



LES OUTILS FINANCIERS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

## LES OUTILS FINANCIERS de la rénovation énergétique

### LE RÔLE DES COLLECTIVITÉS LOCALES DANS LA DIFFUSION DES OUTILS FINANCIERS

Les outils financiers pour la rénovation énergétique sont nombreux et de natures différentes : aides classiques (ex. : subventions), bancaires (ex. : prêts bonifiés), fiscales (ex. : Crédit d'impôt), de « marché » (ex. : Certificats d'économie d'énergie)... Il est parfois difficile pour les particuliers de s'y retrouver. Dans ce contexte, les collectivités locales sont positionnées à la fois en « relais » des outils financiers existants, tout en étant en capacité de mettre en place leur propre dispositif. Ce double rôle est décrit ci-dessous avec l'exemple d'une collectivité ayant une stratégie d'information et d'aide au financement de travaux.

#### Description

**Premier niveau** : la collectivité développe une « plateforme » d'information et d'accompagnement des particuliers engagés dans un projet de rénovation de leur habitat. Cette plateforme intègre plusieurs services :

- ingénierie financière : conseils sur les aides existantes (nationales, régionales...), analyse économique du projet... ;
- ingénierie technique : identification des travaux les plus pertinents, aide au choix des entreprises... ;
- autres supports : juridique...

**Deuxième niveau** : la collectivité met en place son propre outil d'aide à la réhabilitation ; à titre d'illustration, est décrit ici un projet de prêt à taux zéro local. Le dispositif devant être complémentaire du prêt à taux zéro national (« Eco-PTZ »), la collectivité décide d'offrir un prêt à taux zéro au-delà du plafond (30 000 €) fixé par l'Etat. Ce prêt est conçu en partenariat avec des banques locales, qui le diffusent, la collectivité « remboursant » régulièrement le manque à gagner aux banques partenaires, sur la base du nombre de prêts diffusés.

#### Périmètre

Le prêt est attribué pour les projets ayant lieu sur le territoire de la collectivité. Le montant maximal pouvant être emprunté s'élève par exemple à 50 000 euros, permettant le financement de réhabilitations lourdes (pouvant aller jusqu'à 1 000 euros m<sup>2</sup>).

La collectivité peut définir, en collaboration avec les banques, un certain nombre de critères visant à s'assurer de la bonne utilisation des fonds publics et privés :

- type de travaux éligibles ;
- performance initiale – et à l'issue des travaux – du logement ;
- niveau de revenus du ménage demandeur de l'aide ;
- ...

D'un point de vue technique, le prêt diffusé doit respecter des règles prévues en amont avec les banques :

La durée de remboursement est souvent comprise entre 10 et 15 ans, permettant ainsi des niveaux de remboursement « accessibles » (200-300 euros/mois).

#### Articulation entre outils

Pour chaque dispositif le choix peut être fait de son cumul – ou non – avec d'autres aides. A titre d'illustration, l'Eco-PTZ national est cumulable avec les aides de l'Anah, les aides des collectivités territoriales, le PTZ+ et les certificats d'économie d'énergie.

#### Points d'attention

- Les dispositifs de prêts bonifiés nécessitent une solide « culture financière », en particulier dans le dialogue avec les banques.
- Plusieurs collectivités (plutôt à l'échelle régionale) ont déjà développé ce type de prêt : Nord-Pas de Calais, Aquitaine, Centre, Picardie...

Au niveau national, on constate que les demandeurs ont surtout été des propriétaires de maisons individuelles, assez aisés, sur des bouquets de 2 travaux. Les collectivités mettant en place ce type de prêt peuvent chercher à compléter le dispositif national en visant des ménages plus modestes, des logements plus dégradés...

### L'EXEMPLE D'UN INSTRUMENT DE MARCHÉ : LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

L'Etat impose aux fournisseurs d'énergie (les « obligés ») de réaliser ou faire réaliser aux consommateurs des économies d'énergie.

#### Description

Pour respecter leur obligation, ces « obligés » peuvent :

- réaliser (ou inciter à la réalisation, par exemple en finançant partiellement) des actions d'économie d'énergie auprès de leurs clients (principalement dans le secteur diffus) et obtenir des Certificats d'économie d'énergie (« CEE ») ;
- acheter des CEE à d'autres acteurs ayant eux-mêmes réalisé des actions d'économies d'énergie ;
- contribuer financièrement à des programmes (information, formation, innovation, précarité énergétique) éligibles à la délivrance de CEE ;
- réaliser des économies d'énergie dans leurs propres bâtiments et installations (mais le gisement est insuffisant pour atteindre tous leurs objectifs).

#### Périmètre

Le dispositif vise en priorité les gisements d'économies d'énergie dans le bâtiment résidentiel/tertiaire.

Les acteurs directement concernés sont :

- les « obligés » : fournisseurs d'énergie ;
- les « éligibles » : collectivités locales pour des actions sur leur patrimoine ou leur territoire, l'Anah (Agence nationale de l'habitat), les bailleurs sociaux.

Les actions peuvent être réalisées dans les secteurs suivants : bâtiments résidentiels ; bâtiments tertiaires ; réseaux (chaleur, froid, éclairage, électricité) ; transports ; industrie ; agriculture.

Les certificats sont essentiellement générés grâce à la réalisation d'actions standardisées définies par les pouvoirs publics.

Des certificats peuvent également être délivrés pour des actions non standardisées, sous réserve de validation de la méthode de calcul proposée.

Les CEE sont comptabilisés en « kWh cumac » les économies d'énergie sont cumulées sur la durée de vie de l'équipement et actualisées.

## LES OUTILS FINANCIERS de la rénovation énergétique

### L'EXEMPLE D'UN INSTRUMENT DE MARCHÉ : LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE *(suite)*

Chaque action d'économie fait l'objet d'un dossier de demande auprès du pôle national CEE, rattaché à la DGEC (Direction Générale de l'Énergie et du Climat du Ministère du Développement Durable), pour valider la création de CEE.

En fin de période, chaque obligé doit restituer un montant de CEE équivalent à son niveau d'obligation ; dans le cas contraire, il doit payer une pénalité.

#### Points d'attention

- Les CEE sont attribués sous réserve du rôle actif et incitatif du demandeur : celui-ci (obligé, éligible) doit en effet prouver qu'il a contribué directement et antérieurement au déclenchement de l'opération.
- La gestion des CEE peut être menée en direct (dépôt sur le registre, puis vente de gré-à-gré ou via un tiers, type courtier), ou déléguée à des opérateurs spécialisés.

#### Articulation entre outils

Les CEE sont cumulables avec d'autres outils (prêts, CIDD ou CPE par exemple). En revanche, ils ne sont pas cumulables avec les aides à l'investissement de l'ADEME (ex. : fonds chaleur).

### LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

**Le CPE est un contrat de prestations immobilières et/ou de services (avec ou sans financement des investissements), passé entre un maître d'ouvrage (MOA) et un ou plusieurs opérateurs dans le but de garantir sur le long terme une amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments.**

#### Description

L'opérateur va ainsi définir et mettre en place des actions visant à réduire la consommation énergétique, s'engager sur un niveau défini et mesurable d'économies (objectifs de résultat) et assurer la maintenance.

Le maître d'ouvrage rémunère l'opérateur au travers d'un « loyer » suivant l'atteinte des objectifs. Si le résultat n'est pas atteint, l'opérateur répare le maître d'ouvrage pour le préjudice subi, cette réparation consiste dans le paiement d'une indemnité correspondant à l'écart entre la facture énergétique constatée et celle garantie.

Le code des marchés publics prévoit la possibilité de conclure des contrats globaux de performance associant soit « la conception, la réalisation et l'exploitation ou la maintenance », soit « la réalisation, l'exploitation ou la maintenance » pour satisfaire des objectifs chiffrés de performance. Cette disposition a pour objectif de responsabiliser plus fortement les titulaires des marchés par la modulation de leur rémunération selon le niveau de satisfaction des objectifs de performance et par un degré élevé d'intégration des prestations (dérogation au principe de l'allotissement).

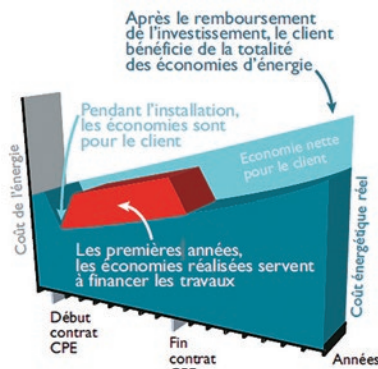


Figure 50 : Schéma CEE  
Source : [http://www.bourgogne.ademe.fr/sites/default/files/files/M%C3%A9diath%C3%A8que/Publications/B%C3%A2timents/Pub\\_Recueil\\_batiment\\_ademe2012.pdf](http://www.bourgogne.ademe.fr/sites/default/files/files/M%C3%A9diath%C3%A8que/Publications/B%C3%A2timents/Pub_Recueil_batiment_ademe2012.pdf)  
© ADEME / I Care

#### Périmètre

Le CPE utilise des modes contractuels existants.

- Pour les acheteurs publics, le CPE peut exister à travers deux véhicules juridiques :
  - le contrat de partenariat : on parle alors de contrat de partenariat de performance énergétique ;
  - le marché public : on parle alors de marché public de performance énergétique.
- Pour les contrats privés, le support sera un contrat avec garantie de résultats d'amélioration de l'efficacité énergétique, avec ou sans financement des investissements.

#### Points d'attention

De nombreux freins au développement de ce dispositif ont été identifiés :

- juridiques : absence de définition opérationnelle explicite, difficultés relatives aux procédures... ;
- techniques : complexité du dispositif, difficultés liées au contrôle... ;
- financiers : transmission des avantages fiscaux (ex. : logement social) à l'opérateur...

Les occupants des logements ou les utilisateurs des bâtiments jouent aussi un rôle important (dans l'atteinte des objectifs d'économie d'énergie, via leur comportement) : l'intégration d'actions de sensibilisation dans le CPE constitue un facteur de succès de celui-ci.

#### Articulation entre outils

- La mise en œuvre d'un CPE permet, dans le logement social, de faire participer les locataires aux économies (3<sup>ème</sup> ligne de quittance).
- L'exonération de TFPB ainsi que les certificats d'économie d'énergie (bâtiment résidentiel ou tertiaire) peuvent également intervenir lors de la mise en place d'un CPE.

#### Pour en savoir plus :

« Recueil des principaux outils financiers mobilisables par les maîtres d'ouvrage » ADEME, 2012.