

Septembre 2013

La Caisse des dépôts jette les bases du financement de la rénovation énergétique des logements privés



© DR
Caisse des Dépôts et Consignations

Le rapport commandé en avril par les ministères de l'Écologie et du Logement à la Caisse des Dépôts et Consignations fait 16 propositions avec un fil rouge : la mise en place d'outils de garantie pour favoriser la mobilisation des organismes de financement de la rénovation énergétique. Le rapport propose également la création d'un Fonds national pour l'efficacité énergétique pour regrouper et allouer les ressources nécessaires à l'alimentation de ce dispositif.

Pour accélérer le rythme des rénovations énergétiques dans le parc privé (l'objectif à atteindre étant de 380.000 opérations par an sur les 500.000 opérations annuelles visées par le Gouvernement) un système de financement efficace est impératif.

A la demande de Cécile Duflot, ministre du Logement et de Delphine Batho qui était encore à l'époque ministre de l'Écologie, la Caisse des Dépôts et Consignations a été chargée en avril de rédiger un rapport présentant les contours d'un outil efficace financement, et notamment de tiers-financement (voir Focus), idée mise en avant par le Plan Bâtiment Grenelle ([lire notre article](#))

Ce rapport ([le consulter](#)), remis dans une version d'étape en juin aux ministres a été publié jeudi 19 septembre.

Organisé autour de trois thèmes principaux - le financement bancaire, le tiers financement et la précarité énergétique - il propose des mécanismes simples, « pouvant s'insérer rapidement dans les dispositifs existants, tout en valorisant les propositions innovantes portées par différents acteurs ».

Fonds national pour l'efficacité énergétique

Pour concevoir ses propositions, la CDC a d'abord estimé le coût par an d'une politique nationale de rénovation énergétique des logements privés. Elle a décidé d'un ciblage prioritaire des logements énergivores (classes E, F et G), représentant 80 % des travaux les premières années. Soit un montant estimé de travaux à financer d'environ 7,2Mds€/an. Sans compter l'apport en subvention des pouvoirs publics qui s'élève à environ à 1,5Md€/an, il reste environ 5 Mds€/an de financement à mobiliser sur des maturités moyennes de 15 ans, estime la Caisse des dépôts.

D'où 16 propositions dont le "fil rouge" est la mise en place d'outils de garantie dédiés aux flux de crédit à produire (proposition 2), « sans impact sur la dette publique ». Principaux pourvoyeurs de ressources financières : les distributeurs d'énergie via les fonds que ceux-ci doivent mobiliser au titre de la [directive européenne sur l'efficacité énergétique](#) (proposition 1).

D'où la création d'un Fonds national pour l'efficacité énergétique, validée par le Président de la République dans son discours d'ouverture de la Conférence environnementale vendredi 20 septembre (notre article), qui permettra de regrouper et allouer les ressources nécessaires à l'alimentation de ce dispositif (proposition 15)*. Ce fonds serait également abondé par la Banque Européenne d'investissement, vraisemblablement à hauteur d'un milliard d'euros (proposition 7). S'agissant du circuit bancaire, la CDC conclut qu'il reste « le mode de financement privilégié de la rénovation thermique pour la majorité des ménages ». Les banques distribueront donc une nouvelle gamme de prêts « rénovation énergétique » auprès des particuliers. La proposition de la CDC est que les taux d'intérêts de ces prêts soient alignés sur ceux de l'immobilier, bien plus avantageux que ceux des crédits à la consommation (proposition 4). Mais ces mesures « ne seront efficaces qu'à condition que soit mise en oeuvre la refonte en cours du processus d'instruction et de validation administrative de la documentation des travaux, qui ne doit plus reposer sur les banques comme c'est aujourd'hui le cas dans le cadre de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) » prévient la CDC.

Tiers-financement

En parallèle, la CDC recommande « l'accompagnement des initiatives de tiers financement des collectivités territoriales » (proposition 8), et plus particulièrement des guichets uniques régionaux, les Points rénovation info service (PRIS - [lire notre article](#)) qui permettront de coupler offre de financement et accompagnement au particulier maître d'ouvrage, et de traiter les problématiques complexes de certains types de logements comme les copropriétés (proposition 11).

L'offre des tiers financeurs consistera pour partie, explique la CDC en contrats de prêts « rénovation énergétique » qu'ils pourront proposer soit en partenariat avec un ou des établissements bancaires, soit en portage propre (proposition 9). La CDC recommande à ce titre la mise en place d'outils de garantie spécifiques, organisés au niveau régional et alimentés, comme pour le circuit bancaire, par les fonds provenant des distributeurs d'énergie.

Enfin, la CDC propose d'étendre le programme Habiter Mieux de l'ANAH et de rendre automatiquement éligibles aux prêts réglementés à la rénovation énergétique les travaux du programme, « car un taux de subventionnement très élevé est le seul moyen approprié pour financer ces travaux » (proposition 12) et de conditionner le PTZ à un plafond de ressources (proposition 3).

FOCUS

Tiers financement et tiers investissement

Le « **tiers financement** » de la rénovation énergétique est un modèle économique qui consiste à proposer une offre intégrée, incluant le financement des travaux, dans une approche globale (l'efficacité énergétique étant un élément parmi d'autres) et incluant une gestion technique et opérationnelle du projet, y compris postérieurement aux travaux.

Le « tiers financement » stricto sensu consiste à organiser le montage financier complet, comprenant toutes les ressources possibles (prêts bancaires classiques, prêts bonifiés par l'Etat, subventions...) au-delà de la capacité d'autofinancement du maître d'ouvrage, avec éventuellement une partie de « tiers investissement ».

Le « **tiers investissement** » de la rénovation énergétique est un modèle économique qui consiste à allouer des capitaux à des projets de rénovation énergétique, en contrepartie de créances garanties sur le montant des économies d'énergies