



# Outils financiers au service de la rénovation énergétique

Boris Bailly, Directeur associé, I Care Environnement

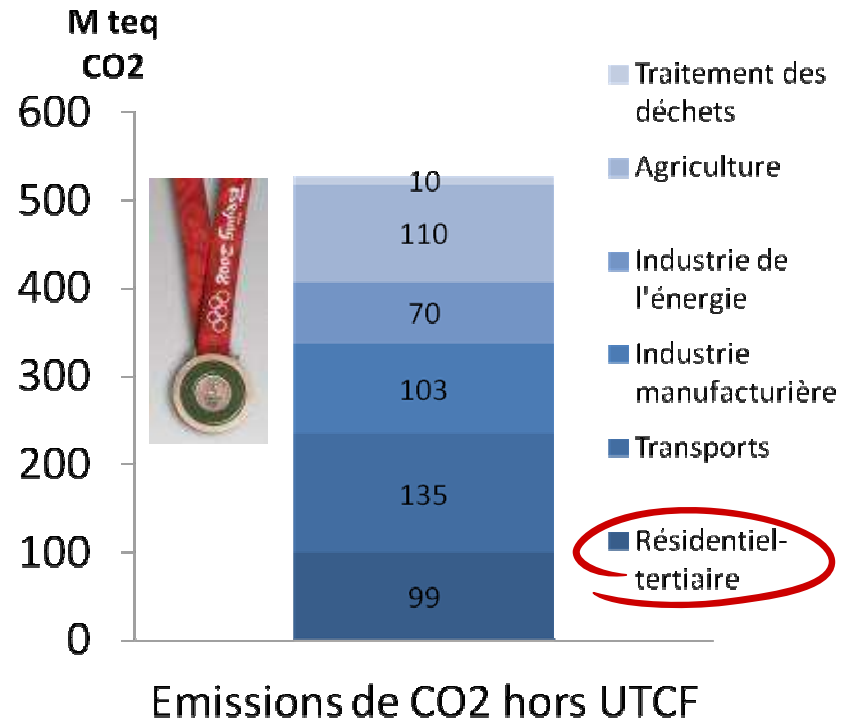
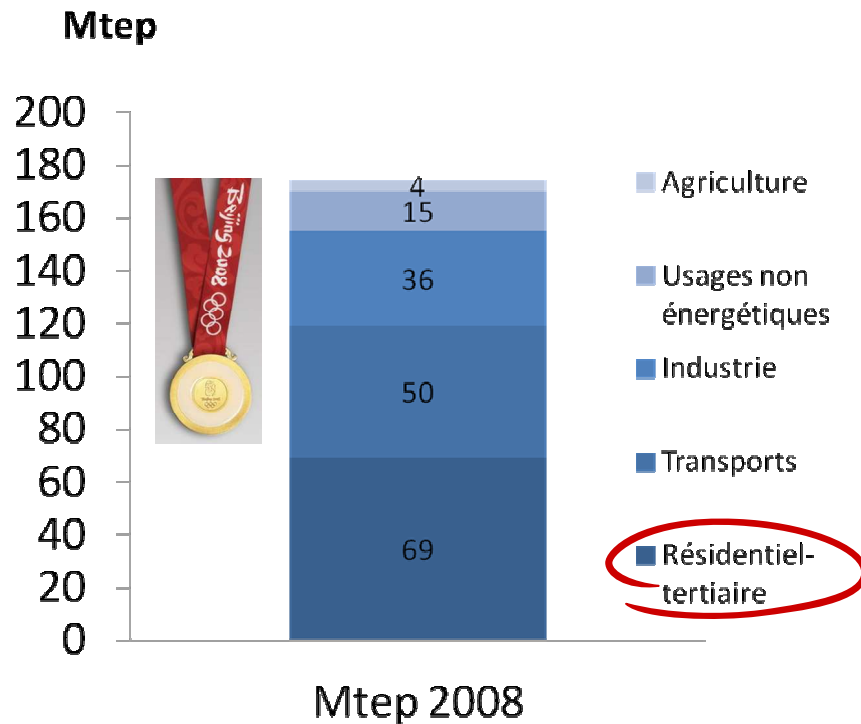
Colloque ATEE – ADEME, 20 septembre 2012



# Le secteur du bâtiment sur le podium 2008 des consommations d'énergie et d'émissions de GES

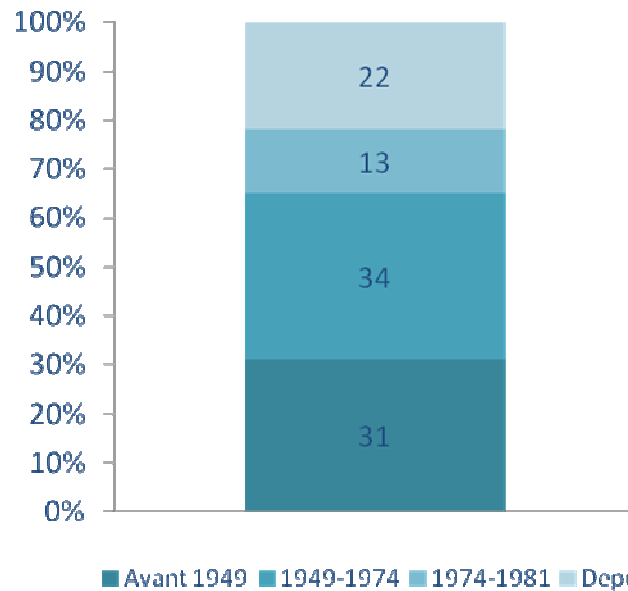
Le bâtiment représente 40% des 174 Mtep d'énergie finale consommée...

...et 19% des émissions de GES

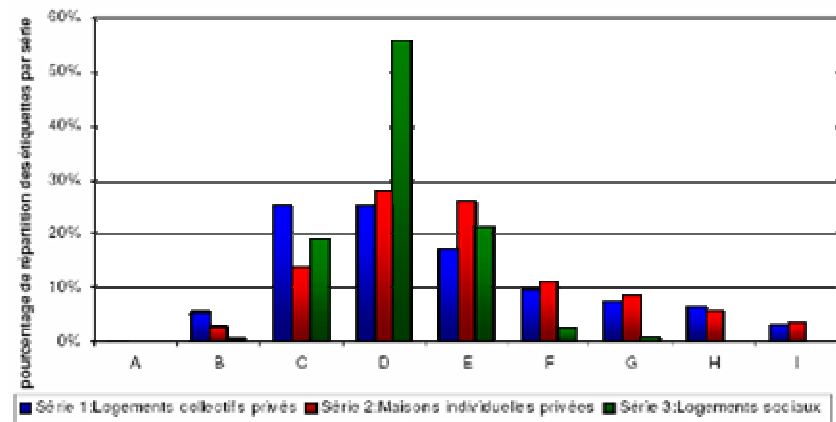


# En cause : le stock ! Et la solution ne viendra pas du flux...

Un parc principalement construit à 65% avant 1975 (date de 1<sup>ère</sup> RT)



Répartition des logements par étiquette énergie et par type

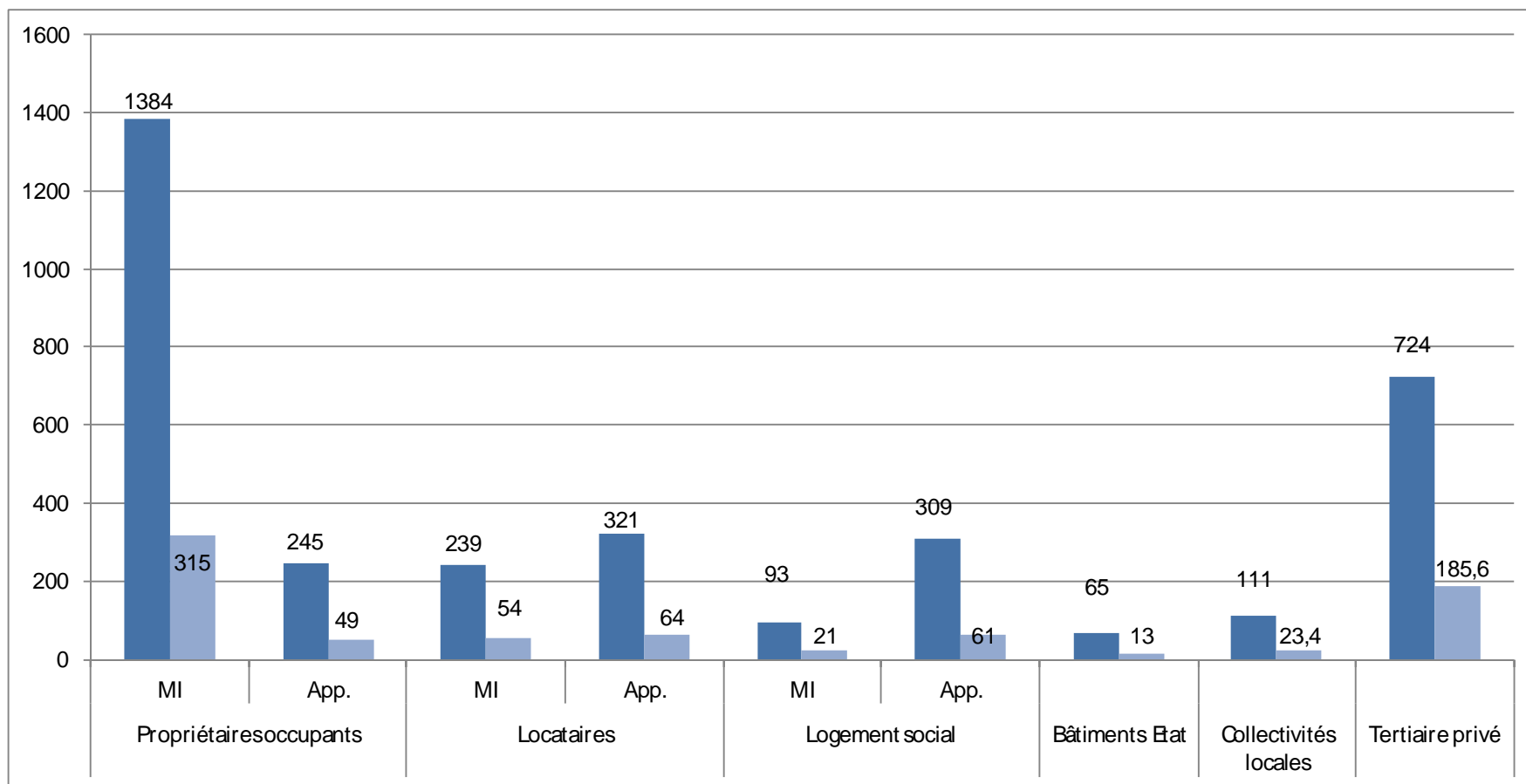


2% de la surface existante est construite chaque année :  
il faudrait 50 ans pour mettre le parc aux normes actuelles...

Source : Anah, 2007 et 2008

# Les enjeux par segments

## Répartition des surfaces et des consommations



■ Surfaces (m<sup>2</sup> x 10<sup>6</sup>)  
 ■ Consommation d'énergie (TWh ef)

Source : ADEME 2012, données 2008)

# Une problématique centrale : la valeur « verte » n'est pas intégrée dans le marché

## Conclusions des travaux sur la valeur verte

- Valeur verte : gains économiques liés à une meilleure performance du logement
- Une analyse menée par l'ADEME montre que cette valeur représente entre 5 et 30% de la valeur vénale des logements
- Données très sensibles aux prix de l'énergie et au taux d'actualisation

## Les freins au « passage à l'acte »

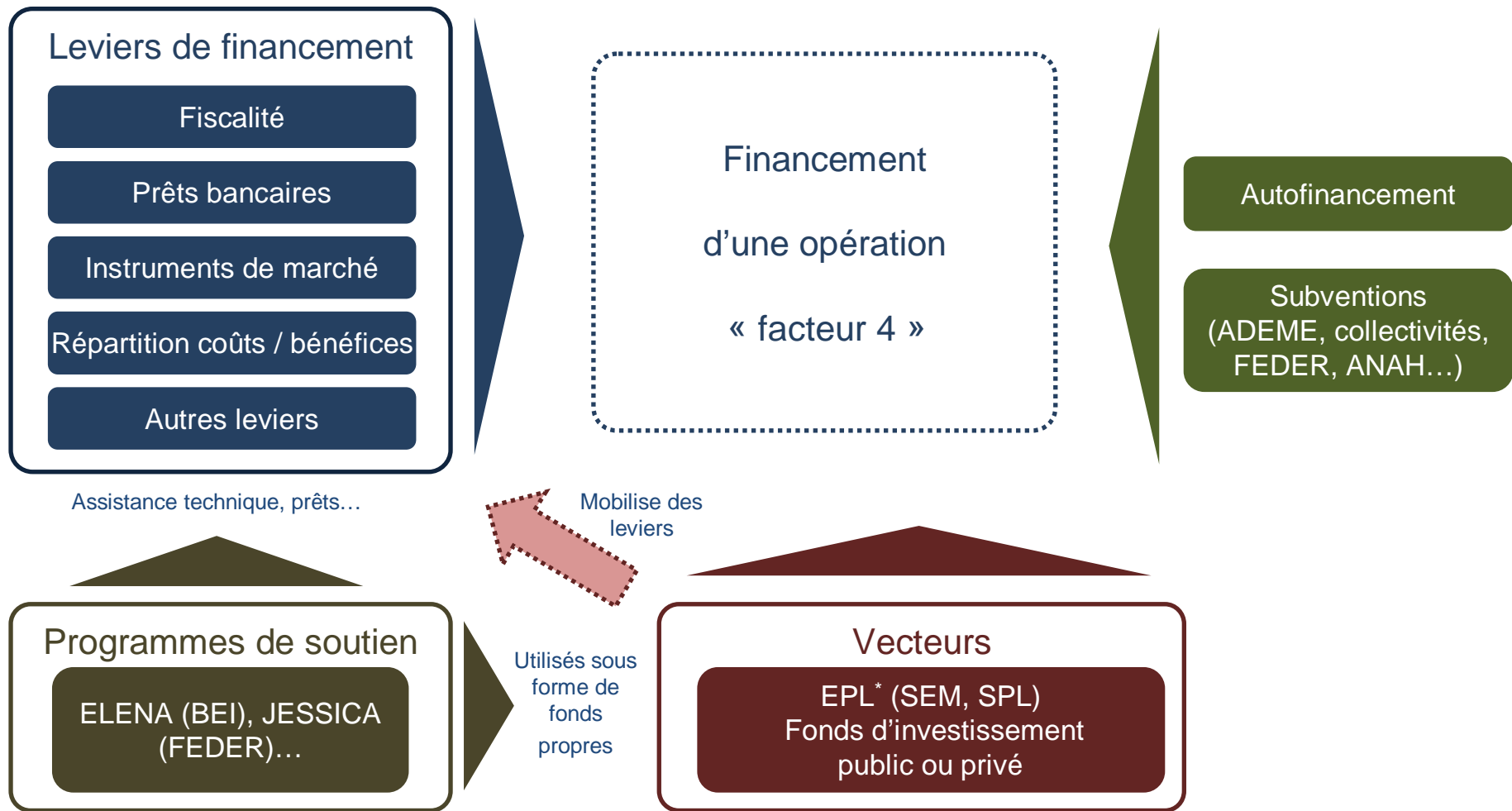
- Les travaux sont réalisés pour des raisons de confort
- L'anticipation des hausses de prix de l'énergie conduisent à des attitudes retenues sur les travaux (paradoxe apparent)
- La complexité des travaux et des outils (parfois mobilisés de manière opportuniste) ne facilite pas la prise de décision

Les agents seraient-ils irrationnels économiquement ?

# Eléments de contexte sur les outils financiers

- Paradoxe :
  - Besoins accrus de financement pour la rénovation des bâtiments (estimation ADEME : 40 Mds€/an pendant 40 ans)
  - Contraction des capacités financières des acteurs économiques
- Depuis plusieurs années, des opérateurs (publics et privés), développent des « outils financiers » :
  - Soutien public traditionnel intelligent
  - Marché : tentatives de valorisation de la performance énergétique
- Nécessité de définir et d'établir des catégories pour ces outils
  - Subvention ?
  - Subvention ?
  - Prêt bonifié ?
  - Société d'économie mixte ?

# Panorama des outils financiers pour la rénovation thermique des bâtiments



Source : CDC, analyse I Care Environnement

\* Entreprise publique locale

# Panorama des principaux outils financiers recensés (I)

## Leviers de financement

### Fiscaux

- Exonération/dégrèvement taxe foncière
- Crédit d'impôt DD
- TVA à 7%
- FCTVA
- Dispositif Scellier

### Bancaires / assurantiels

- Bonification de taux : éco-PTZ, éco-PLS, Action Logement (1%), amélioration (CDC, CAF), accession sociale...
- Produits d'épargne « verts » : Livret DD...
- Garanties d'emprunt

### Instruments de marché

- CEE
- Outils liés à la finance carbone
  - Marchés réglementés : projets domestiques
  - Marché volontaire : compensation Carbone

### Tiers investissement Répartition charge

- Contribution du locataire (Bail Vert, contribution du locataire)
- Intervention d'une tierce partie : Bail à réhabilitation, PPP, CPE, TI

### Autres

- Bonus de COS



# Panorama des principaux outils financiers recensés (II)

## Vecteurs et autres outils

### Vecteurs (Sociétés / fonds)

- Différents formats possibles : Société d'Economie Mixte (SEM), Société Publique Locale (SPL), Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)...
- Différents modes d'intervention possible : investissement, garantie...

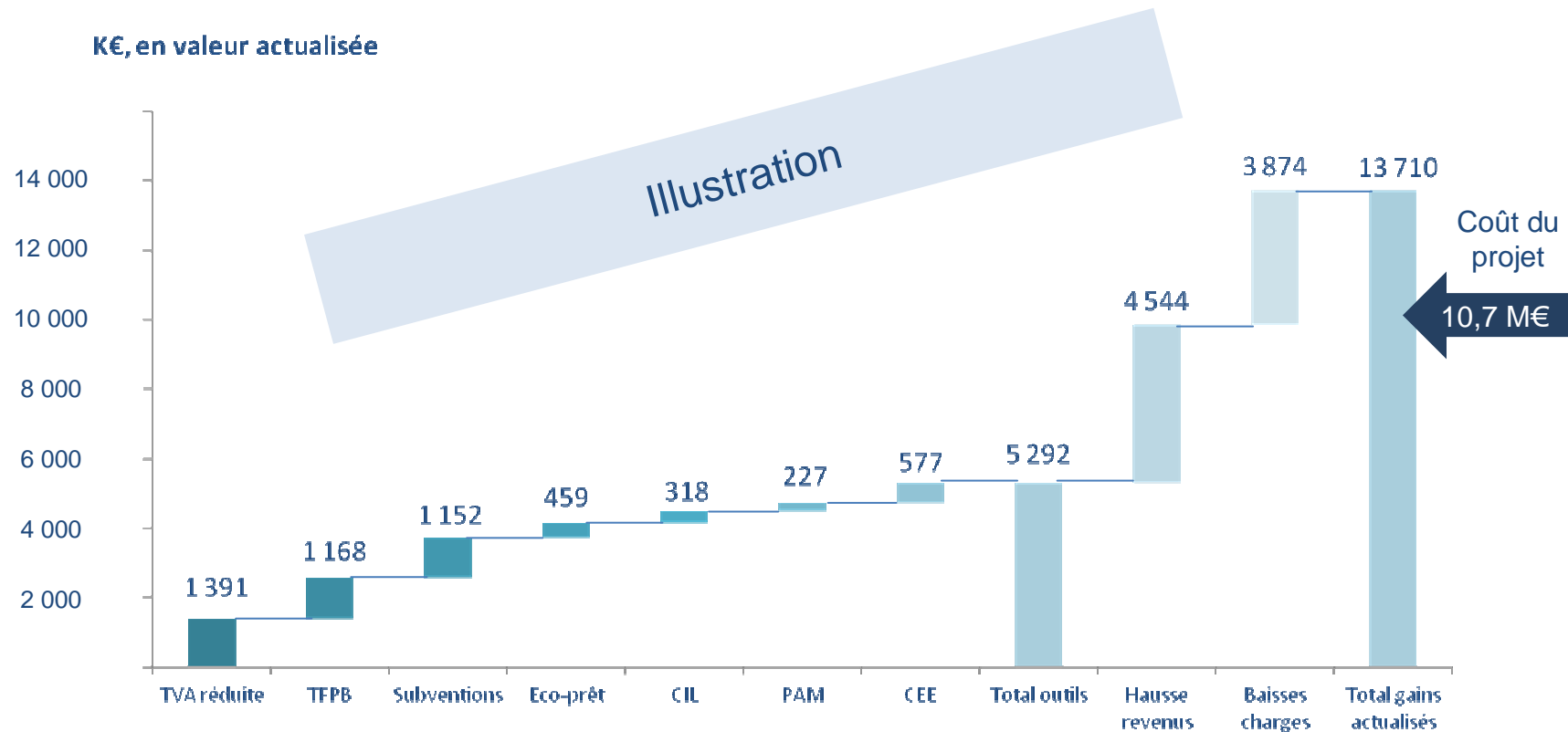
### Programmes de soutien

- ELENA (BEI)
- JESSICA (FEDER)

### Subventions

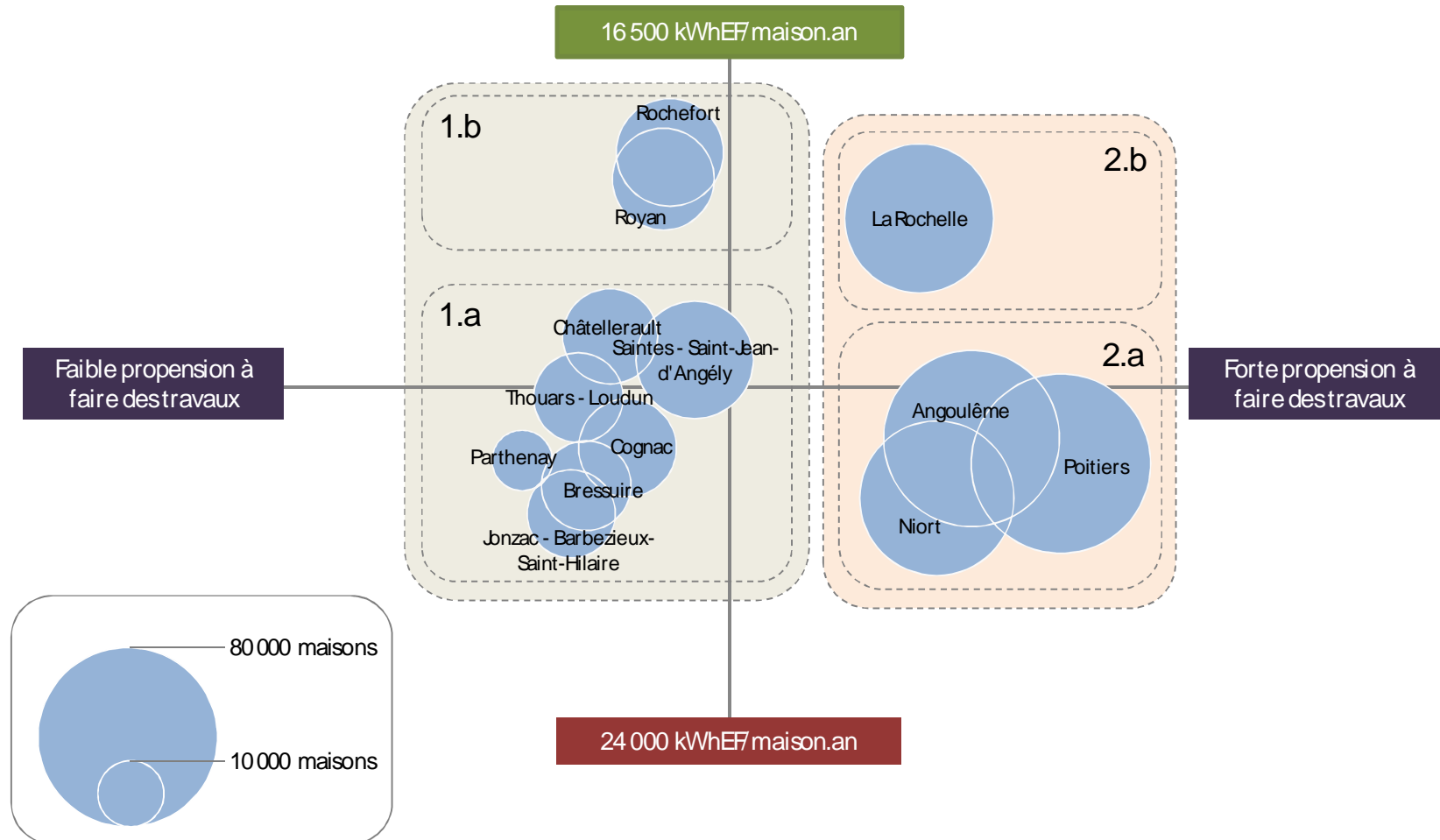
- Aide de l'ANAH
- Aide de l'ADEME
- FEDER
- Autre Aides

# Les économies liées aux outils et aux gains « énergie » dépassent le coût du projet



Hypothèse : taux d'actualisation de 4%, comparaison des prêts bonifiés à des prêts bancaires standard de même durée

# La mise en œuvre des *outils* financiers nécessite de disposer *d'outils* d'observation...



Source : I Care, étude CERC Poitou-Charentes, juillet 2012

# Pistes d'action pour accélérer l'investissement dans la rénovation énergétique

- Amélioration de « l'offre » d'outils
  - Guichets uniques locaux (maille régionale ?)
  - Développement du métier d'intégrateur (ingénierie technique, financière...)
- Développement / renforcement d'outils existants
  - CEE : renforcement du dispositif en phase 3 (900 TWh CUMAC ?)
  - Bonus de COS : quel financement des opérations ?
- Généralisation de la réflexion en coût global, sur toute la chaîne
  - Banquiers : risque perçu > risque réel sur ce type d'opération
  - Prescripteurs (artisans...) : outils de « vente de l'efficacité énergétique » pas encore totalement maîtrisés
  - Maîtres d'ouvrage :
    - Personnes morales : direction finance n'est pas la direction projets / DD
    - Particuliers : des leviers complexes à activer pour déclencher le passage à l'acte

Les outils financiers peuvent-ils tout faire ?

# Perspectives : travaux en cours

- Groupe de travail « Ortega » : Conclusion attendues fin 2012



- Concertation CEE : en cours, conclusions attendues début 2013
- Conférence environnementale : projet de loi 2<sup>ème</sup> semestre 2013



- Communication de la Commission européenne : vers une relance du secteur du bâtiment en Europe ?

