank sont respectivement de 175 M € et 50 M €. La durée de remboursement des prêts des banques commerciales est de 5 à 10 ans. Ces montants sont destinés à refinancer des prêts aux propriétaires de maisons individuelles.
4. La convention de gestion du fonds précise les services de gestion que SVn doit fournir pour le NEF. SVn dispose d'un agrément de l'Autorité des Marchés Financiers Néerlandais qui lui permet de proposer des prêts à la consommation aux particuliers.
5. Les contrats de prêt individuels et leurs conditions générales doivent être signés par les emprunteurs qui sont des propriétaires individuels ou des associations de copropriétaires (dans le cas de copropriétés).

#### ■ L'extension de l'activité du NEF aux associations de copropriétaires

Une extension du NEF pour réaliser des prêts aux associations de copropriétaires en immeubles collectifs (ACP) a été décidée par le Conseil d'administration de la NEF en mars 2017.

Le NEF peut donc désormais proposer des prêts pour l'amélioration de l'efficacité énergétique aux copropriétaires pour réaliser des travaux dans leurs logements et dans les parties communes d'immeubles résidentiels de plus de 10 logements. Dans le cas où les bâtiments comprennent également des surfaces commerciales, elles

<sup>25</sup> ASN est une banque d'éthique de petite taille (€11 milliards de total du bilan).

doivent représenter moins de 25% de la surface totale.

Le prêt subordonné à long terme et à taux d'intérêt zéro émis par le Ministère a été augmenté de 40 M € en 2018 et sa date de remboursement a été reportée à 2056.

Afin de bénéficier d'un refinancement moins coûteux, la Banque du Conseil de l'Europe (CEB) a émis un prêt supplémentaire de 250 M € prêt, couvert par une garantie de Rabobank.

Tous les remboursements et intérêts payés par les emprunteurs individuels sont collectés par SVn et conservés dans le NEF, qui fonctionne comme un fonds renouvelable (revolving), ce qui permet de rembourser le refinancement des banques commerciales et d'accroître le montant du fonds. La capacité de financement du NEF représente 600 M €.

#### **Conditions concernant les entreprises qui réalisent les travaux**

L'équipe de SVn est responsable de vérifier que chacune des mesures financées respecte le niveau de résistance thermique, de rendement, etc qui est prévu dans le règlement du NEF.

Les travaux doivent être réalisées par des professionnels. Toutefois, aucune certification n'est exigée. SVn, en tant que gérant du NEF peut exclure des entrepreneurs en raison de contre-références passées. L'entrepreneur a la responsabilité de fournir un certificat à SVn précisant les mesures d'économie d'énergie qu'il devra mettre en œuvre et certifier qu'elles sont conformes au règlement du NEF. Des exceptions à ces exigences peuvent être obtenues en cas de difficultés techniques, elles doivent alors être justifiées par un expert.

Les prestations de conseils peuvent être financées en plus du coût des travaux. Les conseillers doivent être choisis par les particuliers sur la liste des *Kwaliteit voor installaties Nederland* (KvINL).

#### ■ Caractéristiques des prêts éco-énergie du NEF

##### **Pour les propriétaires de maisons individuelles**

– Montant : minimum de 2 500 € et maximum de 25 000 € par propriétaire. Le montant des prêts éco-énergie

peut être augmenté à 50 000 € pour les Packs « haute efficacité énergétique » et à 65 000 € pour les packs « Energie 0 » (le financement des panneaux solaires est alors limité à un montant de 18 750 €).

- Échéance du prêt : selon le montant du prêt
- 7 ans jusqu'à 5 000 €
- 10 ans entre 5 000 et 15 000 €
- 10 ou 15 ans si le montant des prêts dépasse 15 000 €.
- Taux d'intérêt : un taux d'intérêt fixe est proposé et reste disponible pendant une durée de 3 mois. Le taux s'applique à 100% du montant du prêt et jusqu'au remboursement complet. Le taux d'intérêt applicable est publié sur le site Web du NEF. Il est actuellement de 2,3 % p.a. pour un prêt de 15 ans, 1,9% pour un prêt de 10 ans et 1,5% pour un prêt de 7 ans (décembre 2019).
- Conditions appliquées aux remboursements anticipés : le montant minimum de remboursement anticipé est de 250 €. Aucune pénalité n'est appliquée.

Le processus d'octroi des prêts éco-énergie appliqué par SVn comporte quatre étapes :

#### a) La demande de prêt

Seuls les propriétaires occupants de maisons individuelles sont éligibles aux prêts émis par le NEF et ils ne peuvent financer avec ce prêt que des travaux qui correspondent à la liste réglementaire. En outre, les travaux doivent être réalisés par un installateur professionnel.

Les formulaires de demande de prêts pour l'efficacité énergétique sont disponibles en ligne ([www.energiebespaarlening.nl](http://www.energiebespaarlening.nl)). Sur le formulaire de demande de prêt, le propriétaire signe une déclaration confirmant qu'il est le propriétaire occupant du logement où les travaux d'économie d'énergie seront réalisés.

Le propriétaire doit également fournir une copie d'une pièce d'identité valide. SVn utilise un service en ligne (BKR VIS) pour vérifier l'identité de l'emprunteur<sup>26</sup> et

<sup>26</sup> Cette procédure est nécessaire car il n'y a pas de contact physique

consulte les bureaux de crédit<sup>27</sup> pour remplir son obligation de contrôle avant d'émettre une offre de prêt.

Puis SVn envoie une réponse dans les cinq jours ouvrables suivants : une offre indicative accompagnée d'un projet de contrat de prêt, ou une lettre de refus.

En cas de contestation d'un refus du NEF, le propriétaire peut soumettre une plainte au NEF et, le cas échéant, renvoyer l'affaire au KiFiD (l'Institut des plaintes financières) auquel le NEF est affilié.

#### b) Audit et évaluation

Les équipes de SVn qui sont chargées d'évaluer les demandes de prêt respectent les dispositions de la Loi sur la surveillance financière (*Wet op het Financieel Toezicht* (WFT)) sur l'évaluation de la valeur des logements pour des prêts immobiliers. Les équipes de SVn fournissent également des informations par téléphone sur l'instruction des demandes de prêts.

Lorsque la demande de prêt ainsi que les devis signés et tous les autres documents demandés ont été reçus, les équipes de SVn évaluent la solvabilité du demandeur en respectant le code de bonne pratique pour l'octroi de prêts à la consommation (*Gedragscode Consumentief Krediet*), qui est appliqué par l'Association Bancaire Néerlandaise. Par conséquent, l'impact des travaux sur les économies d'énergie n'est pas pris en considération.

SVn vérifie également la notation de l'emprunteur auprès de 4 sociétés de notation financière. De plus, sur

entre les gestionnaires de crédit de SVn et les emprunteurs.

<sup>27</sup> Les « Credit Bureaus » attribuent des notes aux emprunteurs en se fondant sur des fichiers qui réunissent les données permettant de connaître leur endettement passé et en cours. Contrairement à la France où l'instauration de tels fichiers a été censurée par le Conseil Constitutionnel à l'occasion de l'examen de la loi Lagarde en 2010, il est possible dans de nombreux pays européens, d'établir ces fichiers « positifs » à partir de données personnelles et de les diffuser à des tiers. Les Credit Bureau collectent les historiques des remboursements des prêts, des cartes de crédit, des crédits revolving, loyers, etc, de tous les particuliers. Ces sociétés attribuent à chaque individu une note de crédit (*credit score*) qui est consultée par les prêteurs et garants potentiels lors de l'octroi d'un nouveau financement.

En France, seul le fichier des incidents caractérisés de paiement (FICP) (« fichier négatif » géré par la Banque de France) peut et doit être consulté par les banques.

la base de la déclaration à fournir par le professionnel concernant l'exécution des travaux, SVn vérifie que les mesures d'économie d'énergie (en termes de niveau d'isolation et/ou d'amélioration du système de chauffage) sont conformes à la liste des mesures éligibles au financement par le NEF. Si ces différents critères sont remplis, le NEF émet une offre ferme de prêt.

#### c) Le décaissement du prêt éco-énergie

Le prêt pour l'efficacité énergétique peut être utilisé en plusieurs tirages. Une fois qu'il a été signé et confirmé, l'emprunteur remplit un formulaire pour réaliser chaque tirage en soumettant les factures correspondantes.

SVn contrôle ce formulaire et le fait que la facture soumise correspond au devis initial ainsi qu'à la liste des mesures fournies par l'entreprise qui réalise les travaux.

Si tout est correct, le montant est versé par virement bancaire directement à l'entreprise. Si l'emprunteur préfère recevoir lui-même le montant du prêt, SVn vérifie ensuite la preuve de paiement à l'installateur.

#### d) Gestion des prêts

SVn gère le portefeuille de prêts : depuis l'encaissement des mensualités, le traitement des remboursements anticipés, l'aménagement des échéanciers de remboursement en cas de retard de paiement et la résiliation du prêt après le remboursement intégral.

#### **Pour les associations de copropriétaires (ACP)**

La caractéristique de l'emprunt contracté par l'ACP est qu'il est divisé en fractions correspondant aux quoteparts des copropriétaires individuels, de sorte que chacun d'eux n'est responsable du remboursement que de sa propre part et non pour la totalité de la dette.

- Montant minimum €25 000
- Le montant maximal est 5 millions d'euros par prêt collectif et 25 000 € par logement. Ce montant peut être dépassé en cas de travaux très performants (assortis de tests d'étanchéité à l'air) ou de projets « Energie 0 » (les montants des prêts sont alors déterminés en appliquant un maximum de 50 000 € ou 65 000 € par logement).

- Durée du prêt : de 10 à 15 ans, au choix de l'ACP
- Remboursement du prêt : par mensualités
- Taux d'intérêt : le taux d'intérêt fixe est proposé en fonction de la durée de remboursement du prêt. La cotation de taux fixe reste disponible pendant 6 mois (cette durée peut être prolongée au cas par cas). Ce taux fixe est applicable à 100% du montant du prêt et jusqu'au complet remboursement. Le taux d'intérêt proposé est identique à celui proposé aux emprunteurs individuels (il est également publié sur le site Web du NEF).
- Conditions appliquées aux remboursements anticipés : conditions identiques à celles des prêts pour les propriétaires individuels.

Les critères de solvabilité sont adaptés aux ACP : la gouvernance de l'association des copropriétaires doit être fonctionnelle, avec des calendriers d'assemblée respectés, un programme d'entretien réellement appliqué, et un budget de fonctionnement courant régulièrement alimenté par les copropriétaires. Globalement, la décision de SVn de proposer un financement à l'ACP dépend de l'équilibre qui paraît raisonnable et juste entre les charges de remboursement du prêt d'un côté et les économies d'énergie qui sont anticipées, l'amélioration du confort et de la valeur de marché de l'immeuble en copropriété.

Le contrat de prêt à l'ACP doit être signé en présence d'un notaire. Le notaire est chargé de vérifier la validité du processus de prise de décision de l'ACP et l'identité de chacun de membres de l'ACP qui participent au prêt collectif. Les frais de notaire peuvent être financés par le prêt éco-énergie.

# ANNEXE 7 - PROPOSITION D'AMENDEMENT DE L'ARTICLE 26-7 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

## ■ Proposition d'amendement des articles 26-6 et 26-7 de la loi du 10 juillet 1965

L'article 26-7 se réfère aux « emprunts au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement de travaux de la copropriété » définis à l'article 26-4 :

### Article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965

*L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix des copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.*

*Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.*

*Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.*

*Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

### Article 26-5 de la loi du 10 juillet 1965

*Les prêts mentionnés à l'article 26-4 sont conformes aux prescriptions de l'article L. 313-4, du 1° de l'article L. 313-5 et des articles L. 314-1 à L. 314-5 du code de la consommation. Le contrat de prêt conclu en application du même article 26-4, conforme aux conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt jointes à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ne peut être signé par le syndic avant l'expiration du délai de recours de deux mois prévu au deuxième alinéa de l'article 42.*

### Article 26-6 de la loi du 10 juillet 1965

*Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.*

*Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :*

*1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;*

*2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.*

*L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.*

### Rédaction alternative proposée

Il conviendrait d'éviter de limiter la référence à des établissements bancaires pour désigner les prêteurs. Ainsi, l'application de cet article concernerait non seule-



ment tous les établissements financiers mais aussi les sociétés de tiers-financement qui n'ont pas ce statut :

*Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par le **prêteur** au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.*

*Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :*

*1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;*

*2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.*

*L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer **au prêteur** la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.*

#### **Article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965**

*Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.*

*Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier.*

*Le cautionnement solidaire prévu aux deux premiers alinéas est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. Les décisions attributives de subventions sont alors obligatoirement communiquées à l'organisme prêteur par le syndic.*

*Au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil, les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt ainsi qu'au paiement des accessoires sont assimilées au paiement des charges et travaux. Après mise en œuvre de la caution, celle-ci est subrogée de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au même 1° bis.*

#### **Rédaction alternative proposée**

L'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 oblige à assortir les prêts collectifs d'une caution pour éviter que les copropriétaires ne soient solidaires d'un emprunteur défaillant.

La rédaction de l'article 26-7 s'est inspirée de la pratique du Crédit Foncier, qui assortit systématiquement son offre Copro100 d'une caution mutuelle apportée par sa propre filiale. Cela permet de substituer la société de caution à un copropriétaire lorsqu'il devient défaillant, et d'éviter ainsi que la banque déclenche l'exigibilité anticipée de l'ensemble du prêt, ce qui conduirait les autres emprunteurs à devoir également rembourser leur quotepart de l'emprunt.

Mais la substitution de la société de caution au débiteur défaillant n'est pas le seul moyen d'éviter la solidarité des copropriétaires : le prêteur peut lui-même s'abstenir contractuellement de déclencher l'exigibilité anticipée de la totalité du prêt, et se limiter à exiger le remboursement de la quotepart du copropriétaire défaillant.

**Il pourrait être envisagé d'abroger simplement cet article : en effet, avant son introduction dans la loi sur la copropriété, les prêts collectifs étaient déjà distribués par le Crédit Foncier dans des conditions identiques.**

**Sinon, la modification de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1065 proposée ci-après vise à prohiber l'exigibilité anticipée de la totalité du prêt en cas de défaillance d'un copropriétaire, plutôt que d'obliger la copropriété à souscrire une caution.**

Le prêteur pourrait dans ce cadre, appliquer une clause d'exigibilité anticipée partielle correspondant à la quote-part du ou des copropriétaires défaillants. Le recours à la caution mutuelle resterait l'une des modalités possibles pour traiter les situations de défaut des copropriétaires, selon le choix du prêteur mais sans être imposée par la loi.

#### Rédaction proposée

**Les sommes correspondant au remboursement de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 ainsi qu'au paiement des accessoires, sont assimilées au paiement des charges et travaux au regard du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil.**

**La défaillance d'un ou de plusieurs copropriétaires tenus au règlement d'une quote-part de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 ne pourra pas entraîner l'exigibilité anticipée de la totalité du prêt ou des quote-parts des autres copropriétaires qui ont participé à l'emprunt.**

**Le prêteur sera subrogé de plein droit dans l'exercice du privilège du syndicat des copropriétaires prévu au 1° bis de l'article 2374 du code civil pour recouvrer les sommes restant dues sur la ou les quote-parts du prêt mises à la charge du ou des copropriétaires défaillants, qui deviendraient exigibles.**

Articles auxquels l'article 26-7 renvoie :

#### Article 10 de la loi du 10 juillet 1965

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

*Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.*

*Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.*

*Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.*

#### Article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965

*Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :*

- a) *Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;*
- b) *Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ;*
- c) *Les dépenses pour travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives notamment en application du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 ;*
- d) *Les astreintes prévues aux articles L. 1331-29-1 et L. 1334-2 du code de la santé publique et aux articles L. 129-2 et L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation lorsque les mesures ou travaux prescrits par un arrêté, une mise en demeure, une injonction ou une décision pris, selon le cas, en application des articles L.*

1331-22 à L. 1331-25, L. 1331-28 ou L. 1334-2 du code de la santé publique ou des articles L. 129-1 ou L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation et ayant fait l'objet d'un vote en assemblée générale n'ont pu être réalisés du fait de la défaillance dudit copropriétaire. Les astreintes sont alors fixées par lot.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

**NOTA :**

Conformément aux dispositions du VI de l'article 194 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions entrent en vigueur le premier jour du quatrième mois suivant la publication de ladite loi.

**Article 2374 du Code civil**

Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement du prix ;

S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième, et ainsi de suite ;

1° bis Conjointement avec le vendeur et, le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2°, le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés à l'article 10, au c du II de l'article 24 et à l'article 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et des cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues ainsi que des dommages et intérêts alloués par les juridictions et des dépens.

Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues.

# ANNEXE 8 - LE MARCHÉ DE L'ASSURANCE CONSTRUCTION DANS LE LOGEMENT PRIVÉ

## ■ L'organisation des assurances construction

Le corpus législatif des assurances construction figure principalement dans le code civil aux articles 1792 et suivants qui organisent la responsabilité des constructeurs<sup>28</sup> autour de trois garanties d'ordre public, qui démarrent à compter de la réception des travaux.

- la garantie de parfait achèvement d'une durée d'un an ;
- la garantie biennale de bon fonctionnement d'une durée de deux ans ;
- la garantie des responsabilités civiles décennales d'une durée de dix ans.

Pour extraire le maître de l'ouvrage des problématiques de recherche de responsabilité en cas de dégâts constatés pendant ces périodes, la législation instaure une double obligation d'assurance :

- assurance de celui qui entreprend le projet de construction (le maître d'ouvrage) : c'est l'assurance dommages-ouvrage, qui assure les dommages les plus graves dont sont responsables les constructeurs, et permettent de financer les réparations avant même d'établir ces responsabilités ;
- assurance de tous les intervenants dans la réalisation des travaux : c'est l'assurance de responsabilité civile décennale.

## ■ L'encadrement du défaut de performance énergétique

Dans le contexte de la préparation de la Loi TE-CV (en 2015) et notamment dans le cadre d'un groupe de travail du Plan Bâtiment Durable, les professionnels ont débattu de l'influence de la réglementation thermique des bâtiments sur la responsabilité des constructeurs et donc sur la garantie décennale. En effet, la réglementation thermique exige que la consommation énergétique d'un bâtiment ne dépasse pas un seuil de « consommation conventionnelle ».

<sup>28</sup> C'est-à-dire tous les professionnels qui contribuent à la construction ou à la rénovation : non seulement les entreprises de travaux mais aussi les architectes, les maîtres d'œuvre et les assistants à maîtrise d'ouvrage ...

Finalement, la loi TE-CV limite les possibilités de mise en jeu de la responsabilité civile décennale des constructeurs en matière de défaut de performance énergétique et propose un encadrement du recours à la notion « d'impropriété à destination ».

Ainsi, est intégré au Code de la construction et de l'habitation un article L. 111-13-1 qui précise qu'« en matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article L. 111-13, ne peut être retenue qu'en cas de dommages résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipements conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant ».

## ■ Les garanties contractuelles

Les praticiens se sont entendus sur deux types de garanties contractuelles destinées à couvrir les engagements pris en termes de performance énergétique. Elles vont au-delà des assurances obligatoires mais restent basées sur des obligations de moyens de la part des constructeurs :

- une garantie de performance énergétique intrinsèque (GPEI) : elle se situe au stade de la conception et des travaux et va au-delà des exigences réglementaires. Elle a pour objet de garantir un niveau de consommations énergétiques calculées prédéterminées, ces consommations étant indiquées en énergie primaire et en énergie finale ;
- une garantie de résultat énergétique (GRE) : elle incorpore la conception, la réalisation, mais aussi la maintenance-exploitation et l'usage. Elle peut aller au-delà des exigences réglementaires et a pour objet de garantir un niveau maximal de consommations énergétiques effectives en énergie finale, sur un périmètre d'usages librement fixé.

## Etat actuel du marché

Le marché de l'assurance construction est un marché de niche, concentré et concurrentiel.



La santé financière des acteurs n'est pas bonne, en raison d'une sinistralité accrue depuis 10 ans : entre 2008 et 2016, la charge des risques en cours de travaux est passée de 194 M€ à 332 M€ (+70 %), et le risque post-construction est en hausse de 42 % (charges de 222 M € en 2008, 316 M€ en 2016 ; stock de dossiers en instruction qui passe de 847 M en 2008 à 1,4 G€ en 2016).

Cette évolution est le résultat du cycle de crise traversé par le secteur du bâtiment en 2008, qui conduit les acteurs à arbitrer en faveur de la réduction des coûts au détriment de la qualité, une évolution de la judiciarisation du contentieux qui est elle-même le fruit de la défiance des clients<sup>29</sup>, et un défaut d'adaptation du secteur aux mutations du bâtiment, qui va vers plus de complexité.

Notons que l'assurance construction n'absorbe qu'une part minime du coût de la non-qualité : l'Agence Qualité Construction à 7,6 milliards d'euros par an le coût des sinistres construction : de l'ordre de 10 % du chiffre d'affaires des professionnels<sup>30</sup>.

Cet état de l'offre de travaux et d'assurance n'est pas propice à l'innovation de manière générale, et encore moins à la couverture de nouveaux risques...

Nous rappelons néanmoins les principales caractéristiques de l'offre pour les assurances obligatoires et les évolutions proposées par les acteurs du secteur pour des offres contractuelles qui pourraient / devraient permettre de compléter ce socle.

#### ■ Rappel sur les assurances obligatoires

##### (a) Pour les copropriétés

Le syndic de copropriété souscrit généralement pour des travaux en copropriété les garanties suivantes<sup>31</sup> :

– Dommages-ouvrage (DO) : cette assurance obliga-

toire, est souscrite par le maître d'ouvrage ou son mandataire avant le démarrage des travaux. Son objet étant de garantir, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

- RC du Maître d'Ouvrage (RCMO) : garantit la responsabilité du Maître d'Ouvrage à l'égard des tiers (personnes ou biens) en raison de tout dommage corporel, matériel et immatériel consécutifs résultant des travaux en cours exécutés jusqu'à leur achèvement.
- Constructeur Non Réalisateur (CNR-RCD) : le syndic étant mandataire du propriétaire de l'ouvrage (qui est le Syndicat de copropriété), il est lui-même soumis à l'obligation d'assurance RC Décennale par la souscription d'un tel contrat « CNR »;
- Tous-Risques Chantier (TRC) : l'objet de ces polices est de garantir pendant la durée des travaux les dommages matériels aux travaux neufs exécutés sur des immeubles existants. Les garanties peuvent être étendues aux dommages causés aux biens existants du fait des travaux neufs ;

Les courtiers et compagnies d'assurance peuvent proposer le cas échéant des formules d'assurance « package » dénommée « multitravaux » pour des montants de travaux jusqu'à environ 1 M€.

##### (b) Pour les maisons individuelles

Les propriétaires de maisons individuelles sont des maîtres d'ouvrage mais pour autant ils souscrivent rarement des polices d'assurances spécifiques pour couvrir les risques liés aux travaux de rénovation, qu'il s'agisse de couvrir leur responsabilité civile, ou de souscrire une assurance Dommage Ouvrage. En effet, les primes minimales sont de l'ordre de 2 000 €.

En cas de dégâts constatés pendant la période décennale, ces particuliers doivent exercer leurs recours directement contre l'entreprise pour activer la garantie décennale. En pratique ce sont des démarches complexes ou même inextricables pour un non-professionnel, par

<sup>29</sup> Sarah Romeo site une enquête de satisfaction menée par « L'UFC Que Choisir » publiée en août 2015 : 49 % de clients finaux non satisfaits.

<sup>30</sup> Même source.

<sup>31</sup> Ces assurances ne sont obligatoires que si le syndic accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage ; facultatives sinon, elles sont néanmoins recommandées.

exemple dans le cas où l'entreprise a déposé le bilan entre temps, ou celui où l'entreprise met en cause la responsabilité d'autres professionnels...

#### ■ Les couvertures contractuelles d'engagements de performance

##### (a) Sur des opérations ponctuelles

Des offres existent sur des périmètres limités, tels que le changement de chaudières collectives, pour couvrir la différence de consommation (de chauffage) entre celle promise avant changement et celle constatée après travaux (Exemple Energ'Assur proposé par Verspieren).

##### (b) Pour des travaux de copropriétés

L'offre et la demande pour une garantie de performance énergétique est encore très limitée. Des produits existent néanmoins pour des travaux en copropriété. Ainsi Verspieren propose :

- une garantie de la performance énergétique sur la base de mesure de consommations conventionnelles (de type GPEI). Cette garantie est mobilisable pendant les 4 ans qui suivent l'année de parfait achèvement pour les travaux de rénovation réalisés par des copropriétés. Elle prend en charge le coût de la réparation ou du remplacement des ouvrages et équipements rénovés ou installés et qui sont nécessaires à la remise au niveau de performance énergétique constaté lors de la réception des travaux. Elle est mise en œuvre en cas de dégradation, pendant la période de garantie, de la performance énergétique du bâtiment et/ou de ses composants ou équipements (soit altération du classement DPE pour les copropriétés de moins de 50 lots, soit dégradation de plus de 15% de la performance conventionnelle mesurée par l'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots) ;
- une garantie de performance énergétique « rénovation » de type GRE, établie sur la base d'un cahier des charges énergétique. Cette solution d'assurance contractuelle est basée sur un principe « réparatoire » : elle est à souscrire par le maître d'ouvrage en complément d'une assurance Dommages Ouvrage (DO). Elle couvre, pendant 5 ans ou 10 ans à compter

de la réception, le coût des travaux nécessaires pour remettre à niveau le bien immobilier, afin qu'il puisse atteindre la performance énergétique attendue. Elle permet de couvrir également le surplus de consommation énergétique après travaux au regard des objectifs de consommation définis au cahier des charges énergétiques, ce qui doit également définir le processus de qualité mis en place.

##### (c) Pour des maisons individuelles

L'offre d'assurance est conçue pour être souscrite par les constructeurs :

- la SMABTP propose une garantie « erreur thermique BBC » couvrant l'obtention du label BBC (bâtiment basse consommation énergétique). Elle s'applique à l'achèvement des travaux, en cas de non atteinte du niveau de performance énergétique globale du bâtiment auquel s'est engagé le constructeur pour répondre aux exigences de ce label ;
- il est possible de couvrir la responsabilité des professionnels qui s'engagent à un résultat de performance énergétique (atteinte d'une étiquette A ou B de DPE, par exemple), en complément de la couverture classique d'un maître d'œuvre ou de la couverture « tous risques chantiers » d'une entreprise. Cette performance se mesure le plus souvent en « changement d'étiquette DPE » c'est-à-dire en appliquant une méthode d'évaluation de la performance conventionnelle des travaux réalisés, rarement en se basant sur les consommations réelles ;
- des couvertures spécifiques sont aussi proposées pour les responsabilités professionnelles au titre de missions d'Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC) de groupements momentanés d'entreprises ;
- des extensions de contrats de CMIste (constructeur de maisons individuelles) sont disponibles mais à des conditions financières peu attractives ;
- les démarches de la Région Normandie ont conduit la MAAF à consentir des extensions de garantie de responsabilité décennale pour des professionnels des



métiers de la maçonnerie, de couverture, de charpente et structure-bois, d'isolation thermique et acoustique et de menuiseries extérieures, à la coordination de chantier et la maîtrise d'œuvre d'exécution occasionnelle

dans le cadre de chantiers de rénovation énergétique globale, réalisée en marchés passés en lots séparés.

***Annexe établie avec l'aide de Sarah Roméo, avocate***

# ANNEXE 9 - L'EXEMPLE DES PROPERTY ASSESSMENT CLEAN ENERGY (PACE) : COMPARAISON AVEC LE CONTEXTE FRANÇAIS

## ■ Présentation du projet EuroPACE

EuroPACE est un projet lauréat du Programme européen H2020 en 2018. Il vise à répliquer un modèle de financement des mesures d'efficacité énergétiques des bâtiments qui a eu beaucoup de succès aux Etats-Unis. Il s'agit du PACE (*Property Assessed Clean Energy*) qui a été lancé en 2008 en Californie.

Le PACE consiste à appliquer aux travaux de rénovation sur les propriétés privées, le mode de financement le plus répandu pour les investissements des collectivités qui sont réalisées sur le domaine public, comme les réseaux, la réfection des chaussées, des trottoirs... Une taxe spécifique est définie sur un périmètre fiscal regroupant tous les contribuables qui bénéficieront de l'investissement, en vue de le financer sur une durée déterminée. Puis chaque contribuable paie cette taxe spécifique avec sa taxe foncière; les nouveaux arrivants prennent la relève de ceux qui quittent le district jusqu'à la fin de la durée de remboursement. Ces taxes spécifiques sont affectées au remboursement d'émissions obligataires (les *Municipality bonds*).

Le PACE, appliqué aux mesures telles que l'isolation, le remplacement de systèmes de chauffage ou de chauffe-eau solaires, mais aussi des réservoirs d'eau etc., a connu un grand succès : 4,7 milliards de dollars de financement sur les 4 dernières années, pour 200 000 logements.

En Europe, le projet EuroPACE vise dans un premier temps à évaluer quels sont les pays qui présentent les caractéristiques les plus favorables au développement d'un système comparable au PACE, permettant de financer les améliorations énergétiques des logements, en utilisant un mécanisme de recouvrement fiscal.

### **L'attachement à la pierre**

« L'attachement à la pierre » des créances du PACE signifie concrètement que :

– d'une part, les créances sur les propriétaires individuels bénéficient d'un mécanisme de recouvrement prioritaire propre aux créances fiscales, par rapport

aux prêts personnels ou même par rapport aux prêts bénéficiant d'une hypothèque. Ce mode de financement est en effet attractif pour les investisseurs, car il bénéficie du mécanisme de recouvrement prioritaire qui caractérise les créances fiscales<sup>32</sup>.

Cette caractéristique a précisément soulevé une opposition très déterminée du secteur de l'industrie des prêts hypothécaires, réglementée au niveau fédéral et restée très puissante en dépit de ses errements qui ont conduit à la crise des *sub-primes* en 2008. Elle a fait valoir que le PACE remettait en cause les pratiques réglementées des financements immobiliers et contribuait à dégrader la sécurité dont bénéficient les prêteurs hypothécaires ;

– d'autre part, l'attachement à la pierre signifie que les critères d'octroi du financement tiennent compte de la valeur de l'actif immobilier et non pas seulement de la capacité de remboursement des emprunteurs.

Les associations de consommateurs ont aussi critiqué les pratiques des opérateurs du PACE qui ne tenaient pas compte de la capacité de remboursement des ménages pour mettre en place les redevances fiscales. Elles considéraient que ces pratiques pouvaient conduire à des situations de surendettement qui ne pouvaient se résoudre que par la vente forcée du logement.

Ces critiques ont conduit les Etats qui voulaient promouvoir le PACE à adapter leur législation pour y introduire des procédures de contrôle de l'éligibilité des logements au PACE en introduisant une analyse de la situation personnelle des propriétaires et de leur capacité de remboursement. D'autre part, les procédures de recouvrement forcé des créances du PACE ont aussi été adaptées pour tenir compte de l'antériorité des créances hypothécaires, qui restent prioritaires.

L'association des Directions de l'Energie des différents Etats a publié en 2018 un dossier qui décrit les évolu-

<sup>32</sup> Voir : <https://pacenation.us/>



tions des législations tant fédérale que des Etats en réponse à ces critiques<sup>33</sup>.

En outre, les études réalisées par des équipes universitaires ainsi que des agences de notation ont permis de remettre en perspective les craintes de l'industrie hypothécaire, en révélant que le taux de défaut des créances du PACE était globalement inférieur à celui des prêts hypothécaires et que le dispositif avait même un effet positif sur la valeur de vente des logements.

#### ■ Comparaison avec le contexte français

L'atelier du 16 mai 2018 organisé dans le cadre du programme d'expérimentation des approches globales des rénovations du PUCA, a tout d'abord été l'occasion de rappeler les caractéristiques de la législation française concernant les finances publiques locales.

#### **Arsenal du droit des finances publiques locales : taxe locale ou redevance ?**

Laurent de la Brosse, Avocat Associé de Latournerie Wolfrom Avocats a rappelé la distinction entre les notions de taxes et de redevances, en s'appuyant sur l'exemple du financement du service public d'enlèvement des ordures ménagères, qui peut utiliser ces deux instruments. Les communes et EPCI ont le choix d'instaurer une Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) ou une Redevance d'enlèvement des ordures ménagères (REOM).

- La TEOM : est une taxe facultative additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui s'applique au propriétaire et que celui-ci peut recupérer dans les charges locatives. **Cette taxe est due même en l'absence d'usage effectif du service.**
- La TEOM est assise sur la même base que celle de la taxe foncière bâtie (soit 50% de la valeur locative du logement). Son montant n'est donc pas lié à la quantité de déchets enlevée. Cela étant, la collectivité peut instituer une part incitative de la taxe en vue de favoriser la réduction et le tri des déchets. Cette part incitative

est exprimée en volume, en poids ou en nombre d'enlèvements. La TEOM est recouvrée par les services de la comptabilité publique<sup>34</sup>.

- **La REOM : est une redevance qui n'est due que si l'utilisateur utilise le service.** Elle est calculée en fonction du service rendu (notamment en fonction de la quantité d'ordures ménagères enlevée). Il est possible de combiner une part fixe (un forfait par logement ou en fonction du nombre de personnes par foyer) et une part proportionnelle (la redevance générale ou « classique » est proportionnelle au nombre et au volume des bacs de collecte ; la redevance « incitative » est proportionnelle au poids des déchets). C'est la collectivité qui gère le fichier des redevables et le recouvrement de la redevance. Le niveau de redevance doit être fixé de façon à ce que la ressource de la REOM et des recettes annexes couvrent l'intégralité du coût du service dans un délai de quatre ans.

En l'absence de REOM, une redevance spéciale comparable à la REOM est applicable aux entreprises et autres producteurs de déchets non ménagers. Comme il s'agit d'une mission annexe au service public (le service public ne concerne que les ordures ménagères), la collectivité doit organiser le service en respectant le droit de la concurrence et doit éviter de prendre des risques financiers trop importants en assurant ce service vis-à-vis d'entreprises.

#### **Réflexions préliminaires sur l'application de ce cadre aux rénovations énergétiques**

Ces caractéristiques distinctives des taxes et des redevances locales avaient été évaluées au stade de la réflexion préliminaire sur la faisabilité du tiers-financement en 2011, en étudiant la possibilité de les adapter à la rénovation énergétique des logements. L'objectif était de se rapprocher du concept du PACE aux Etats-Unis, c'est-à-dire de sécuriser le financement des travaux en lui attribuant les caractéristiques d'une créance publique, voire fiscale. Le tableau suivant récapitule les

<sup>33</sup> Voir : <https://pacenation.us/wp-content/uploads/2018/04/NASEO-R-PACE-Issue-Brief.pdf>

<sup>34</sup> L'Etat perçoit des frais de gestion pour la collecte de la TEOM et en reverse le produit aux collectivités.

avantages et les inconvénients des deux instruments de fiscalité locale : taxe et redevance, dans le cas d'application à la rénovation des logements :

	Avantage	Inconvénient
Taxe locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Créance fiscale =&gt; recouvrement par le Trésor Public</li> <li>– Transfert en cas de vente : l'assiette de la taxe pourrait être la propriété immobilière =&gt; <b>transfert au propriétaire suivant</b></li> <li>– Répercutable dans les charges locatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Débiteurs déterminés selon les règles d'assujettissement fixées : modalités de calcul assez rigides, basées sur le principe d'égalité</li> <li>– Une nouvelle taxe ne peut être créée que par une loi</li> </ul>
Redevance locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Créée et mise en œuvre par délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité porteuse</li> <li>– Contrepartie d'un service rendu</li> <li>– Les débiteurs sont les bénéficiaires directs du service rendu : il s'agit d'une souscription contractuelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Créance non fiscale ...</li> <li>– Mais la redevance peut néanmoins être une créance publique recouvrée par le Trésor Public</li> <li>– Transfert en cas de vente : pas de mécanisme impératif envisageable. Il faut prévoir un transfert contractuel à l'acquéreur, ou le règlement du solde de la redevance lors de la vente</li> <li>– Redevances soumises à la TVA</li> </ul>

Le bilan de cet exercice comparatif était que les deux instruments présentaient des caractéristiques difficiles à adapter aux spécificités du financement de rénovations de logements :

- **Concernant la taxe** : le fait que les flux monétaires collectés auprès des contribuables correspondent au remboursement d'un investissement et à un service rendu est difficile à concilier avec le principe d'égalité qui caractérise la taxe.

A noter : outre ces difficultés d'ordre techniques, la difficulté et le coût politique lié à l'introduction d'une nouvelle taxe locale, qui serait forcément impopulaire, avait aussi été soulignée avec vivacité par les élus...

- **Concernant la redevance** : le problème majeur est le fait qu'elle soit soumise à TVA. En effet, le taux de TVA qui serait *a priori* applicable aux redevances serait le taux normal qui concerne les services (20%). La TVA de 20 % qui s'appliquerait aux redevances représente un surcoût important pour les particuliers, par rapport au fait de payer les travaux (sur lesquels un taux de TVA réduit à 5,5% ou 10 % est appliqué) et de les fi-

nancer par prêt (la TVA ne s'applique aux intérêts).

L'écart de coût supporté par les ménages de près de 19 % lié au taux de TVA différenciés sur les travaux et sur les services, est apparu réhibitore.

Cet obstacle disparaîtrait si le taux de TVA applicables aux redevances était identique à celui appliqué aux travaux<sup>35</sup>. Mais l'application de taux de TVA réduit relève de négociations à l'échelle européenne.

**A l'époque où cette évaluation préliminaire avait été réalisée (2011-2012), l'obstacle considéré comme le plus difficile à résoudre était donc l'impact de la différence de taux de TVA applicable sur les redevances par rapport au taux applicable aux travaux directement.**

**Le fait que les redevances ne puissent pas être obligatoirement transférées au propriétaire suivant, ce que l'on commençait à désigner sous le terme « d'attachement à la pierre », paraissait moins problématique, pour les raisons qui sont exposées ci-après.**

<sup>35</sup> Et si les conditions de financement sont identiques pour les deux solutions.

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Exemple :</b>										
Investissement :	1000									
Taux d'intérêt (% par an) :	5%	5%								
Durée d'amortissement du financement (années)	10									
<b>Solution 1 : investissement plus financement</b>										
TVA à taux réduit (% appliqué à l'investissement)	5,50%									
Montant à financer :	1055									
Montant des échéances	136,6	136,6	136,6	136,6	136,6	136,6	136,6	136,6	136,6	136,6
Dont : intérêts	52,8	48,6	44,2	39,5	34,7	29,6	24,2	18,6	12,7	6,5
Dont : Remboursement du principal	83,9	88,1	92,5	97,1	102,0	107,1	112,4	118,0	123,9	130,1
Total des échéances :	1366,3									
<b>Solution 2 : redevances</b>										
Montant à financer (hors taxe)	1000,0	(mêmes conditions de financement incorporées dans les redevances)								
TVA applicable	20%									
Montant des redevances HT	129,5	129,5	129,5	129,5	129,5	129,5	129,5	129,5	129,5	129,5
TVA sur les redevances	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9	25,9
Montant des redevances TTC	155,4	155,4	155,4	155,4	155,4	155,4	155,4	155,4	155,4	155,4
Total des redevances	1554,1									
Surcoût solution 2 par rapport à solution 1 :	187,8									
	18,8%									

Figure 12 | Exemple chiffré de la différence de taux de TVA applicable aux travaux et aux redevances

### Le précédent du service public facultatif de l'assainissement non collectif

En l'occurrence, en 2012, l'exemple du mécanisme appliqué dans le cas du service public facultatif de l'assainissement non collectif (SPANC) a permis à l'équipe de la Région Picardie et de l'ADEME de sortir de l'alternative taxe ou redevance, dont chacun des termes présentait des difficultés importantes.

Le Code Général des Collectivités Territoriales (art L.2224-12-2 du CGCT) prévoit que « lorsque les communes prennent en charge les travaux [de réalisation et réhabilitation des installations d'assainissement non collectif], elles se font rembourser intégralement par les propriétaires les frais de toute nature entraînés par ces travaux, y compris les frais de gestion, diminués des subventions éventuellement obtenues. **L'interdiction prévue au premier alinéa de l'article L.511-5 du code monétaire et financier ne fait pas obstacle à ce que les communes puissent échelonner les remboursements dus par les propriétaires en vertu du précédent alinéa(...)** ».

Ces dispositions visent à concilier l'échelonnement du remboursement de l'investissement réalisé dans le cadre du SPANC, qui consiste en travaux réalisés sur

les propriétés privées, avec les dispositions du code monétaire et financier qui fondent le monopole bancaire en interdisant « à toute personne autre qu'un établissement de crédit d'effectuer des opérations de banque à titre habituel » (Article L511-5 du CMF).

### Le dispositif de financement des travaux dans le cadre du SPANC présente donc des caractéristiques proches de celle du PACE aux Etats-Unis :

- la collectivité fait réaliser les travaux qui concernent les propriétés privées ;
- la collectivité a une créance sur les propriétaires ;
- cette créance publique est recouvrée par le comptable public.

En cas de vente du bien, rien n'est précisé concernant le transfert de la créance au nouveau propriétaire. Si la question ne s'est pas posée, c'est sans doute que cette dette des propriétaires pouvait être traitée de la même façon que les prêts immobiliers qu'il est d'usage de rembourser grâce au produit de la vente.

Pour concevoir le financement des travaux d'efficacité énergétique des logements privés, encouragés ou réalisés à l'initiative de collectivités dans un but d'intérêt général, obtenir une exception au monopole bancaire

comparable à celle dont bénéficie le SPANC, paraissait une voie beaucoup moins difficile à tenter que l'application d'un taux réduit de TVA à des redevances, ou à la création d'une nouvelle taxe par voie législative (ce qui aurait en outre supposé de résoudre la question de la fixation de l'assiette et du taux de cette taxe en fonction d'investissements dont le montant n'est pas proportionnel à la surface du logement, au nombre d'habitants ou à d'autres caractéristiques, qui soient compatibles avec le principe d'égalité devant l'impôt...).

**Les démarches de la Région Picardie qui ont été guidées par l'analogie avec le SPANC, ont mené, après quelques péripéties, à promouvoir une dérogation expresse au monopole bancaire dans le cadre de la mise en œuvre du Service Public de Efficacité énergétique par la Picardie, mais aussi de l'activité comparable de la SEM Energies POSIT'IF, constituée par la Région Ile de France, non sous forme de service public, mais d'activité d'intérêt général (non reliée à un service public local).**

Cette modification législative est en effet intervenue dans la Loi TECV de 2015 : le nouvel alinéa 8 de l'article L.512 du Code Monétaire et Financier constitue une exception à l'interdiction mentionnée à l'Article L511-5 qui fonde le monopole bancaire. Cette exception est accordée aux « sociétés de tiers-financement définies à l'article L. 381- 2 du code de la construction et de l'habitation dont l'actionnariat est majoritairement formé par des collectivités territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle. »

Le traitement fiscal du Tiers-financement est ainsi celui de prestations de service et d'un financement :

- des commissions de service pour les prestations de conseil (auxquelles s'appliquent la TVA à 20 %) ;
- le financement direct des travaux : amortissement de l'investissement qui correspond à tout ou partie du montant des travaux TTC (auxquels s'applique la TVA à taux réduit) + Intérêts (non taxables).

Cela évite de renchérir cette solution par rapport aux autres offres du marché.

# ANNEXE 10 - LE PROJET ORFEE

*Le projet ORFEE (Office des Rénovations et des Financements pour l'Efficacité Energétique) présenté à l'appel à projet LC-SC3-EE-11-2019 - Aggregation - Project Development Assistance du programme européen H2020*



## Contexte et enjeux du projet ORFEE - Les Sociétés de tiers-financement (STF)

Pour faire évoluer l'offre de travaux énergétiques performants, les **Régions Hauts-de-France, Ile-de-France, Nouvelle-Aquitaine** et **Grand-Est** ainsi que **Bordeaux Métropole** ont développé et mis en œuvre le concept de sociétés de tiers-financement. Les Sociétés de tiers-financement des Régions Occitanie et Centre-Val de Loire sont aussi en cours de montage.

Le tiers-financement est une **prestation d'ingénierie technique et d'accompagnement à la réalisation des travaux à laquelle peut être intégrée une offre de financement** ; elle est proposée par des opérateurs contrôlés par les collectivités, avec l'objectif d'utiliser le levier du financement pour orienter la demande et l'offre de travaux de rénovation vers l'efficacité énergétique.

Les collectivités qui sont partenaires du **programme d'expérimentation du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) sur les approches globales des rénovations énergétiques des logements privés**, ont engagé des expérimentations sur le terrain et engagent le dialogue pour faire évoluer les obstacles aux rénovations performantes, avec les services des ministères de la transition écologique et solidaire et de la cohésion des territoires, les agences de l'Etat et toutes les parties prenantes.

**La Commission Européenne (CE) et la Banque Européenne d'Investissement (BEI)** ont également marqué leur intérêt pour les expérimentations du tiers-financement, qui contribuent aux objectifs de l'initiative « Smart Finance for Smart Buildings » (SFSB) :

- répondre au besoin d'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation énergétique sans augmenter les subventions ;

- s'appuyer sur la marque de confiance que représente une collectivité pour encourager les rénovations énergétiques et amorcer un marché ;
- tester un mode d'agrégation des projets sur le marché diffus des rénovations des logements, en appliquant les techniques bancaires des financements d'actifs / de grands projets.



## La proposition au call LC-SC3-EE-11-2019 : concevoir un organe commun aux STF

Ainsi que mis en évidence par les ateliers du programme du PUCA, les collectivités et les STF ont intérêt à mener collectivement leurs développements et investissements, ce qui justifie la constitution de l'**Office des Rénovations et des Financements pour l'Efficacité Energétique** :

- **L'ORFEE serait un centre de ressources pour consolider le modèle d'affaire des STF** : mutualiser leurs développements et coordonner leurs processus opérationnels pour diminuer leurs coûts, centraliser leurs retours d'expérience pour mieux les diffuser, etc... L'ORFEE devrait en particulier prendre le relais du projet TiersFi, soutenu par l'ADEME qui vise à concevoir le prototype d'une base de données permettant aux STF de converger vers des méthodologies partagées pour mesurer les impacts climat-énergie et les risques financiers de leur activité, en cohérence avec les normes, nomenclatures et bases de données déjà établies à l'échelle nationale et européenne.

La fonction de gestionnaire de données qui serait assurée par l'ORFEE vise en particulier à renforcer la fiabilité des estimations d'économie d'énergie faites en amont des travaux en les comparant aux consommations mesurées ex-post. Elle permettra aussi aux STF de contribuer à l'Observatoire BBC Effinergie et à la base de données européenne DEEP financée par la CE dans le cadre de l'initiative SFSB.

- **L'objectif de l'ORFEE est de définir un corpus de conformité et de qualité** depuis l'orientation vers des

programmes de travaux pertinents au regard des besoins des ménages et des objectifs d'efficacité énergétique, jusqu'à la réception des travaux et au suivi des consommations, et **d'émettre des garanties en faveur des propriétaires.**

- Cette garantie opérationnelle couvrirait, en cas de mauvaise performance, la reprise des travaux fautifs. L'ORFEE devrait s'inspirer des bonnes pratiques relevées en Europe et en Amérique du Nord.

Ces fonctions renforceront le statut d'acteurs d'intérêt général des STF, investis de la confiance des consommateurs et des professionnels. Cette co-construction devrait intégrer les projets de carnet numérique et de passeport des travaux qui constituent une infrastructure déterminante pour contrôler la conformité des travaux, surtout lorsqu'ils sont réalisés par étapes.

Elle devrait aussi s'appuyer sur un dialogue avec les banques qui veulent attribuer des étiquettes énergétiques et environnementales au financement des rénovations.

- **La conception de l'ORFEE doit aussi permettre aux STF de renforcer leur structure financière :**

L'ORFEE interviendra pour structurer le dialogue que les STF doivent mener avec la BEI et les investisseurs en vue d'optimiser leurs ressources financières.

L'objectif est double : d'une part décomptabiliser les créances des STF sur les ménages et les copropriétés pour limiter l'augmentation de leur bilan et optimiser leurs fonds propres, et d'autre part, répondre à la demande d'investisseurs qui veulent se conformer au label « GREENFIN » mis en œuvre en France - ou d'autres labels équivalents en Europe.

Le schéma financier développé par le Groupe BEI devrait comporter une garantie ou un collatéral alimenté par les fonds FEDER des Régions, le Fonds Européen d'Investissements Stratégiques (FEIS) et la Banque Européenne d'Investissement.

- Les missions de l'ORFEE ne sont pas réservées aux seules STF qui font des financements directs, mais

au contraire doit mettre l'ORFEE au diapason de nombreux organismes : établissements publics, fédérations professionnelles, associations, banques et établissements de crédit...

### Le consortium du projet ORFEE

Le consortium ORFEE est constitué **des Sociétés de Tiers-Financement les plus expérimentées** : Picardie PASS RENOVATION, Ile-de-France Energies, Artée, Oktave...

... **de l'association Effinergie** qui développe des référentiels liés à la performance énergétique du bâtiment, en particulier le label et l'observatoire BBC Effinergie ...

... de **Energy Cities, le réseau européen des collectivités en transition énergétique**, qui diffusera l'expérience des STF vers les villes et régions européennes qui veulent mettre en œuvre des dispositifs « One-Stop-Shop » en faveur des rénovations énergétiques ...

... et de cabinets de conseil (Latournerie Wolfram Avocats, Pouget Consultants, Marsh, GNE Finance) qui apportent leur expertise dans les domaines du génie thermique et de la construction, de l'ingénierie financière, de la gestion de données au service des politiques publiques pour la transition énergétique et dans tous les domaines du droit qui s'appliquent au projet. **Energies Demain est le coordinateur du projet.**



GNE FINANCE

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, s'appuie sur un secrétariat permanent rattaché au ministère de la Transition écologique et solidaire et au ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Le PUCA développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine. Il associe au sein d'un Comité des Directeurs les administrations concernées du ministère de la Transition écologique et solidaire et du ministère de la Cohésion des territoires (Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature et Direction de la Recherche et de l'Innovation) ainsi que celles du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation (Direction de la Recherche et Direction de la Technologie) et du ministère de la Culture (Direction de l'Architecture et du Patrimoine).

Le PUCA dispose également d'un Comité des parties prenantes. Présidé par Robert Herrmann, président de l'Eurométropole de Strasbourg, ce comité réunit des représentants des milieux professionnels, scientifiques, éducatifs, de la société civile et des décideurs urbains : collectivités locales et aménageurs publics. Il définit les priorités de la recherche et de l'expérimentation, débat des résultats des évaluations et propose les programmes pluri-annuels et annuels.

Le secrétariat permanent, dirigé par Hélène Peskine, est chargé de piloter l'exécution des programmes, et d'en valoriser les résultats.

Des actions de valorisation sont régulièrement organisées : séminaires, colloques, publications, complétées par l'édition de nombreux ouvrages issus des rapports de recherche, d'étude et d'évaluation commandités par le PUCA.

---

Ministère de la Transition écologique et solidaire  
Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les collectivités territoriales  
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature  
Plan Urbanisme Construction Architecture  
Grande Arche de La Défense  
92055 La Défense Cedex  
**Janvier 2020**

**DIRECTRICE DE LA PUBLICATION**

Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA

**PILOTAGE DE L'ACTION**

Pascal Lemonnier, secrétaire permanent adjoint du PUCA  
pascal.lemonnier@developpement-durable.gouv.fr

Marie Gaffet, chargée de projet  
marie.gaffet@developpement-durable.gouv.fr

**COORDINATION ÉDITORIALE, CONCEPTION GRAPHIQUE**

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation  
christophe.perrocheau@i-carre.net

**IMPRESSION**

MCTRCT/MTES/SG/SPSSI/ATL2

ISBN : 978-2-11-138185-8



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES  
COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES



Plan Urbanisme Construction Architecture  
Grande Arche de La Défense  
Paroi Sud  
92055 La Défense Cedex

Tél. +33 (0)1 40 81 24 33 | +33 (0)1 40 81 73 09  
[www.urbanisme-puca.gouv.fr](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr)  
📧 @popsu\_puca