



Rapport intermédiaire sur le financement de la rénovation énergétique des logements privés

Mission confiée à la Caisse des Dépôts par

Madame la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement

Madame la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Juin 2013

Sommaire

Remerciements	5
Lettre de mission et composition de l'équipe.....	7
Synthèse	10
Liste des propositions.....	12
Préambule	13
1 Introduction : le paysage économique et financier	14
1.1 La rénovation énergétique des logements trouve un équilibre économique à long terme.	14
1.2 Mais en l'état actuel des choses, la majorité des opérations ambitieuses ne sont pas équilibrées à des horizons finançables.....	15
1.3 Deux leviers de déclenchement : le signal-prix et le signal-norme.....	15
1.4 Les externalités positives justifient de toutes façons le développement de ces opérations	16
1.5 Ce développement nécessite cependant le maintien des niveaux de subvention publique et une part d'autofinancement des ménages	18
1.6 4 à 5 Mds€/an à lever sur le marché des capitaux privés	19
1.7 Il faudra mobiliser des ressources financières additionnelles pour attirer et sécuriser ces capitaux privés.....	20
1.8 Proposition 1 : à l'occasion de la transposition de la directive européenne sur l'efficacité énergétique, mobiliser une partie de l'obligation des distributeurs d'énergie et des entreprises de vente d'énergie au détail, afin de sécuriser le financement des opérations	20
2 Trois circuits de financement complémentaires.....	22
3 Redynamiser le circuit de distribution bancaire en le rapprochant du financement de l'immobilier	23
3.1 La responsabilité de la conformité administrative des prêts : un frein à lever au préalable	23
3.2 Des freins proprement financiers.....	23
3.3 Proposition 2 : mettre en place un dispositif de garanties pour les prêts à la rénovation énergétique	24
3.3.1 Modalités d'un Fonds de garantie pour la rénovation énergétique adossé au FGAS..	26
3.4 Proposition 3 : conditionner le taux zéro à un plafond de ressources.....	27
3.4.1 La bonification associée au taux zéro fait peser sur l'Etat un coût proportionnel au nombre d'opérations et l'expose à un risque de variation des taux.....	27
3.4.2 La bonification à taux zéro n'est pas un facteur suffisamment efficace de déclenchement de la demande de prêt	27
3.4.3 Les contraintes liées au refinancement des créances à taux zéro jouent en défaveur de l'octroi de ces prêts par les banques.....	28
3.4.4 Proposition 4 : Encadrer les taux des prêts destinés à la rénovation énergétique afin d'en améliorer la diffusion	28

3.4.5	Faire évoluer l'éco-PTZ vers un Prêt à la rénovation énergétique garanti.....	29
3.5	Proposition 5 : rendre ces Prêts à la rénovation énergétique éligibles aux émetteurs d'obligations sécurisées existants	29
3.5.1	Intérêt du recours à un émetteur d'obligations sécurisées – le choix préférentiel des Sociétés de Financement à l'Habitat	30
3.6	Evolutions nécessaires du cadre législatif et réglementaire afin de rendre éligibles les prêts à la rénovation énergétique	31
3.7	Mise en Œuvre d'Obligations Vertes.....	32
3.8	Proposition 6 : Prévoir la création ultérieure d'un émetteur de place ad hoc	32
3.8.1	Société de Financement de l'Habitat de place	33
3.8.2	Fonds Commun de Titrisation	36
3.8.3	Avantages / Inconvénients des deux solutions de création de véhicule ad hoc.....	38
3.9	Proposition 7 : à l'occasion de sa recapitalisation, flécher 1 Md€ de prêts de la BEI pour amorcer la nouvelle dynamique du circuit bancaire	39
4	Expérimenter à grande échelle le tiers financement	40
4.1	Tiers financement et tiers investissement	40
4.2	Dans le logement privé, développer le tiers financement sur la base d'échéances de paiement prédéterminées.....	41
4.3	Proposition 8 : soutenir les expérimentations territoriales à grande échelle de tiers financement portées par des acteurs publics locaux.....	42
4.4	Proposition 9 : dans le cadre de ces expérimentations, valider les conditions d'un portage direct des créances par les structures de tiers-financement	43
4.4.1	De nombreuses questions à traiter au préalable	44
4.4.2	Des pistes de structuration financière à approfondir	44
4.5	Proposition 10 : dans le cadre de ces expérimentations, tester la distribution de financements sous la forme de partenariats avec les banques	45
4.6	Proposition 11 : utiliser le tiers financement pour développer la rénovation énergétique dans les copropriétés	46
5	Développer le microcrédit personnel pour compléter le dispositif de lutte contre la précarité énergétique	47
5.1	Proposition 12 : rendre les travaux du programme Habiter Mieux automatiquement éligibles aux prêts réglementés à la rénovation énergétique	47
5.2	Proposition 13 : maintenir des taux de subvention élevés pour la précarité énergétique ..	47
5.3	Proposition 14 : développer une solution de microcrédit pour les ménages en situation de précarité énergétique.....	48
6	Structurer un fonds recueillant et répartissant la dotation des distributeurs d'énergie.....	50

6.1	Proposition 15 : créer un fonds national pour l'efficacité énergétique fédérant et répartissant la dotation des distributeurs d'énergie	51
6.2	Proposition 16 : prévoir dans la transposition de la directive efficacité énergétique en droit français la capacité pour les distributeurs d'énergie de se libérer d'une partie de leur obligation en dotant le fonds national pour l'efficacité énergétique	52
7	Conclusion	53
	Annexes	54
	Annexe 1.1 : Modélisation micro-économique	55
	Annexe 1.2 : Modélisation macro-économique	56
	Annexe 2 : Dépenses fiscales relatives aux dispositifs actuellement en vigueur	57
	Annexe 3.1 : Volumes d'obligations sécurisées de banques.....	58
	Annexe 3.2 : Fonctionnement actuel du SGFGAS et des garanties qu'il octroie	59
	Annexe 3.3 : Propositions de modifications des textes du Code Monétaire et Financier	62
	Annexe 3.4 : Capitalisation d'une Société de Financement de l'Habitat de place.....	72
	Annexe 3.5 : Comparaison des trois solutions de refinancement des Prêts à la rénovation énergétique	76
	Annexe 4.1 : Fiche régionale – Région Alsace	82
	Annexe 4.2 : Fiche régionale – Région Bretagne.....	87
	Annexe 4.3 : Fiche régionale – Région Franche-Comté.....	90
	Annexe 4.4 : Fiche régionale – Région Ile de France – SEM Energies Posit'IF	95
	Annexe 4.5 : Fiche régionale – Région Midi-Pyrénées	98
	Annexe 4.6 : Fiche régionale – Région Nord-Pas de Calais	101
	Annexe 4.7 : Fiche régionale – Région Picardie.....	106
	Annexe 4.8 : Fiche régionale – Région Rhône-Alpes	107
	Annexe 5 : Le rôle de la KfW dans le financement de la transition énergétique allemande	110
	Annexe 6 : Le dispositif du Green Deal (Royaume-Uni)	114
	Annexe 7 : Financer l'efficacité énergétique à travers la fiscalité foncière – L'exemple du dispositif PACE (Property Assessed Clean Energy – Etats Unis).....	118
	Annexe 8 : Présentation de NACRE	120
	Annexe 9 : Articles 7 et 20 de la directive du parlement européen et du Conseil relative à l'efficacité énergétique	121

Remerciements

L'équipe de mission remercie sincèrement les parties prenantes qui ont bien voulu consacrer du temps, partager leurs expériences et leurs réflexions sur le financement de la rénovation énergétique des logements, soit au travers de rencontres, soit à travers des contributions écrites :

ADEME

Agence Parisienne du Climat

ANAH

Association des Régions de France

ATEE

Banque européenne d'investissement

BPCE CLER

Club Finance de l'Orse

Collectif Effinergie

Communauté d'agglomération Grenoble – Alpes Métropole

Communauté urbaine du Grand Lyon

Cour des Comptes

Crédit Agricole

Crédit Immobilier de France

Crédit Logement

Department of Energy and Climate Change (Royaume-Uni)

Mme Dominique Dron

Economie d'Energie SAS

EDF

FEDENE

Fédération Bancaire Française

Fédération Française du Bâtiment

GDF Suez

Green Deal Finance Company (Royaume-Uni)

Green Investment Bank (Royaume-Uni)

IDDRI

KfW (Allemagne)

M. Michel Laviale

MEDEF

Plan Bâtiment Durable

Région Alsace

Région Bretagne

Région Franche-Comté

Région Ile de France

Région Midi-Pyrénées

Région Nord-Pas de Calais

Région Picardie

Région Rhône-Alpes

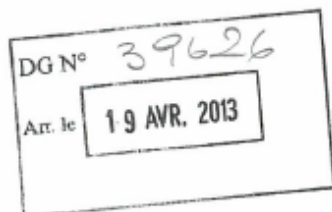
SEM Energie Posit'IF

SGFGAS

Société Générale
The Shift Project
Union Française de l'Electricité
Vesta Conseil et Finance

L'équipe de la Mission remercie également pour leur disponibilité et la grande qualité de ses échanges, les administrations du Ministère de l'économie, des finances et du commerce extérieur, du Ministère de l'égalité des territoires et du logement, et du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Lettre de mission et composition de l'équipe



*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement*

*La ministre de l'écologie,
du développement durable et de l'énergie*

Paris, le 17 AVR. 2013

Monsieur le directeur général,

Le Président de la République a annoncé le 21 mars 2013 les grandes lignes du plan de rénovation énergétique de l'habitat que nous avons co-élaboré. Notre objectif global visant à rénover 500 000 logements par an à échéance 2017, se décline en trois sous objectifs : faciliter l'enclenchement de la décision de réaliser des travaux ; financer la rénovation thermique des bâtiments ; structurer la filière professionnelle de l'efficacité énergétique.

Le programme d'aide au financement des opérations de rénovation thermique comporte deux volets, qui se succéderont dans le temps. Le premier consiste, en complément des outils existants qui doivent être optimisés, à servir pendant deux ans une prime exceptionnelle issue du programme d'investissement d'avenir aux ménages qui en ont le plus besoin. Le second s'appuie sur les mécanismes de tiers-financement, qui doivent mettre à profit les économies d'énergie attendues pour alléger les subventions publiques et éviter aux ménages une avance de fonds souvent impossible.

C'est dans l'optique de cette seconde phase que nous vous confions la mission de dessiner l'outil permettant le déploiement du tiers-financement sur le territoire d'ici 2015. Cet outil aura vocation à accompagner notre politique de rénovation énergétique de l'habitat privé, individuel et collectif. Il devra permettre aux tiers-financeurs de se financer à des taux compatibles avec les économies d'énergies et les aides publiques existantes, sans engagement de nouveaux fonds issus du budget de l'Etat, ni l'accroissement de la dette publique. Les obligations s'imposant aux fournisseurs d'énergie pourraient constituer un des apports financiers de cet outil.

Monsieur Jean Pierre JOUYET
Directeur Général
Caisse des Dépôts et Consignations
56 rue de Lille
75007 PARIS

Vous nous rendrez un rapport d'étape en juin 2013, dont les orientations, une fois validées, seront approfondies d'ici octobre 2013. Un comité de pilotage constitué des cabinets concernés et de M. Ducret, Directeur Général de CDC Climat que vous avez proposé comme responsable pour cette mission, se réunira chaque mois. Vous pourrez vous appuyer sur les services de la direction générale de l'énergie et du climat et de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de notre considération distinguée.



Cécile DUFLOT



Delphine BATHS

Composition de l'équipe de mission du Groupe Caisse des dépôts

Direction de la mission : Pierre DUCRET – CDC Climat

Participants :

- Annabelle CAZES – Direction du Territoire et des Réseaux
- Delphine de CHAISEMARTIN – Développement, Filiales et Participations
- Nicolas CHUNG – CDC Climat
- Pauline CORNU-THENARD – Direction Juridique et Fiscale
- Anushka HILKE – Direction du Développement Durable
- Frank HOVORKA – Direction du Développement Durable
- Anne-Marie ILTIS – Direction Juridique et Fiscale
- Jérémie GUE – Direction Juridique et Fiscale
- Josselin KALIFA – Direction des Fonds d'Épargne
- Louise KESSLER – CDC Climat
- Emmanuel LEGRAND – CDC Climat

Synthèse

Dans le secteur du logement privé, la mise en place de circuits de financement efficaces est un des facteurs d'accélération du rythme des rénovations énergétiques, l'objectif à atteindre étant de 380 000 opérations par an (part des logements privés dans les 500 000 opérations annuelles visées par le Gouvernement). Ce volet *financement* est une « brique » essentielle de la politique publique en cours de construction dont les volets de *sensibilisation et accompagnement des particuliers* d'une part, et de *structuration de la filière de l'offre* d'autre part sont tout aussi indispensables.

Le présent rapport résume les travaux menés par la Caisse des Dépôts, à la demande du gouvernement, pour faciliter l'établissement de ces circuits de financement. Il est organisé autour de trois thèmes principaux : le financement bancaire, le tiers financement et la précarité énergétique. La Mission a été menée avec l'objectif de proposer des mécanismes simples, pouvant s'insérer rapidement dans les dispositifs existants, tout en valorisant les propositions innovantes portées par différents acteurs : la recherche d'une plus grande efficacité de l'action publique de proximité via le tiers financement ; le financement de la transition énergétique via des obligations vertes.

Le fil rouge de ces propositions est la **mise en place d'outils de garantie** dédiés aux flux de crédit à produire, *sans impact sur la dette publique*. Ce dispositif de garanties nécessite le recours à une partie des ressources financières que les distributeurs d'énergie doivent mobiliser au titre de la directive européenne sur l'efficacité énergétique. La création d'un Fonds national pour l'efficacité énergétique permettra de regrouper et allouer les ressources nécessaires à l'alimentation de ce dispositif.

S'agissant du circuit bancaire, la Mission conclut qu'il reste le mode de financement privilégié de la rénovation thermique pour la majorité des ménages. Les propositions visent à **inciter les banques à distribuer une nouvelle gamme de prêts « rénovation énergétique » auprès des particuliers**. Elles ne seront efficaces qu'à condition que soit mise en œuvre 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)*.

Ce préalable indispensable étant levé, la solution retenue par la Mission consiste à faire en sorte que les prêts à la rénovation thermique soient traités comme des prêts immobiliers ce qui leur permettra de bénéficier des meilleures conditions de refinancement. Sous réserve d'une modification du Code monétaire et financier et de la mise en place de garanties systématiques de ces prêts, les banques pourraient ainsi utiliser leurs Sociétés de Financement à l'Habitat pour se refinancer sur le marché obligataire. Dans cette optique, la Mission propose de créer un fonds de garantie spécifique adossé au SGFGAS, selon un modèle proche de ce qui est pratiqué pour les prêts à l'accession sociale (PAS).

En parallèle, la Mission recommande **l'accompagnement des initiatives de tiers financement des collectivités territoriales**, dont certaines sont présentées en annexe, qui méritent d'être multipliées à grande échelle. Ces expérimentations permettront en effet d'explorer différentes approches permettant 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. L'offre des tiers financeurs consistera pour partie en contrats de prêts « rénovation énergétique » qu'ils pourront proposer soit en partenariat avec un ou des établissements bancaires, soit en portage propre. Dans ce dernier cas, la Mission préconise de clarifier la situation de ces initiatives au regard du droit bancaire et des règles de l'Autorité de contrôle prudentiel (« ACP »). L'appui principal à ces

initiatives recommandé par la Mission consiste à mettre en place des outils de garantie spécifiques, organisés au niveau régional et alimentés, comme pour le circuit bancaire, par les fonds provenant des distributeurs d'énergie.

Enfin, **pour les publics en situation de précarité énergétique** les plus fragiles, la Mission propose d'**étendre le programme Habiter Mieux** de l'ANAH, car un taux de subventionnement très élevé est le seul moyen approprié pour financer ces travaux. La part de crédit résiduelle doit être apportée avec un soin particulier que seules les meilleures pratiques du microcrédit peuvent assurer. Ces crédits auront besoin de garanties, qui pourront être apportées par le Fonds de cohésion sociale dont les ressources devront être complétées en conséquence par les fonds des distributeurs d'énergie.

Liste des propositions

Proposition 1 : à l'occasion de la transposition de la directive européenne sur l'efficacité énergétique, mobiliser une partie de l'obligation des distributeurs d'énergie et des entreprises de vente d'énergie au détail, afin de sécuriser le financement des opérations

Proposition 2 : mettre en place un dispositif de garanties pour les prêts à la rénovation énergétique

Proposition 3 : conditionner le taux zéro à un plafond de ressources

Proposition 4 : Encadrer les taux des prêts destinés à la rénovation énergétique afin d'en améliorer la diffusion

Proposition 5 : rendre ces prêts à la rénovation énergétique éligibles aux émetteurs d'obligations sécurisées existants

Proposition 6 : Prévoir la création ultérieure d'un émetteur de place ad hoc

Proposition 7 : à l'occasion de sa recapitalisation, flécher 1 Md€ de prêts de la BEI pour amorcer la nouvelle dynamique du circuit bancaire

Proposition 8 : soutenir les expérimentations territoriales à grande échelle de tiers financement portées par des acteurs publics locaux

Proposition 9 : dans le cadre de ces expérimentations, valider les conditions d'un portage direct des créances par les structures de tiers-financement

Proposition 10 : dans le cadre de ces expérimentations, tester la distribution de financements sous la forme de partenariats avec les banques

Proposition 11 : dans le cadre de ces expérimentations, utiliser le tiers financement pour développer la rénovation énergétique dans les copropriétés

Proposition 12 : rendre les travaux du programme Habiter Mieux automatiquement éligibles aux prêts réglementés à la rénovation énergétique

Proposition 13 : maintenir des taux de subvention élevés pour la précarité énergétique

Proposition 14 : développer une solution de microcrédit pour les ménages en situation de précarité énergétique

Proposition 15 : créer un fonds national pour l'efficacité énergétique fédérant et répartissant la dotation des distributeurs d'énergie

Proposition 16 : prévoir dans la transposition de la directive efficacité énergétique en droit français la capacité pour les distributeurs d'énergie de se libérer d'une partie de leur obligation en dotant le fonds national pour l'efficacité énergétique

Préambule

Le besoin de financement est régulièrement cité comme l'un des freins majeurs au développement d'opérations de rénovation énergétique des logements¹. Certes, le pouvoir déclencheur d'une offre de financement de qualité demeure second par rapport à la qualité de l'information et de l'accompagnement des ménages, et à la capacité de mobilisation et de structuration de l'offre de travaux. Toutefois l'absence de solutions de financement adaptées constitue un obstacle très concret pour des ménages décidés à mener des travaux.

Le présent rapport porte sur le financement de la rénovation énergétique des logements privés. Il propose des outils et des circuits de financement les plus simples possibles compte-tenu des contraintes initialement fixées de neutralité vis-à-vis des budgets publics et de la dette publique.

Simplicité ne rime pas avec uniformisation. Au contraire, les ménages doivent trouver des outils de financement adaptés à la variété de leurs situations. Le présent rapport propose une approche par grands segments de situations et des modalités d'adaptation des outils à cette diversité.

Cette simplicité ne sera réellement obtenue que si les trois dimensions prévues par le plan de rénovation énergétique de l'habitat, - le déclenchement de la demande, la structuration de l'offre technique, et le financement - s'articulent de manière cohérente. En particulier, le financement ne doit pas rester une affaire d'experts. C'est pourquoi la présente Mission a souhaité consulter largement les parties prenantes de ce plan.

Le rapport adopte la forme simple, directe et courte d'une série de propositions argumentées, renvoyant autant que possible aux travaux déjà menés dans ce domaine plutôt que de les reprendre.

¹ Cf. rapport de la Commission au Parlement européen et au Conseil «Soutien financier en faveur de l'efficacité énergétique dans les bâtiments», partie 7.3, disponible sur http://ec.europa.eu/energy/efficiency/buildings/doc/report_financing_ee_buildings_com_2013_225_fr.pdf

1 Introduction : le paysage économique et financier

1.1 La rénovation énergétique des logements trouve un équilibre économique à long terme.

Afin d'appréhender le paysage économique de la rénovation énergétique des logements, la Mission a effectué une modélisation macro et micro-économique. En voici les principaux résultats. Le modèle ainsi que ses hypothèses sont détaillés en annexe 1.1.

Modélisation microéconomique

La modélisation du marché de la rénovation énergétique est basée sur des données publiées par le cabinet de conseil Carbone 4². Elle distingue deux segments de logements : les logements énergivores (DPE E à G, facture moyenne d'énergie de 2 000 €/an) et les logements non énergivores (DPE C ou D, facture moyenne d'énergie de 1 250 €/an). Et, pour les logements non énergivores, deux types de rénovations : une rénovation lourde (20 000 € de travaux, 40 % d'économies d'énergie³), une rénovation légère (10 000 € de travaux, 30 % d'économies d'énergie).

L'hypothèse d'une augmentation annuelle des prix de l'énergie de 3 % a été retenue pour calculer les temps de retour sur investissement (hors inflation, non actualisés).

Equation micro-économique

	Unité	Logements non énergivores		Logements énergivores (rénovations lourdes, DPE E-G vers C&D)
		Rénovations légères (passage DPE C&D vers B&C)	Rénovations lourdes (passage DPE C&D vers A&B)	
Montant des investissements	€	10 000 €	20 000 €	20 000 €
Durée de vie de l'investissement	années	25 ans	30 ans	30 ans
Taux d'économie d'énergie		30%	40%	40%
Facture énergie /an avant travaux	€/an	1 250 €	1 250 €	2 000 €
Economie d'énergie/an année 1	€/an	375 €	500 €	800 €
Temps de retour sur investissement	années	20 ans	27 ans	19 ans

Dans ces conditions, les opérations de rénovation énergétique trouvent un équilibre économique sur leur durée de vie, confirmant les constats du rapport du Plan Bâtiment Durable sur le Financement innovant de l'efficacité énergétique⁴. Cependant, les horizons de rentabilité moyens sont supérieurs à 19 ans, y compris pour la catégorie des logements énergivores.

² Carbone 4, "Maîtrise de la demande dans le bâtiment résidentiel. Un Grand programme de rénovation", , Octobre 2012

³ Hypothèse prudente

⁴ Rapport du groupe de travail du Plan Bâtiment Durable sur les Financements Innovants de l'Efficacité Énergétique (FIEE), disponible sur http://www.fiee.fr/public/Rapport_FIEE.pdf

1.2 Mais en l'état actuel des choses, la majorité des opérations ambitieuses ne sont pas équilibrées à des horizons finançables

Dans la mesure où la grande majorité des ménages ne dispose pas d'une épargne disponible suffisante pour autofinancer les travaux, l'équilibre économique des opérations sur leur durée de vie importe en pratique moins que leur capacité à être financées.

Afin de rendre ces opérations accessibles au plus grand nombre de ménages, il est important de proposer un modèle de financement capable de minimiser leur apport initial, et de ne pas peser significativement sur leur pouvoir d'achat dans la durée. A cette fin, le financement de ces opérations doit pouvoir respecter un principe simple : que les annuités de ces financements soient inférieures ou proches des économies d'énergies engendrées par les travaux. Ce principe, adopté par le dispositif anglais du Green Deal, a été baptisé « règle d'or ».

Le principe de la règle d'or conduit, pour un taux de subventionnement identique à celui en vigueur actuellement, à un besoin de financement sur 15 ou 20 ans, ce qui est contraire aux pratiques bancaires existantes pour ce type de prêts. Aujourd'hui, la durée des prêts à la rénovation énergétique est généralement limitée à 10 ans. Ainsi seuls 628 éco-PTZ accordés en 2011 dépassaient une durée de dix ans, sur un total de 40 755⁵, malgré une durée de prêt maximale fixée à 15 ans. Selon les banques interrogées, il s'agirait principalement d'éco-PTZ couplés à des prêts d'acquisition immobilière, bénéficiant ainsi de l'hypothèque ou de la caution accordée à ces derniers.

Ce phénomène illustre la complexité du refinancement des banques et, plus largement, les difficultés qu'ont les institutions financières à mobiliser des capitaux longs et bon marché face à des financements non sécurisés. Le traitement de cette problématique est au cœur du présent rapport.

Dans les conditions économiques et financières actuelles, il apparaît donc que l'horizon de temps nécessaire pour que les économies d'énergies attendues couvrent les mensualités d'un prêt à la rénovation énergétique, n'est pas compatible avec les pratiques de financement actuelles.

1.3 Deux leviers de déclenchement : le signal-prix et le signal-norme

Rappelons une évidence : les flux de travaux dans les logements privés sont massifs (40 Mds€ par an⁶). L'enjeu principal de la rénovation thermique consiste à élever le niveau de priorité de ce type d'investissement dans les anticipations des particuliers.

L'Etat dispose de deux leviers principaux pour atteindre cet objectif :

- Le signal-prix de l'énergie, dont l'annonce d'une augmentation inéluctable sur la longue période modifierait puissamment les anticipations et donc les comportements d'investissement. Précisons que le couplage de ce signal prix sur l'énergie avec un signal-prix sur le CO₂ donnerait naturellement la priorité aux économies d'énergie les plus profitables

⁵ SGFGAS, Bilan statistique des éco-prêts à taux zéro émis en 2011, disponible sur https://www2.sfgas.fr/presentation/Stats/EPZ/EPZ_Bilan_de_production.pdf

⁶ Cf. INSEE, Tableaux de l'économie française 2013, p.87, disponible sur <http://www.insee.fr/fr/ffc/tef/tef2013/tef2013.pdf>

pour le bilan carbone du pays comme pour la balance commerciale (les énergies importées étant les plus émettrices).

- Le « signal-norme », qui consiste à annoncer une exigence de conformité à une échéance donnée, comme c'est le cas pour le logement neuf, est lui aussi très puissant. La perception de son caractère coercitif peut être atténuée par le choix de l'échéance et celui de la nature de la sanction de la non-conformité, sans lui faire perdre son efficacité pour autant. L'annonce législative d'une obligation de conformité à l'horizon d'une décennie, assortie par exemple **d'un bonus/malus progressif sur l'imposition des plus-values de cession à cette date**, suffirait, compte-tenu des cycles de détention et de travaux immobiliers, pour déclencher immédiatement et durablement un nombre important d'opérations de rénovation thermique. Ajoutons que le signal-norme est le plus efficace pour agir sur les investissements des propriétaires-bailleurs.

1.4 Les externalités positives justifient de toutes façons le développement de ces opérations

En l'absence de l'utilisation de ces deux leviers, il ne faut pas pour autant renoncer à développer ces opérations. Au-delà des économies réalisées sur les factures d'énergie, ces opérations présentent des bénéfices significatifs en matière d'appréciation de la valeur du patrimoine et des externalités importantes pour la collectivité.

Du point de vue des particuliers, les opérations de rénovation thermique augmentent le confort du logement, et s'accompagnent d'actions d'amélioration esthétique, qui augmentent immédiatement la valeur d'usage et la valeur de marché du logement.

Par ailleurs, le développement des différents référentiels réglementaires (réglementations thermiques, étiquettes DPE) ou volontaires (labels) a permis à la performance environnementale, et en particulier à la performance énergétique, de devenir un attribut des logements, et d'être prise en compte dans le choix du logement.

Il est possible d'approcher la valeur patrimoniale additionnelle des logements présentant de bonnes performances environnementales (la valeur verte), en trois temps ⁷:

1) Un benchmark international a permis d'identifier les premières tentatives d'analyse de la valeur verte dans 10 pays, les conditions d'émergence d'une valeur verte. Ce benchmark a mis en évidence dans certains pays disposant d'études et de données l'existence d'une valeur verte de 2 % à 7 % par rapport aux prix de marché de l'ordre de 2,5 % aux Pays-Bas, 4 à 6 % en Allemagne, de l'ordre de 5 % aux Etats-Unis, 3,5 % et 7 % en Suisse pour les logements collectifs et individuels respectivement.

2) Une analyse micro-économique basée sur des études de cas (calculs théoriques de la valeur verte liée à une meilleure performance énergétique des logements, tenant compte des (sur)coûts

⁷ Cf. ADEME, « Analyse préliminaire de la valeur verte pour les logements », 2011, rapport disponible sur http://www2.ademe.fr/servlet/getBin?name=0B0F67D089FFD89763453D21F373745B_tomcatlocal1336037299292.pdf

d'investissement et des économies de charges) a montré que la valeur verte est susceptible de devenir significative par rapport au prix des biens immobiliers et plus encore en comparaison avec les montants des travaux.

Sur la base des études de cas, la valeur verte moyenne calculée représente 5 % à 10 % de la valeur vénale des logements. Pour les biens rénovés, la valeur verte pourrait atteindre 50 % du coût des travaux.

3) Une analyse sous un angle sociologique, par l'étude de sondages récents de la perception par les acteurs (particuliers, professionnels) de la valeur verte des logements en France, montre que les particuliers et les professionnels se préparent globalement à ce que la performance énergétique des biens devienne *un facteur important dans les choix d'achats et de location des Français « dans le futur »*. Pour les personnes interrogées, 76 % reconnaissent une valeur verte dans le futur et 61 % des sondés seraient prêts à payer plus cher un logement disposant d'équipements utilisant des énergies renouvelables dans 10 ans. Avec l'obligation d'afficher le DPE sur les annonces, 2/3 des sondés estiment que la performance énergétique sera désormais un des critères à prendre en compte dans le choix d'un logement. De manière générale, les sondés se disent de plus en plus favorables à payer plus cher pour un bien perçu comme « durable » mais il s'agit principalement d'intentions qui ne se traduisent pas encore par un passage à l'acte.

Ces approches suggèrent qu'*investir dans des travaux de rénovation ou dans un logement performant énergétiquement est créateur de valeur patrimoniale additionnelle : la valeur verte*, qui est de l'ordre de 2 à 10 % en fonction de la tension du marché. Cette valeur verte constitue à moyen/long terme un levier supplémentaire aux aides existantes pour la rénovation. A l'inverse, la performance énergétique peut également constituer un *critère de différenciation négative* (dépréciation) pour les logements anciens énergivores.

Enfin, comme cela a été abondamment documenté, les opérations de rénovation énergétique contribuent à la lutte contre le changement climatique, permettent de tenir les engagements internationaux de la France, diminuent la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles, améliorent la balance commerciale du pays, et permettent la création massive d'emplois répartis sur le territoire et non-délocalisables.

Ces bénéfices justifient un maintien des subventions publiques directes et indirectes aux travaux de rénovation énergétique, et une part d'autofinancement des ménages qui en ont les capacités financières.

1.5 Ce développement nécessite cependant le maintien des niveaux de subvention publique et une part d'autofinancement des ménages

Modélisation macroéconomique

La modélisation macroéconomique a été effectuée à partir des hypothèses microéconomiques détaillées ci-dessus. Cette modélisation s'appuie sur une opération type, établie à partir d'une moyenne pondérée de 300 000 rénovations de logements énergivores et de 80 000 rénovations de logements non énergivores, ces dernières étant également réparties entre rénovations lourdes et rénovations légères. Le prêt bancaire a été dimensionné à partir des économies d'énergies prévisibles sur 15 ans. Ces hypothèses sont détaillées en annexe 1.2

Dimensionnement macro-économique

Hypothèses

Montant des travaux par foyer (opération type)	€	19 000
Economies d'énergie par foyer (15 ans)	€	13 500
Maturité moyenne du prêt		15 ans
Nombre de prêts par an	#	380 000

Par foyer

Prêts bancaires	€	13 500
Subventions publiques	€	3 800
Autofinancement	€	1 700
Prêt bancaire	%	71 %
Subventions publiques	%	20 %
Autofinancement	%	9 %

Total par année

Montant total des travaux financés	m€	7 220
Economies d'énergie totales	m€	5 130
Prêts bancaires	m€	5 130
CIDD	m€	1 444
Autres apports (ménage, subventions, etc.)	m€	646

L'équilibre du modèle macroéconomique repose sur un ciblage prioritaire des logements énergivores (classes E, F et G), représentant 80 % des travaux les premières années, soit, sur la base de la modélisation microéconomique précédente, un montant de travaux à financer d'environ 7,2Mds€/an.

Ainsi, une stabilisation de l'apport en subvention des pouvoirs publics à 1,5Md€/an⁸, et un niveau d'autofinancement des ménages raisonnable inférieur à 10 % permettrait d'envisager des prêts sur une durée de 15 ans, avec des annuités compatibles avec les économies d'énergie attendues. Il faut préciser que le maintien du niveau de ces subventions publiques, notamment d'une subvention de

⁸ qui intègre le niveau moyen du CIDD, de l'éco-PTZ, des crédits ANAH (détaillés en annexe 2), du PIA et des subventions des collectivités territoriales.

type CIDD, au-delà de leur caractère incitatif, constitue un apport macro-économique indispensable à l'équilibre financier de ces opérations et donc à leur accessibilité au plus grand nombre des ménages. Les raisons qui justifient leur maintien sont d'ordre structurel et non conjoncturel. L'analyse précédente valide en outre les orientations du Gouvernement sur le recentrage de ces subventions au profit des opérations les plus ambitieuses, et des ménages dont les capacités financières sont limitées.

1.6 4 à 5 Mds€/an à lever sur le marché des capitaux privés

Dans ces conditions, il reste environ 5 Mds€/an de financement à mobiliser sur des maturités moyennes de 15 ans. Rappelons que la production de l'éco-PTZ s'est établie à 577M€ en 2012⁹ sur des maturités moyennes de 10 ans. En y rajoutant les prêts travaux distribués par les banques commerciales (sur des maturités encore plus faibles), la production de crédits pour des rénovations ambitieuses demeure inférieure à 1 Md€/an.

Afin de multiplier cette production par 5 et de pouvoir porter la maturité des prêts à 15 ans, la Mission s'est attachée à formuler des propositions qui ne produisent ni des dépenses publiques ni de dette publique supplémentaire. Il serait en effet logique qu'au-delà de la partie subventionnelle qui rend possible les opérations, le financement de l'amélioration du patrimoine privé soit financé par des capitaux privés.

C'est d'ailleurs le choix effectué, selon des modalités très différentes, par l'Allemagne (programme « *Energieeffizient Sanieren* » de la KfW¹⁰) et par le Royaume-Uni (programme « *Green Deal* »¹¹). L'Allemagne a su, via la KfW, mobiliser massivement des capitaux privés pour distribuer des prêts à la rénovation énergétique par l'intermédiaire des banques commerciales. De son côté, le Royaume-Uni met en place un dispositif d'accompagnement de bout en bout des ménages.

Ces initiatives ne sont cependant pas transposables telles quelles en France. En effet, la France ne dispose pas d'un outil équivalent à la KfW, capable et habituée depuis des années à lever sur les marchés des capitaux privés des ressources financières à des conditions très favorables. Par ailleurs, la filière de l'offre de travaux d'efficacité énergétique, sur laquelle repose une grande partie du Green Deal, est beaucoup plus concentrée au Royaume-Uni qu'en France. Et la structuration financière choisie par le Green Deal aboutit à des taux d'intérêt de prêts supérieurs à 7 % qui ne sont pas adaptés au contexte français.

⁹ Statistiques du SGFGAS sur la production trimestrielle de l'éco-PTZ disponibles sur <https://www2.sgfgas.fr/web/guest/statistiques1>

¹⁰ Cf. Annexe 5 : le rôle de la KfW dans le financement de la transition énergétique allemande

¹¹ Cf. Annexe 6 : le dispositif du Green Deal (Royaume-Uni)

1.7 Il faudra mobiliser des ressources financières additionnelles pour attirer et sécuriser ces capitaux privés

Comme cela sera précisé plus loin, le principal frein financier à la mobilisation de ces capitaux privés réside dans l'absence de sûretés disponibles sur les offres actuelles de prêts à la rénovation énergétique. Cette absence limite fortement la capacité des ménages qui n'appartiennent pas aux classes les plus aisées à accéder à ces financements, comme le montrent les statistiques du SGFGAS sur l'éco-PTZ¹².

Cette sécurisation nécessite le recours à des ressources financières additionnelles destinées à couvrir les risques de crédit. Ces ressources financières doivent être de nature privée, faute de quoi tout ou partie des financements ainsi sécurisés risqueraient d'accroître la dette publique française ou les engagements hors bilan de l'Etat.

1.8 Proposition 1 : à l'occasion de la transposition de la directive européenne sur l'efficacité énergétique, mobiliser une partie de l'obligation des distributeurs d'énergie et des entreprises de vente d'énergie au détail, afin de sécuriser le financement des opérations

La mobilisation de ressources financières privées, récurrentes, dédiées à l'efficacité énergétique, et dont les pouvoirs publics peuvent orienter l'usage, constitue la clef de voûte des propositions du présent rapport, le prérequis sans lequel les circuits proposés dans les parties suivantes ne pourront fonctionner. Or de telles ressources sont disponibles.

En effet, la directive européenne sur l'efficacité énergétique¹³ (articles 7 et 20 reproduits dans l'annexe 9), prévoit que les distributeurs d'énergie et/ou les entreprises de vente d'énergie au détail, devront obtenir chaque année des économies d'énergie correspondant à 1,5 %, en volume, de leurs ventes d'énergie au cours de l'année précédente, à l'exclusion possible, au choix de chaque Etat membre, de l'énergie utilisée dans les transports. Pour ce faire, la directive prévoit la mise en place d'un système d'obligations (article 7.1), qui peut prendre en tout ou partie la forme d'un fonds national pour l'efficacité énergétique (article 20.6).

La France a déjà mis en place un système d'obligations sous la forme du dispositif des Certificats d'économies d'énergie. Mais le niveau d'obligation actuel des distributeurs d'énergie (345TWhcumac

¹² 50% des éco-prêts octroyés en 2011 ont été accordés aux deux derniers déciles de revenu fiscal ; source : Bilan statistique des éco-prêts à taux zéro émis en 2011, disponible sur https://www2.sfgas.fr/presentation/Stats/EPZ/EPZ_Bilan_de_production.pdf

¹³ Directive 2012/27/UE du parlement européen et du conseil du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE, JOUE du 14 novembre 2012, L 315/1 et s.

pour la deuxième période d'obligation 2011-2013), se situe largement en-deçà du niveau d'obligation prévu par la Directive¹⁴.

Aussi la Mission propose-t-elle, à l'occasion de la transposition de cette directive européenne, **de mobiliser tout ou partie du différentiel d'obligation entre le niveau actuel du dispositif des Certificats d'économie d'énergie, et le niveau requis par l'article 7 de la directive**, afin de sécuriser les outils de financement de la rénovation énergétique du logement privé.

Compte-tenu de l'ambition du Gouvernement et de la rareté de la ressource financière, la Mission a recherché à maximiser l'effet de levier produit par ces nouvelles ressources. C'est pourquoi celles-ci seraient employées sous la forme de dotation en garantie, afin de sécuriser les capitaux mobilisés sur les marchés des capitaux privés, plutôt que sous la forme de subvention ou d'apport de liquidité.

Les modalités de mobilisation de cette ressource financière sont détaillées dans les parties suivantes qui décrivent les circuits de financement à mettre en place, et la manière dont cette ressource financière pourrait être utilisée de manière optimale.

¹⁴ Source : Proposition d'orientation DGEC dans le cadre de la concertation sur la 3ème période des Certificats d'économies d'énergie, disponible sur http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/130215_concertation_CEE_3eme_periode_-_proposition_DGEC.pdf

2 Trois circuits de financement complémentaires

La Mission formule des propositions sur trois circuits de financement des opérations de rénovation énergétique des logements privés.

Le **circuit bancaire** constitue à court terme un choix naturel pour permettre à un grand nombre de particuliers d'accéder à des financements attractifs pour leurs projets de rénovation énergétique de leurs logements. Toutefois l'éco-PTZ doit évoluer et les freins qui s'opposent actuellement à sa distribution doivent être levés. Les prêts à la rénovation énergétique doivent bénéficier d'une garantie systématique pour être accessibles au plus grand nombre. Il faut enfin que le refinancement de ces prêts s'effectue dans des conditions similaires aux prêts d'acquisition immobilière.

En parallèle, il existe un véritable intérêt à développer le circuit **du tiers-financement**, notamment les expérimentations territoriales initiées par les collectivités territoriales, porteuses d'innovation par l'intégration forte qu'elles proposent entre un volet d'ingénierie et d'accompagnement technique et une offre de financement. La mise en œuvre et la montée en charge de ce nouveau circuit de financement nécessitera néanmoins plusieurs années. A court terme, des expérimentations de tiers-financement pourraient néanmoins être lancées sous la forme de partenariats avec les banques.

Enfin, la **précarité énergétique**, en particulier dans des situations de cumul de précarité énergétique et précarité sociale, nécessite un traitement particulier. Le maintien de subventions élevées à l'image du programme Habiter Mieux apparaît nécessaire. La mission propose de compléter ce programme en lui adjoignant un outil de microcrédit permettant de traiter le reste à payer.

3 Redynamiser le circuit de distribution bancaire en le rapprochant du financement de l'immobilier

Le réseau bancaire, dont la présence territoriale et la compétence est acquise reste, à court et à moyen terme, un circuit de distribution de prêts irremplaçable auprès de la masse des ménages solvables, souhaitant conduire des opérations de rénovations ambitieuses.

Mais le faible niveau de la distribution de l'éco-PTZ est une réalité. La production d'éco-PTZ, prévue initialement à 150 000 prêts par an, n'a jamais dépassé 74 484 unités (en 2010), et s'établit en 2012 à 33 569 unités. Il faut en analyser les freins avant de proposer les adaptations nécessaires pour que le circuit bancaire puisse traiter les prêts à la rénovation énergétique de manière à la fois efficiente et massive.

3.1 La responsabilité de la conformité administrative des prêts : un frein à lever au préalable

Le mécanisme de validation des conditions d'éligibilité technique et administrative des travaux à l'éco-PTZ, jusqu'à présent sous la responsabilité des banques, s'est révélé complexe, source d'erreurs et a constitué *de facto* un frein à la commercialisation du produit, tant les coûts d'apprentissage étaient élevés par rapport aux enjeux financiers. Au-delà de ce problème, c'est surtout le risque, couramment avéré, de reprise de la bonification suite aux contrôles du SGFGAS, qui a dissuadé les banques de distribuer ce prêt.

La résolution de ce frein majeur est un préalable à l'efficacité des propositions formulées par la suite.

3.2 Des freins proprement financiers

Au-delà de ce problème, le frein proprement financier à la production d'éco-PTZ réside fondamentalement dans leur caractère atypique. Les prêts à la rénovation énergétique présentent des caractéristiques similaires aux prêts immobiliers : ils portent sur le logement, nécessitent des maturités longues et des taux d'intérêt faibles. Pour autant, ne bénéficiant ni de sûretés réelles ni d'un système de garanties généralisé, les prêts à la rénovation énergétique sont traités techniquement par les banques comme des crédits à la consommation. Or, parmi les crédits à la consommation, les éco-PTZ sont considérés comme peu attractifs : leur durée et leurs montants unitaires sont beaucoup plus élevés que la moyenne, tandis que les volumes et les marges dégagées sont faibles.

Aussi lorsqu'une banque dispose de ressources pour refinancer des prêts non sécurisés, elle préférera logiquement les consacrer à d'autres formes de crédit à la consommation.

Le caractère hybride de ces prêts pose également aux banques des problèmes de refinancement. Depuis la crise, et la mise en place des nouvelles réglementations Bâle III et Solvency II (en droit européen, directive CRD4 et règlement CRR en cours de discussion), les banques connaissent des tensions sur leur bilan. Elles doivent mobiliser davantage de fonds propres pour un même montant de crédits accordés, notamment lorsque ces crédits ne sont pas sécurisés, et doivent être refinancés sur le bilan des banques, particulièrement lorsque ces crédits sont longs. Il en résulte que la production de crédits non sécurisés au-delà de dix ans n'existe quasiment plus.

Les crédits sécurisés de type immobiliers sont quant à eux refinançables via des outils dédiés existants tels que les Sociétés de crédit foncier (SCF) et les Sociétés de financement de l'habitat (SFH), qui leur permettent d'émettre des obligations sécurisées à faible coût. En l'absence de telles sûretés, les éco-PTZ ne sont pas éligibles à ces outils.

De fait, en 2011, seuls 29 % des éco-PTZ étaient assortis de garanties, et les statistiques publiées par le SGFGAS¹⁵ démontrent une forte concentration des prêts dans les ménages des trois déciles supérieurs de revenus.

C'est à partir de cette analyse que la Mission a orienté ses travaux vers l'objectif de **faire basculer le traitement du prêt à la rénovation énergétique des logements du côté des prêts immobiliers**, plutôt que de celui des prêts à la consommation. Il ne s'agit pas de décréter par la loi que l'éco-PTZ, actuel ou modifié, deviendrait juridiquement un prêt immobilier. Mais plutôt de réunir les conditions techniques objectives pour que les prêts à la rénovation énergétique puissent intégrer les circuits de refinancement des prêts immobiliers. C'est le sens des propositions suivantes.

3.3 Proposition 2 : mettre en place un dispositif de garanties pour les prêts à la rénovation énergétique

Aujourd'hui, sauf à ce qu'un éco-PTZ soit souscrit en même temps qu'un prêt venant financer une acquisition immobilière, ces prêts ne bénéficient pas en général d'une quelconque sûreté. Or, l'introduction d'un mécanisme concourant à la prise de sûreté pour sécuriser ces prêts est un pré requis permettant aux établissements de crédit d'améliorer leurs coûts de refinancement sur ce type de créances et par suite d'offrir des conditions de crédit comparables à celles des prêts immobiliers. Il permettrait également de proposer ces prêts à un public élargi.

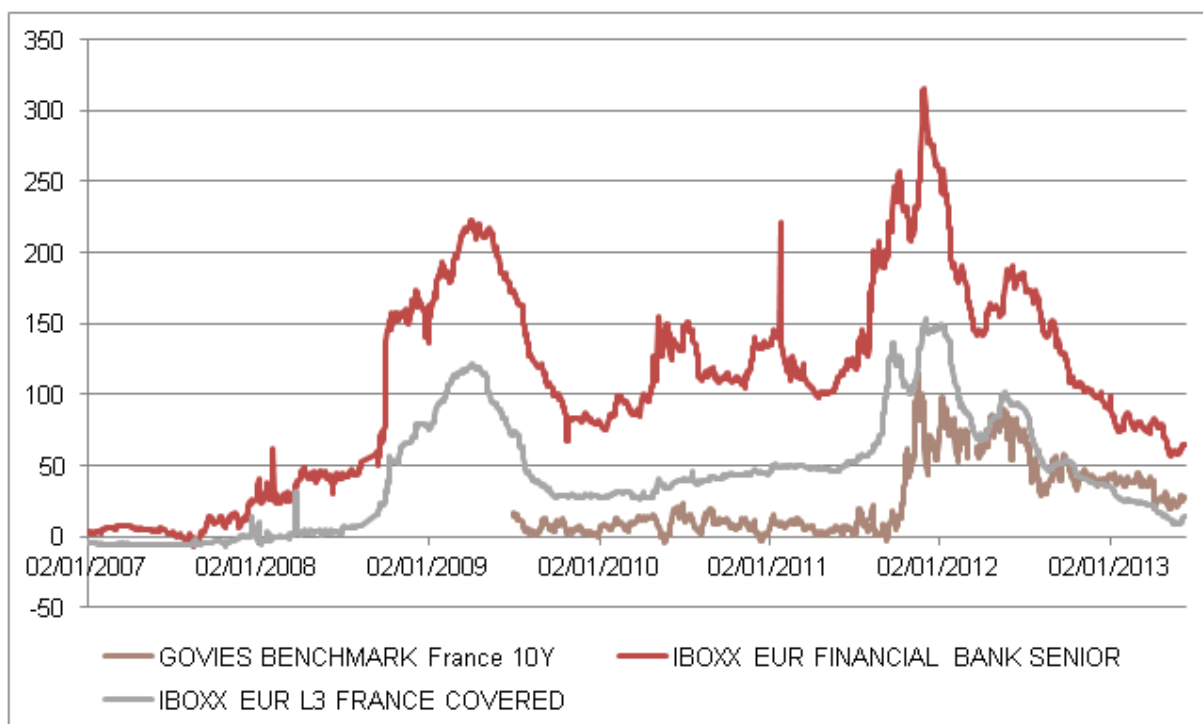
En effet, les banques utilisent pour se financer des ressources de coûts divers (dépôts clientèle, fonds propres, ressources de marché). De manière constante, parmi les sources de marché, l'émission d'obligations sécurisées de banque s'est avérée la plus compétitive pour lever des fonds sur des maturités de moyen et long termes (émissions régulières au-delà de 10 ans), en ligne avec la maturité des prêts considérés. Même au plus fort de la crise financière des dernières années, les établissements de crédit dotés d'une Société de Crédit Foncier ou plus récemment d'une Société de Financement de l'Habitat ont pu accéder aux marchés sous leurs propres noms à des conditions acceptables (ainsi en 2011, plus de 80 milliards d'Obligations de Financement de l'Habitat ont été émis¹⁶).

Outre cette capacité à émettre dans des conditions difficiles, les *spreads* à consentir se sont établis en moyenne 50-60 points de base inférieurs pour les obligations sécurisées de banque par rapport à la ressource non-sécurisée la plus *senior* (Cf. le graphe ci-dessous¹⁷).

¹⁵ Statistiques du SGFGAS sur la production trimestrielle de l'éco-PTZ, op. cit.

¹⁶ Source : EMF/ECBC, voir annexe 3.1)

¹⁷ Evolution, en points de base, des *spreads* à consentir par rapport à un taux sans risque : pour les ressources non-sécurisées *senior* des banques – courbe rouge ; les obligations sécurisées de banque – courbe marron ; et les emprunts d'Etat français à 10 ans – courbe grise, source Société générale.



Or, le cadre juridique et réglementaire régissant les émissions d’obligations sécurisées de banque est fortement normé et s’inscrit, outre le cadre législatif national, dans un ensemble de textes européens (CRD IV et CRR notamment) imposant des contraintes fortes quant à la nature des actifs refinançables. En particulier, s’agissant des prêts consentis aux particuliers, ces prêts doivent être des prêts immobiliers (acquisition, travaux) assortis de sûretés reconnues : hypothèque ou garantie émise par une contrepartie reconnue (société de caution mutuelle, entreprise d’assurance, FGAS).

Dans le cas des prêts « rénovation énergétique », l’hypothèque serait généralement peu praticable et il faut donc envisager le recours à des garanties. Parmi les différentes entités proposant des garanties pour des prêts bancaires le SGFGAS serait l’établissement le mieux adapté.

Le SGFGAS a en effet une longue pratique dans le domaine du financement immobilier pour les particuliers et notamment pour les populations les moins aisées. Depuis plus de 20 ans, le FGAS (puis le SGFGAS) réhausse des prêts immobiliers, notamment pour favoriser l’accession sociale à la propriété mais également pour garantir des éco-PTZ. Disposant de la garantie de l’Etat, le SGFGAS est un acteur reconnu qui permet de piloter des politiques d’intervention notamment dans le domaine du logement et de la transition énergétique (cf. annexe 3.2).

Afin de ne pas peser sur la situation financière de l’Etat, il serait envisageable que des ressources financières issues des obligations des distributeurs d’énergie en matière d’efficacité énergétique viennent couvrir ces nouveaux engagements de manière symétrique.

3.3.1 Modalités d'un Fonds de garantie pour la rénovation énergétique adossé au FGAS

Afin qu'un nouveau dispositif de Prêt à la rénovation énergétique devienne éligible au refinancement via un émetteur d'obligations sécurisées de banque, il faudrait que celui-ci soit adossé à un fonds qui apporterait sa garantie aux prêts octroyés selon des critères identiques à ceux actuellement en vigueur pour bénéficier de la garantie du FGAS dans le cadre de l'octroi des Prêts à l'Accession Sociale (PAS) :

- Seuil de ressources maximum, fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement ;
- Zone géographique.

Ce fonds viendrait se substituer à la garantie qui est aujourd'hui accordée par le FGAS à seulement 4 % des dossiers d'éco-PTZ. Ces critères permettraient de couvrir près de la moitié de la population pouvant prétendre à un Prêt à la rénovation énergétique, étant entendu que les populations justifiant de ressources suffisantes continueraient de bénéficier des suretés existantes (organismes de caution mutuelle du type Crédit Logement).

Le fonds pourrait fonctionner de la manière suivante :

- (a) Dotation par les ressources financières issues des obligations des distributeurs d'énergie d'un Fonds de Garantie Rénovation Energétique (FGRE) par le biais d'un dépôt en numéraire (de l'ordre de 1 % des montants garantis) et d'une garantie, pouvant être appelée sous conditions (notamment des critères de notation ou de constatation des pertes sur les portefeuilles garantis). L'ensemble du fonds est calibré de manière à couvrir les premières pertes par génération de prêts à la rénovation énergétique sans dépasser un montant estimé de manière prudente à 5 % des encours distribués par génération.
- (b) Adossement du FGRE au FGAS qui viendrait couvrir les prêts à la rénovation énergétique éligibles vis-à-vis des banques. Cet adossement permet l'éligibilité du prêt à la rénovation énergétique au refinancement via un émetteur d'obligations sécurisées de banque.

La participation des banques au dispositif reposerait sur un alignement d'intérêts des prêteurs via une mutualisation des risques selon un modèle qui s'approche de ce qui est déjà appliqué pour l'octroi de la garantie FGAS :

- Premier niveau de sinistralité jugé normal, les pertes sont partagées entre le FGRE et les banques (50 % - 50 %) ;
- Deuxième niveau de sinistralité jugé anormal démontrant une prise de risque excessive de la part des établissements prêteurs. A ce niveau, l'ensemble des pertes sont prises en charge par les banques pour leurs propres clients (pas de solidarité entre banques) ;
- Troisième niveau de sinistralité jugé systémique au-delà duquel l'Etat assume l'intégralité des pertes via le FGAS.

Cette modalité permet en outre de limiter strictement l'exposition des contributeurs au FGRE au premier niveau de sinistralité.

La gestion du FGRE serait confiée au SGFGAS. Il serait notamment en charge :

- (a) de définir et de réviser les conditions d'octroi de la garantie ;
- (b) de déterminer les conditions d'appel des fonds alimentant le FGRE ;
- (c) de mettre en œuvre et d'assurer la gestion de comptes dédiés permettant l'indemnisation des établissements participants ;
- (d) la centralisation des informations relatives à la production des Prêts à la rénovation énergétique ;
- (e) l'élaboration et la diffusion de statistiques ;
- (f) le contrôle a posteriori des critères financiers d'octroi.

3.4 Proposition 3 : conditionner le taux zéro à un plafond de ressources

3.4.1 La bonification associée au taux zéro fait peser sur l'Etat un coût proportionnel au nombre d'opérations et l'expose à un risque de variation des taux

L'Etat rémunère les banques de la distribution d'un éco-PTZ sous la forme d'un crédit d'impôt réparti sur cinq années. Ce crédit d'impôt correspond à un taux de rémunération équivalent à OAT + 135 points de base. Son coût pour l'Etat est naturellement proportionnel au niveau de production de l'éco-PTZ, toutes choses égales par ailleurs. L'atteinte des objectifs de rénovation fixés par le Gouvernement pourrait donc se traduire par une multiplication par cinq des coûts de bonification.

Mais l'éco-PTZ expose en sus l'Etat au risque de taux. En cas de hausse des taux d'intérêt des emprunts d'Etat, le taux payé par les ménages reste à 0 %, et l'Etat supporte 100 % de la hausse. Or depuis la création de l'éco-PTZ en 2009, les taux d'emprunts d'Etat longs se situent à un niveau historiquement bas (moins de 2 % en moyenne depuis 2009, plus de 3,5 % pour la période 2004-2008 pour l'OAT 5 ans).

Les simulations de coût de la bonification pour l'Etat selon la formule présentée dans l'article R319-10 du code de la construction et de l'habitation montrent qu'**une augmentation de taux de 1,5 %, entraînerait une majoration du coût de la bonification pour l'Etat de plus d'un tiers**, toutes choses égales par ailleurs.

3.4.2 La bonification à taux zéro n'est pas un facteur suffisamment efficace de déclenchement de la demande de prêt

La bonification jusqu'à un taux zéro représente en moyenne plus de 300 points de base (OAT 5 ans en moyenne autour de 2 % + 135 points de base), soit un équivalent subvention (hors actualisation) d'environ 15 %. Or, ce niveau significatif n'a pas eu jusqu'à présent un effet suffisant sur la demande. Les statistiques de distribution de l'éco-PTZ, notamment l'effet induit par l'autorisation ou l'interdiction de cumul avec le Crédit d'impôt développement durable (« CIDD »), indiquent en effet que le CIDD a un effet déclencheur bien plus important.

En outre les effets du taux zéro restent limités sur la solvabilité de la clientèle emprunteuse. Pour un prêt à la rénovation énergétique moyen (environ 13 000 €), l'effet sur les ratios d'endettement d'un

taux de marché élevé (4%) par rapport au taux zéro demeure relativement faible (entre 0,6 et 1,6 point suivant les revenus mensuels des ménages).

3.4.3 Les contraintes liées au refinancement des créances à taux zéro jouent en défaveur de l'octroi de ces prêts par les banques

Par nature, les créances de prêts à taux zéro ne génèrent que des flux liés à l'amortissement des prêts ce qui mécaniquement implique une quotité refinançable plus faible qu'une créance générant des intérêts, à quantité de production de prêts égale.

Par ailleurs, les agences de notation, indispensables quels que soient les modes de refinancement choisis, appliquent des scénarios de stress aux véhicules d'émission portant ces créances en simulant notamment la faillite de l'établissement sponsor de l'émetteur et la vente de créances à des tiers pour couvrir les éventuels besoins de refinancement.

Dans cet hypothèse, le mécanisme de taux zéro est doublement pénalisant :

- (a) Au plan qualitatif, il est peu probable qu'un éventuel crédit d'impôt octroyé à l'originateur de ces créances puisse être cédé avec le portefeuille de prêts. Si cette cession était possible, il n'en resterait pas moins que le nombre d'acheteurs potentiels serait réduit à ceux pouvant imputer un tel crédit d'impôt.
- (b) Au plan quantitatif, et à titre illustratif, l'absence de spread sur les créances concernées se traduit par des écarts de valorisation très importants entre une créance ne portant pas d'intérêts et une créance à un taux de marché de 4 %.

Les prêts à taux zéro sont donc difficilement refinançables sur les marchés via des véhicules spécifiques et ne peuvent être refinancés que via le bilan des banques.

3.4.4 Proposition 4 : Encadrer les taux des prêts destinés à la rénovation énergétique afin d'en améliorer la diffusion

Une solution simple pour assurer à la fois un coût de financement attractif pour les emprunteurs et une marge incitative pour les établissements de crédit repose sur l'encadrement des taux de ce produit.

Une première approche pourrait consister à répliquer l'approche PAS¹⁸ : le taux maximal à offrir sur ce type de prêts serait plafonné à un niveau égal à celui du PAS, selon les mêmes modalités. Cette solution a l'avantage d'utiliser des mécanismes connus et ne nécessite pas d'autres aménagements que l'abandon du dispositif de rémunération des banques sous forme de crédit d'impôt. Elle permet d'optimiser les ressources du SGFGAS et laisse la place à l'exercice de la concurrence. Selon le SGFGAS, de fait, les banques n'utilisent pas les plafonds fixés et octroient les PAS à des conditions en lignes avec leurs autres prêts Immobiliers. De fait, si on s'en tient au taux nominaux et aux données publiques, les établissements de crédit octroient des prêts PAS à des taux bien inférieurs aux

¹⁸ Le taux des prêts PAS est plafonné, par un plafond de type : taux de référence + marge conventionnelle

plafonds autorisés (en 2011, pour un taux plafond moyen de 4,80 %, les PAS ont été conclus à un taux moyen de 4,20 %).

Une approche alternative consisterait à introduire un taux réglementé (index de référence à convenir [TME, TEC 10] + marge conventionnelle à définir) : la difficulté de cette approche consiste à prévenir des variations erratiques des conditions de refinancement des banques qui pourraient les inciter à stopper leur production en cas de chocs sur les marchés limitant leur refinancement.

3.4.5 Faire évoluer l'éco-PTZ vers un Prêt à la rénovation énergétique garanti

Ainsi, la possibilité de placer le taux zéro sous conditions de ressources n'apparaît pas excessivement pénalisante, permettrait à l'Etat de maîtriser les dépenses publiques en cas de développement de ces prêts, et permettrait aux banques de réduire leur coût de refinancement, toutes choses égales par ailleurs, et donc de diminuer les taux proposés aux particuliers.

Le taux zéro continuerait à s'appliquer pour les populations les plus fragiles, et le nouveau Prêt à la rénovation énergétique bénéficierait d'une garantie systématique gratuite, ou à faible coût pour les ménages les plus aisés (garanties aujourd'hui proposées par Crédit Logement).

Pour les autres populations, les prêts bénéficieraient d'un encadrement via un taux plafond par maturité comme indiqué précédemment, et de l'effet concurrence entre les banques, qui fixeraient librement leurs taux sous ces plafonds.

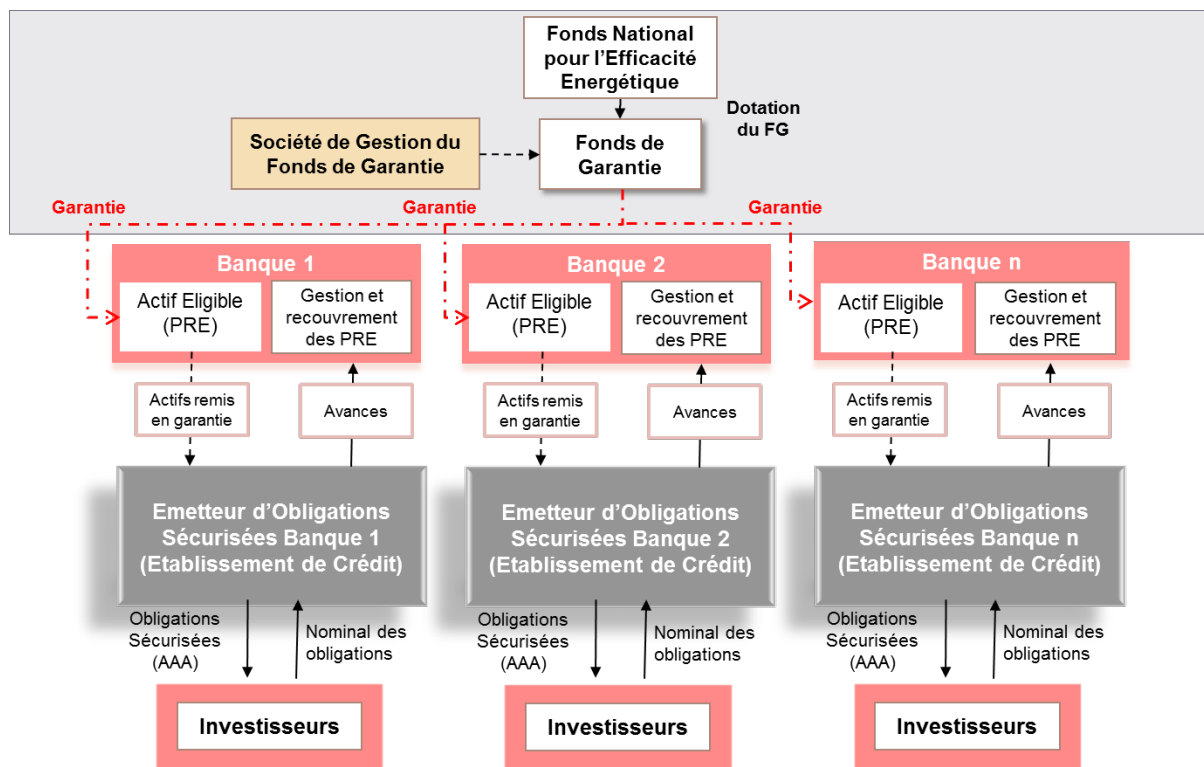
D'autres évolutions mériteraient d'être étudiées qui renforceraient l'attractivité d'un nouveau prêt à la rénovation énergétique :

- **L'inclusion dans le prêt du préfinancement des subventions publiques**, notamment du CIDD, dont l'encaissement par le particulier intervient généralement l'année qui suit l'achèvement des travaux.
- **La possibilité d'accorder un différé d'amortissement de 1 à 3 ans aux ménages**, afin qu'ils puissent pleinement bénéficier la ou les premières années des économies d'énergies générées par les travaux.

3.5 Proposition 5 : rendre ces Prêts à la rénovation énergétique éligibles aux émetteurs d'obligations sécurisées existants

Afin de garantir le refinancement des Prêts à la Rénovation énergétique, la voie la plus immédiate serait de tirer parti des émetteurs existants d'obligations sécurisées (Société de Financement de l'Habitat - SFH, Société de Crédit Foncier - SCF) dont se sont dotés les différents établissements de la place ces dernières années ou bien de la Caisse de Refinancement de l'Habitat - CRH.

Ci-dessous le schéma de financement via le circuit bancaire utilisant les émetteurs d'obligations sécurisés :



3.5.1 Intérêt du recours à un émetteur d'obligations sécurisées – le choix préférentiel des Sociétés de Financement à l'Habitat

Par réformes successives, le législateur français a réussi à mettre en place des régimes différenciés de véhicules de financement offrant à la fois une grande sécurité aux investisseurs et reconnus au niveau communautaire (conformité au CRR pour les SCF et la CRH, conformité à la directive UCITS pour la SFH).

La notion d'obligations sécurisées pour les investisseurs résulte du fait que les porteurs d'obligations sécurisées bénéficient notamment dans le cas des SCF/SFH d'un "super privilège" légal. Les porteurs bénéficient d'un privilège sur l'ensemble des éléments d'actifs affectés par priorité au service de paiement des obligations. En cas de procédure collective d'une SCF/SFH ou de suspension des poursuites, les porteurs sont payés par priorité à toutes les créances, qu'elles soient ou non assorties de privilèges ou de sûretés. Enfin, les autres créanciers ne peuvent se prévaloir d'un droit quelconque sur les biens et droits de l'émetteur jusqu'à complet désintéressement des porteurs d'obligations sécurisées.

Toutefois, l'objet de ces émetteurs d'obligations sécurisées est exclusif, doublement limité et conditionné, tant en ce qui concerne les actifs que le passif, dans le but de garantir aux investisseurs la sécurité et le rendement qu'ils attendent. En effet, la crédibilité des obligations sécurisées auprès des investisseurs dépend étroitement du niveau de sécurité des actifs refinancés. Cet objet consiste à consentir ou acquérir certaines catégories de prêts garantis, de prêts à des personnes publiques ou des titres et valeurs puis d'émettre, pour assurer le financement desdits prêts ou titres et valeurs, des titres sécurisés dits obligations foncières dans le cas des SCF ou obligations de financement de l'habitat dans le cas des SFH.

L'intérêt du recours à ces émetteurs pour le refinancement d'actifs à caractère immobilier ou d'actifs publics résulte tant dans leur souplesse de fonctionnement que dans leur résistance à la faillite. La gestion et le recouvrement des prêts, des créances assimilées, des titres et valeurs et des obligations sont obligatoirement assurés par un établissement de crédit lié à ces émetteurs par contrat. Les modes d'acquisition des actifs sont simplifiés, dans la mesure où le transfert des créances et de leurs accessoires (sûretés et autres droits qui y sont attachés) peut être réalisé par la seule remise d'un bordereau.

Dans le cas des SFH/SCF, un transfert en pleine propriété à titre de garantie peut également être réalisé pour sécuriser les avances octroyées à l'originateur des créances transférées, en utilisant les dispositions des garanties financières codifiées aux articles L. 211-36 et suivants du code monétaire et financier. La cession est alors valable et opposable sans autre formalité sur le plan juridique tout en n'occasionnant pas de sortie comptable du bilan de l'originateur.

Le recours à ces émetteurs permet une protection accrue des obligataires dans la mesure où le dispositif législatif et réglementaire applicable déroge à plusieurs reprises au droit commun des procédures collectives, l'attrait principal des obligations sécurisées étant le "super privilège" accordé aux porteurs de ces obligations qui seront remboursés, aux échéances contractuellement définies, prioritairement à tout autre créancier de l'établissement. Les obligations sécurisées constituent ainsi des instruments compétitifs et homogènes tant en termes de risques que de liquidité.

En conclusion, le recours à l'émission d'obligations sécurisées apporte un triple avantage au circuit de financement bancaire de la rénovation énergétique :

- **Une solution de refinancement dont la liquidité a déjà été éprouvée, y compris dans des conditions de stress ;**
- **Un accès à des ressources de refinancement au coût le plus faible disponible aujourd'hui sur les marchés financiers, qui permettra de proposer aux ménages des taux hors bonification qui soient proches des taux des prêts immobiliers.**
- **Un accès à des ressources de refinancement plus longues, qui permettraient de porter la maturité moyenne des prêts à 15 ans (contre 10 ans aujourd'hui).**

Pour des questions de lisibilité de l'actif des émetteurs d'obligations sécurisées par les investisseurs, le choix de la SFH s'impose préférentiellement pour refinancer les Prêts à la rénovation énergétique en raison de la proximité d'affectation des fonds qu'ils partagent avec les prêts immobiliers plus classiques.

3.6 Evolutions nécessaires du cadre législatif et réglementaire afin de rendre éligibles les prêts à la rénovation énergétique

En l'état actuel du droit positif, les éco-PTZ et les autres prêts à la rénovation énergétique non réglementés, ne sont pas éligibles en tant qu'actifs de couverture des émetteurs d'obligations sécurisées existants, sauf à ce qu'ils soient refinancés en même temps que des prêts à l'habitat portant sur le même bien et bénéficient de la même sûreté personnelle ou réelle.

Les modifications à opérer par le législateur pourraient être d'une ampleur plus ou moins grande, selon qu'elles seraient limitées aux seules SFH ou étendues à l'ensemble des émetteurs d'obligations sécurisées (SFH, SCF, CRH).

Pour mémoire, les modifications susceptibles d'être envisagées figurent ci-après en Annexe 3.3 dans des tableaux répertoriant les dispositions législatives ou réglementaires visées. Elles s'inscrivent dans une démarche qui consisterait à élargir le champ des actifs éligibles en y intégrant le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un bien immobilier résidentiel situé en France bénéficiant de la sûreté personnelle du FGAS ou d'une autre entité venant s'y substituer.

3.7 Mise en Œuvre d'Obligations Vertes

Au-delà du secteur de la rénovation énergétique des logements, l'émergence d'actifs privés « verts » constitue un objectif en soi pour favoriser le financement de la transition énergétique.

Or il n'existe pas à l'heure actuelle d'émetteur d'obligations sécurisées dont l'activité soit entièrement dédiée à la rénovation des logements et encore moins à la rénovation énergétique. Compte tenu des montants en jeu et à condition que la loi le permette, il semble peu probable qu'un établissement bancaire trouve un intérêt à créer seul un émetteur spécialisé dans la rénovation des logements.

Des projets actuellement à l'étude au niveau de l'« *European Covered Bonds Council* » (ECBC) visent à promouvoir l'émergence d'un label dédié. Le principe permettrait aux émetteurs d'obligations sécurisées, dont une proportion minimum du portefeuille de couverture serait consacrée au financement de l'efficacité énergétique, d'obtenir une labellisation de leurs émissions en « obligations sécurisées vertes ». La prise en compte pour sa totalité d'un actif qui ne contribuerait que partiellement à la rénovation énergétique, comme par exemple un prêt d'acquisition d'un logement servant également à financer des travaux, aurait pour conséquence de diluer le caractère « vert » de ces actifs.

Ainsi, la solution proposée ci-dessus, en entraînant nécessairement une dilution des Prêt à la rénovation énergétique dans les portefeuilles de couverture des SCF et SFH, serait à même de compromettre un affichage clair et fort de l'objectif recherché et ainsi remettre en cause une labellisation du dispositif en « obligations vertes » ou équivalents.

La spécialisation d'un émetteur dans le refinancement de la rénovation énergétique permettrait au contraire d'afficher clairement un label « obligations vertes » (ou « climate bonds ») sur les passifs qu'il émettrait. Seul un véhicule de place pourrait raisonnablement espérer atteindre une taille critique justifiant sa création.

3.8 Proposition 6 : Prévoir la création ultérieure d'un émetteur de place ad hoc

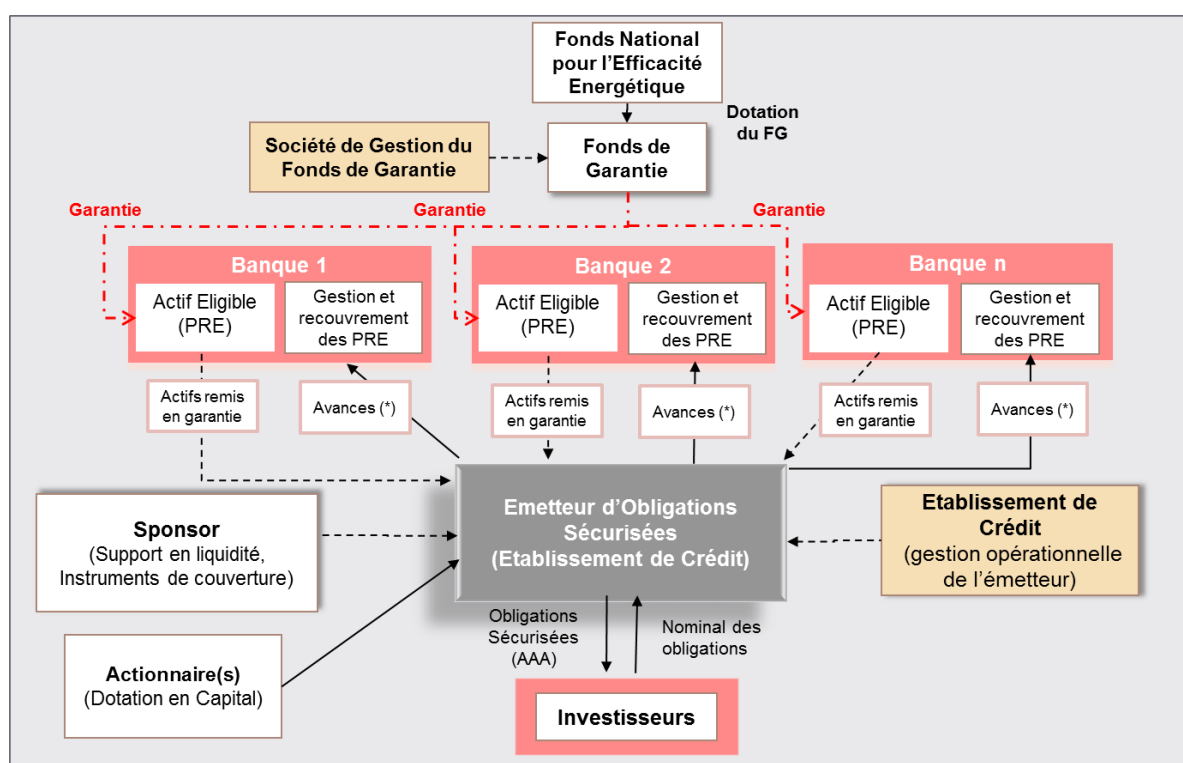
Une autre voie qui pourrait être suivie afin d'assurer le refinancement des Prêts à la rénovation énergétique, et qui permettrait le développement d'une nouvelle classe d'actifs sous forme d'obligations « vertes », consisterait en la création d'un émetteur de place dont l'objet serait exclusivement dédié au refinancement de cette catégorie de prêts par le biais émissions d'obligations sécurisées. Cet émetteur de place pourrait prendre deux formes :

- (a) Une Société de Financement de l'Habitat dont le refinancement serait assuré par l'émission d'Obligations de Financement de l'Habitat.

- (b) Un Fonds Commun de Titrisation, structuré à la manière d'un émetteur d'obligations sécurisées de banque, dont la forme permettrait de s'affranchir des contraintes liées à la constitution d'un établissement financier spécialisé.

3.8.1 Société de Financement de l'Habitat de place

La solution repose sur la création d'une Société de Financement de l'Habitat exclusivement dédiée au refinancement des Prêts à la rénovation énergétique. Comme pour la première solution exposée ci-dessus, elle suppose également des aménagements du cadre législatif et réglementaire en vue d'assurer l'éligibilité du refinancement des Prêt à la rénovation énergétique à ce dispositif (voir la Proposition 5 précédente).



3.8.1.1 Structure juridique - procédure d'Agrément

Les sociétés de financement de l'habitat (« SFH ») sont régies par les articles L515-34 et suivants du Code Monétaire et Financier. Ce sont des établissements de crédit agréés en qualité de société financière par l'Autorité de contrôle prudentiel (« ACP »).

Les critères de délivrance de l'agrément sont définis par l'ACP. Le projet doit faire l'objet d'une présentation auprès de la Direction des Agréments, des Autorisations et de la Réglementation de l'ACP. Le délai d'instruction au cours duquel des précisions ou des documents complémentaires pourront être demandés, peut raisonnablement être estimé à 3 mois.

3.8.1.2 Chargement des Actifs

Le chargement des actifs éligibles envisagé repose sur un prêt accordé par la SFH à l'établissement de crédit apporteur d'actifs, assorti d'une garantie financière constituée conformément à l'article L. 211-38 du CMF (remise en pleine propriété à titre de garantie).

Ce schéma, parfaitement connu des agences de notation, est désormais rôdé parmi les différents intervenants nécessaires à sa mise en place : cabinets juridiques, autorités de régulation, contrôleurs spécifiques et investisseurs.

3.8.1.3 Nature des passifs émis

Pour le financement de ses opérations, les sociétés de financement de l'habitat peuvent émettre des obligations appelées « obligations de financement de l'habitat » et bénéficiant d'un privilège légal.

Le privilège est défini à l'article L515-19 du Code Monétaire et Financier qui prévoit que :

- (a) Les sommes provenant de prêts refinancés, des valeurs de remplacement et des instruments de couverture (après compensation éventuelle) sont affectées par priorité au service du paiement des obligations de financement de l'habitat et des autres ressources ;
- (b) Lorsqu'une SFH fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires, les obligations émises sont payées à leur échéance contractuelle et par priorité à toutes les autres créances ;

3.8.1.4 Capitalisation de la structure

La création d'un émetteur de place d'obligations sécurisées de banque de type Société de Financement de l'Habitat nécessitera la dotation en capital dudit établissement à des niveaux satisfaisant aux règles d'adéquation des fonds propres en vigueur (transposition en droit français de la directive européenne dite « Capital Requirement Directive » ou « CRD ») ou à venir (règlement européen dit « Capital Requirement Regulation » ou « CRR » et transposition en droit français de la directive CRD IV).

Le niveau de capital devra par ailleurs être jugé suffisant par l'autorité en charge de la supervision de l'établissement qu'il s'agisse de l'Autorité de Contrôle Prudentiel ou de la future autorité européenne en charge de la supervision des banques.

Les fonds propres dont l'émetteur sera doté visent à couvrir :

- (a) le risque de crédit sur les actifs ;
- (b) le risque de crédit sur les instruments dérivés conclus dans le cadre de la couverture des risques de taux et de change ;
- (c) le risque opérationnel.

Ils devront également être calibrés de manière à satisfaire au respect des grands risques réglementaires tels que définis dans le Règlement 93-05 du 21 décembre 1993 de l'Autorité de contrôle prudentiel :

« Tout établissement de crédit assujetti est tenu, dans les conditions prévues au présent règlement, de respecter en permanence un rapport maximum de 25 % entre l'ensemble des risques nets pondérés qu'il encourt du fait de ses opérations par bénéficiaire et le montant de ses fonds propres. »

Une première simulation pour le calibrage des fonds propres a été réalisée (voir annexe 3.4). Pour une production annuelle de 380.000 Prêts à la rénovation énergétique d'un montant nominal moyen de 13.500€ et d'une maturité moyenne de 15 ans, les besoins de nouveaux fonds propres diminueraient au cours du temps, passant de 41M€ la première année à 31M€ au bout de cinq ans.

L'émetteur pourrait être doté en fonds propres par les établissements de crédit qui bénéficient de la liquidité levée à moindre coût en échange de leur portefeuille d'actifs éligibles. La dotation pourrait s'envisager sur la base des parts de marchés de prêts à la rénovation énergétique distribués. Mais cette dotation aurait pour effet de doubler les fonds propres immobilisés des établissements apporteurs d'actifs participant au capital de la structure. En effet la réglementation actuelle pourrait requérir une immobilisation de fonds propres à la fois pour le portage des créances, et pour la participation au capital de la SFH de place.

3.8.1.5 Contraintes Réglementaires

Les Sociétés de Financement de l'Habitat sont tenues de respecter à tout moment un certain nombre de ratios qui sont autant de contraintes additionnelles qui pèseront sur le futur émetteur de place. Ces dispositions font actuellement l'objet de discussions au niveau de la place entre la Direction générale du Trésor et des représentants des SCF et SFH existantes. Un durcissement de ces contraintes est d'ores et déjà prévisible :

- Quotités de refinancement : le refinancement par des ressources privilégiées est limité par le montant du capital restant dû et par un pourcentage de la valeur du bien financé ou apporté en garantie
- Evaluation des Immeubles : Modes d'évaluation prudents des immeubles régis par le « Règlement n° 99-10 du 9 juillet 1999 relatif aux sociétés de crédit foncier et aux sociétés de financement de l'habitat »
- Ratio de couverture : la SFH sera tenue de respecter à tout moment un ratio de couverture des ressources privilégiées par les éléments d'actifs, y compris les valeurs de remplacement, au moins égal à 102 %. Dans la pratique, les agences de notation peuvent demander beaucoup plus, actuellement autour de 112 % pour obtenir une notation AAA.
- Ratio de liquidité à 180 jours : la SFH sera tenue d'assurer à tout moment la couverture de ses besoins de trésorerie sur une période de 180 jours, en tenant compte des flux prévisionnels de principal et intérêts sur ses actifs ainsi que des flux nets afférents aux instruments financiers à terme
- Rapport sur la qualité des actifs : les SFH sont tenues de publier chaque trimestre des informations relatives à la qualité et à la durée des prêts, titres et valeurs à financer.
- Valeurs de remplacement : les SFH peuvent détenir des titres, valeurs et dépôts suffisamment sûrs et liquides comme valeurs de remplacement dans une limite de 15% du montant nominal des obligations de financement de l'habitat émises et des autres ressources privilégiées.

- Contrôleur spécifique : un contrôleur spécifique devra être nommé par les dirigeants de la société, sur avis conforme de l'Autorité de contrôle prudentiel.

3.8.1.6 Mise en Œuvre Opérationnelle

De par la loi, les SFH sont tenues de sous-traiter la gestion ou le recouvrement des prêts, expositions, créances assimilées, titres et valeurs, des obligations ou des autres ressources à un établissement de crédit lié à la société par contrat.

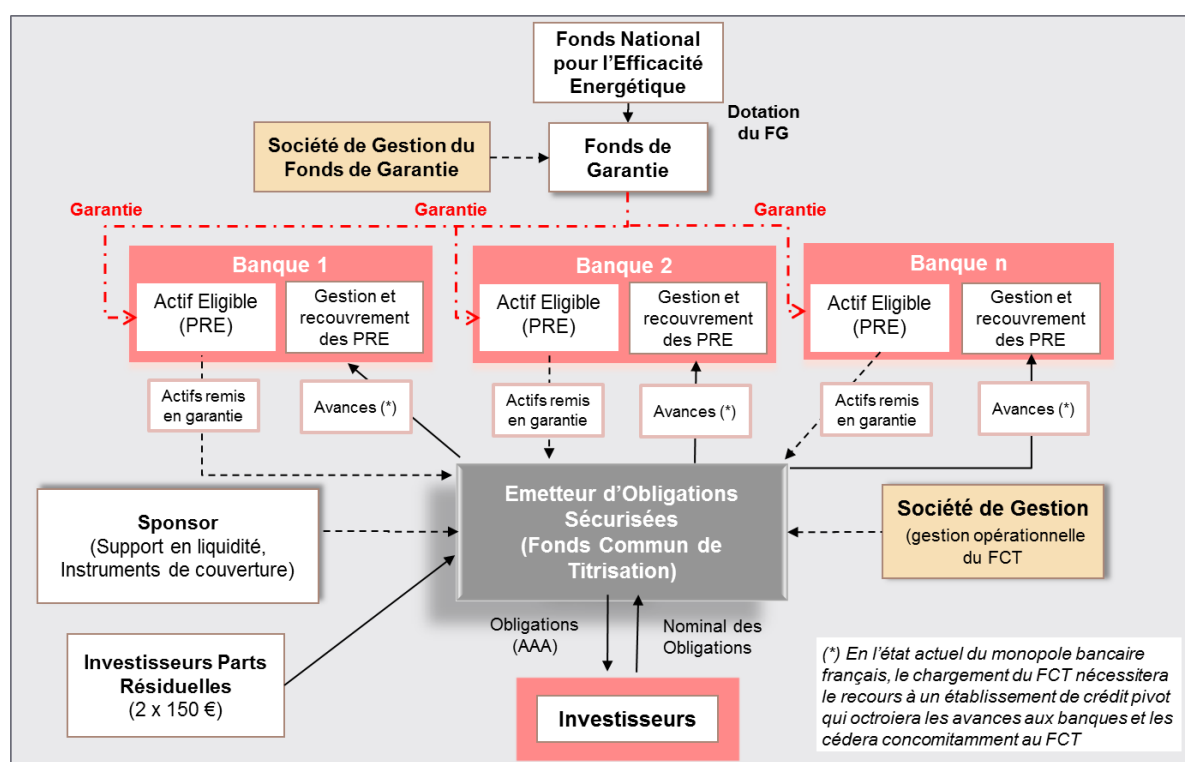
Il n'est ainsi pas envisagé de doter l'entreprise de ressources humaines propres. La SFH de place devra s'appuyer sur les ressources des établissements de crédit tant pour la gestion des actifs refinancés, que pour les activités de commercialisation de ses titres que pour les traitements administratifs nécessaires ainsi que pour son dispositif de contrôle interne. Ceux-ci devront disposer de la capacité et des moyens pour assurer cette gestion.

3.8.2 Fonds Commun de Titrisation

La solution repose sur la création d'un Fonds Commun de Titrisation de place exclusivement dédié au refinancement des Prêts à la rénovation énergétique. Les principes de structuration d'un tel émetteur s'apparentent par certains aspects à ceux retenus pour la création d'une SFH de place.

Ainsi, le FCT ne serait ni tranché ni compartimenté, la totalité des passifs émis, hormis les deux parts résiduelles réglementaires, étant *pari passu*. En ce sens, hormis le fait que l'émetteur ne possède pas le statut d'établissement de crédit, la structure sera celle d'un émetteur d'obligations de banque structurées ou « structured covered bonds ».

Le FCT présente de nombreux avantages décrits ci-après, néanmoins, les obligations émises s'adresseraient à des bassins d'investisseurs plus réduits et les niveaux d'émissions seraient plus coûteux pour l'émetteur.



3.8.2.1 Structure Juridique

Les fonds communs de titrisation sont régis en partie par les articles L214-49-4 et suivants du Code Monétaire et Financier qui prévoient :

- (a) Le fonds commun de titrisation est un organisme de titrisation constitué sous la forme de copropriété. Le fonds n'a pas de personnalité morale.
- (b) Le fonds commun de titrisation est constitué à l'initiative conjointe d'une société chargée de sa gestion (la société de gestion) et d'un établissement de crédit dépositaire de la trésorerie et des créances du fonds.
- (c) Le fonds est régi par un règlement qui fixe notamment :
 - Le mode de fonctionnement du fonds ;
 - Les entités qui participent à sa gestion et plus particulièrement la société de gestion qui représente le fonds à l'égard des tiers ;
 - Les conditions dans lesquelles le fonds émet des titres de créances ;

Les FCT font l'objet d'une supervision l'Autorité des Marchés Financiers.

3.8.2.2 Nature des passifs émis

Hormis les deux parts résiduelles d'un montant nominal unitaire de 150 €, le FCT émettrait des obligations dans le cadre d'un programme d'émission visé par l'Autorité des Marchés Financiers qui feraient l'objet d'une cotation sur un marché organisé.

3.8.2.3 Contraintes réglementaires

Une telle solution permettrait de s'affranchir d'un certain nombre de contraintes liées notamment au statut d'établissement de crédit spécialisé d'une Société de financement de l'habitat :

- (a) Pas d'agrément à obtenir de la part de l'Autorité de Contrôle Prudentiel.
- (b) Le fonctionnement du fonds est encadré par son règlement qui est établi sur une base contractuelle entre la société de gestion et un établissement de crédit dépositaire. Notamment, l'utilisation d'un FCT ne requerrait pas d'aménager le cadre législatif et réglementaire en vue d'assurer l'éligibilité du refinancement des Prêts à la rénovation énergétique au dispositif.
- (c) Les obligations réglementaires d'un FCT en termes de respect de ratios, de production d'états périodiques et de diffusion d'informations sont limitées.
- (d) Le fonds n'est pas doté en fonds propres et n'est pas assujéti au respect des ratios de solvabilité.

3.8.2.4 Mise en Œuvre Opérationnelle

La gestion du FCT serait confiée à une Société de gestion dûment habilitée, qui n'aurait toutefois pas besoin d'être un établissement crédit. Les tâches à sous-traiter sont sensiblement les mêmes que pour les SFH : gestion des actifs refinancés, commercialisation de ses titres, traitements administratifs nécessaires, contrôle interne

3.8.3 Avantages / Inconvénients des deux solutions de création de véhicule ad hoc

La comparaison entre ces deux formes d'émetteur de place fait ressortir que :

- **Le montage juridique d'un FCT serait beaucoup plus simple** que celui d'une SFH dans la mesure où celui-ci ne nécessiterait pas d'agrément de l'ACP, ni même d'évolution législative ou réglementaire pour donner aux Prêts à la rénovation énergétique un statut d'actif éligible.
- **La mise en place d'un FCT ne nécessite pas de mobiliser une quantité significative de fonds propres**, contrairement à la SFH qui requerrait un soutien des banques en fonds propres.
- **La mise en œuvre opérationnelle d'un FCT est moins lourde** que celle d'une SFH qui nécessite la création ex nihilo d'un établissement de crédit, avec les règles strictes de gouvernance et de reporting associées.
- **Mais du fait de cette moindre sécurisation des passifs émis, le coût de la ressource (taux d'émission des obligations) d'un FCT de place, même noté AAA, serait significativement supérieur** à celui d'une SFH. Dans les conditions de marché actuelles, cette différence peut être estimée à 50 points de base.
- En outre, **les obligations émises par une FCT de place ne pourraient être qualifiées d'obligations sécurisées de banque et par là-même seraient beaucoup moins attractives aux yeux des investisseurs potentiels, dont le bassin est d'ailleurs plus réduit** que dans le cas des SFH :
 - (a) Elles ne pourraient pas prétendre à l'exemption de la limite de 5 % de détention par un OPCVM de titres sur une même entité ;
 - (b) Elles ne bénéficieraient pas d'une pondération favorable (10 % pour les émissions bénéficiant du meilleur échelon de crédit) dans le calcul de besoin en fonds propres en méthode standard ;
 - (c) Elles ne pourraient pas prétendre au privilège légal attaché à ces titres, quand bien même des mécanismes seraient intégrés à la structure afin de minimiser le risque pour les investisseurs en cas de faillite de l'établissement sponsor ou de l'émetteur ;
 - (d) Elles seraient traitées par la Banque Centrale Européenne comme des obligations adossées à des actifs (*Asset Backed Securities*), bénéficiant d'un traitement moins favorable en termes de taux de décote appliqué. En effet, les ABS rentrent dans la catégorie de liquidité V qui prévoit un taux de décote de 16 % sur la valeur marché de ces actifs, augmenté de 5 % lorsque cette valeur marché est issue d'un calcul.

Par ailleurs, le mode de chargement du FCT par prêts collatéralisés pourrait poser des difficultés pour obtenir l'exonération de la doctrine des liens étroits, la Banque de France ayant indiqué en 2012 qu'elle ne considérerait plus ce mode de chargement comme permettant l'exemption à cette doctrine.
 - (e) Elles bénéficieraient d'une pondération moins favorable pour les investisseurs du monde de l'assurance, dans le cadre de l'application de Solvabilité 2, ces positions étant considérées comme de la Titrisation (cf. Supra).

Un tableau comparatif plus détaillé figure en annexe 3.5.

En résumé, le montage d'un FCT serait plus simple et plus adapté à des volumes d'encours relativement faibles, mais offrirait des taux de refinancement significativement moins bons que ceux

d'une SFH, dont le montage plus complexe ne se justifierait que pour des volumes d'encours refinancés élevés (supérieurs à 5 Mds€).

La création d'un véhicule de place ne paraît donc envisageable que lorsque les volumes de production de prêts seront suffisants et dès lors que les banques consentiraient à apporter leurs créances à ce véhicule. Cette vision de l'évolution du dispositif mérite toutefois d'être maintenue.

3.9 Proposition 7 : à l'occasion de sa recapitalisation, flécher 1 Md€ de prêts de la BEI pour amorcer la nouvelle dynamique du circuit bancaire

Quel que soit le scénario retenu, la mise en œuvre des adaptations nécessaires et la mobilisation des ressources financières issues des obligations des distributeurs d'énergie prendront du temps.

Afin de faciliter et d'accélérer l'amorçage de la nouvelle dynamique bancaire, une opportunité existe aujourd'hui pour mobiliser des ressources européennes : l'efficacité énergétique est une des toutes premières priorités de l'Europe, et le sujet a été identifié comme l'un des domaines qui pourrait contribuer à une relance européenne. Sur les 60 milliards d'euros de capacité nouvelle de prêts potentielle de la BEI, suite à sa recapitalisation de 10 milliards d'euros à la fin 2012, la France peut prétendre recevoir une dizaine de milliards d'euros, à la hauteur des autres grands Etats Membres.

Une partie de ces fonds pourrait être employée rapidement à refinancer les Prêts à la rénovation énergétique accordés par les banques à des taux s'approchant de ceux obtenus via les SFH. Ce refinancement serait conditionné à une stricte affectation de ces fonds.

Le précédent du prêt de 100 M€ accordé par la KfW au groupe BPCE dans le cadre du programme européenne KfW/ELENA¹⁹ démontre l'impact rapide d'un accès à une source de refinancement bon marché et fléchée sur la dynamique de distribution de prêts à l'efficacité énergétique.

Un apport de la BEI à hauteur de 1Md€ permettrait sans doute de couvrir au moins la première année de montée en charge du dispositif, compte-tenu du niveau actuel de distribution de l'éco-PTZ (577 M€ en 2012), ce qui laisserait le temps de remonter les statistiques nécessaires au calibrage fin du Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique et, le cas échéant, pour les dispositifs de refinancement de place privé.

¹⁹ Le Groupe BPCE, première banque française choisie par la Commission européenne et la KfW pour financer des projets locaux d'efficacité énergétique en France, communiqué de presse du 5/12/2012 disponible sur http://www.bpce.fr/content/download/3006/52947/version/5/file/05-12-12_CP_BPCE_KFW_efficacite_energetique-01.pdf

4 Expérimenter à grande échelle le tiers financement

En dehors du circuit bancaire se sont développées ces dernières années des initiatives innovantes d'acteurs publics et privés basées sur le concept de tiers-financement ou de tiers-investissement. Ces approches cherchent à proposer un modèle de financement spécifique où les remboursements seraient gagés sur les économies d'énergies générées par le projet.

Dans le secteur du logement privé, pour des rénovations ambitieuses, ces initiatives sont principalement portées par des acteurs publics locaux. Elles développent des réflexions innovantes sur les services d'accompagnement des ménages intégrant les dimensions techniques, opérationnelles, financières, et de structuration de l'offre. La première de ces initiatives a été conduite par la SEM Energies Posit'IF créée sous l'impulsion de la Région Ile de France et qui a fait un travail d'étude remarquable sur les opérations de rénovation énergétique dans les copropriétés. D'autres initiatives envisagent des approches très innovantes pouvant aller jusqu'à la mise en place d'un nouveau service public de l'efficacité énergétique. Elles explorent l'intérêt et les limites des systèmes de garantie de la performance énergétique et plus globalement construisent des approches intégrées des opérations. Elles ouvrent ainsi des perspectives de valeur ajoutée réelle par rapport à l'approche traditionnelle qui compartimente l'accompagnement technique et opérationnel d'une part, et le service financier apporté par le système bancaire de l'autre.

Ces initiatives ont également été confrontées à la complexité des questions opérationnelles, contractuelles et juridiques que soulève l'idée apparemment simple du tiers financement.

4.1 Tiers financement et tiers investissement

La Mission reprend la définition du tiers financement et du tiers investissement proposé par le rapport « Financements innovants de l'efficacité énergétique » du Plan bâtiment durable²⁰:

« - 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 »

²⁰ Rapport du groupe de travail du Plan Bâtiment Durable sur les Financements Innovants de l'Efficacité Énergétique (FIEE), op.cit., p41

4.2 Dans le logement privé, développer le tiers financement sur la base d'échéances de paiement prédéterminées

Il est nécessaire d'adapter le niveau de complexité des montages opérationnels et contractuels au niveau de professionnalisme des différentes parties prenantes, notamment des maîtres d'ouvrages « particuliers ». De ce fait, la modulation des remboursements des financements en fonction des économies d'énergies réellement réalisées, caractéristique différentiante du tiers-investissement vis-à-vis du tiers-financement, serait difficilement praticable dans le secteur résidentiel diffus.

En effet, l'organisation contractuelle d'une modulation des remboursements des financements en fonction des économies d'énergies effectivement réalisées, de type « contrat de performance énergétique » se heurterait à de nombreuses difficultés techniques (définition d'un niveau de consommation de référence, des facteurs de variation, des procédures de mesure et de vérification), opérationnelles (marges de sécurité prises par les tiers-investisseurs), juridiques (complexité de la traduction contractuelle), et financières (besoin d'un niveau élevé de fonds propres pour faire face à la variabilité des remboursements).

Au final, les parties prenantes interrogées partagent largement le constat que la modulation des remboursements en fonction des économies d'énergies créerait une fausse impression de sécurité pour les ménages, et serait en pratique une source de confusion et de multiples conflits avec les maîtres d'œuvres. Elle dégraderait très significativement les conditions de refinancement des tiers-investisseurs et donc des ménages.

Il est toutefois tout à fait possible de mettre en place une Garantie de Performance Énergétique Intrinsèque (GPEI) lors de la réalisation de travaux²¹, mais qui serait décorrélée du plan de financement de l'opération.

La GPEI présente plusieurs avantages :

- La possibilité d'inclure des scénarios d'utilisation plus adaptés que ceux de la réglementation,
- Les contrôles, qui permettent de vérifier le choix de matériaux, la perméabilité à l'air, l'exactitude des calculs,
- La diminution des charges de fonctionnement sur les usages réglementaires,
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre,
- La présomption de sécurisation de la rentabilisation au moins partielle de l'investissement.
- Les dysfonctionnements et non conformités repérés sont traités par le prestataire garant avant la livraison de l'immeuble,
- La certification, optionnelle, apporte des éléments intéressants à l'engagement,
- Le « commissionnement » peut également être une solution intéressante.

La GPEI permet d'éviter certaines des causes d'écart entre consommations réelles et consommations théoriques²², à savoir les choix de conception inadaptés, des matériaux et équipements moins performants que prévu, une mauvaise mise en œuvre, etc.

²¹ Cf. Plan bâtiment durable, « La garantie de performance énergétique », avril 2012, rapport disponible sur http://www.legrenelle-environnement.fr/IMG/pdf/v2_rapport_final_gpe_11_03_12_-_jouvent_-_costa-2.pdf

²² Cf. Jean Carassus, « Les immeubles de bureaux verts tiennent-ils leurs promesses ? » Etude pour CSTB-Certivéa, mars 2011.

4.3 Proposition 8 : soutenir les expérimentations territoriales à grande échelle de tiers financement portées par des acteurs publics locaux

La valeur ajoutée principale du tiers-financeur réside dans l'intégration du volet financement avec l'accompagnement technique et opérationnel du ménage. Un accompagnement de bonne qualité réduira les risques techniques de l'opération, sécurisera a contrario les économies d'énergies, et d'un point de vue financier mitigera donc les risques de défaut de paiement. Le tiers-financement assorti de garanties de performance énergétique permettrait ainsi d'expérimenter la prise en compte une partie des économies d'énergies prévues dans les analyses de solvabilité des ménages.

Or, l'accompagnement technique et opérationnel des ménages dans leurs opérations de rénovation énergétique constitue la raison d'être des dispositifs territoriaux de « guichet unique » dont le Gouvernement a proposé la mise en place. Ces acteurs territoriaux seraient ainsi les mieux placés pour conduire un accompagnement de qualité, neutre et dénué de conflit d'intérêts, avec une bonne couverture territoriale.

De plus, les acteurs territoriaux sont en capacité d'expérimenter des approches innovantes dans les offres de financement, comme le préfinancement des subventions publiques, notamment le CIDD, et autres aides dont bénéficierait le ménage, ou le calcul du coût d'abattement du kWh du projet, qui permettrait de mieux apprécier la pertinence économique du projet.

Certaines initiatives étudient également de nouvelles manières de sécuriser le recouvrement des créances de tiers-financement au travers de redevances qui seraient collectées par le Trésor public, inspiré par le modèle PACE qui a été expérimenté aux Etats-Unis (cf. fiche en annexe 7)

Ainsi, le tiers financement peut être vu comme un guichet unique poussé jusqu'à son terme le plus ambitieux, intégrant un service de financement, afin d'assurer un service d'assistance à maîtrise d'ouvrage complet sur ces opérations.

C'est pourquoi la Mission propose de soutenir en priorité les acteurs publics locaux qui choisiront de porter un projet territorial de guichet unique intégrant une offre financière. Ces projets devraient constituer des expériences de tiers-financement à grande échelle (2000 logements au moins visés sur une période de 3 à 5 ans), ciblées sur des segments que le secteur bancaire adresse peu ou mal : opérations techniquement très ambitieuses ou utilisant des techniques innovantes, copropriétés, approches à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier,...

Dans cette perspective, **la Mission recommande au Gouvernement, à l'occasion de la renégociation du FEDER pour la période 2014-2020, de donner une large possibilité aux conseils régionaux de flécher une partie de ces fonds sur les expérimentations de tiers financement**

La Mission a identifié plusieurs conseils régionaux (cf. fiches régionales en annexe 4) et grandes agglomérations, comme Lyon et Grenoble, qui sont prêts à s'inscrire dans une telle démarche.

Ces expérimentations territoriales peuvent structurer leur dimension financière selon deux démarches, présentées ci-dessous. Une démarche, à droit constant, reposant sur un partenariat avec les banques, et une démarche de portage direct des financements par les tiers-financeurs,

nécessitant un travail important sur les modalités de régulation de cette activité, ainsi qu'un engagement initial important des finances locales, mais qui permettrait d'expérimenter à moyen terme des offres de tiers-financement à plus grande valeur ajoutée.

En dehors de ces initiatives territoriales, **la Mission recommande au Gouvernement de rester ouvert au soutien d'initiatives privées pertinentes qui auraient la capacité d'apporter une réelle valeur ajoutée ou une complémentarité par rapport au secteur bancaire.**

A l'image du réseau bancaire, la sécurisation des créances constitue l'élément clé pour un refinancement à faible coût des créances de tiers financement. Cette sécurisation peut se structurer soit directement au niveau des prêts, sous forme de garanties ou d'autres type de sûretés, soit au niveau de la structure de tiers-financement elle-même, sous forme de fonds propres, au sens large du terme.

Cette seconde option augmenterait considérablement les besoins de capitalisation des structures de tiers financement, notamment pour les acteurs publics locaux. En outre, elle ne permettrait pas d'envisager la cession des créances de tiers-financement, non garanties, dans de bonnes conditions, et poserait donc à moyen et long terme un problème de gonflement des bilans de ces structures.

Aussi **la Mission recommande-t-elle de soutenir les initiatives de tiers financement en sécurisant les créances de tiers-financement au niveau des prêts eux-mêmes.** Les conditions de mise en place de telles garanties sont précisées dans les propositions suivantes.

4.4 Proposition 9 : dans le cadre de ces expérimentations, valider les conditions d'un portage direct des créances par les structures de tiers-financement

Lorsque que le service financier rendu par un tiers financeur prend la forme d'un prêt, des conséquences réglementaires importantes sont à prendre en compte. En effet, les opérations de crédit requièrent la licence bancaire. Le statut d'établissement de crédit comporte des contraintes de gestion opérationnelle, financière et prudentielle et des obligations de reporting qui sont incompatibles avec les volumes de financement en jeu et l'expérience des acteurs publics locaux.

Plusieurs collectivités locales s'engagent dans une démarche visant à créer des structures portant les travaux de rénovation énergétique et donc les créances de tiers financement sur leur bilan. Elles souhaitent ainsi proposer un véritable service public de l'efficacité énergétique, et dans ce cadre de pouvoir distribuer des offres de financements innovantes : allongement des durées de prêts afin de faciliter le financement de travaux ambitieux, intégration et préfinancement des subventions, rattachement des remboursements au logement plutôt qu'à son propriétaire, recouvrement des créances par l'intermédiaire du Trésor public pour sécuriser celles-ci, prise en compte des économies d'énergie dans les analyses de solvabilité des ménages.

4.4.1 De nombreuses questions à traiter au préalable

Leur mise en place requiert néanmoins de traiter au préalable les problématiques suivantes :

Clarifier le statut des structures de tiers financement au regard du monopole bancaire

Le Code Monétaire et Financier prévoit des régimes dérogatoires au monopole bancaire. Premier acteur territorial du tiers financement en France, la SEM Energies Posit'IF, créée sous l'impulsion de la Région Ile de France, ainsi obtenu une telle dérogation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel sur la base du caractère « accessoire » de l'activité de prêt prévue par son plan d'affaires.

Si cet avis de l'ACP permet à la SEM Energies Posit'IF d'initier son activité, il n'est pas suffisant pour considérer que la question du champ du monopole bancaire est définitivement réglée pour toutes les sociétés qui seraient créées pour porter une telle activité, ni même dans la perspective d'une montée en charge de l'offre de tiers-financement de la SEM Energies Posit'IF.

Organiser la subrogation des aides publiques et des garanties au tiers-financeur

Afin de pouvoir présenter des offres compétitives, le tiers financeurs doit pouvoir mobiliser notamment le crédit d'impôt, la bonification de l'éco-PTZ, ou les subventions territoriales disponibles, en lieu et place et dans les mêmes conditions que le ménage bénéficiaire des travaux.

Etudier les conditions de refinancement des créances de tiers financements

Des structures de tiers financement portant des créances en direct devront trouver les ressources pour financer leur bilan, ou bien céder ces créances de manière à sortir graduellement celles-ci de leur bilan.

Pour organiser ces opérations dans de bonnes conditions, il faudra que ces créances bénéficient d'un très bon niveau de sureté, au même titre que les créances de type bancaire. Or le dimensionnement et les modalités d'appel à de telles suretés dépendent étroitement de la politique de crédit et de gestion des risques qui sera adoptée par les structures de tiers-financement.

Définir une politique de gestion des risques robuste

Une dérogation éventuelle au monopole bancaire ne saurait exempter les tiers-financeurs de pratiquer une gestion des risques de qualité, d'un niveau équivalent à celui exigé du secteur bancaire, mais dont les modalités seraient adaptées aux spécificités du tiers financement.

C'est une condition de bonne gestion publique et de pérennité des initiatives de tiers-financement, dont l'enjeu sera la capacité à refinancer les créances de tiers financement, dans des conditions permettant de proposer des taux d'intérêts attractifs aux ménages.

Ainsi la définition de lignes directrices sur les conditions de distribution de prêts par les tiers-financeurs (politique d'octroi, capacité de transformation, politique de gestion et de recouvrement, règles prudentielles, règles de contrôle par les autorités de régulation) devrait faire l'objet de travaux réunissant représentants de collectivités, administrations d'Etat et régulateurs concernés.

4.4.2 Des pistes de structuration financière à approfondir

Compte-tenu du degré de maturité des initiatives de tiers-financement, et des éléments d'approfondissement énoncés plus haut, la Mission n'est pas en mesure aujourd'hui de présenter une proposition détaillée de structuration financière d'un portage en direct des créances de tiers-financement.

Néanmoins, plusieurs orientations se dégagent :

- Dans cette perspective, **la mise en place de fonds de garantie spécifiques au tiers-financement dotés par les ressources financières des distributeurs d'énergie** serait possible, en supposant qu'une politique de gestion des risques évoquée plus haut et qu'une politique d'octroi de crédits suffisamment sécurisées aient été définies et testées en grandeur réelle, et qu'un modèle d'évaluation des risques ait été construit sur la base de ces résultats. Il n'est cependant pas possible à ce stade d'en quantifier les besoins financiers. **Ces fonds de garantie seraient plus efficacement structurés sur une base régionale**, afin de pouvoir s'adapter aux spécificités des expérimentations territoriales, notamment au ciblage des opérations et des publics prioritaires. Cela faciliterait en outre leur abondement par les collectivités territoriales concernées.
- Au-delà des questions de fonds propres et de garanties se pose la question de l'endettement des structures de tiers-financement pour refinancer leurs créances. En attendant que des opérations de cession de créances et de titrisation soient possibles, et si l'offre bancaire s'avère insuffisante ou inadaptée, **une intervention des Fonds d'épargne comme prêteur des structures de tiers-financement pendant la période d'amorçage de ce modèle pourrait être suggérée au Ministre de l'économie, des finances et du commerce extérieur**, sous réserve d'un accord sur les niveaux de garantie nécessaires.

4.5 Proposition 10 : dans le cadre de ces expérimentations, tester la distribution de financements sous la forme de partenariats avec les banques

La mise en œuvre de la proposition précédente requiert à la fois des travaux de fond, et une meilleure définition opérationnelle des services de tiers-financement qui sera difficile à acquérir autrement que par de premières expériences. A court terme, et en tous cas pour les expérimentations territoriales, une solution alternative, pour une structure de type « guichet unique », consiste à rechercher des partenariats avec des banques pour distribuer des Prêts à la rénovation énergétique, ainsi que le conçoivent plusieurs des Conseils régionaux identifiés à ce jour.

Un tel partenariat pourrait porter sur :

- Les modalités de transmission par le guichet unique aux banques choisies par le ménage d'un dossier technique et financier permettant de faciliter l'instruction des prêts par les banques ;
- Les conditions d'assouplissement des politiques d'octroi de crédit, en fonction du niveau de garantie des économies d'énergies que pourrait apporter le guichet unique ;
- Un encadrement des taux des crédits aux ménages ;
- Une communication commune sur ce dispositif.

Cette démarche présente l'avantage que les prêts ainsi conclus bénéficieraient automatiquement du Fonds de garantie pour la rénovation énergétique présenté plus haut (cf. Proposition 2).

Dans un deuxième temps, les tiers-financeurs territoriaux pourraient envisager de faire évoluer ce partenariat vers un véritable service d'intermédiation et un rôle de courtier. Pour ce faire, ils devraient se doter d'un statut d'Intermédiaire en Opération de Banque et en Services de Paiements (IOBSP) régulé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel, ou bien d'une filiale dotée de ce statut.

Ce statut comporte des contraintes d'immatriculation, de compétences des personnes chargées de ce service, de souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle et d'une garantie financière, et naturellement du respect de règles de bonne conduite vis-à-vis des ménages ainsi conseillés. Mais cela leur permettrait de développer un véritable service d'accompagnement financier, rémunéré en partie par les banques, tout en ne portant pas les créances correspondantes sur leur bilan.

4.6 Proposition 11 : utiliser le tiers financement pour développer la rénovation énergétique dans les copropriétés

La rénovation énergétique des copropriétés privées soulève des difficultés supplémentaires, en premier lieu à cause des délais de prise de décision (deux à trois ans en moyenne dans le cas du programme Mur-Mur à Grenoble) et de ce fait du besoin d'accompagnement important dans la durée qu'il suppose. La possibilité pour les banques d'octroyer des éco-PTZ collectifs aux copropriétés²³, en cours de finalisation n'adresse pas ce problème.

En l'absence d'une refonte de la loi de 1965 régissant le fonctionnement des copropriétés, l'intégration de l'accompagnement technique, opérationnel et financier caractéristique du tiers financement est particulièrement adaptée à cette situation. Les tiers financeurs publics disposent de la structure et de la légitimité pour déclencher des rénovations énergétiques dans les copropriétés.

Plusieurs évolutions législatives et réglementaires faciliteraient l'activité des structures de tiers-financement dans ce domaine :

- **Permettre aux structures de tiers financement de mobiliser pour le compte des copropriétaires les éco-PTZ ou les prêts à rénovation énergétique réglementés** distribués par les banques. Sous réserve de la solidité financière de la structure de tiers-financement, la substitution d'une multitude de contreparties individuelles par une contrepartie unique pourrait inciter les banques à distribuer des prêts pour ce type d'opérations. **Créer un produit d'épargne défiscalisé de type PEL pour les copropriétés en vue de travaux de rénovation énergétique** : l'ouverture des PEL ou d'un produit d'épargne défiscalisé aux syndicats de copropriétés en vue de travaux d'amélioration énergétique permettrait d'améliorer les taux d'autofinancement de ces opérations et à faciliter leur déclenchement.
- Dans le cadre des expérimentations en partenariat avec les banques, **ouvrir l'usage du Fonds de Garantie de la Rénovation Energétique (cf. proposition 2 supra) à une garantie collective de prêts à une copropriété**. Cette modalité permettrait de grandement simplifier le traitement des prêts collectifs aux copropriétés. Les modalités d'octroi de la garantie, ainsi que la dotation du fonds devraient être adaptées.
- Dans le cadre des expérimentations de portage direct des créances par les structures de tiers-financement, **ouvrir de même l'usage des fonds de garantie régionaux à une garantie collective de prêts à une copropriété**.

²³ Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété qui doit être complété par un décret précisant les modalités d'octroi de l'éco-PTZ collectif.

5 Développer le microcrédit personnel pour compléter le dispositif de lutte contre la précarité énergétique

En France, la précarité énergétique est définie par un taux d'effort des dépenses consacrées à l'énergie par un ménage supérieur à 10 % de ses revenus. Selon l'ANAH, cette situation concerne 3 400 000 ménages en France²⁴. Aussi la précarité énergétique est-elle loin de concerner uniquement les ménages les plus pauvres.

5.1 Proposition 12 : rendre les travaux du programme Habiter Mieux automatiquement éligibles aux prêts réglementés à la rénovation énergétique

L'introduction d'un dispositif de garantie généralisé pour les prêts à la rénovation énergétique constitue donc déjà en soi une réponse au financement de la lutte contre la précarité énergétique pour les ménages concernés qui ont accès aux services bancaires usuels.

Il s'agit même d'un segment prioritaire, premièrement parce que par définition les gisements d'économies d'énergies dans leur logement sont considérables ; en outre une grande partie de ces ménages bénéficieront du relèvement des plafonds et des montants d'aide de l'ANAH, et présenteront ainsi aux banques un montage financier plus favorable à l'octroi d'un prêt.

A ce jour, les conditions d'éligibilité techniques des opérations de rénovation énergétique au programme Habiter Mieux et à l'éco-PTZ sont différentes. Il est proposé d'aligner les conditions afin de rendre les travaux validés par le programme Habiter Mieux automatiquement éligibles à l'éco-PTZ et aux Prêts à la rénovation énergétique.

5.2 Proposition 13 : maintenir des taux de subvention élevés pour la précarité énergétique

Les propositions suivantes concernent donc les ménages en situation de précarité énergétique et de pauvreté ou de grande pauvreté, se traduisant notamment par un certain niveau de débancarisation, et dans tous les cas l'incapacité à accéder à un prêt bancaire classique. On parlera ici de « pauvreté énergétique »

L'équation économique des projets de rénovation énergétique présentée en introduction du présent rapport, doit être revue pour les ménages en situation de pauvreté énergétique. Elle leur est significativement plus défavorable, et ce pour deux raisons principales.

²⁴ La précarité énergétique, état des lieux, ANAH, disponible sur <http://www.anah.fr/habitermieux/collectivites-territoriales/la-precarite-energetique-etat-des-lieux.html>

- L'amplitude de « l'effet rebond » à la suite de travaux qui permettent enfin à ces ménages de se chauffer correctement, diminue le montant des économies d'énergies réelles.
- Les travaux de lutte contre la précarité énergétique ne peuvent être dissociés d'actions de résorption de l'insalubrité ou de remise aux normes. Ainsi, la moyenne du montant de travaux du programme Habiter Mieux de l'ANAH s'établissait, avant le relèvement des plafonds, à environ 18.000€, dont environ la moitié est consacrée à des actions produisant directement des économies d'énergie, l'autre moitié étant dédiée à des travaux hors énergie. A économies d'énergies équivalentes, le montant des travaux s'avère donc plus élevé.

Aussi cette situation justifie-t-elle de maintenir des taux de subvention élevés pour ces ménages, car les opérations ainsi financées relèvent tout autant de la résorption de la précarité sociale que de la précarité énergétique.

5.3 Proposition 14 : développer une solution de microcrédit pour les ménages en situation de précarité énergétique

Nonobstant leur éventuelle débancarisation, des outils de financement doivent être disponibles pour les ménages en situation de précarité énergétique, en complément des subventions déjà importantes du programme Habiter Mieux de l'ANAH et des acteurs publics locaux.

En effet, même réduit à 25 ou 30 % de la facture des travaux, le reste à payer constitue un obstacle rédhibitoire pour un nombre significatif de ménages, et partant, un frein à l'atteinte des objectifs du Gouvernement sur cette cible prioritaire²⁵.

Le traitement de cette dimension financière doit être conçu comme une extension, partie intégrante du programme Habiter Mieux.

Compte-tenu des montants en jeu (entre 3 000 et 6 000 €), la mise en œuvre d'un outil de type microcrédit serait le mieux adapté.

Cet outil de microcrédit personnel à l'habitat s'appuierait sur les retours des expérimentations de microcrédit personnel au logement²⁶ mises en place par l'ADEME, l'ANAH et la Caisse des Dépôts.

Comme c'est déjà le cas pour le dispositif NACRE, le financement de ce dispositif pourrait être assuré, au moins initialement, par le Fonds d'épargne, intégrant éventuellement une bonification issue de l'enveloppe budgétaire actuellement consacrée aux éco-PTZ. La contribution du Fonds d'épargne, estimée à 250M€ pour 50.000 microcrédits, aurait vocation à être transitoire, le temps de bâtir une base de données d'expérience positive de nature à rassurer les apporteurs de capitaux privés.

Suivant le modèle du dispositif NACRE²⁷, **l'intervention des Fonds d'épargne pourrait prendre la forme d'un prêt à un gestionnaire central sélectionné sur appel d'offres, et la garantie nécessaire**

²⁵ Voir à ce sujet la fiche régionale de Midi-Pyrénées, Annexe 4.5, partie 4.

²⁶ Synthèse des expérimentations du microcrédit personnel pour l'amélioration de l'habitat Consultation de soutien à l'innovation PREBAT 2007, Michel Laviale

pourrait être octroyée par le Fonds de cohésion sociale, mais sur la base d'une dotation spécifique issue des ressources financières mobilisées auprès des distributeurs d'énergie. Sur la base des travaux menés dans le cadre des expérimentations de microcrédit personnel au logement, la dotation en garantie nécessaire est estimée à 5% de l'encours des prêts.

Ce produit de microcrédit pourrait alors être distribué par des banques partenaires mais aussi par une multitude d'acteurs sélectionnés sur la base d'un cahier des charges : partenaires associatifs du plan Habiter Mieux, organismes financiers spécialisés,...

Dans la pratique :

- Les ménages ayant besoin d'un financement seraient identifiés par les partenaires associatifs du programme Habiter Mieux dans le cadre du service d'accompagnement déjà fourni. Ce volet financier en constituerait une dimension complémentaire.
- Les analyses de solvabilité nécessaires pourraient être réalisées par ces partenaires associatifs, (qui réalisent déjà un premier diagnostic financier), en s'appuyant au besoin sur les « points conseil budget » que le Gouvernement met en place dans le cadre du projet de loi sur la consommation actuellement en discussion à l'Assemblée nationale.
- En fonction de ces analyses, le partenaire associatif orienterait ces ménages vers des banques partenaires distributrices de prêts classiques, ou vers des organismes de distribution de microcrédit personnel, en leur transmettant un dossier technique et financier standardisé.

²⁷ Cf. annexe 8 : Présentation de NACRE

6 Structurer un fonds recueillant et répartissant la dotation des distributeurs d'énergie

Les propositions précédentes présentent plusieurs emplois des ressources financières privées qui seraient mobilisées sur la base des obligations des distributeurs d'énergies au titre des articles 7.1 et 20.6 de la Directive européenne sur l'efficacité énergétique.

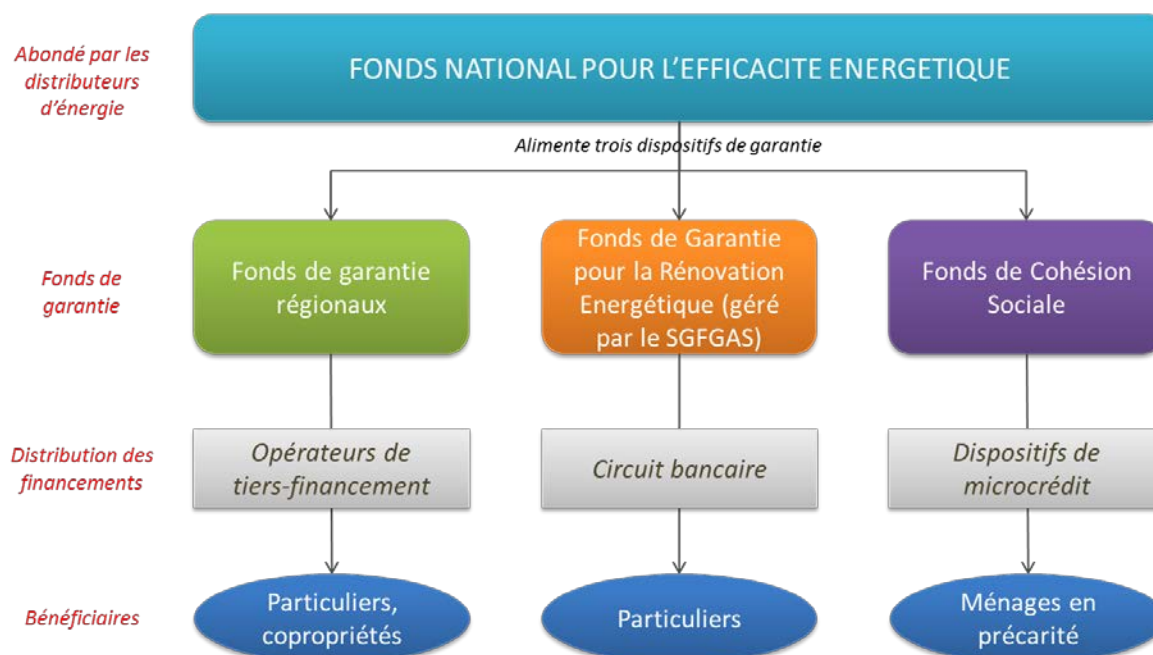
A court terme :

- doter un fonds de garantie qui viendrait contre-garantir les cautions octroyées par le FGAS sur les prêts à la rénovation énergétique accordés par les banques directement ou via les structures territoriales de tiers-financement. (Première estimation maximale : 250M€/an sur la base de 380.000 opérations pour un montant moyen de prêt de 13,5k€ et une dotation du fonds de garantie en numéraire de 5 % des encours. Selon les modalités précises de structuration choisies, la dotation en numéraire pourrait être limitée à une partie de ce besoin seulement).
- doter le Fonds de Cohésion Sociale afin de garantir les microcrédits à la rénovation énergétique du logement qui seraient accordés aux ménages en situation de précarité énergétique et sociale. (Première estimation : 12,5M€/an sur la base de 50.000 opérations par an pour un montant moyen de microcrédit de 5k€ et une dotation du fonds de garantie de 5 % des encours en numéraire).

A moyen terme :

- doter en fonds propres ou garantir les créances de tiers financement qui seraient accordées par les structures de tiers-financement sur leur bilan.

6.1 Proposition 15 : créer un fonds national pour l'efficacité énergétique fédérant et répartissant la dotation des distributeurs d'énergie



La création d'un fonds faitier fédérateur serait pertinente à plusieurs titres :

- Ce fonds est conforme à la directive européenne sur l'efficacité énergétique (article 20.6).
- En réunissant les ressources dotées par les distributeurs d'énergie obligés, il facilite les liens contractuels et opérationnels avec les différentes structures récipiendaires de ces fonds.
- Il décharge les distributeurs d'énergie de la gestion financière courante de ces ressources (rechargements, ajustements éventuels, appels de garanties, décaissements, restitutions,...).
- Il facilite le suivi et le comptage des opérations sécurisées par ces dispositifs sous réserve de la remontée d'information organisée par les observatoires existants²⁸.
- Il donne une visibilité accrue à ces dispositifs.

Ce fonds serait doté chaque année par les distributeurs d'énergie obligés et permettrait ainsi de garantir une génération de prêts ou de microcrédits. En l'absence d'un historique suffisamment représentatif disponible, la dotation en année 1 de ce fonds s'effectuerait sur des bases conservatrices, et serait ajustée au cours du temps au fur et à mesure des remontées statistiques sur les taux de sinistralité constatés.

Le fonds serait structuré de telle manière que la responsabilité en garantie des distributeurs d'énergie soit limitée à leur dotation au fonds, et de manière plus générale, à ce que la responsabilité en garantie soit à tout moment limitée en valeur absolue et en pourcentage des encours.

Plusieurs formes juridiques sont envisageables : fonds d'investissement, fiducie, mandat. Le choix dépendra in fine du paramétrage technique des outils de garantie qui sont envisagés.

²⁸ Cf. Plan bâtiment durable, rapport du groupe de travail « Signes de qualité », 2011, disponible sur <http://www.legrenelle-environnement.fr/Rapports-de-2011.html>

6.2 Proposition 16 : prévoir dans la transposition de la directive efficacité énergétique en droit français la capacité pour les distributeurs d'énergie de se libérer d'une partie de leur obligation en dotant le fonds national pour l'efficacité énergétique

La création du fonds national pour l'efficacité énergétique devrait être intégrée à la transposition de la Directive européenne sur l'efficacité énergétique en droit français.

Un article de loi devrait prévoir de permettre aux distributeurs d'énergie de se libérer d'une partie de leur obligation au titre de l'article 7.1 de la directive européenne, en dotant le Fonds national pour l'efficacité énergétique.

La Directive prévoit dans son article 7.1 que les Etats membres doivent établir un mécanisme d'obligations imposées aux distributeurs d'énergie et/ou aux entreprises de vente d'énergie au détail.

Un Fonds national pour l'efficacité énergétique est explicitement mentionné dans l'article 20.6 de la directive : *« les Etats membres peuvent prévoir que les parties obligées peuvent satisfaire aux obligations leur incombant en vertu de l'article 7, paragraphe 1, en versant annuellement à un Fonds national pour l'efficacité énergétique un montant égal aux investissements requis pour remplir lesdites obligations »*.

Cette disposition atteste de la possibilité d'un cumul entre la création d'un fonds et un mécanisme d'obligations existant tel que celui des certificats d'économie d'énergie.

La France devra alors notifier la création de ce fonds à la Commission européenne : aux termes de l'article 7.9 dernier alinéa de la directive *« les Etats membres notifient, au plus tard le 5 décembre 2013, les mesures publiques qu'ils prévoient d'adopter aux fins du premier alinéa et de l'article 20 § 6, selon le cadre énoncé à l'annexe V, point 4), en indiquant de quelle manière ils comptent réaliser le volume d'économie demandé »*. Des textes réglementaires devront en outre préciser les mécanismes d'apports, les modalités de gestion de ce fonds, ainsi que le mode de calcul du nombre de kWh d'obligation satisfaits pour chaque euro apporté.

Ce calcul dépendrait essentiellement de trois paramètres :

- 1) Le taux de dotation des fonds de garanties, c'est-à-dire le nombre d'euros immobilisés pour garantir 100€ d'encours de prêts ou de microcrédits. (première estimation : 5 %).
- 2) Le montant moyen des prêts (environ 13 500 € selon la première modélisation macroéconomique et microéconomique)
- 3) Le nombre moyen de kWh économisés annuellement pour chaque type d'opération. Sur la base des 12 fiches techniques d'opération type d'éco-PTZ²⁹, et des modélisations micro et macro-économiques présentées plus haut, un premier ordre de grandeur moyen de 16 000kWh par opération et par an a été établi. Afin d'affiner cette estimation, le Gouvernement pourrait s'appuyer sur les compétences accumulées par l'ATEE et l'ADEME sur les fiches d'opérations standardisées du dispositif des Certificats d'économies d'énergie.

²⁹ Disponible sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-12-fiches-Eco-pre.html>

7 Conclusion

Du point de vue des ménages, les propositions du présent rapport ne reposent pas sur l'idée qu'il faudrait accroître le niveau facial d'incitations financières aux opérations de rénovation énergétique des logements. Elles cherchent plutôt à en améliorer l'accessibilité, d'abord en traitant les freins qui empêchent aujourd'hui dans la pratique les ménages les moins favorisés d'en bénéficier, d'autre part en simplifiant les conditions d'accès pour tous.

Comme cela a été précisé dès le préambule, au-delà d'évolutions techniques et administratives déjà largement engagées, cette simplification passe avant tout par la création d'une chaîne complète d'accompagnement intégrant l'ingénierie, la structuration de l'offre de travaux et le financement. Le tiers-financement en constitue la conception la plus aboutie, mais des efforts d'articulation de même nature devront être entrepris entre les réseaux d'accompagnement et le secteur bancaire.

Ce rapport intermédiaire constitue une première étape de réflexion et de propositions sur les adaptations à apporter au système financier pour lui donner la capacité de suivre la montée en charge des rénovations énergétiques des logements privés que le Gouvernement veut mettre en œuvre.

Certaines de ces adaptations sont des évolutions ou des nouveaux usages d'outils existants et par conséquent ont pu faire l'objet de recommandations précises de mise en œuvre. C'est notamment le cas des évolutions à apporter au système bancaire, ou dans une moindre mesure, à l'utilisation du microcrédit pour compléter le dispositif de lutte contre la précarité énergétique. Si ces propositions ont déjà été soumises dans leur principe aux principales parties prenantes, leur mise en œuvre requiert des discussions techniques approfondies avec ces acteurs sous la réserve d'une validation politique préalable de ces orientations.

D'autres adaptations font appel à davantage d'innovation, non pas tant proprement financière que dans l'intégration du service apporté. C'est notamment le cas du tiers-financement, pour lequel la Mission a formulé des pistes de structuration financière qui demandent à être précisées. Néanmoins, le modèle financier des opérateurs de tiers financement étant subordonné à la nature et aux modalités du service que proposeront ces acteurs, ces précisions devront être apportées au fur et à mesure de la maturation des premiers projets portés par les collectivités territoriales.

Annexes

Annexe 1 : Hypothèses et modèle micro- et macro-économique

- 1.1 – Modélisation micro-économique
- 1.2 – Modélisation macro-économique

Annexe 2 : Dépenses fiscales relatives aux dispositifs actuellement en vigueur

Annexe 3 : Circuit bancaire

- 3.1 – Volumes d’obligations sécurisées de banques
- 3.2 – Fonctionnement actuel du SGFGAS et des garanties qu’il octroie
- 3.3 – Propositions de modifications des textes du Code Monétaire et Financier
- 3.4 – Capitalisation d’une Société de Financement de l’Habitat de place
- 3.5 – Comparaison des trois solutions de refinancement des Prêts à la rénovation énergétique

Annexe 4 : Fiches dispositifs régionaux

- 4.1 – Région Alsace
- 4.2 – Région Bretagne
- 4.3 – Région Franche-Comté
- 4.4 – Région Ile de France – SEM Energies Posit’IF
- 4.5 – Région Midi-Pyrénées
- 4.6 – Région Nord Pas-de-Calais
- 4.7 – Région Picardie
- 4.8 – Région Rhône-Alpes

Annexe 5 : Le rôle de la KfW dans le financement de la transition énergétique allemande

Annexe 6 : Le dispositif du Green Deal (Royaume-Uni)

Annexe 7 : Financer l’efficacité énergétique à travers la fiscalité foncière – L’exemple du dispositif PACE (Property Assessed Clean Energy – Etats Unis)

Annexe 8 : Présentation de Nacre

Annexe 9 : Articles 7 et 20 de la directive européenne sur l’efficacité énergétique

Annexe 1.1 : Modélisation micro-économique

Hypothèses

Un dimensionnement micro-économique de projets types de rénovation thermique en France, sur une durée de 15 ans, a été réalisé et est synthétisé dans le tableau ci-dessous.

La modélisation du marché de la rénovation énergétique est basée sur des données publiées par le cabinet Carbone 4³⁰. Les logements simulés ont une surface moyenne de 100 m². La modélisation distingue :

- 2 segments de clients :
 - Logements énergivores (DPE E à G) - facture annuelle d'électricité : 2 000 €.
 - Logements non énergivores (DPE C ou D) - facture annuelle d'électricité : 1 250 €.
- Et, pour les logements non énergivores, 2 types de rénovations :
 - Rénovations lourdes : 20 000€ de travaux pour 40 % d'économies d'énergie.
 - Rénovations légères : 10 000€ de travaux pour 30 % d'économie d'énergie.

L'hypothèse d'une augmentation annuelle des prix de l'énergie de 3 % a été retenue pour calculer les économies d'énergies engendrées.

L'opération type est établie à partir d'une moyenne pondérée de 300 000 rénovations de logements énergivores et de 80 000 rénovations de logements non énergivores, ces dernières étant également réparties entre rénovations lourdes et rénovations légères.

Figure 1 : Dimensionnement micro-économique

Equation micro-économique				
		Logements non énergivores		Logements énergivores (rénovations lourdes)
	Unité	Rénovations légères (passage DPE C&D vers B&C)	Rénovations lourdes (passage DPE C&D vers A&B)	
Montant des investissements	€	10 000 €	20 000 €	20 000 €
Durée de vie de l'investissement	années	25 ans	30 ans	30 ans
Taux d'économie d'énergie		30%	40%	40%
Facture actuelle/an aujourd'hui	€/an	1 250 €	1 250 €	2 000 €
Economie d'énergie/an année 1	€/an	375 €	500 €	800 €
Temps de retour sur investissement	années	20 ans	27 ans	19 ans

³⁰ 1 "Maîtrise de la demande dans le bâtiment résidentiel. Un Grand programme de rénovation", Carbone 4, Octobre 2012

Annexe 1.2 : Modélisation macro-économique

Hypothèses

Cette modélisation s'appuie sur les hypothèses micro-économiques développées ci-dessus.

Le prêt bancaire a été dimensionné à partir des économies d'énergies prévisibles sur 15 ans.

Figure 2 : Dimensionnement macro-économique

Dimensionnement macro-économique		
Hypothèses		
Montant des travaux par foyer (opération type)	€	19 000
Economies d'énergie par foyer (15 ans)	€	13 500
Maturité moyenne du prêt PSEE		15 ans
Nombre de prêts PSEE par an	#	380 000
Par foyer		
Prêts bancaires	€	13 500
Subventions publiques	€	3 800
Autofinancement	€	1 700
Prêt bancaire	%	71 %
Subventions publiques	%	20 %
Autofinancement	%	9 %
Total par année		
Montant total des travaux financés	m€	7 220
Economies d'énergie totales	m€	5 130
Prêts bancaires	m€	5 130
CIDD	m€	1 444
Autres apports (ménage, subventions, etc.)	m€	646

En dimensionnant le montant nominal du prêt aux économies d'énergie attendues sur la durée du prêt, il apparaît que le prêt bancaire couvre ~70 % du montant des travaux. En supposant que le niveau de subventions publiques reste semblable à ce qu'il est actuellement, celles-ci couvrent ~20 % du montant des travaux. La part d'autofinancement s'élève donc à ~10 %.

La production de 380 000 prêts à la rénovation énergétique tels que décrits ci-dessus signifie donc un encours annuel de l'ordre de 5.1 milliards d'euros et un montant total de travaux financés de l'ordre de 7.2 milliards d'euros.

Il est à noter que ce dispositif cible en priorité les logements énergivores, dont les modèles économiques sont plus favorables. Au fur et à mesure de l'augmentation des prix de l'énergie et de la diminution des coûts de travaux, la part des logements non-énergivores pourrait être étendue.

Annexe 2 : Dépenses fiscales relatives aux dispositifs actuellement en vigueur

- Chiffrage de la dépense fiscale estimée relative à l'éco-prêt à taux zéro :

<i>en millions d'euros</i>	2010	2011	2012	2013
Dépense fiscale Eco PTZ	50	50	100	110

Source : Annexes « Evaluation des voies et moyens » des projets de loi de finances 2010, 2011, 2012 et 2013

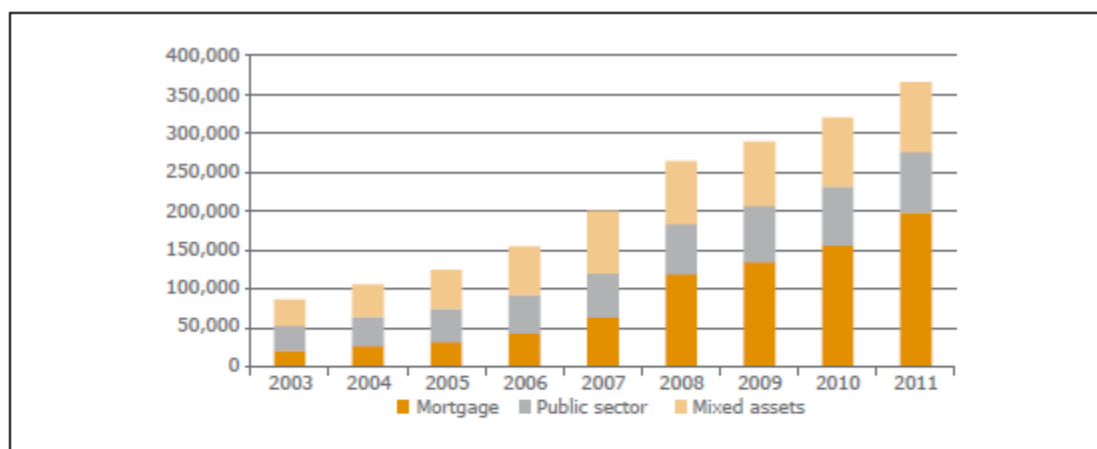
- Chiffrage de la dépense fiscale estimée relative au crédit d'impôt développement durable :

<i>en millions d'euros</i>	2010	2011	2012	2013
Dépense fiscale CIDD	2 600	1 950	1 400	650

Source : Annexes « Evaluation des voies et moyens » des projets de loi de finances 2010, 2011, 2012 et 2013

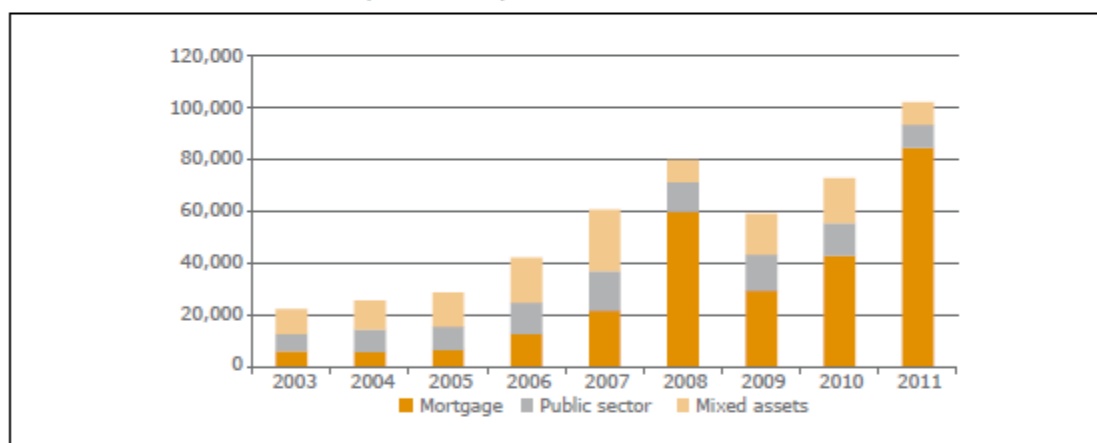
Annexe 3.1 : Volumes d'obligations sécurisées de banques

> FIGURE 4: COVERED BONDS OUTSTANDING, 2003-2011, EUR M



Source: EMF/ECBC

> FIGURE 5: COVERED BONDS ISSUANCE, 2003-2011, EUR M



Source: EMF/ECBC

Note: For CFF, the mortgage and public sector assets are put in the same pool. As such, the cover pool acts as global coverage for privileged liabilities, i.e. no specific asset is linked to a specific bond issue. Therefore, CFF Covered Bonds are under the "mixed assets" category.

Issuers:

- > **CRH** : Caisse de Refinancement de l'Habitat
- > **Obligations Foncières** : AXA Bank Europe SCF, BNP Paribas Public Sector SCF, Cie Financement Fonciers (CFF), CIF EuroMortgage, Crédit Foncier et Communal d'Alsace et Lorraine (CFCAL), Crédit Mutuel Arkéa Public Sector SCF, Dexia Municipal Agency, General Electric SCF, Société Générale SCF
- > **Obligations à l'Habitat** : BNP Paribas Home Loan SFH, BPCE SFH, Crédit Agricole Home Loan SFH, Crédit Mutuel Arkéa Home Loans SFH, Credit Mutuel-CIC Home Loan SFH, HSBC SFH (France), Société Générale SFH
- > **General Law Based CBs**: Banques Populaires Covered Bonds, Groupe Caisse d'Epargne Covered Bond.

Annexe 3.2 : Fonctionnement actuel du SGFGAS et des garanties qu'il octroie

Principes

La logique des dispositifs successifs répond à deux préoccupations centrales :

- Réduire le coût du risque : par une mutualisation du risque de défaillance de l'emprunteur entre l'Etat et chaque établissement de crédit. Cette mutualisation revêt la forme soit d'un fonds de garantie doté ex ante dans le cadre de l'ancien dispositif, soit d'un mécanisme de provisionnement dans les comptes des établissements de crédit et d'engagement par signature de l'Etat, dans le cadre du nouveau FGAS.
- Ne pas déresponsabiliser les établissements de crédit dans la gestion de leur risque.

Les principes de fonctionnement obéissent à cette logique dont découlent trois modalités de prise en charge de l'indemnisation en fonction du niveau de sinistralité :

- Tant que la sinistralité n'atteint pas le taux de sinistralité de référence (défini comme un pourcentage des montants de prêts initiaux déterminé à l'avance et régulièrement actualisé), les sinistres sont pris en charge pour moitié par l'Etat et pour moitié par les établissements de crédit affiliés.
- Dans la plage de sinistralité comprise entre ce seuil et un plafond, la charge des sinistres incombe en totalité à l'établissement de crédit. Cette plage est encore appelée zone de malus parce qu'elle correspond en quelque sorte à une prise de risque excessive de la part de l'établissement de crédit qui aurait dû contenir sa sinistralité dans la limite du taux de référence. Cette règle relève du mécanisme d'incitation au contrôle des risques par les établissements de crédit.
- L'Etat intervient en garantie ultime pour chaque génération au-delà du plafond sus-indiqué (cas du risque "systémique").

Nature et définition de la garantie du FGAS

La garantie du FGAS est une garantie d'Etat dont les principales caractéristiques sont définies par voie conventionnelle.

Elle a pour objet, en cas de défaillance de l'emprunteur, de compenser toute perte, définie comme une réduction du taux de rendement actuariel attendu par l'établissement de crédit lors de l'octroi du prêt, compte tenu, le cas échéant, de la partie des frais annexes légalement exigible auprès du débiteur.

Pour qu'une perte soit indemnisée par le FGAS, deux conditions doivent être réunies : d'une part, l'inscription du prêt au FICP, d'autre part, la justification par l'établissement de crédit d'un des événements décrits dans la convention (plan conventionnel de redressement, décision de justice exécutoire, procédure collective, vente amiable ou judiciaire, créances réputées irrécouvrables). Toutefois, la SGFGAS peut indemniser des pertes même lorsqu'il n'y a pas encore d'inscription au FICP, pour les emprunteurs justifiant d'une situation durablement compromise.

La définition très large du sinistre indemnisable permet au FGAS d'intervenir non seulement dans les cas classiques de contentieux débouchant sur une vente, avec les conséquences sociales que l'on sait, mais également en amont des phases contentieuses pour l'emprunteur de bonne foi qui se trouve, pour une raison particulière (chômage, divorce, maladie...), dans l'impossibilité de faire face à ses échéances.

Cette action préventive a pour but de permettre à l'emprunteur en difficulté de mener à son terme, dans des conditions satisfaisantes pour toutes les parties, son projet d'accession à la propriété.

La garantie couvre les charges comprises dans le compte débiteur tenu par les établissements de crédit, c'est à dire :

- les échéances impayées,
- les intérêts et pénalités de retard dans les limites légales,
- les frais de justice et de procédure dans le cas où ils sont légalement exigibles de l'emprunteur,
- les frais d'assurance (décès, incapacité de travail, perte d'emploi) restant dus à l'établissement de crédit.

La garantie du FGAS ne couvre pas l'indemnité de résolution, ni les autres frais non mentionnés (frais de gestion du contentieux, notamment).

Enfin, c'est une garantie qui ne peut, en principe, jouer que lorsque toutes les autres garanties ou sûretés ont été utilisées.

Notion de "compte de suivi"

Pour mener à bien sa mission, la SGFGAS édite au moins une fois par an des " comptes de suivi " actualisés mensuellement qui retracent les engagements pris par les établissements de crédit et l'Etat tels qu'ils découlent des principes décrits au chapitre précédent. Ces " comptes de suivi " permettent notamment de surveiller les franchissements des différents seuils et plafonds au vu des sinistres constatés. Un compte de suivi est établi par établissement de crédit affilié (au sens de la loi bancaire) et par génération de prêts (une génération correspond sauf exception à l'ensemble des prêts ayant fait l'objet d'une mise en force au cours de la même année).

En outre, la Société connaît les caractéristiques de chaque prêt déclaré à l'exception du nom de l'emprunteur et suit les événements intervenant au cours de la vie de ce prêt (modifications du capital initial, remboursement anticipé total, incidents de paiement, sinistres, etc.). Elle suit également les déclarations d'encours annuelles obligatoires ainsi que les déclarations d'incidents de paiement trimestrielles.

La SGFGAS adresse à l'établissement de crédit des indicateurs de suivi, élaborés par son système d'information.

Le compte de suivi se présente ainsi :

**Nouveau FGAS : Compte de suivi
(engagements de participation financière selon la sinistralité)**

	Etat 100 %	
Plafond de Malus	Etablissement distributeur 100%	
Seuil de Malus	Etat 50%	Etablissement distributeur 50%

En cas de sinistre, l'établissement de crédit peut effectuer une demande d'indemnisation auprès de la SGFGAS.

La sécurisation des PAS

La sécurisation est un système d'aide gratuite pour l'emprunteur d'un PAS, grâce à un partenariat avec le 1 % logement.

Tout ménage ayant souscrit, entre le 1er avril 1999 et le 31 décembre 2003, un prêt garanti par le FGAS, bénéficie d'un dispositif de sécurisation qui lui permet, en cas de chômage de l'emprunteur ou de l'un des co-emprunteurs, d'obtenir un abaissement de 50 % de sa mensualité de remboursement. Les sommes ainsi prises en charge sont remboursées par le ménage sans intérêt ni pénalité après le remboursement des prêts principaux. La durée maximale d'abaissement de la mensualité est de douze mois pendant les huit premières années du prêt, puis à nouveau de douze mois de la neuvième année à la fin du prêt.

L'objectif est de protéger les ménages sensibles aux évolutions du chômage pour les encourager à investir et d'agir le plus en amont possible en prenant en charge une partie de la mensualité dès la perte d'emploi.

La SGFGAS est chargée du versement aux banques des subventions représentatives du coût actuariel des reports de mensualité ainsi que du contrôle du respect du dispositif.

Annexe 3.3 : Propositions de modifications des textes du Code Monétaire et Financier

Proposition de modifications des textes du code monétaire et financier (partie législative)

1.	<p>LIVRE III LES SERVICES</p> <p>TITRE Ier LES OPERATIONS DE BANQUE, LES SERVICES DE PAIEMENT ET L'EMISSION ET LA GESTION DE MONNAIE ELECTRONIQUE</p> <p>Chapitre III Crédits</p> <p>Section 3 Procédures de mobilisation de créances professionnelles</p> <p>Art. L. 313-42. - Sont soumis aux dispositions du présent paragraphe les billets à ordre émis par les établissements de crédit pour mobiliser des créances à long terme destinées au financement d'un bien immobilier situé en France ou dans les autres Etats de l'Espace économique européen et garanties :</p> <p>-par une hypothèque de premier rang ou une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente ;</p> <p>-ou par un cautionnement consenti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance n'entrant pas dans le périmètre de</p>	<p>Art. L. 313-42. - Sont soumis aux dispositions du présent paragraphe les billets à ordre émis par les établissements de crédit pour mobiliser des créances à long terme destinées au financement d'un bien immobilier situé en France ou dans les autres Etats de l'Espace économique européen <u>ou à la réalisation de travaux [d'amélioration de la performance énergétique d'un bien immobilier résidentiel situé en France]</u> et garanties :</p> <p>-par une hypothèque de premier rang ou une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente ;</p> <p>-ou par un cautionnement consenti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance n'entrant pas dans le périmètre de consolidation défini à l'article L. 233-16 du code de commerce dont relève l'établissement de crédit émetteur du billet à ordre ;</p> <p><u>[- dans le cas des prêts à la rénovation énergétique, par le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou de toute entité ou personne qui</u></p>	<p>Ajout explicite de la possibilité de refinancer les prêts à la rénovation énergétique</p>
----	---	---	--

	<p>consolidation défini à l'article L. 233-16 du code de commerce dont relève l'établissement de crédit émetteur du billet à ordre.</p> <p>Sont assimilées aux créances mentionnées ci-dessus les parts ou titres de créances émis par des organismes de titrisation, dès lors que l'actif de ces fonds est composé, à hauteur de 90 % au moins, de créances de même nature, à l'exclusion des parts spécifiques ou titres de créances supportant le risque de défaillance des débiteurs des créances.</p> <p>Les créances mobilisées par des billets à ordre doivent respecter, à compter du 1^{er} janvier 2002, les conditions prévues au I de l'article L. 515-14 selon des modalités déterminées par un décret en Conseil d'Etat. Ce décret précise les conditions dans lesquelles la quotité peut être dépassée si le montant desdites créances excède celui des billets à ordre qu'elles garantissent.</p>	<p><u>viendrait à s'y substituer.]</u></p> <p>Sont assimilées aux créances mentionnées ci-dessus les parts ou titres de créances émis par des organismes de titrisation, dès lors que l'actif de ces fonds est composé, à hauteur de 90 % au moins, de créances de même nature, à l'exclusion des parts spécifiques ou titres de créances supportant le risque de défaillance des débiteurs des créances.</p> <p>Les créances mobilisées par des billets à ordre doivent respecter, à compter du 1^{er} janvier 2002, les conditions prévues au I de l'article L. 515-14 selon des modalités déterminées par un décret en Conseil d'Etat. Ce décret précise les conditions dans lesquelles la quotité peut être dépassée si le montant desdites créances excède celui des billets à ordre qu'elles garantissent.</p>	
2.	<p>LIVRE V LES PRESTATAIRES DE SERVICE</p> <p>TITRE Ier ETABLISSEMENTS DU SECTEUR BANCAIRE</p> <p>Chapitre V Les sociétés financières</p> <p>Section 4 Les sociétés de crédit foncier</p>	<p>Art. L. 515-14. - I.-Les prêts garantis sont des prêts assortis :</p> <p>1. D'une hypothèque de premier rang ou d'une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente ;</p> <p>2. Ou, dans des limites et des conditions</p>	<p>Ajout explicite de la possibilité de refinancer les prêts à la rénovation énergétique</p>

	<p>Art. L. 515-14. - I.-Les prêts garantis sont des prêts assortis :</p> <p>1. D'une hypothèque de premier rang ou d'une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente ;</p> <p>2. Ou, dans des limites et des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat, sous réserve que le prêt garanti soit exclusivement affecté au financement d'un bien immobilier, d'un cautionnement d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurance n'entrant pas dans le périmètre de consolidation défini à l'article L. 233-16 du code de commerce dont relève la société de crédit foncier.</p> <p>II.-Les prêts garantis par une sûreté immobilière mentionnée au 1 du I et les prêts cautionnés mentionnés au 2 du I sont éligibles au financement par des ressources privilégiées dans la limite d'une quotité du bien financé ou apporté en garantie. Cette quotité est déterminée par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Des conditions spécifiques d'éligibilité sont fixées par décret en Conseil d'Etat pour ceux de ces prêts qui bénéficient de la garantie du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou de toute entité</p>	<p>déterminées par décret en Conseil d'Etat, sous réserve que le prêt garanti soit exclusivement affecté au financement d'un bien immobilier <u>ou à la réalisation de travaux [d'amélioration de la performance énergétique d'un bien immobilier résidentiel situé en France]</u>, d'un cautionnement d'un établissement de crédit ou d'une entreprise d'assurance n'entrant pas dans le périmètre de consolidation défini à l'article L. 233-16 du code de commerce dont relève la société de crédit foncier.</p> <p>II.-Les prêts garantis par une sûreté immobilière mentionnée au 1 du I et les prêts cautionnés mentionnés au 2 du I sont éligibles au financement par des ressources privilégiées dans la limite d'une quotité du bien financé ou apporté en garantie. Cette quotité est déterminée par décret en Conseil d'Etat.</p> <p>Des conditions spécifiques d'éligibilité sont fixées par décret en Conseil d'Etat pour ceux de ces prêts qui bénéficient de la garantie du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou de toute entité ou personne qui viendrait à s'y substituer ainsi que pour ceux de ces prêts qui sont couverts, pour la partie excédant la quotité fixée et dans la limite de la valeur du bien sur lequel porte la garantie, par un cautionnement répondant aux conditions mentionnées au 2 du I ou par la garantie d'une ou plusieurs des personnes publiques mentionnées à l'article L. 515-</p>	
--	--	---	--

	<p>ou personne qui viendrait à s'y substituer ainsi que pour ceux de ces prêts qui sont couverts, pour la partie excédant la quotité fixée et dans la limite de la valeur du bien sur lequel porte la garantie, par un cautionnement répondant aux conditions mentionnées au 2 du I ou par la garantie d'une ou plusieurs des personnes publiques mentionnées à l'article L. 515-15.</p> <p>III.-Le bien apporté en garantie ou le bien financé par un prêt cautionné doit être situé en France, dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat bénéficiant du meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel conformément à l'article L. 511-44. Sa valeur est déterminée de manière prudente et exclut tout élément d'ordre spéculatif. Les modalités d'évaluation sont fixées par un arrêté du ministre chargé de l'économie, qui prévoit notamment dans quels cas il doit être recouru à une expertise.</p>	<p>15.</p> <p>III.-Le bien apporté en garantie ou le bien financé par un prêt cautionné doit être situé en France, dans un autre Etat membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat bénéficiant du meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel conformément à l'article L. 511-44. Sa valeur est déterminée de manière prudente et exclut tout élément d'ordre spéculatif. Les modalités d'évaluation sont fixées par un arrêté du ministre chargé de l'économie, qui prévoit notamment dans quels cas il doit être recouru à une expertise.</p> <p><u>IV.- Les prêts qui bénéficient de la garantie du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou de toute entité ou personne qui viendrait à s'y substituer peuvent concerner la réalisation de travaux [d'amélioration de la performance énergétique d'un bien immobilier résidentiel situé en France].</u></p>	
3.	<p>Section 5 Les sociétés de financement de l'habitat</p> <p>Art. L. 515-34. - Les sociétés de financement de</p>	<p>Art. L. 515-34. - Les sociétés de financement de l'habitat sont des établissements de crédit agréés en qualité de société financière par l'Autorité de contrôle prudentiel.</p>	<p>Ajout explicite de la possibilité de refinancer les prêts à la rénovation énergétique.</p>

	<p>l'habitat sont des établissements de crédit agréés en qualité de société financière par l'Autorité de contrôle prudentiel.</p> <p>Les sociétés de financement de l'habitat ont pour objet exclusif de consentir ou de financer des prêts à l'habitat et de détenir des titres et valeurs dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Ces sociétés sont régies par les articles L. 515-14, L. 515-16 et L. 515-17 à L. 515-32-1 sous réserve des dispositions de la présente section.</p>	<p>Les sociétés de financement de l'habitat ont pour objet exclusif de consentir ou de financer des prêts à l'habitat <u>ou des prêts à la rénovation énergétique</u> et de détenir des titres et valeurs dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat. Ces sociétés sont régies par les articles L. 515-14, L. 515-16 et L. 515-17 à L. 515-32-1 sous réserve des dispositions de la présente section.</p>	
4.	<p>Art. L. 515-35. - I. — Pour la réalisation de leur objet, les sociétés de financement de l'habitat peuvent :</p> <p>1° Consentir à tout établissement de crédit des prêts garantis par la remise, la cession ou le nantissement de créances mentionnées au II, en bénéficiant des dispositions des articles L. 211-36 à L. 211-40 ou des articles L. 313-23 à L. 313-35, que ces créances aient ou non un caractère professionnel ;</p> <p>2° Acquérir des billets à ordre émis par tout établissement de crédit dans les conditions et selon les modalités définies aux articles L. 313-43 à L. 313-48 et qui, par dérogation à l'article</p>	<p>Art. L. 515-35. - I. — Pour la réalisation de leur objet, les sociétés de financement de l'habitat peuvent :</p> <p>1° Consentir à tout établissement de crédit des prêts garantis par la remise, la cession ou le nantissement de créances mentionnées au II, en bénéficiant des dispositions des articles L. 211-36 à L. 211-40 ou des articles L. 313-23 à L. 313-35, que ces créances aient ou non un caractère professionnel ;</p> <p>2° Acquérir des billets à ordre émis par tout établissement de crédit dans les conditions et selon les modalités définies aux articles L. 313-43 à L. 313-48 et qui, par dérogation à l'article L. 313-</p>	Définition des prêts à la rénovation énergétique

	<p>L. 313-42, mobilisent des créances mentionnées au II du présent article ;</p> <p>3° Consentir des prêts à l'habitat définis au même II. — Les prêts à l'habitat consentis ou financés par les sociétés de financement de l'habitat sont :</p> <p>1° Destinés, en tout ou partie, au financement d'un bien immobilier résidentiel situé en France ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat bénéficiant du meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel dans les conditions prévues à l'article L. 511-44 ;</p> <p>2° Et garantis par :</p> <p>a) Une hypothèque de premier rang ou une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente ;</p> <p>b) Ou un cautionnement consenti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance.</p> <p>III. — Les sociétés de financement de l'habitat peuvent acquérir et posséder tous biens immeubles ou meubles nécessaires à l'accomplissement de leur objet ou provenant du recouvrement de leurs créances.</p>	<p>42, mobilisent des créances mentionnées au II du présent article ;</p> <p>3° Consentir des prêts à l'habitat définis au même <u>II ou des prêts à la rénovation énergétique définis au V du présent article.</u></p> <p>II. — Les prêts à l'habitat consentis ou financés par les sociétés de financement de l'habitat sont :</p> <p>1° Destinés, en tout ou partie, au financement d'un bien immobilier résidentiel situé en France ou dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un Etat bénéficiant du meilleur échelon de qualité de crédit établi par un organisme externe d'évaluation de crédit reconnu par l'Autorité de contrôle prudentiel dans les conditions prévues à l'article L. 511-44 ;</p> <p>2° Et garantis par :</p> <p>a) Une hypothèque de premier rang ou une sûreté immobilière conférant une garantie au moins équivalente ;</p> <p>b) Ou un cautionnement consenti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance.</p> <p>III. — Les sociétés de financement de l'habitat peuvent acquérir et posséder tous biens</p>	
--	--	--	--

	<p>IV. — Elles ne peuvent détenir de participations.</p>	<p>immeubles ou meubles nécessaires à l'accomplissement de leur objet ou provenant du recouvrement de leurs créances.</p> <p>IV. — Elles ne peuvent détenir de participations.</p> <p><u>V. — Les prêts à la rénovation énergétique consentis ou financés par les sociétés de financement de l'habitat sont :</u></p> <p><u>1° Destinés, en tout ou partie, au financement de travaux [d'amélioration de la performance énergétique d'un bien immobilier résidentiel situé en France] :</u></p> <p><u>2° Et garantis par :</u></p> <p><u>a) Le fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou de toute entité ou personne qui viendrait à s'y substituer ;</u></p> <p><u>b) Ou un cautionnement consenti par un établissement de crédit ou une entreprise d'assurance.</u></p>	
--	--	--	--

Proposition de modifications des textes du code monétaire et financier (partie réglementaire)

<p>1.</p>	<p>LIVRE III LES SERVICES</p> <p>TITRE Ier LES OPERATIONS DE BANQUE, LES SERVICES DE PAIEMENT ET L'EMISSION ET LA GESTION DE MONNAIE ELECTRONIQUE</p> <p>Chapitre III Crédits</p> <p>Section 3 Procédures de mobilisation de créances professionnelles</p> <p>Art. R. 313-21. - La quotité mentionnée au 2 du II de l'article R. 313-20 est portée à :</p> <p>1. 90 % de la valeur du bien lorsque le montant des créances mobilisées excède de 25 % au moins celui des billets à ordre qu'elles garantissent ;</p> <p>2. 100 % de la valeur du bien apporté en garantie, pour les prêts bénéficiant de la garantie du fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou de toute personne qui viendrait à s'y substituer ou les prêts couverts, pour la partie excédant la quotité fixée, par un cautionnement répondant aux conditions posées à l'article L. 313-42 du présent code ou par la garantie d'une ou plusieurs</p>	<p>Art. R. 313-21. - La quotité mentionnée au 2 du II de l'article R. 313-20 est portée à :</p> <p>1. 90 % de la valeur du bien lorsque le montant des créances mobilisées excède de 25 % au moins celui des billets à ordre qu'elles garantissent ;</p> <p>2. 100 % de la valeur du bien apporté en garantie <u>ou des travaux financés</u>, pour les prêts bénéficiant de la garantie du fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou de toute personne qui viendrait à s'y substituer ou les prêts couverts, pour la partie excédant la quotité fixée, par un cautionnement répondant aux conditions posées à l'article L. 313-42 du présent code ou par la garantie d'une ou plusieurs personnes publiques mentionnées à l'article L. 515-15 du présent code.</p> <p><u>Sont assimilés à la construction de logements les travaux ayant pour objet la réalisation de travaux [d'amélioration de la performance énergétique d'un bien immobilier résidentiel situé en France].</u></p>	<p>Ajout explicite de la possibilité de refinancer les prêts à la rénovation énergétique.</p>
------------------	--	--	---

	personnes publiques mentionnées à l'article L. 515-15 du présent code.		
2.	<p>LIVRE V LES PRESTATAIRES DE SERVICE</p> <p>TITRE Ier ETABLISSEMENTS DU SECTEUR BANCAIRE</p> <p>Chapitre V Les sociétés financières</p> <p>Section 4 Les sociétés de crédit foncier</p> <p>Art. R. 515-2. - I. - Un prêt garanti au sens de l'article L. 515-14 ne peut être refinancé par des ressources privilégiées que dans la limite du plus petit des montants ci-dessous :</p> <p>1. Le montant du capital restant dû de ce prêt ;</p> <p>2. Le produit de la quotité de financement définie au II et de la valeur du bien financé ou apporté en garantie.</p> <p>II. - La quotité mentionnée au 2 du I est égale à :</p> <p>1. 60 % de la valeur du bien financé pour les prêts cautionnés ou du bien apporté en garantie pour les prêts hypothécaires ;</p> <p>2. 80 % de la valeur du bien pour les prêts garantis figurant à l'actif de la société de crédit</p>	<p>Art. R. 515-2. - I. - Un prêt garanti au sens de l'article L. 515-14 ne peut être refinancé par des ressources privilégiées que dans la limite du plus petit des montants ci-dessous :</p> <p>1. Le montant du capital restant dû de ce prêt ;</p> <p>2. Le produit de la quotité de financement définie au II et de la valeur du bien <u>ou des travaux financés</u> ou apporté en garantie.</p> <p>II. - La quotité mentionnée au 2 du I est égale à :</p> <p>1. 60 % de la valeur du bien financé pour les prêts cautionnés ou du bien apporté en garantie pour les prêts hypothécaires ;</p> <p>2. 80 % de la valeur du bien pour les prêts garantis figurant à l'actif de la société de crédit foncier consentis à des personnes physiques pour financer la construction ou l'acquisition de logements ou pour financer à la fois l'acquisition d'un terrain à bâtir et le coût des travaux de construction de logements.</p> <p>3. 100 % de la valeur du bien apporté en garantie <u>ou des travaux financés</u>, pour les prêts bénéficiant de la garantie du fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1</p>	<p>Ajout explicite de la possibilité de refinancer les prêts à la rénovation énergétique.</p>

	<p>foncier consentis à des personnes physiques pour financer la construction ou l'acquisition de logements ou pour financer à la fois l'acquisition d'un terrain à bâtir et le coût des travaux de construction de logements.</p> <p>3. 100 % de la valeur du bien apporté en garantie, pour les prêts bénéficiant de la garantie du fonds de garantie à l'accession sociale à la propriété mentionné à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou de toute personne qui viendrait à s'y substituer.</p> <p>Pour l'application du 2, sont assimilés à la construction de logements les travaux ayant pour objet, en vue de la réalisation d'un logement, la création ou la transformation d'une surface habitable, par agrandissement ou par remise en état.</p>	<p>du code de la construction et de l'habitation ou de toute personne qui viendrait à s'y substituer.</p> <p>Pour l'application du 2, sont assimilés à la construction de logements les travaux ayant pour objet, en vue de la réalisation d'un logement, la création ou la transformation d'une surface habitable, par agrandissement ou par remise en état.</p> <p><u>Pour l'application du 3, sont assimilés à la construction de logements les travaux ayant pour objet la réalisation de travaux [d'amélioration de la performance énergétique d'un bien immobilier résidentiel situé en France].</u></p>	
--	---	---	--

Annexe 3.4 : Capitalisation d'une Société de Financement de l'Habitat de place

La création d'un émetteur de place d'obligations sécurisées de banque de type Société de Financement de l'Habitat nécessitera la dotation en capital dudit établissement à des niveaux satisfaisants aux règles d'adéquation des fonds propres en vigueur (transposition en droit français de la directive européenne dite « Capital Requirement Directive » ou « CRD ») ou à venir (règlement européen dit « Capital Requirement Regulation » ou « CRR » et transposition en droit français de la directive CRD IV).

Le niveau de capital devra par ailleurs être jugé suffisant par l'autorité en charge de la supervision de l'établissement que ce soit l'Autorité de Contrôle Prudentiel ou la future autorité européenne en charge de la supervision des banques.

Les fonds propres dont l'émetteur sera doté visent à couvrir :

- (a) le risque de crédit sur les actifs ;
- (b) le risque de crédit sur les instruments dérivés conclus dans le cadre de la couverture des risques de taux et de change ;
- (c) le risque opérationnel.

Ils devront de plus être calibrés de manière à satisfaire au respect du ratio des grands risques réglementaires tels que définis dans le Règlement 93-05 du 21 décembre 1993 de l'Autorité de contrôle prudentiel :

« Tout établissement de crédit assujéti est tenu, dans les conditions prévues au présent règlement, de respecter en permanence un rapport maximum de 25 % entre l'ensemble des risques nets pondérés qu'il encourt du fait de ses opérations par bénéficiaire et le montant de ses fonds propres. »

Hypothèses utilisées pour le calibrage des Fonds Propres

Le calibrage des fonds propres est fortement dépendant des hypothèses retenues pour le calcul des risques pondérés.

Cela couvre notamment :

- (a) L'activité de l'émetteur en tant que telle (production de PTE, Produit Net Bancaire dégagé) ;
- (b) Le mode de chargement utilisé (cession directe ou transfert synthétique) ;
- (c) Dans le cas d'un transfert synthétique, l'approche retenue par le régulateur pour évaluer les risques (vision sociale ou approche par transparence).
- (d) La prise en compte de la garantie accordée aux futurs Prêts transition énergétique.

Par ailleurs, un certain nombre d'incertitudes subsistent quant aux évolutions des règles à venir ce qui pourrait impacter de manière significative le besoin en capital de l'émetteur.

A ce stade, les hypothèses retenues pour la simulation du besoin en fonds propres sont les suivantes :

- (a) Production annuelle de 380.000 PTE d'un montant nominal moyen de 13.466 euros, soit un encours annuel de 5,1 milliards d'euros ;

- (b) Maturité moyenne de 15 ans. Amortissement linéaire du principal sur la période.
- (c) Taux de sur-collatéralisation de 12,5 %³¹ ;
- (d) Marge de 10 points de base (0,1 %) dégagée au niveau de l'émetteur ;
- (e) Utilisation de la méthode standard ;
- (f) Utilisation d'une approche par transparence :
 - i. Prise en compte du/des fonds de garantie pour le calcul des risques pondérés
 - ii. Prise en compte d'une exposition sur un particulier pour le calcul Grands Risques Réglementaires.
- (g) Pondération du portefeuille de 10 % égale à la moyenne entre la pondération des créances garanties par le FGAS de 0 % et la pondération de Crédit Logement de 20 %.
- (h) Conclusion des opérations de couverture avec des contreparties ne générant pas de risque de crédit (pondération à 0 %).
- (i) Pas de prise en compte du report à nouveau au niveau des fonds propres de l'établissement.

Ratio de Levier

En l'état actuel, une consultation a été initiée au niveau de l' « European Banking Authority » afin de déterminer le mode de calcul du ratio de levier et notamment de calibrer le mode de pondération des actifs des émetteurs d'obligations sécurisées.

La décision de mise en œuvre d'un calcul harmonisé au niveau européen n'est pas prévue avant 2018, les établissements de crédit n'étant soumis qu'à des obligations déclaratives à compter de 2014.

Résultats de la Simulation

³¹ En l'absence de l'analyse par les agences de notation de la structure retenue et de la qualité du portefeuille de couverture, le taux d'OC reste à ce stade purement indicatif.

Compte de résultat (MEUR)	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Produit Net Bancaire	4.55	8.79	12.76	16.45	19.91
Frais administratifs					
dont Conventions	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
Autres frais	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Résultat Brut d'exploitation	- 0.45	3.79	7.76	11.45	14.91
Coût du risque	-	-	-	-	-
Résultat Courant	- 0.45	3.79	7.76	11.45	14.91
Impôt sur les Sociétés	- 0.15	1.11	2.59	3.82	4.97
Résultat Net	- 0.45	2.68	5.17	7.64	9.94
Actif (MEUR)	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Avances	4,549	8,794	12,756	16,454	19,906
Collateral (PTE cautionnés SGAS)	5,117	9,893	14,351	18,511	22,394
Liquidités	150	152	157	165	175
Total actif	4,698	8,946	12,913	16,619	20,081
Passif (MEUR)	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Capital Social	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
Report A Nouveau		- 0.45	2.23	7.40	15.04
Provision					
Résultat Net	- 0.45	2.68	5.17	7.64	9.94
Dette Subordonnée	-	-	-	-	-
Dette Senior Privilégiée	4,549	8,794	12,756	16,454	19,906
Total passif	4,698	8,946	12,913	16,619	20,081
ROE	0%	2%	3%	5%	7%
Fonds Propres dûs au titre du Risque de Contrepartie sur actifs sous-jacents (Méthode standard)	40.94	79.14	114.80	148.09	179.15
Fonds Propres dûs au titre du Risque de Contrepartie sur dérivés (conclus avec investisseur externe)	-	-	-	-	-
Fonds Propres dûs au titre du Risque Opérationnel	0.55	1.06	1.53	1.97	2.39
Total Fonds Propres	41.48	80.20	116.34	150.06	181.54

Une dotation de fonds propres de l'ordre de 200 millions d'euros semble raisonnable à ce stade.

Actionnariat

Plusieurs solutions pourraient être envisagées pour doter en fonds propres l'émetteur :

- Recours aux établissements de crédits qui bénéficient de la liquidité levée à moindre coût en échange de leur portefeuille d'actifs éligibles. La dotation pourrait s'envisager sur la base des parts de marchés de PTE distribués.
- Fonds National en Efficacité Énergétique ou équivalent dont une partie pourrait être allouée à la capitalisation de la structure.
- Recours à un ou des Investisseurs de long terme dont l'objet pourrait être de promouvoir l'efficacité énergétique.

Impact pour les établissements financiers apporteurs d'actifs

Le recours à un mode de chargement synthétique (cf. Infra) pourrait induire des effets négatifs pour les établissements apporteurs d'actifs en cas de participation de ceux-ci au capital de la structure.

En effet, la remise en pleine propriété à titre de garantie d'actifs éligibles n'entraîne pas de décomptabilisation de ces actifs du bilan des établissements remettants et par là même n'entraîne pas de libération en besoin en fonds propres au titre de ces actifs.

Dans le cas d'un émetteur consolidé au niveau de sa maison mère, il n'y a pas d'impacts sur les montants de fonds propres au niveau du Groupe sur une base consolidée. Néanmoins, il existe un impact au niveau social avec un double-comptage des exigences de fonds propres liées au portefeuille de couverture, à la fois dans l'entité qui détient les créances et dans la SFH.

Dans le cas où l'émetteur de place serait capitalisé par les établissements apporteurs d'actifs sans toutefois être consolidé au niveau des remettants, il existerait bien un effet pénalisant de doublement des fonds propres immobilisés par lesdits établissements au titre des actifs refinancés, à la fois au niveau de l'entité qui détient les créances et aussi au niveau de la SFH de place.

Annexe 3.5 : Comparaison des trois solutions de refinancement des Prêts à la rénovation énergétique

Chantier juridique

	Utilisation des Emetteurs de Covered Bonds Existants	Création d'un Emetteur de Covered Bonds de place	Création d'un FCT de place
<u>Evolution du cadre législatif et réglementaire existant</u>	<ul style="list-style-type: none">• Aménagements du Code Monétaire et Financier (« CMF ») à prévoir afin de permettre le refinancement par des émetteurs d'obligations sécurisées de banque (SCF & SFH) de travaux de rénovation thermique effectuées en dehors de l'acquisition d'un logement.• Aménagements du CMF et du règlement interne de la CRH à prévoir en cas d'utilisation de cet émetteur.	La constitution du FCT se fait sur la base d'un règlement qui définit les critères d'éligibilité des actifs à refinancer. Il ne nécessite pas d'aménager la loi.	
<u>Autorisations préalables à obtenir :</u> <ul style="list-style-type: none">• Autorité de Contrôle Prudentiel• Autorité des Marchés Financier• Banque de France	<ul style="list-style-type: none">• Le refinancement des PTE s'effectue dans le cadre de l'activité normale de l'émetteur et ne nécessite pas l'obtention d'un agrément de la part de l'autorité de supervision.• Le dépôt d'un supplément au programme d'émission auprès de l'AMF pourrait être nécessaire.	<ul style="list-style-type: none">• Nécessite l'obtention d'un agrément auprès de l'ACP en tant qu'établissement de crédit.• Nécessite le dépôt d'un programme d'émission auprès de l'AMF.• L'éligibilité des titres au refinancement BCE devra faire l'objet d'une validation de la part de la BDF.	
<u>Chantier Juridique :</u> <ul style="list-style-type: none">• Forme juridique de la structure• Documentation juridique	Des aménagements mineurs de la documentation juridique sont nécessaires afin de prendre en compte la nature des actifs financés et de la sûreté utilisée (caution d'un fonds de garantie).	Etablissement de l'ensemble de la documentation juridique de l'émetteur incluant notamment: <ul style="list-style-type: none">• les statuts pour l'émetteur de CB ou le règlement pour le FCT ;• la documentation de chargement (contrat de crédit et contrat de collatéral à signer avec chaque banque participante) ;• la documentation de swaps ;• les conventions (gestion et recouvrement, externalisation, agent de calcul,...) ;• le programme EMTN.	

	Utilisation des Emetteurs de Covered Bonds Existants	Création d'un Emetteur de Covered Bonds de place	Création d'un FCT de place
<p><u>Immobilisation de ressources rares dans la structure :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Fonds propres • Liquidité (Liquidity Coverage Ratio, Net Stable Funding Ratio) 	<ul style="list-style-type: none"> • Sur une base sociale, les émetteurs devront être dotés des ressources suffisantes permettant d'absorber l'élargissement de leur périmètre d'intervention. • <u>L'impact est neutre sur une base consolidée.</u> 	<p>L'émetteur devra être doté de ressources suffisantes lui permettant de respecter sur base solo les contraintes prudentielles (ratio de solvabilité, Grands risques réglementaires, LCR & NSFR). Un certain nombre de questions susceptibles d'impacter le niveau des fonds propres sont débattues au niveau de la place.</p>	<p>Les FCT ne sont pas soumis à des contraintes réglementaires particulières en terme d'immobilisation de fonds propres et de gestion de coussins de liquidité court terme et long terme.</p>
<p><u>Supports attendus de la part des investisseurs LT :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligne de liquidité ou test de pré-maturité • Couvertures de taux et de change 	<p>L'élargissement du périmètre d'activité ne devrait pas avoir d'impacts significatifs sur le niveau des supports accordés par les sponsors à leur émetteur de covered bonds.</p>	<p>Nécessite la mise en place d'un support en liquidité et la conclusion de contrats de couverture du risque de taux et de change pouvant être plus complexes à mettre en œuvre pour l'émetteur lorsque ceux-ci sont conclus avec des contreparties externes.</p>	
<p><u>Supports attendus de la part des banques participantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Capitalisation de la structure • Autres supports 	<p>L'élargissement du périmètre d'actifs refinancés par l'émetteur existant ne devrait pas avoir d'impacts significatifs sur le niveau des supports demandés.</p>	<p>Les banques participantes pourraient être appelées en vue de capitaliser la structure ce qui aurait pour impact de <u>doubler le niveau des fonds propres</u> alloués à ce type d'activité, les PTE faisant l'objet d'un calcul de besoin en fonds propres à la fois au niveau de la banque participante et au niveau de l'émetteur de place.</p>	<p>Supports limités de la part des banques participantes.</p> <p>La mise en place d'un test de pré-maturité pourrait être envisagé au titre du contrat de collatéral.</p>

Comparaison des Passifs Emis

	Utilisation des Emetteurs de Covered Bonds Existants	Création d'un Emetteur de Covered Bonds de place	Création d'un FCT de place
<u>Notation des Passifs émis</u>	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'impacts négatifs à prévoir dans la notation des passifs de l'émetteur. Compte tenu de la qualité intrinsèque du garant, une diminution des taux de sur-collatéralisation est possible. 	<ul style="list-style-type: none"> Le délai nécessaire à la notation d'un nouveau programme sera nécessairement plus long que dans le cadre de la mise à jour d'un programme existant. Le peu de disponibilité de données historiques sur des portefeuilles d'actifs existants pourrait amener les agences à utiliser des hypothèses conservatrices qui seraient pénalisantes sur les niveaux d'OC demandés. Un émetteur de CB s'appuyant sur un cadre réglementaire fort (SCF ou SFH) sera mieux traité qu'un FCT dont les obligations sont contractuelles. 	
<u>Attractivité pour les investisseurs :</u> <ul style="list-style-type: none"> Niveaux Eligibilité UCITS 52(4) Eligibilité CRD4 Eligibilité BCE Solvabilité 2 	<ul style="list-style-type: none"> Pas d'impacts négatifs à prévoir dans les niveaux de sortie de l'émetteur. L'adaptation des textes législatifs et réglementaires devra veiller à ce que les covered bonds ne perdent pas leur éligibilité CRD4 et BCE. 	<ul style="list-style-type: none"> Les niveaux de sortie devraient comparables à ceux des émetteurs existants. L'adaptation des textes législatifs et réglementaires devra veiller à ce que les covered bonds ne perdent pas leur éligibilité CRD4 et BCE. 	<ul style="list-style-type: none"> Les niveaux de sortie devraient être <u>supérieurs de l'ordre de 50 bps</u> à ceux des émetteurs existants pour un bassin d'investisseurs plus limité. Non éligibles UCITS 52(4) et CRD4. Eligibilité BCE dans la catégorie ABS, moins favorable que les CB.
<u>Mise en œuvre d'un label « Green »</u>	<p>Pourrait s'inscrire dans le cadre d'une initiative « Green CB » qui serait sur le point d'être lancée par l'ECBC :</p> <ul style="list-style-type: none"> Marquage comme « green » des actifs contribuant de prêt ou de loin à la performance énergétique ; Définition d'un % minimum d'actifs green à respecter pour bénéficier du label. 	<p>La spécialisation de l'émetteur dans le refinancement de la transition énergétique devrait permettre l'obtention d'un <u>label ISR ou « Climate Bond » fort</u>.</p>	

	Utilisation des Emetteurs de Covered Bonds Existants	Création d'un Emetteur de Covered Bonds de place	Création d'un FCT de place
<u>Complexité de mise en œuvre</u>	S'inscrit dans le cadre d'une activité existante. L'élargissement du périmètre d'actifs refinancés ne présente pas de difficulté de mise en œuvre.	Création ex nihilo d'un établissement de crédit. La multiplicité et la diversité des participants complexifiera nécessairement la mise en œuvre de l'émetteur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ chargements d'actifs ; ▪ repasse de liquidité ; ▪ prise en compte du défaut d'un participant... 	La création d'un FCT devrait s'avérer plus facile à mettre en œuvre, les contraintes liées à la multiplicité des participants demeurant néanmoins.
<u>Sous-traitance de la gestion opérationnelle:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Déploiement de la solution • Adaptation des moyens (outils et systèmes, Ressources Humaines) 	Refinancement d'actifs qui s'inscrit dans le cadre d'une activité existante et qui devrait pouvoir être absorbé à moindre coût. L'adaptation des outils informatiques devrait pouvoir s'effectuer dans le cadre d'une maintenance évolutive et ne devrait pas nécessiter de développements et de déploiements lourds.	De par la loi, la gestion de l'émetteur doit être confiée à un établissement de crédit. Celui-ci devra disposer de la capacité et des moyens pour assurer cette gestion. Il est probable que la multiplicité des intervenants nécessitera la définition de standards qui pourraient nécessiter des travaux d'adaptation chez les banques participantes.	La gestion du FCT sera confiée à une Société de Gestion dûment habilitée. Il est probable que la multiplicité des intervenants nécessitera la définition de standards qui pourraient nécessiter des travaux d'adaptation chez les banques participantes.
<u>Coûts et délais de mise en œuvre</u>	Seuls les délais liés à l'adaptation du cadre législatif et réglementaire seraient à même d'impacter de manière significative la prise en compte d'un nouveau type d'actifs dans les portefeuilles refinancés par les covered bonds existants.	Solution la plus coûteuse à mettre en œuvre, qui repose peu ou pas sur la réutilisation de dispositifs existants. L'obtention de l'agrément de la part de l'Autorité de Contrôle Prudentiel sera sur le chemin critique du projet.	Solution dont le risque d'exécution s'avère moins élevé que pour la création d'un établissement de crédit de place : <ul style="list-style-type: none"> ▪ pas d'agrément de l'ACP à obtenir ; ▪ cadre réglementaire moins contraignant.

	Utilisation des Emetteurs de Covered Bonds Existants	Création d'un Emetteur de Covered Bonds de place	Création d'un FCT de place
<u>Gouvernance</u>	L'élargissement de l'activité de l'émetteur s'inscrit dans le cadre de la gouvernance existante qui ne nécessitera pas d'adaptation particulière.	La vie sociale de l'émetteur devra être organisée avec tenue au minimum d'un conseil d'administration tous les trimestres. L'émetteur sera tenu de respecter l'ensemble des dispositions du Code de commerce ainsi que les obligations déclaratives s'appliquant à un établissement de crédit.	Le FCT est organisé sous la forme d'une copropriété qui n'a pas de personnalité morale en tant que telle.
<u>Gestion des actifs :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Processus de chargement • Suivi de l'éligibilité des actifs • Règles de congruence 	Le mode de chargement des PTE ne diffère pas de celui utilisé pour charger les autres actifs refinancés. Les règles d'éligibilité et de congruence sont organisées par la loi et par le règlement. Le recours au contrôleur spécifique permet de s'assurer du respect de ces règles.	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Utilisation d'un mode de fonctionnement similaire à celui de la CRH ou de la SFEF.</u> • Définition d'un certain nombre de critères en terme d'éligibilité des actifs, de congruence de taux et de maturité, de niveaux de sur-collatéralisation pour assurer le respect des règles en vigueur. • En attente de refinancement par l'émetteur de place, les actifs sont portés sur le bilan des banques participantes. • Nécessité d'organiser des due-diligences et des audits réguliers afin de contrôler la qualité du dispositif auprès de chacune des banques participantes. • Les émissions seront allouées à chaque banque participante sur la base d'une règle à définir (part de marchés respectives, portefeuille d'actifs à refinancer,...) à des niveaux permettant de couvrir les coûts de l'émetteur et la rémunération des actionnaires. • En l'état actuel du monopole bancaire français, le chargement du FCT nécessitera le recours à un établissement de crédit pivot qui octroiera les avances aux banques et les cédera concomitamment au FCT. 	
<u>Processus d'émissions :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Adossement Actif/Passifs • Repasse de la liquidité 	Les émissions suivent le processus habituellement utilisé par l'émetteur dans le cadre de son activité.		

	Utilisation des Emetteurs de Covered Bonds Existants	Création d'un Emetteur de Covered Bonds de place	Création d'un FCT de place
<u>Exigences réglementaires</u> <ul style="list-style-type: none"> • Supervision • Production des états réglementaires 	<p>L'élargissement du périmètre des actifs refinancés s'inscrit dans un cadre existant qui nécessite peu ou pas d'adaptation.</p> <p>L'ensemble des obligations réglementaires et les coûts sont déjà supportés par l'organisation en vigueur.</p>	<p>L'émetteur sera supervisé par l'Autorité en charge de la supervision des banques. Il sera tenu à la production de l'ensemble des états réglementaires relatifs aux établissements de crédits (SURFI, COREP, FINREP, 97-02,...) et aux émetteurs de CB (ratio de couverture, rapport sur la qualité des actifs,...)</p>	<p>Production d'une comptabilité du fonds.</p>
<u>Coûts de gestion :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Prestations internes • Sous-traitance • Tiers externes 		<p>Recours à un Etablissement de Crédit pour assurer la gestion de l'émetteur.</p> <p>De par la loi, un contrôleur spécifique doit être nommé.</p> <p>Les contrôles sur les actifs pourront être sous-traités à un cabinet.</p>	<p>Recours à une société de gestion pour assurer la gestion du FCT.</p> <p>Les contrôles sur les actifs pourront être sous-traités à un cabinet.</p>

Annexe 4.1 : Fiche régionale – Région Alsace

1. Caractéristiques régionales de l'habitat

- Part habitat rural / urbain / périurbain : 50 % urbain / 50 % périurbain
- Part habitat individuel / collectif : 752 166 logements, 368 052 collectifs et 384 114 individuels
- Etat du bâti :

< 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1999	>2000	Surface chauffée en moi m²
21%	10%	26%	10%	9%	10%	13%	74.5

- le bâti construit avant 1974 représente 60 % du parc, 70 % de sa consommation et 62 % de ses émissions

- Type d'énergie privilégié pour le chauffage (fioul, gaz, électricité) :

Pétrole	Gaz	Electricité	Chauffage urbain	Charbon, bois	Pompe à chaleur
26%	37%	20%	5%	1%	11%

- Part des ménages en situation de précarité énergétique : A défaut de connaissances statistiques régionales, il est estimé qu'à l'instar des autres régions françaises, la précarité énergétique semble plutôt concerner les propriétaires occupants modestes d'une maison individuelle rurale (périurbaine pour l'Alsace).
- Disponibilité de ressources énergétiques locales (biomasse, géothermie, etc.) :

Filière de production	Production 2009 en ktep	Potentiel de production en 2020 en ktep
Hydroélectricité	650	660
Biomasse bois	214	266
Biomasse déchets	32	50
Biomasse agricole	0	5
Agro carburants	23	30
Géothermie profonde	0	20
Géothermie de surface	12	26
Solaire thermique	3	24
Solaire Photovoltaïque	1	28
Biogaz	3	12
Eolien	0	20
Total	938	1 141

Production d'ENR sur la consommation finale actualisée sur l'année considérée	17.4%	26.5%
---	-------	-------

- Autres : les copropriétés représentent près de 30 % du parc bâti avec 234 883 logements en comparaison aux logements sociaux représentant 104 333 unités (19 % du parc).

Parc résidentiel en Alsace	Nombres de logement en milliers	Consommation énergétique en ktep 2009	Emissions en Mtonnes CO ₂ 2009
Ensemble du parc bâti	752	1 334	2.5
En zone urbaine, construction avant 1974	223	413	0.8
Copropriétés	235	289	0.6
Parc locatif social	104	128	0.3

2. Démarches et initiatives engagées au niveau régional

Premier programme : Dispositif d'aides régionales

a. Axes prioritaires

- Axe prioritaire n°1 :
 - Type d'habitat : logement collectifs (bailleurs privés/sociaux et copropriétés)
 - Zone géographique : région Alsace
 - Type de ménages ciblés : tous
 - Type de travaux ciblés : rénovation énergétique de niveau BBC
 - Objectifs :
 - Nombre d'opérations / de logements traités : dispositif d'aides, non limités à priori
 - Niveau de la consommation finale d'énergie : 104 kWh/m²SHONrt.an. En complément, la Région impose un niveau de besoin maximal de chauffage en énergie utile fixé à 45 kWh/m²SHONrt.an
 - Baisse moyenne des consommations d'énergie : la consommation énergétique finale moyenne des logements collectifs est de 212 kWh/m²/an, soit une baisse moyenne de 108 kWh/m²/an
 - Diminution moyenne de la facture énergétique : L'objectif visé est la performance du bâtiment rénové, la facture est directement liée au comportement de l'utilisateur (risque d'effet rebond). Nous ne disposons de statistique sur ce sujet.

b. Description et actions proposées

Evaluation de la situation énergétique

Cible	Bailleurs sociaux	Bailleurs privés	Copropriétés
Niveau d'aides	70% du coût des audits plafonnées à 35 000 € d'aides	70% du coût des audits plafonnées à 3 500 € d'aides	

Travaux de rénovation

	Bailleurs sociaux Plafond m² SDP ³² à 12500 m² en rénovation et 2500 m² en acquisition-amélioration	Bailleurs privés Plafond m² SDP à 2500 m²	Copropriétés Plafond m² SDP à 12500 m²
Etude thermique	80%, plafond de 6 000 €		
Aide de base aux travaux	15 000 €	10 000 €	
+ aide au m² SDP	+ 35 €/m² SDP		
Bonus isolant biosourcés	+20% sur l'aide travaux de rénovation BBC		
Bonus création logements locatifs conventionnés	10, 20 ,40 ou 80 €/m² SDP (Voir fiche d'aide)	+40 €/m² SDP X2 si changement de destination	

c. Objectifs chiffrés (# de logements rénovés au total, par an, quantité d'énergie ou de CO2 économisée) et calendrier prévisionnel

L'objectif du SRCAE est de rénover 19 000 logements par an d'ici à 2050, dont 9 000 logements collectifs

³² Surface de plancher

Deuxième programme : Je rénove BBC

a. Axes prioritaires

- **Axe prioritaire n°1 :**
 - Type d'habitat : Maisons individuelles
 - Zone géographique : région Alsace
 - Type de ménages ciblés : tous
 - Type de travaux ciblés : rénovation énergétique de niveau BBC
 - Objectifs :
 - Nombre d'opérations / de logements traités : 500 inscrites au budget
 - Niveau de la consommation finale d'énergie : 104 kWh/m²/an
 - Baisse moyenne des consommations d'énergie : la consommation énergétique finale moyenne des logements individuels est de 239 kWh/m²/an, soit une baisse moyenne de 135 kWh/m²/an
 - Diminution moyenne de la facture énergétique : L'objectif visé est la performance du bâtiment rénové, la facture est directement liée au comportement de l'utilisateur (risque d'effet rebond). Nous ne disposons de statistique sur ce sujet.

b. Description et actions proposées

- Aide pouvant aller jusqu'à 3 000 € destinée à financer la maîtrise d'œuvre. 50 % du coût de la prestation est financé à parts égales par EDF/ES et par la Région Alsace
- Aide pouvant aller jusqu'à 10 000 € pour l'isolation thermique de parois opaques (murs, toiture, plancher), versée par la Région Alsace :

Logements	Isolation classique	Eco-matériaux
1	5 000 €	5 000 € + 35€/m ² (max : 10 000 €)
2	8 500 €	8 500 € + 35€/m ² (max : 17 000 €)
3	10 500 €	10 500 € + 35€/m ² (max : 20 000 €)

c. Objectifs chiffrés (# de logements rénovés au total, par an, quantité d'énergie ou de CO2 économisée) et calendrier prévisionnel

- L'objectif du SRCAE est de rénover 19 000 logements par an d'ici 2050, dont 10 000 logements individuels.
- Cet objectif ne peut pas être atteint en comptant uniquement sur les aides régionales, il convient de développer et créer un marché économique vertueux et autonome pour ceci. Les subventions ne peuvent qu'apporter une aide pour sa création et disparaître progressivement.

3. Autres initiatives locales

- Recherche de solutions de financements en cours par le biais d'un dialogue avec les établissements bancaires locaux.
- Réflexions partagées avec la Région Picardie en faveur d'un Service Public de l'Efficacité Energétique.

4. *Points de vigilance*

- La montée en compétence des professionnels, sous couvert des signes de qualités bénéficiant de la mention « Reconnu Grenelle Environnement », semble être trop timide pour garantir la prise en compte de l'efficacité énergétique dans le bâtiment et pourrait porter préjudice à l'éco-conditionnalité des aides prévus en 2014.
- La difficulté de l'accès aux prêts pour les particuliers et le mode de distribution de fonds privilégié par les banques sont des critères à prendre en compte dans le montage des financements.

5. *Suggestions d'amélioration des dispositifs de financement existants*

- Homogénéisation et harmonisation des niveaux de performance attendus par le Crédit d'impôt DD, l'Eco-PTZ et les CEE vers les exigences de la rénovation BBC
- Réflexion sur le portage de l'Eco-PTZ pour éviter l'écueil de la validation des critères techniques par l'établissement bancaire.
- Fléchage des aides provenant de l'Union Européenne uniquement vers les rénovations BBC.

Annexe 4.2 : Fiche régionale – Région Bretagne

1. Caractéristiques régionales de l'habitat

- Part habitat individuel / collectif : 77 % individuel

Le parc résidentiel de la région Bretagne est composé de 1,6 millions de logements, dont 1,2 millions de logements individuels, soit 77 %.

L'essentiel du parc individuel est privé (88 %) et constitué de résidences principales (81 %). La part des propriétaires occupants est importante avec 64 % des résidences principales. Le taux de résidence secondaire avoisine les 13 %, avec des taux plus importants en zones littorales.

Le parc de l'habitat collectif comprend 375 250 logements soit 23 % du parc total résidentiel.

- Etat du bâti : 53 % des résidences principales bretonnes ont été construites avant 1975, année de la première réglementation thermique, et 9 % sur la période 2000-2005. Les principales typologies architecturales regroupent les pavillons post 1968-2005 (688 700 logements), les pavillons de banlieues (223 840) et les maisons de bourg (139 750).

- Type d'énergie privilégié pour le chauffage (fioul, gaz, électricité) :

Le secteur résidentiel a consommé 2 316 ktep en 2005 et 2 400 ktep en 2010, soit 75 % des consommations d'énergie du secteur résidentiel-tertiaire et 33 % des consommations régionales.

Ces consommations sont très majoritairement consacrées au chauffage des logements avec 1 850 ktep soit 77 % des consommations du résidentiel devant l'eau chaude sanitaire (ECS), la cuisson, l'éclairage et les usages spécifiques de l'électricité.

L'électricité (32 %), le gaz naturel (31 %) et le fioul (25 %) sont les principales énergies consommées pour le chauffage des résidences principales qui constituent 90 % du parc.

En terme d'énergie primaire, la consommation moyenne d'une résidence principale est plus élevée en Bretagne qu'en France (+1,7 %) du fait d'une part relative de logements énergivores chauffés à l'électricité plus élevée en Bretagne qu'au niveau national.

Les consommations énergétiques se concentrent dans les pavillons post-1968 (43 %), les pavillons de banlieues (21 %) et les maisons de bourg (13 %).

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique globale du bâtiment en évaluant sa consommation d'énergie primaire (étiquette énergie). La majeure partie du parc breton (89 %) se situe entre les étiquettes de performance énergétique C et F. Les étiquettes énergie D (environ 30 % du parc), et E & F (42 %) sont les plus représentées. Le taux de renouvellement du parc résidentiel breton est de l'ordre de 1,5 %.

- Part des ménages en situation de précarité énergétique :

En Bretagne, plus de 100 000 propriétaires occupants auraient une facture énergétique à usage domestique excédant 10 % de leurs revenus annuels. 22 % des résidences principales bretonnes sont estimées énergivores (classées en étiquette DPE énergie de type facture en F ou G). La part de ces résidences principales énergivores est particulièrement élevée au sein des pays Centre-Ouest-Bretagne (38 %), Fougères, Redon (34 %) et Dinan (31 %).

- Disponibilité de ressources énergétiques locales (biomasse, géothermie, etc.) :

L'analyse des potentiels de production thermique et électrique renouvelable à l'horizon 2020 et 2050 dessine des trajectoires de développement très favorables pour la Bretagne :

- Une multiplication entre 2,3 (potentiel bas) et 3 (potentiel haut) de la production renouvelable dans les 8 ans (2010-2020) ;
- Pour la période 2020-2050, une multiplication entre 2 (potentiel bas) et 2,2 (potentiel haut) de la production renouvelable ;
- La part de la production électrique par rapport à la production renouvelable totale passe de 26 % en 2012 à 56-58 % en 2020 et à près de 75 % en 2050.

Au total pour la période 2010-2050, le potentiel de développement de la production renouvelable bretonne présente un facteur de 4 à 7 par rapport à son niveau actuel

2. Démarches et initiatives engagées au niveau régional

Nom du programme : Vir'volt-ma-maison

a. Axes prioritaires

- Type d'habitat : Résidences principales chauffées à l'électricité
- Zone géographique : Pays de Saint Brieuc
- Type de ménages ciblés : PO/PB sans condition de ressources
- Type de travaux ciblés : 3 offres de travaux :
 - Un prêt bonifié (sans intérêt en 2013) pour l'isolation d'une paroi
 - Un prêt bonifié (sans intérêt en 2013) pour l'installation d'un appoint bois
 - Une prime (de 500 à 2000 €) pour la réalisation d'un bouquet de travaux après audit énergétique du logement) permettant de solliciter l'Eco-Prêt à Taux Zéro
- Objectifs :
 - Nombre d'opérations / de logements traités : Objectifs annuels de 1 000 rénovations de maisons par an, dont 500 bouquets de travaux Eco-PTZ
 - Niveau de la consommation finale d'énergie : puissance évitée à la pointe=7MW et 17 GWh d'économie sur le territoire
 - Baisse moyenne des consommations d'énergie : 5600 kWh/logement
 - Diminution moyenne de la facture énergétique : 680 €/logement

b. Description et actions proposées

- Un accompagnement de A à Z :
 - Un site Internet avec un outil d'auto-diagnostic à disposition
 - Un conseiller Vir'volt Ma Maison à l'Agence Locale de l'Energie tout le long du projet
 - Des auditeurs Vir'Volt Ma Maison agréés par l'Agence Locale de l'Energie pour réaliser les audits énergétiques à domicile

- Un réseau d'entreprises qualifiées
- Un financement bancaire accessible et facilitée
- Un suivi possible des consommations après travaux
- Un guichet unique pour le particulier (l'Agence Locale de l'Energie du Pays de Saint-Brieuc) et un outil informatique unique de liaison permettant la sécurisation technique et financière du dispositif
- Un financement innovant : un Fonds Régional de Maîtrise de l'Energie géré par le Conseil régional de Bretagne collecte les participations des partenaires pour financer les bonifications de prêts et les subventions aux audits et aux travaux. La valorisation des CEE vient alimenter ce fonds.
- Un partenariat exemplaire associant de nombreux partenaires institutionnels et techniques autour d'un programme (signature d'un protocole d'accord avec toutes les parties prenantes) :
 - Le pays de Saint-Brieuc ;
 - L'ADEME, l'Etat et la Région Bretagne ;
 - Saint-Brieuc Agglomération et les 6 communautés de communes du territoire ;
 - Le Conseil général des Côtes d'Armor ;
 - L'Agence Locale de l'Energie du pays de Saint-Brieuc ;
 - La chambre de Métiers et de l'Artisanat, Batipôle et Abibois.

c. Objectifs chiffrés (# de logements rénovés au total, par an, quantité d'énergie ou de CO2 économisée) et calendrier prévisionnel

- Objectif de réduction des émissions de CO₂ : 2 900 t
- Le dispositif a été lancé le 9 avril 2013

Annexe 4.3 : Fiche régionale – Région Franche-Comté

1. Caractéristiques régionales de l'habitat

- Part habitat individuel / collectif : Le parc de logements francs-comtois se compose d'environ 620 000 logements. La plupart des logements sont des maisons individuelles (environ 55 %). Le parc de copropriétés représente de l'ordre de 110 000 logements (soit 18 %) et le parc géré par des bailleurs sociaux publics environ 75 000 logements (soit 12 %).
- Etat du bâti : Le parc de bâtiments est plutôt ancien dans la mesure où plus de 37 % a été construit avant 1948 et si l'on se réfère à la mise en application de la première réglementation thermique, ce sont près de 2/3 des logements qui ont été construits antérieurement à cette réglementation. Ce constat est vrai pour l'ensemble des typologies de bâtiments même si le parc privé apparaît comme étant plus ancien que le parc public avec plus de 50 % de logements construits avant 1948 (le parc collectif privé étant également un peu plus ancien que le parc privé total).
- Part des ménages en situation de précarité énergétique : A noter que 40 000 foyers sont éligibles aux aides de l'Anah (plafonds 2012).

2. Démarches et initiatives engagées au niveau régional

Nom du programme : Plan Bâtiment Durable Franche - Comté

a. Axes prioritaires

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), approuvé en novembre 2012, a pour ambition de respecter a minima le « paquet énergie-climat » à 2020. Cet objectif nécessite pour être réaliste un lissage des moyens à mettre en œuvre à l'horizon 2050 pour la rénovation du parc bâti afin d'atteindre l'objectif facteur 4. Appliquer ces objectifs au parc de logements datant d'avant 1990 correspond pour les 40 prochaines années à une moyenne de rénovation d'environ 15 000 logements par an en Franche-Comté.

A l'issue de l'approbation du Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie fin 2012 et afin de répondre à ses orientations en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le bâtiment, la Région a proposé à l'ensemble des partenaires concernés un Pacte territorial énergie bâtiment Franche Comté (PTEB). Il s'agit de permettre aux acteurs publics et privés francs-comtois, dans le cadre de leurs prérogatives respectives, de mutualiser des moyens techniques et financiers en vue de massifier les opérations de rénovation thermique du bâti existant au niveau Bâtiment basse consommation (BBC).

La finalité du PTEB est de créer un dispositif mutualisé pour faciliter les travaux de rénovation énergétique performants intégrant ingénierie technique et financières, mobilisation territoriale et compétences des professionnels à savoir : conseils en amont, diagnostics de l'existant, définition des programmes de travaux, appui à la mobilisation des financements, travaux réalisés par un réseau d'entreprises qualifiées et référencées.

Le Pacte territorial énergie-bâtiment préfigure le Plan bâtiment durable Franche-Comté.

b. Description et actions proposées

Les quatre grands axes de travail du Plan Bâtiment Durable Franche-Comté

- Ingénierie technique : faire du programme Effilogis³³ le pivot de l'ingénierie énergétique régionale ;
- Ingénierie financière : développer un volet dédié à l'ingénierie financière avec d'une part la création d'outils dédiés à la rénovation énergétique performante et d'autre part la mobilisation de crédits européens spécifiques ;
- Mobilisation des compétences : accompagner et renforcer les dynamiques en cours en mobilisant les compétences nécessaires en matière de formation et de développement économique ;
- Mobilisation des territoires : conventionner avec les territoires de projet - départements et agglomérations compétents au titre des aides à la pierre, pays et parcs naturels régionaux qui s'engagent dans des PCET - selon les objectifs définis dans le SRCAE.

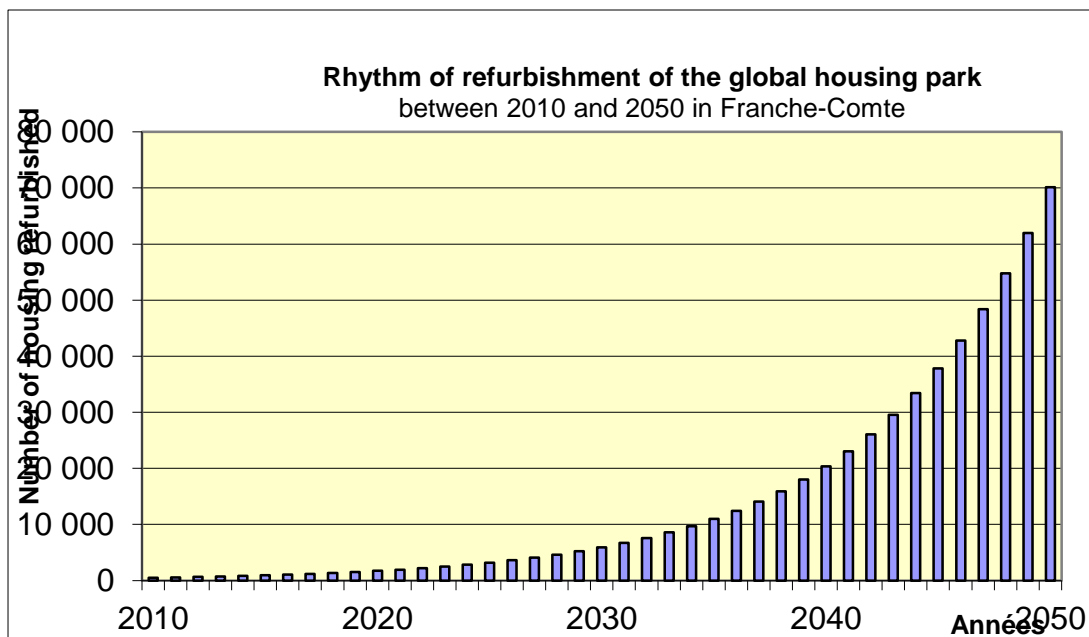
Plusieurs outils sont possibles :

- solutions bancaires à négocier avec les banques locales : livrets DD locaux qui permettraient d'alimenter les prêts aux particuliers, développement d'une offre de prêt adaptée, y compris bonifiés
- solutions bancaires complémentaires à trouver auprès de l'Europe : mobilisation de fonds en assistance technique ELENA-BEI + mécanisme ELENA-KfW
- dispositif de tiers investisseur pour les copropriétés et/ou les bâtiments publics
- fonds de garantie régional
- fonds d'investissement à caractère public
- mutualisation des certificats d'économie d'énergie au niveau régional
- création d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) régionale de production d'ENR

c. Objectifs chiffrés (# de logements rénovés au total, par an, quantité d'énergie ou de CO2 économisée) et calendrier prévisionnel

Objectif : la Région vise désormais un objectif de parvenir, à horizon 2050, à une moyenne annuelle de 15 000 logements rénovés au niveau BBC, selon le rythme prévisionnel ci-dessous.

³³ Le programme Effilogis est un dispositif d'aides aux particuliers, bailleurs sociaux, collectivités pour développer l'efficacité énergétique des bâtiments et atteindre le niveau BBC-Effinergie. Les différentes aides proposées sont les suivantes : les conseils, l'audit énergétique, l'accompagnement des travaux de rénovation BBC, globale ou par étapes. Il est mené en partenariat avec l'ADEME, animé par Ajena Energie & Environnement, avec la participation du réseau des Espaces Info Energie et du pôle énergie Franche-Comté.



Les gains énergétiques sont estimés à :

- Cible des bailleurs sociaux : 7 700 MWhep/ 3 ans, soit 220 TEP/an,
- Cible des collectivités : 4 500 MWhep/ 3 ans, soit 130 TEP/an.

Le gain total annuel sur l'ensemble des cibles s'élève à environ 4,06 GWhep ou 350 TEP.

350 TEP économisées / an ➔ 2.510 tonnes CO₂ économisées / 3 ans

Calendrier prévisionnel

Afin de piloter au mieux la mise en œuvre du Plan bâtiment durable Franche-Comté, un calendrier prévisionnel a été établi. Les principaux éléments à retenir sont les suivants :

- Juillet 2013 : Présentation du Plan bâtiment durable Franche-Comté aux membres de l'assemblée générale et signature de la feuille de route officielle ;
- Fin 2013 - début 2014 :
 - Démarrage du travail sur la création à terme d'outils de financement : dépôt de dossiers dans le cadre du mécanisme européen ELENA (European Local Energy Assistance) dont un volet est lié aux investissements publics : mécanisme ELENA-Banque Européenne d'Investissement et un second pour les investissements privés: mécanisme ELENA-KfW (groupe allemand KfW Bankengruppe).
 - Négociation de la prochaine programmation du FEDER.
 - Concertation avec les membres « associés » à chacun des 4 axes de travail du Plan bâtiment durable Franche-Comté
- 2014 : démarrage souhaité du programme ELENA / BEI et KfW ; adaptation des politiques régionales (notamment concernant le guichet unique, les actions en matière de précarité et financements). Décision de principe sur la création d'un outil de tiers-financement. Premières conventions d'objectifs avec les collectivités liées aux contrats de pays et d'agglomérations.

- 2015 : lancement souhaité de l'outil de tiers-financement.
- 2015-2016 : conventions d'objectifs avec les autres collectivités.

3. *Autres initiatives locales*

Partenariat renforcé avec les opérateurs de lutte contre la précarité énergétique

Un travail a été initié à la fois avec les DDT et la DREAL et les opérateurs agréés par l'Anah pour renforcer la prise en compte du programme Effilogis dans les projets de rénovation thermique des particuliers aidés par ailleurs par l'Anah et les délégataires d'aide à la pierre dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Ainsi, la Dreal, représentant de l'Anah en Région, a accepté que les audits Effilogis puissent se substituer aux diagnostics énergétiques en amont de travaux éligibles au programme Habiter Mieux, y compris en dehors des OPAH. Les opérateurs s'engagent à proposer l'audit Effilogis aux propriétaires intéressés par la réalisation de travaux énergétiques ambitieux et de les accompagner ensuite pour la réalisation de travaux BBC ou BBC par étapes.

Un travail de compatibilité avec les aides régionales Effilogis a été par ailleurs réalisé avec certaines collectivités de Franche-Comté concernant les aides aux particuliers en matière de rénovation thermique, de manière à accentuer l'effet levier, par le cumul possible d'aides cohérentes pour des projets plus performants.

4. *Points de vigilance*

Offre de financement à diversifier et à renforcer :

- Globalement, on constate un manque d'offre de financement globale adaptée à la rénovation BBC ;
- Qui est renforcé par le contexte «économique » et bancaire difficile (solvabilité des ménages en baisse et niveau de risque faible accepté par les banques) ;
- Par ailleurs, les banques font preuve d'une méconnaissance de la question énergétique qui les conduit à ne pas développer d'outils spécifiques dédiés ;
- Les montages financiers des projets sont rendus complexes par la superposition de nombreux mécanismes de soutien aux critères et modalités différentes entre subventions ou équivalents (CIDD, collectivités, ...) et prêts divers.

5. *Suggestions d'amélioration des dispositifs de financement existants*

L'accès à l'éco-prêt à taux zéro reste encore limité aujourd'hui du fait du souhait affiché par les banques de disposer d'un tiers certificateur, qui aurait pour mission de valider la pertinence technique des travaux envisagés, au regard des exigences d'éligibilité à l'éco-prêt. Cet aspect de vérification du niveau de performance envisagé doit donc être également traité dans la perspective d'un « guichet unique ».

Dans le cadre du partenariat en cours avec la Caisse d'épargne, dans la perspective de mettre en œuvre le programme Elena KfW en Franche Comté, cette question est abordée.

Il conviendrait de travailler avec les banques sur la mise en œuvre d'un tiers instructeur technique ayant pour mission de les accompagner sur le volet technique du dossier de financement (Cf. Mesure n°20 du Plan d'investissement pour le logement du gouvernement).

Annexe 4.4 : Fiche régionale – Région Ile de France – SEM Energies Posit'IF

Porteur de projet

Conseil régional Ile de France



Périmètre de l'opération

Région Ile de France*

11,4 millions d'habitants

Près de 5 000 000 de résidences principales :

- 66% construits avant 1975
- 71% d'appartements
- 48% de propriétaires occupants
- 71% des logements classés au plus dans la catégorie D
- environ 115 000 copropriétés qui comptent en moyenne 22 logements

*Energies POSIT'IF peut, le cas échéant, intervenir sur l'ensemble du bassin parisien dès lors que le territoire francilien en retire un avantage direct ou indirect.

Partenaires institutionnels et financiers

Energies POSIT'IF est dotée d'un capital de 5,32 M€ à 85% public et regroupe 16 actionnaires, dont 14 collectivités :

- Conseil régional : 57%
- Conseils généraux (2) : 10%
- Syndicats d'électricité/énergies (3) : 3%
- Communautés d'agglomération (6) : 6%
- Communes (2 dont Ville de Paris) : 9%
- CDC et Caisse d'Epargne IDF : 15%

Cibles : Copropriétés privées et bailleurs sociaux :

- Copropriétés saines de 30 à 200 lgts avec peu de propriétaires bailleurs, présentant un bon gisement d'économies d'énergie, engagées dans une dynamique de travaux et autant que faire se peut ayant voté le principe de réalisation d'un audit énergétique
- Organismes de logements sociaux gestionnaires de petits parcs.

Contexte et enjeux

La Région Ile-de-France est marquée par une très forte dépendance énergétique : 94 % de l'énergie est d'origine non renouvelable et produite en dehors de son territoire. Cette situation la rend vulnérable face à l'inéluctable augmentation du prix des énergies fossiles. L'enjeu pour la Région est donc double. Elle doit, dans le même temps, réduire sa consommation énergétique et développer les énergies renouvelables. Or, la Région a pu constater que souvent, malgré l'existence de financements, peu de ménages prennent la décision d'engager une rénovation énergétique de leur logement. Le marché de la rénovation énergétique se porte pour l'essentiel sur des rénovations « peu ambitieuses » du point de vue de la performance énergétique mais très rentables économiquement. Sachant que de telles opérations hypothèquent, faute de rentabilité, les possibilités d'atteindre par la suite un niveau de performance compatible avec le facteur 4. De leur côté, les projets de production d'énergies renouvelables ont du mal à émerger. Autrement dit, à lui seul « le marché » ne parvient pas à faire se rencontrer l'offre et la demande.

C'est pourquoi, la majorité issue des dernières élections régionales a pris la décision de créer un opérateur public pour donner une impulsion forte au développement de la rénovation énergétique des logements et à la production d'énergies renouvelables et locales. Avec cet opérateur la Région Ile-de-France a réuni autour d'un projet concret pour la transition énergétique tous les échelons de collectivités, qu'ils soient situés en zones d'habitation dense, périurbaine ou rurale.

Priorité de l'exécutif régional, la création de cet opérateur a été réalisée en à peine trois ans. Son offre pour la rénovation énergétique des logements s'appuiera sur un nouvel outil : le 1/3 financement. Avec lui Energies POSIT'IF fera converger une solution de financement avec une garantie de la performance énergétique. Elle répond à l'objectif donné par le Premier Ministre lors de la première conférence environnementale.

Néanmoins, en l'état actuel du droit, la mise en œuvre du tiers-financement pour couvrir le montant global de l'investissement ne peut pas donner son plein potentiel. L'ingénierie financière reste en effet complexe : aides directes (ANAH, Ademe, collectivités,...), CIDD, Eco-PTZ au profit exclusif des propriétaires, valorisation des CEE pour le compte de la copropriété... L'apport d'Energies POSIT'IF en tiers financement ne peut intervenir qu'en complément à la mobilisation de ces ressources.

Pour faire du 1/3 financement l'un des moteurs du Plan national de rénovation énergétique des logements, plusieurs frottements fiscaux et réglementaires doivent donc encore être levés : exception au monopole bancaire, mobilisation directe par Energies POSIT'IF pour le compte de la

Objectifs sur la phase de lancement

- 8 à 15 opérations
- 600 à 1000 logements/an

Jalons

Le capital d'Energies POSIT'IF doit permettre de lever des fonds propres dans une fourchette de 40 à 70 M€ en fonction du portefeuille d'opérations.

Objectif d'augmentation de capital d'ici à 2015, après la réalisation des premières opérations.

Des financements complémentaires pourraient être levés auprès de la BEI, au travers du FEDER...

Opérateurs techniques et financiers mobilisés

- ALEC, EIE, PACT, CAUE, ... en amont de l'intervention de la SEM

Date de lancement

Création d'Energies POSIT'IF en janvier 2013.

copropriété de l'ensemble des aides directes et des ressources à bas coût... Dans une lettre aux ministres de l'égalité des territoires et de l'écologie et du développement durable le Président de la région Ile-de-France, Jean-Paul Huchon, a fait une série de propositions en ce sens.

Objectifs opérationnels

En Ile-de-France, le secteur résidentiel représente 39 % des consommations d'énergie du territoire et contribue avec le secteur tertiaire à 49 % des émissions de GES. Il est composé majoritairement d'immeubles d'habitation collectifs privés (48 %) construits à 90 % avant 1975.

Le rythme actuel des rénovations énergétiques sur le territoire francilien n'est compatible ni en nombre, ni en performance avec les objectifs du Schéma régional Climat Air Energie. C'est pourquoi la SEM Energies Positif a pour objectif :

- d'accélérer le rythme de rénovation énergétique des logements collectifs en quantité et en qualité : L'atteinte du facteur 4 sur le territoire francilien implique selon le SRCAE : un rythme annuel de rénovation de 125 000 logements d'ici 2020 et de 180 000 logements sur la période 2020 - 2050 et une généralisation du niveau de performance « BBC Effinergie rénovation » ;
- d'offrir une prestation complète d'ingénierie technique, financière et assurantielle couplée à une offre de tiers-financement permettant de compenser la carence de l'initiative privée tant en nombre d'opérations conduites que d'ambition de performance ;
- mobiliser et sécuriser une ressource financière supplémentaire : les économies d'énergie ;
- décharger les copropriétaires et les bailleurs sociaux gestionnaires de petits parcs de tout ou partie de l'avance des fonds pour le financement de l'opération de rénovation ;
- compléter et/ou relayer les dispositifs en place (notamment EIE, ALEC, PACT,...) pour stimuler le passage à l'acte des maîtres d'ouvrage ;
- accompagner la montée en compétence de la maîtrise d'œuvre, des acteurs du BTP et la gestion énergétique.

Pour 2013/2014, le rythme de lancement de la SEM est de 8 à 15 opérations, soit 600 à 1000 logements rénovés par an.

Composantes de l'offre de rénovation énergétique du logement collectif

- un contrat de rénovation énergétique entre Energies POSIT'IF et la copropriété en aval de la réalisation d'un audit énergétique composé de deux tranches :
 - une tranche ferme : réalisation des études de conception jusqu'en phase Avant Projet Définitif permettant d'arrêter le programme définitif des travaux compatible avec le référentiel « BBC Effinergie rénovation » et la performance énergétique intrinsèque, le calendrier d'exécution, le coût d'investissement et le plan de financement,
 - une tranche conditionnelle affermie par un vote de la copropriété et une validation du plan de financement : réalisation des travaux, vérification de la conformité à la performance énergétique intrinsèque attendue par un calcul réglementaire à la livraison des travaux. En cas de non affermissement, la copropriété verse à Energies POSIT'IF une indemnité pour les prestations de conception réalisées.
- deux options attachées à la tranche conditionnelle :
 - une Garantie de Résultat Énergétique adossée à la durée du contrat d'exploitation (entre 5 et 15 ans) qui engage, à l'issue d'une période probatoire, Energies POSIT'IF et/ou l'exploitant sur un niveau de consommation énergétique réelle ;
 - un apport par Energies POSIT'IF en tiers-financement permettant le bouclage financier de l'opération après mobilisation de l'ensemble des ressources accessibles à bas coût (Eco-PTZ « collectif », subventions ANAH, ADEME, collectivités, Europe, CEE, etc.) au moyen d'une charge de tiers financement d'une durée cohérente avec le temps de retour du programme de travaux (ITE, ventilation, systèmes,...).
- une intervention d'Energies POSIT'IF, mandataire d'un groupement conjoint et évolutif selon l'avancée du projet et les options retenues:
 - phase de développement : Energies POSIT'IF, architecte, BET Thermique ;
 - phase de réalisation des travaux : Energies POSIT'IF, architecte, BET Thermique, entreprises de travaux ;
 - option GRE :
 - période probatoire de définition de l'objectif de consommation énergétique : Energies POSIT'IF, BET Thermique, entreprise de travaux, entreprise de chauffage ;
 - phase d'exploitation : Energies POSIT'IF et/ou entreprise de chauffage.

Focus

Le montant de capital d'Energies POSIT'IF a été dimensionné pour réaliser une phase de préfiguration. L'enjeu est donc de réussir les premières opérations de manière à conforter le rôle de cet opérateur public-privé en tant qu'ensemblier technique et financier sur des rénovations compatibles avec le facteur 4. Par suite, une augmentation de capital devrait être engagée avec trois objectifs : augmenter l'apport des actionnaires actuels et faire entrer au capital de nouveaux actionnaires publics et privés.

Aucun soutien financier complémentaire ne vient abonder l'offre technique et financière d'Energies POSIT'IF. L'équilibre économique des opérations de rénovation doit en conséquence être trouvé auprès de copropriétés ciblées. Aussi Energies Posit'if contractualisera avec des copropriétés : financièrement saines, matures et sensibilisées, porteuse d'économies d'échelle en nombre de logements, incluant une proportion importante de propriétaires occupants et recelant un gisement d'économie d'énergie conséquent.

Maturité du territoire

- Plan Régional pour le Climat adopté en juin 2011 ;
- Politique cadre en faveur du logement adoptée en février 2011 ;
- SRCAE adopté en novembre 2012 ;
- Environ 80 postes de conseillers énergie placés au sein des EIE et des ALEC.

Annexe 4.5 : Fiche régionale – Région Midi-Pyrénées

1. Caractéristiques régionales de l'habitat

- Part habitat rural / urbain / périurbain : 60 % rural, 40 % urbain (en population).
- Part habitat individuel / collectif : 66 % individuel 34 % collectif (Insee 2009)
- Etat du bâti : En Midi-Pyrénées, le parc de logements, qui compte plus de 1,2 millions de résidences principales, dont 66 % de maisons individuelles, se trouve dans un mauvais état sur le plan énergétique. En effet, l'OREMIP (Observatoire Régional de l'Energie en Midi-Pyrénées) estime que 28 % des logements sont classés en étiquette énergétique D et 51 % en étiquette E ou inférieure (pour mémoire, la classe D - consommation d'énergie primaire comprise entre 150 et 230 kWh/m²/an - correspond à la moyenne française).
- Type d'énergie privilégié pour le chauffage (fioul, gaz, électricité) : en mode principal, 30 % électricité, 30 % gaz naturel, 18 % fioul, 18 % bois
- Part des ménages en situation de précarité énergétique : 13 % (chiffre 2008)
- Disponibilité de ressources énergétiques locales (biomasse, géothermie, etc.) : fort potentiel de Midi-Pyrénées sur la plupart des filières (hydraulique, bois énergie, biogaz, solaire thermique et photovoltaïque, éolien, ...)
- Autres : 2/3 des consommations du secteur du bâtiment sont attribuables au résidentiel, dont 80 % pour un usage thermique

2. Démarches et initiatives engagées au niveau régional

Nom du programme : Midi-Pyrénées Energies 2011-2020 – Eco-chèque logement Midi-Pyrénées

a. Axes prioritaires

- Axe prioritaire n°1 : lutte contre la précarité énergétique
 - Type d'habitat : Habitat privé (résidences principales, propriétaires occupants = PO & propriétaires bailleurs = PB, individuel & collectif)
 - Zone géographique : toute la région
 - Type de ménages ciblés : PO sous conditions de ressources (correspondant à environ 40 à 50 % des revenus des Midi-pyrénéens), PB conventionnant avec l'Anah
 - Type de travaux ciblés : cible de performance énergétique, donc tous travaux contribuant à un gain énergétique d'au moins 25 %
 - Objectifs :
 - Nombre d'opérations / de logements traités : 3 300/an (bilan actuel de 2 800 produits sur 1,5 an dont 1 100 les 5 derniers mois)
 - Niveau de la consommation finale d'énergie : pas défini en termes d'objectif (basé sur le gain de 25 %, la moyenne du gain constaté après 18 mois de mise en œuvre du dispositif ressortant à 228 kwhep/an.m² après travaux)

- Baisse moyenne des consommations d'énergie : 38 % en moyenne à 18 mois de mise en œuvre
- Diminution moyenne de la facture énergétique : inconnue

b. Description et actions proposées

- Moyen de paiement octroyé au bénéficiaire pour payer une partie d'une des factures composant le bouquet de travaux permettant un gain énergétique de 25 % (évite l'avance de trésorerie par le ménage).
- Remboursement du professionnel partenaire par la Région (accompagnement économique du tissu des professionnels du bâtiment)
- Aide cumulable avec toutes les aides disponibles (nationale ou locale)
- Non récupération des CEE par la Région (laissés aux bénéfices du ménage ou d'autres partenaires)
- Région partenaire « Habiter Mieux » : signataire des 9 Contrats Locaux d'Engagement (CLE), d'une trentaine d'OPAH & PIG sur le territoire régional
- D'autres collectivités proposent une aide complémentaire systématique aux bénéficiaires de l'éco-chèque (Conseil Général 65, SICOVAL, communes du Séquestre et de Muret)

c. Objectifs chiffrés (# de logements rénovés au total, par an, quantité d'énergie ou de CO2 économisée) et calendrier prévisionnel

- Objectif : 3 300 logements par an
- Calendrier : 2011 – 2020 (lancé en décembre 2011)
- Bilan au 17 mai 2013 : 2 800 éco-chèques délivrés, 47,5 Gwh/an économisés, 8 000 TCO2/an évitées, plus de 1 600 professionnels partenaires
- Effet levier de l'ordre de x10 : les 2 800 éco-chèques correspondent à plus de 4M€ d'aide de la Région et à plus de 40M€ de travaux au total (coût moyen observé des travaux = 14 500€ par logement)

3. Autres initiatives locales

- Partenariat régional et départemental avec Anah (Programme Habiter Mieux)
- Pour la Région : dans le cadre du plan régional Midi-Pyrénées Energies, financement de la rénovation énergétique du parc social + financement de la rénovation énergétique des bâtiments publics
- Réseau EIE, des PCET, cofinancés et animés par la Région

4. Points de vigilance

- Problème du découplage entre les ménages éligibles au système d'aide Anah (très accompagnés en termes de conseil et d'aides financières) et les autres ménages
- Manque d'outils financiers pour accompagner les bénéficiaires à financer le reste à charge (dans le meilleur des cas, 20 % des travaux après déduction des subventions)
- Harmonisation des critères, des dossiers et coordination des différentes initiatives
- Communication locale et contextualisée à privilégier

5. *Suggestions d'amélioration des dispositifs de financement existants*

- Harmonisation et intégration par étape des initiatives locales sur la rénovation énergétique des logements, sous coordination régionale :
- Mise en place et animation d'un système d'information unifié capable de compiler pour chaque habitant l'ensemble des aides auxquelles il a droit (nationale, régionale, locale, actualisée, critères etc.)
- Mise en place d'un dossier unique pour le financement de la rénovation énergétique des logements
- Mise en place de « guichets uniques », dont les missions pourront intégrer du conseil, voire de l'accompagnement, en faisant le lien dans une vision élargie avec la mobilisation de mécanismes de tiers-financement (au sens d'une offre intégrée incluant les besoins de financement).
- Etude et mise en place selon opportunité d'un mécanisme de tiers-financement au niveau régional, avec le soutien méthodologique du niveau national, pour les publics non éligibles aux aides financières actuelles.
- La rénovation énergétique doit être coordonnée au niveau régional, avec une forte implication voire un pilotage de la Région. La condition est de disposer des compétences (cf. décentralisation ou loi transition énergétique) et des moyens.

Annexe 4.6 : Fiche régionale – Région Nord-Pas de Calais

1. Caractéristiques de la région

- Habitat individuel / collectif : 75 % des maisons sont individuelles (contre 57 % au plan national) avec environ 1/3 de logements ouvriers.
- Etat du bâti : Le parc des résidences principales est plus ancien que la moyenne nationale avec près 38 % des logements construits avant 1949, et 68 % construits avant 1975 (entrée en vigueur de la 1ère réglementation thermique). 68 % des logements sont classés comme « énergivores » (étiquettes E, F, et G)
- Type d'énergie privilégié pour le chauffage : 76 % des résidences principales sont chauffées par des énergies fossiles, l'énergie principalement utilisée étant le gaz (59 %). Au-delà du fuel et de l'électricité, le chauffage au charbon reste relativement répandu dans la région (5 %). Le chauffage au bois est en progression mais représente 4 % pour l'instant. La contribution des énergies renouvelables aux besoins énergétiques du secteur résidentiel reste faible aujourd'hui (environ 3 %).
- Part des ménages en situation de précarité énergétique : 16 % des ménages de la région consacrent plus de 10 % de leurs ressources aux dépenses d'énergie pour le logement.

2. Démarches et initiatives engagées au niveau régional

Nom du programme : Le plan de réhabilitation énergétique et environnementale du parc de logements anciens du Nord-Pas de Calais dit « Plan 100 000 logements »

a. Axes prioritaires

La Région Nord-Pas de Calais propose à l'ensemble des partenaires concernés un plan régional de réhabilitation énergétique et environnementale du parc de logements anciens avec un premier affichage intermédiaire de 100 000 logements réhabilités d'ici 2014.

Le principe est de définir un **système global** de financement pour assurer la réussite de ce Plan et la **massification des travaux de réhabilitation énergétique et environnementale**, de façon à traiter 1,4 millions de logements à l'horizon 2050.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan 100 000 logements, et dans ce contexte de raréfaction des ressources publiques, **la Région anime une réflexion avec les partenaires concernés à la création d'un outillage régional innovant fondé sur un système de financement indirect.**

Dans cette première période du Plan (2011-2014), les travaux en cours résumés ci-après, sont développés et co-construits en transversalité interne (mode projet) et collectivement avec les parties prenantes des domaines concernés et sont formalisés par des feuilles de route des services et des lettres de mission avec chacune des Directions.

Et plus particulièrement à visée opérationnelle 2014 : l'étude des conditions de faisabilité et de mise en place du **système de tiers investisseur** avec l'accompagnement d'une AMO. Celui-ci consiste à utiliser, entre autres, les économies d'énergie pour financer une partie des travaux, en tenant

compte des différents profils de propriétaires et de leur capacité contributive, incluant les personnes les plus modestes. Il s'agit de développer le principe du « tiers investisseur » et d'étudier les scénarii et conditions juridique, financière et économique de mise en place d'une structure juridique dédiée au bénéfice de l'ensemble des acteurs contributeurs de ce plan et de le calibrer en conséquences. Les résultats de l'étude sont attendus pour le début 2013.

b. Description et actions proposées

Un nouveau modèle économique et financier : les premiers éléments de principe à retenir

Le système global de financement consiste à **utiliser**, entre autres, **les économies d'énergie** pour financer une partie des travaux, en tenant compte des différents profils de propriétaires et de leur capacité contributive, incluant les personnes les plus modestes.

Il s'agit de développer **le principe du « tiers investisseur ou tiers financement »**, et mettre en place un opérateur régional dédié à la réhabilitation énergétique des logements, au bénéfice de l'ensemble des acteurs contributeurs de ce plan.

Une fois créés, les outils de financement indirects se substitueront aux financements directs, du moins pour les financements régionaux, au plus tard fin 2014.

Les orientations retenues préalables à la définition d'un dispositif régional :

- **les segments prioritaires** : compte-tenu des constats dressés précédemment sur les spécificités du parc du Nord-Pas de Calais, **la cible prioritaire du dispositif régional porte sur le parc privé diffus (environ 800 000 logements)**, ce segment du marché étant caractérisé par une forte proportion de propriétaires occupants de maisons individuelles, sans oublier la cible des propriétaires modestes. Les cibles des bailleurs sociaux et des copropriétés seront considérées dans le cadre de la montée en charge du dispositif.
- **les enseignements de la démarche d'appui-conseil de l'AEE** qui croisent typologies d'habitat et typologies de travaux avec ordonnancement **dans une perspective de BBC-Rénovation, et dont la base de données régionale permet d'établir** les simulations technico-financières du modèle économique,
- **la notion de guichet unique régional par un accompagnement clé en main du maître d'ouvrage** : sous la forme « d'un parcours de service », depuis l'amont de la démarche d'audit jusqu'à l'aval, intégrant le contrôle des travaux et des performances énergétiques,
- **la prise en compte des ressources des ménages** dans leurs capacités contributives au dispositif, en tenant compte des plus modestes,
- **l'articulation avec les dispositifs nationaux financiers et fiscaux mobilisables** : les simulations financières de calcul des charges de tiers-financement prennent en considération les produits financiers du marché, tels que l'Eco-PTZ (à nuancer cependant selon le positionnement des banques), le crédit d'impôt développement durable, la valorisation des Certificats d'Economies d'Energie (CEE), ainsi que les aides incitatives aux travaux de l'ANAH, mais qui seront néanmoins à relativiser en fonction des évolutions réglementaires,
- **une architecture qui se structure en deux activités de l'opérateur régional : conseil et financement,**

- **un opérateur à l'échelle régionale toujours en articulation avec les dynamiques locales et territoires de projet et dont l'intervention suppose l'engagement des collectivités compétentes.**

La construction du modèle économique et les premiers éléments constitutifs du plan d'affaires (en cours d'approfondissement) :

- **la typologie d'habitat et les scénarii de travaux :** la démarche régionale sur les AEE a permis d'évaluer les montants de travaux à financer selon qu'il s'agit d'une réhabilitation globale ou par étapes avec ordonnancement des travaux, allant de 12000 € à 30 000 € en moyenne (partant du scénario personnel en lien avec la capacité financière du ménage, le scénario à 130 kwh/m².an et allant jusqu'au scénario BBC – rénovation à 104kwh/m².an). Ces éléments permettent de définir la quotité finançable de tiers - financement et la prise en compte des économies d'énergie permises par les travaux.
- **le rythme de rénovation thermique** selon deux hypothèses : un rythme de rénovation à 1,5 % du parc par an, soit en moyenne une intervention complète pour chaque bâtiment tous les 65 ans ; un rythme de rénovation de 2,5 % du parc par an, ce qui correspond à une intervention tous les 40 ans.
- **le calcul des redevances de tiers financement** à partir d'une approche multicritères (croisant typologies d'habitat, profils de ménages et typologies de travaux) selon une intervention par étape(s) ou globale, avec ou sans incorporation de l'Eco-PTZ et en tenant compte du montant d'économies d'énergie attendues.
- **le rythme d'installation du dispositif à l'échelle régionale :** plusieurs hypothèses sont en cours de simulations, sur la base de plusieurs paramètres :
 - un scénario soutenu BBC rénovation/ facteur 4 avec un rythme de croisière de 25 000 logements par an atteint rythme à partir de 2020,
 - un scénario plus progressif BBC rénovation/F4, avec une vitesse de croisière de 12 500 logements traités à partir de 2030,
 - un scénario mixte avec 50 % du parc en BBC rénovation et 50 % avec une performance de sortie de 130 kwh/m².an, qui amène à un rythme de croisière atteint en 2030 avec 7600 dossiers par an.
- **les paramètres sensibles et économiques des activités de l'opérateur :**
 - **l'activité de conseil du parcours de services** et son coût financier à considérer dans les charges de tiers-financement des propriétaires, avec l'impact financier du taux de défection,
 - **la perception d'honoraires auprès de ménages** qui ne donnent pas suite sur le volet conseil en tenant compte des plafonds de ressources,
 - **la rémunération de l'opérateur sur les deux principaux champs d'activités, conseil et financement,**

- **le recours à une police d'assurance de l'opérateur** en cas de défaut de remboursement des charges de tiers-financement par les ménages, ainsi que de défauts de performances énergétiques,
- **le calcul d'un taux de rendement de l'opérateur après impôt de l'ordre de 5 % à 7 % à l'horizon de 8 ans,**
- **la capitalisation de la ressource des CEE évaluée de façon forfaitaire à 9 %** (hors ceux mutualisés déjà par l'ANAH),
- **la prise en compte de la vente des logements composant le parc traité**
- **les sensibilités des charges de tiers financement** liées à l'incorporation ou non de l'Eco-PTZ, et selon sa durée, au taux de progression de ces charges (2 %/an), au taux de progression du coût de l'énergie (5 %/an), au montant de l'apport personnel du propriétaire, aux commissions de l'opérateur intégrées dans le financement...

Les activités de l'opérateur régional (hypothèses d'une ou deux structures) :

Le bien-fondé de l'activité de tiers-financement est de proposer aux propriétaires des prestations de conseil et de financement pour les inciter à engager des travaux d'efficacité énergétique qui permettent d'améliorer la valeur patrimoniale et le confort d'usage de leur logement, en contrepartie d'une charge de remboursement qui ne déséquilibre pas leur budget.

Dans ces conditions, le modèle économique du tiers-financement s'analyse comme la conjonction :

- de prestations de conseil liées aux travaux,
- et d'un financement spécifique adapté aux économies d'énergies générées.

La première hypothèse porterait sur **un opérateur unique de services et de financement (ex type SEM)**, où les charges de tiers financement pourraient s'assimiler à des loyers financiers. Le coût de mise en place de l'opérateur sera à estimer en fonction du choix de la structure. Une démarche spécifique dans la perspective d'une dérogation concernant l'exercice de l'activité de financement (en tant qu'activité support à l'offre de conseils) par la SEM, sera nécessaire à engager auprès de l'Autorité du Contrôle Prudentiel.

Une autre alternative concernant l'activité de financement (et la gestion des créances) pourrait être la création d'un fonds d'investissement dédié au financement des travaux de réhabilitation énergétique, hébergé et mutualisé auprès d'organisme(s) bancaire(s) qui pourrait notamment gérer le programme de créances de la SEM.

Une deuxième hypothèse pourrait être **la création de deux opérateurs coordonnés**, dont l'activité de l'un serait centrée sur l'accompagnement des ménages et la prescription de travaux (par exemple, une Société d'Economie Mixte - SEM), et l'activité de l'autre sur le financement (par exemple une Société d'Investissement Régional – SIR – si une extension réglementaire le permet).

Dans toutes les options étudiées, le particulier reste maître d'ouvrage de son opération et choisit lui-même une entreprise si possible référencée. L'activité de préfinancement permet une garantie de paiement à l'entreprise.

Les ressources des opérations de tiers financement comporteront la rémunération des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, et également la rémunération de prestations de services.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- **2^{ème} semestre 2013** : délibération du Conseil Régional sur le positionnement et scénario retenu, la création de l'opérateur, le tour de table et les démarches complémentaires à engager (AMO)
- **Fin 2013-début 2015** : Mise en place de l'opérateur régional : création juridique de la ou des structures, partenariat et tour de table financier, recrutement...
- **Début 2015** : démarrage opérationnel de l'activité et financement des premiers travaux avec tiers financement.

Annexe 4.7 : Fiche régionale – Région Picardie

1. Caractéristiques régionales de l'habitat

- Part habitat individuel / collectif : 72 % % habitat individuel
- Etat du bâti : le parc résidentiel picard a été construit à 70 % avant la première réglementation thermique 1975. Il s'agit d'un habitat plus âgé que la moyenne nationale.
- Type d'énergie privilégié pour le chauffage : gaz naturel 34 % ; électricité 24 % ; fioul 24 %
- Part des ménages en situation de précarité énergétique : 18.8 %

2. Démarches et initiatives engagées au niveau régional

Nom du programme : Service public de l'efficacité énergétique en Picardie (SPEE)

a. Axes prioritaires

- Type d'habitat : Habitat individuel
- Zone géographique : Picardie (recherche d'implantations locales : au niveau de la commune, de la communauté d'agglomération, communauté de communes)
- Type de ménages ciblés : à partir des ménages de la classe moyenne
- Type de travaux ciblés : travaux de rénovation globale (isolation parois opaques + vitrages + chauffage + ECS + ventilation + étanchéité ...)
- Objectifs : en phase d'expérimentation
 - Nombre d'opérations / de logements traités : 2 000/an
 - Baisse moyenne des consommations d'énergie : réduction par 2 ou 3 des consommations énergétique
 - Diminution moyenne de la facture énergétique : minimum 50 %

b. Description et actions proposées

La création d'un SPEE permettrait de couvrir les fonctions suivantes :

- une force de conseil à la disposition des ménages depuis la sensibilisation jusqu'à la réalisation d'un audit thermique et la proposition de scénarios de travaux d'amélioration thermique de leur logement ;
- un financement assuré par l'opérateur du Service Public pour payer les professionnels qui réalisent les travaux conformes aux recommandations du SPEE. Ce financement intègre les subventions et aides auxquelles chaque ménage a droit. Il doit être de long terme, pour que les charges financières puissent être équivalentes aux économies d'énergie. Les ménages adhérents au SPEE remboursent ce financement à la suite des travaux réalisés dans leur logement au moyen d'une contribution étalée dans le temps ;

- un accompagnement sur la durée et la maintenance des équipements, pour favoriser leur bonne utilisation et inciter à adopter de nouvelles pratiques pour une consommation plus sobre, y compris sur l'usage des équipements domestiques.

c. Objectifs chiffrés (# de logements rénovés au total, par an, quantité d'énergie ou de CO2 économisée) et calendrier prévisionnel

- Expérimentation de 2 000 logements par an, sur 3 ans, en visant un facteur de 2 à 4
- Calendrier :
 - Sept 2013 : proposition pour une délibération régionale (Région comme autorité organisatrice du SPEE)
 - Oct. 2013 : rencontre avec les territoires volontaires
 - Début 2014 : lancement du pilote

Annexe 4.8 : Fiche régionale – Région Rhône-Alpes

1. Caractéristiques régionales de l'habitat

- Part habitat rural / urbain / périurbain : Les espaces à dominante urbaine concentrent 86 % de la population
- Part habitat individuel / collectif : 3 200 000 logements, 57 % collectif, 43 % individuel.
- Etat du bâti : plus de 59 % des logements de plus de 35 ans.
- Type d'énergie privilégié pour le chauffage : fioul 22 %, électricité 26 % ; gaz : 35 % ; chauffage urbain : 5 % ; bois 8 %, GPL 3 % ; charbon : 1 %.
- Disponibilité de ressources énergétiques locales (biomasse, géothermie, etc.) : Importantes et multiples.

2. Démarches et initiatives engagées au niveau régional

Programme n°1 : Rénovations exemplaires

a. Axes prioritaires

- **Axe prioritaire n°1 : 1000 rénovations**
 - Type d'habitat : Collectif privé
 - Zone géographique : Région
 - Type de ménages ciblés : Tous
 - Type de travaux ciblés : Enveloppe et équipement
 - Objectifs :

- Nombre d'opérations / de logements traités : 1 000
- Niveau de la consommation finale d'énergie : Niveau BBC Effinergie

- **Axe prioritaire n°2 : Defibat**

- Type d'habitat : Tertiaire et individuel
- Zone géographique : Région
- Type de ménages ciblés : Tous
- Type de travaux ciblés : Equipement et enveloppe
- Objectifs :
 - Nombre d'opérations / de logements traités : 50 opérations
 - Niveau de la consommation finale d'énergie : BBC rénovation
 - Baisse moyenne des consommations d'énergie : Facteur 4

Programme n°2 : Accompagnement des associations relais

La région Rhône-Alpes compte un grand nombre d'acteurs qui travaillent au développement des énergies renouvelables et à l'efficacité énergétique des bâtiments. Parmi eux, un réseau dynamique d'associations, composées de *RhôneAlpesnergie Environnement*, de *Information Energie Rhône-Alpes*, les centres de ressource *Ville et Aménagement Durable* et OIKOS pour les éco-matériaux.

Dans le cadre de son plan Energie, la Région soutient ces associations qui sont le relais de nos politiques sur le terrain. En s'appuyant que ce réseau, la Région agit sur les acteurs de la demande pour participer à la création d'outils ainsi qu'à des projets favorisant le développement de l'approche environnementale dans la construction ou la rénovation de bâtiments.

Le réseau *Information Energie Rhône-Alpes* regroupe 12 structures associatives de *l'Information Energie* de la Région Rhône-Alpes. Ces organismes répartis sur l'ensemble du territoire et spécialisés dans le domaine de l'énergie, mettent à la disposition de tous les publics leurs compétences pour sensibiliser, informer, former, accompagner les initiatives et projets locaux notamment dans les domaines de la sobriété énergétique, l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables.

La région compte différents pôles de compétitivités, clusters, organismes de formation mettant en lien les entreprises, le monde de la recherche, les acteurs institutionnels. On compte entre autre les pôles de compétitivité TENERDIS, AXELERA, le Cluster Eco-Energie Rhône-Alpes, l'institut de formation INES.

2. Suggestions d'amélioration des dispositifs de financement existants

La Région Rhône-Alpes, en constituant en 2012 la SPL Efficacité Energétique OSER, poursuit comme objectif stratégique d'impulser une dynamique dans la rénovation énergétique en réalisant des opérations de rénovation énergétique globale exemplaire sur le patrimoine public, lesquelles opérations seront susceptibles d'avoir des effets d'entraînement pour toute la filière.

Fort de cette expérience dans la constitution d'un opérateur dédié de tiers investissement énergétique, la Région Rhône-Alpes, en s'appuyant également sur l'expérience d'initiatives exemplaires développées ces dernières années sur son territoire (ex. Dispositif Mur Mur sur l'agglomération grenobloise) a pour projet de créer un outil comparable qui ciblera les logements privés. Il s'agira de constituer un dispositif/opérateur permettant d'apporter un accompagnement technique et financier aux copropriétaires.

Ce nouvel intervenant est dans une phase de préfiguration, préalable à sa mise en œuvre. Il devra faciliter l'accès à l'ensemble des outils de financements existant et futurs, et notamment favoriser l'accès aux prêts pour financer les travaux de rénovation énergétique.

Annexe 5 : Le rôle de la KfW dans le financement de la transition énergétique allemande³⁴

Etablissement public détenu à 80 % par l'Etat fédéral allemand et 20 % par les Länder, l'institut de crédit pour la reconstruction (KfW) a été créé en 1946 pour gérer dans un premier temps les aides du plan Marshall. L'institut est devenu par la suite le bras armé financier des politiques publiques, avec des objectifs clairement définis : financement de l'économie allemande, des collectivités locales, de l'activité à l'export, de la coopération avec les pays tiers, de l'éducation, et du développement durable. Forte d'un bilan de 512 milliards d'euros et d'un bénéfice net de 2,4 milliards d'euros, la KfW a financé des projets à hauteur de 73,4 milliards d'euros en 2012, dont 51 milliards en Allemagne et 20 milliards pour des activités à l'export et à l'étranger. **Au total, 40 % des prêts ont été fléchés sur le développement durable et le climat, avec un objectif de 50 % pour 2013.**

1) Le refinancement en amont de la KfW³⁵

Le point fort de la KfW réside dans sa capacité à mobiliser de façon massive (70 à 80 milliards d'euros annuels) des capitaux sur les marchés internationaux. Pour ce faire, elle est dotée d'une garantie publique à 100 % de l'Etat fédéral, qui lui confère un rating « AAA », permettant de recourir à l'emprunt obligataire à des taux très compétitifs.³⁶ D'un point de vue politique, ce fonctionnement à de nombreux avantages :

- la garantie publique permet de générer un effet de levier massif, sans aucune dépense publique supplémentaire.
- en dépit de sa structure de capitaux 100 % publique et de la garantie publique, le bilan de la KfW n'affecte pas la dette publique. Elle constitue à ce titre un instrument de choix pour relancer l'économie à travers les investissements productifs de long terme.
- le fait de lever des capitaux sur les marchés internationaux (et non à travers un instrument de centralisation de l'épargne nationale) permet de générer des investissements additionnels dans l'économie nationale plutôt que d'opérer un fléchage de capitaux disponibles à l'intérieur du pays (risque d'effet de substitution par rapport à d'autres investissements).
- le faible coût de refinancement réduit considérablement le coût de la bonification pour la distribution de prêts préférentiels.

Le **fonds énergie-climat**, créé en 2010 et visant à financer les projets prioritaires de la transition énergétique, constitue la seconde source de financement de la KfW. Les recettes de ce fonds proviennent de la vente aux enchères de certificats d'émissions de CO₂ dans le cadre du marché européen de quotas (EU ETS). A travers ce fonds, la KfW reçoit entre 1,5 et 1,8 milliards d'euros

³⁴ Auteur : Andreas Rüdinger, IDDRI

³⁵ Pour une explication plus détaillée, voir : Rüdinger, A. (2013) : *L'enjeu du financement de la transition énergétique : Le cas de l'Allemagne*, IDDRI 2013, 18 p.

³⁶ La KfW apparaît régulièrement comme la banque la plus sûre du monde dans les classements internationaux : <http://www.gfmag.com/tools/best-banks/11661-worlds-50-safest-banks-april-2012.html#axzz2Vv7aQRh8>

annuels, servant à la bonification des prêts préférentiels et à l'octroi de subventions (notamment pour les projets d'efficacité énergétique). Avec un prix du quota actuellement inférieur à 3 euros/tonne CO₂, ce fonds connaît actuellement des difficultés d'approvisionnement. L'Etat a pris en charge une partie du manque à gagner, tout comme la KfW qui autofinance une partie (300 millions d'euros en 2013) des fonds servant à la bonification à partir de son bénéfice record de 2012 (2,4 milliards d'euros).³⁷

2) Le circuit de financement en aval

Autre atout majeur, **l'offre de prêts de la KfW est accessible à tous types d'acteurs** : collectivités, petites et grandes entreprises, ménages, associations, avec des caractéristiques (volume, taux, durée) adaptées à leurs besoins et aux projets.

Dépourvu d'un réseau de distribution, la KfW passe par les banques commerciales pour distribuer son offre de prêts³⁸ : elle est d'avantage un partenaire financier des banques qu'un acteur direct du marché de crédits, bien que l'image « KfW » reste un atout majeur vis-à-vis des bénéficiaires finaux. Ce fonctionnement permet également d'évacuer le risque de concurrence déloyale à l'égard des banques commerciales ne bénéficiant pas des mêmes conditions de refinancement.³⁹ Par ailleurs, la KfW s'affranchit ainsi du risque de crédit vis-à-vis des bénéficiaires finaux, porté par les banques locales.⁴⁰ Ces dernières obtiennent une commission pour l'intermédiation et se voient refinancer l'intégralité du prêt par la KfW, ce qui leur évite de mobiliser leurs propres ressources. Le fait de mettre en concurrence les banques sur la distribution des prêts KfW incite à l'innovation, certaines décidant de bonifier encore davantage les prêts KfW pour améliorer l'attractivité de leur offre.

3) Le dispositif de financement pour la rénovation thermique des logements⁴¹

Dans le cadre du dispositif de financement des rénovations énergétiques, la KfW offre des prêts préférentiels pour un montant maximum de 75 000 euros à un taux généralement compris entre 0,1 % (pour les collectivités) et 1 % pour les ménages, ces taux pouvant varier en fonction des conditions du marché. Le montant maximal des prêts a été volontairement fixé à un niveau très élevé pour permettre de couvrir l'ensemble des coûts de réhabilitation (et non pas uniquement la rénovation « thermique » au sens strict), avec un double objectif : favoriser l'intégration des travaux

³⁷ La KfW ne paie pas de dividendes sur son bénéfice, bien que certains acteurs politiques réclament actuellement cette possibilité. Le bénéfice participe au renforcement des fonds propres et au financement des activités d'intérêt public de la KfW.

³⁸ A l'exception des collectivités locales, seules bénéficiaires directs de la KfW, sans intermédiation par les banques locales.

³⁹ La KfW a fait l'objet d'une enquête européenne à ce sujet, qui s'est réglé par un accord (C(2002)1286) permettant de dissocier les activités commerciales (essentiellement internationales, KfW IPEX) et les activités d'intérêt public de la KfW. En ce sens, la commission européenne a avalisé le système d'aide publique conféré à la KfW pour ses activités de soutien à la mission publique. Le même constat prévaut quant à la possibilité d'une inclusion de la KfW dans la dette publique, option clairement écartée par le gouvernement allemand et la commission.

⁴⁰ L'exposition au risque est également diminuée du fait que la KfW prête majoritairement aux banques publiques régionales des Länder, bénéficiant elles-mêmes d'une garantie publique de la région.

⁴¹ Pour une explication détaillée du dispositif, voir : Rüding, A. (2013) : *La rénovation thermique des bâtiments en France et en Allemagne : quels enseignements pour le débat sur la transition énergétique ?*, Working Papers n°07/13, Iddri, Paris, France, 14 p.

de performance énergétique dans le cadre de rénovations globales et desserrer la contrainte de financement qui pèse sur le montant global de la réhabilitation.

Quatre principes structurent le dispositif de financement pour les rénovations thermiques :

- **Exigence de performance globale** : en dehors des actions simples, l'octroi des prêts préférentiels et des subventions est conditionné par l'atteinte d'un niveau de performance énergétique global après travaux, proche du standard « BBC-rénovation » français.
- **Progressivité des aides** : le montant de la subvention dépend du niveau d'ambition du projet et croît avec la performance énergétique atteinte après travaux. Ce principe permet de favoriser les projets exemplaires et innovants afin de structurer le marché.
- **Harmonisation et lisibilité** : les niveaux de performance fixés par la KfW découlent directement de la réglementation thermique pour le neuf, qui détermine également la réglementation pour l'existant. Cette unicité des normes favorise la lisibilité du dispositif par tous les acteurs. En outre, les standards de performance « Maison efficace KfW » se sont imposés comme label sur le marché immobilier pour le neuf et l'existant.
- **Suivi et vérification** : les experts thermiciens jouent un rôle fondamental dans le dispositif de financement : ils sont chargés de vérifier *ex ante* la cohérence, ainsi que *ex post* la bonne réalisation et conformité technique du projet, ce qui évite aux banques de développer elles-mêmes ce type d'expertise technique tout en disposant de données de suivi de l'efficacité du dispositif de financement.

4) Les résultats du dispositif de financement de la KfW

En se fondant sur les principes mentionnés ci-dessus, le dispositif de la KfW permet de financer entre 60.000 et 150.000 rénovations lourdes (atteignant un niveau de performance « BBC-rénovation » ou mieux) par an. A cela s'ajoutent entre 100.000 et 400.000 actions simples par an. Tous projets confondus, le gain de performance énergétique moyen se situe à 31 %, selon les rapports d'évaluation annuels du dispositif.⁴² Etant donné que parmi l'ensemble des logements bénéficiaires en 2010, les 2/3 ont uniquement fait l'objet d'actions simples, on peut émettre l'hypothèse que le gain d'économies d'énergie a été largement supérieur à 50 % dans le tiers de logements ayant fait l'objet d'une rénovation globale, sachant que 75 % des rénovations lourdes ont permis d'atteindre un standard équivalent ou meilleur que la réglementation thermique pour le neuf.

En termes macroéconomiques, l'**effet de levier** généré représente un atout majeur du dispositif KfW. Avec une dotation en fonds publics de 650 millions d'euros en 2010 (pour la bonification des prêts et les subventions), le programme a permis de déclencher 7,25 milliards d'euros d'investissements dans la rénovation, correspondant à un effet de levier de 1 : 11.⁴³

⁴² Les rapports d'évaluation sont réalisés par le Bremer Energie Institut : <https://www.kfw.de/KfW-Konzern/KfW-Research/Economic-Research/Evaluationen/Energieeffizient-Bauen-und-Sanieren/>

⁴³ Cet effet de levier peut être comparé à celui du crédit d'impôt développement durable (1 : 3) et de l'éco-prêt à taux zéro (1 : 10, mais avec un déploiement beaucoup plus faible) en France.

Partant de cet effet de levier, de récentes analyses ont démontré les bénéfices potentiels de ce programme pour les comptes publics. Ainsi, pour chaque euro d'aide publique consacré à la rénovation thermique, l'Etat peut récupérer entre 2 à 4 euros sous forme d'impôts et de coût évité du chômage, sans même intégrer les externalités positives sur l'environnement, le confort de vie et le dynamisme de l'économie locale.⁴⁴

5) Conclusion

La KfW est l'acteur structurant du circuit de financement des investissements de long terme en Allemagne, et à ce titre la pierre angulaire du financement de la transition énergétique. En période de crise économique et budgétaire, ce mécanisme représente un atout majeur pour lancer le vaste chantier de l'efficacité énergétique sans alourdir le fardeau de la dette publique. Si un tel mécanisme n'existe pas en France actuellement, il est utile de rappeler qu'un mécanisme similaire a été mis en place en l'espace de quelques mois en 2008 avec la « Société de financement de l'économie française », dont le fonctionnement était très similaire sur le refinancement en amont.

Les points critiques du dispositif de la KfW se situent principalement à deux niveaux. Malgré le succès de ses programmes, ceux-ci restent aujourd'hui d'ampleur insuffisante pour atteindre l'objectif d'un rythme de rénovations thermiques lourdes équivalent à 2 % du parc existant. D'autre part, l'éligibilité aux financements dépend de la solvabilité du bénéficiaire, écartant de fait les ménages les plus modestes.⁴⁵ De même, les incitations données risquent d'être insuffisantes pour attirer les groupes-cibles plus « difficiles » (copropriétés, propriétaires-bailleurs).

En ce sens, il conviendrait certainement de combiner les atouts de la KfW au niveau du mécanisme de refinancement et du design des instruments (performance globale, progressivité, suivi des projets) avec les innovations françaises que sont les mécanismes de tiers-financement et les programmes dédiés à l'accompagnement des ménages les plus modestes.

⁴⁴ Kronenberg et al. (2012) : *Macroeconomic Effects of the German Government's Building Rehabilitation Program*. <http://mpira.ub.uni-muenchen.de/38815/>

⁴⁵ Il faut cependant noter que la question de la précarité énergétique est traitée par les Länder, qui proposent des instruments d'accompagnement et de financement supplémentaires.

Annexe 6 : Le dispositif du Green Deal (Royaume-Uni)

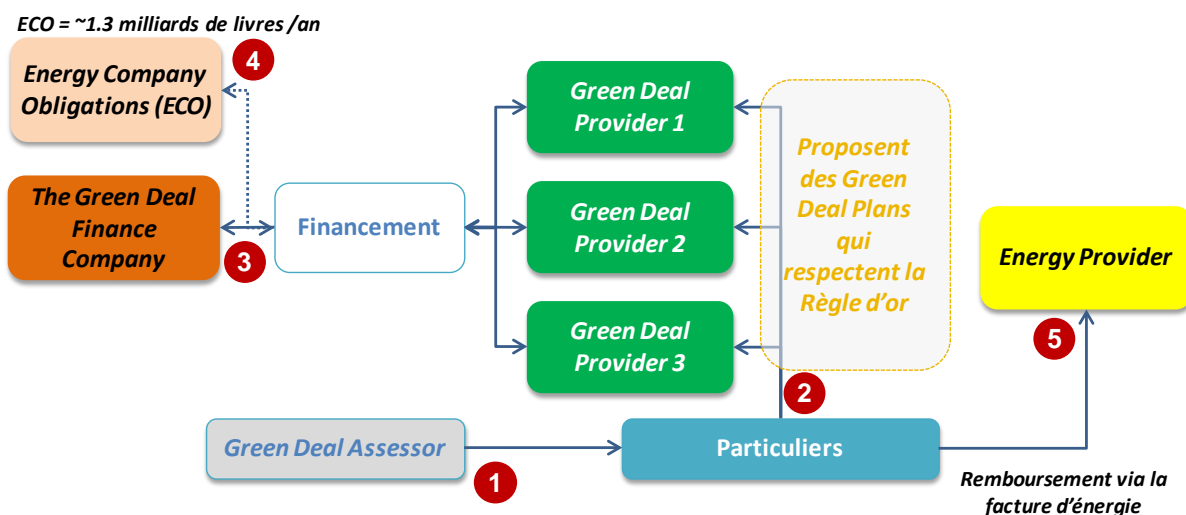
1) Présentation du dispositif

Le Green Deal repose sur un modèle de type « Pay as You Save » dans lequel les propriétaires n'ont pas d'investissement initial à faire – celui-ci étant financé par le biais de financements privés – et remboursent les montants investis dans leur logement par le biais de leur facture d'énergie. La particularité de ce dispositif tient au fait que la créance est attachée au compteur d'énergie et non au propriétaire du logement.

Le Green Deal repose sur une règle d'or simple : les économies d'énergies prévisionnelles doivent être supérieures en valeur aux remboursements prévus sur la facture d'énergie. Il n'y a pas de montant maximal des prêts mais dans les faits, la règle d'or limite de facto ce montant autour de £10 000. Les propriétaires peuvent choisir la durée de remboursement de leur prêt, dans la limite de 25 ans. L'objectif du gouvernement est de rénover un maximum de logements vétustes, en priorité ceux qui ont été construits avant 1920.

Le Green Deal proposera au départ 45 mesures d'efficacité énergétique (isolation, double vitrages, compteurs intelligents,...) à destination des bâtiments résidentiels et non-résidentiels. Les bâtiments dont l'isolation est bonne pourront demander à faire installer des équipements de production d'énergie renouvelable. Ce dispositif devrait contribuer à créer jusqu'à 60 000 emplois dans le domaine de l'isolation d'ici à 2015.

Figure 1



Mise en œuvre pratique

- Les particuliers pourront faire appel à des Green Deal Assessors : ces "évaluateurs" certifiés par le Green Deal seront chargés de réaliser des évaluations normalisées comprenant des recommandations sur les travaux à envisager.
- Une fois l'évaluation de leur logement réalisée, les particuliers pourront contacter des Green Deal Providers (fournisseurs d'énergie, enseignes de grande distribution) pour obtenir un devis ainsi qu'une proposition de Green Deal Plan qui détaille les équipements

- à installer, les économies d'énergie prévisionnelles ainsi que le montant et les échéances des remboursements – les économies d'énergie sont calculées par convention à partir de la consommation moyenne des ménages.
- Les énergéticiens seront chargés du recouvrement des paiements pari passu avec la facture.

Les Energy Company Obligation (ECO)

L'ECO est un programme de subventions à l'égard des ménages en situation de précarité énergétique ou qui vivent dans des logements nécessitant des rénovations très lourdes. Celui-ci remplace les programmes Carbon Emissions Reduction Target (CERT : obligation pour les fournisseurs d'énergie d'œuvrer en faveur de la réduction des émissions de CO₂ des ménages) et Community Energy Saving Programme (CESP : obligation pour les fournisseurs d'énergie de financer des mesures d'efficacité énergétique chez les ménages en situation de précarité énergétique), qui ont pris fin en décembre 2012. Le programme ECO a été conçu pour compléter le Green Deal dans le cas des rénovations lourdes.

Le financement du programme ECO sera apporté par les 6 principaux fournisseurs d'énergie au Royaume-Uni et est estimé à £1.3B par an. Ce montant se décompose selon trois objectifs :

- ECO Carbon Saving Obligation : £760M
- ECO Carbon Saving Communities : £190M
- ECO Affordable Warmth obligation : £350M

Les mesures éligibles aux dispositifs Carbon Saving Obligation et Carbon Saving Communities sont des mesures concernant l'isolation extérieure des murs pleins et l'isolation des murs creux. Ces deux obligations représentent au total des réductions de l'ordre de 27.7 millions de tonnes de CO₂e.

Quant au dispositif Affordable Warmth Obligation, celui-ci concerne les changements de systèmes de chauffage ainsi que les mesures d'isolation de base pour les ménages en situation de précarité énergétique.

Les obligés au dispositif ECO sont les fournisseurs d'énergie ayant plus de 250 000 clients. La répartition de l'obligation entre ceux-ci se fera au pro rata de leurs ventes d'énergie en volume.

Afin de faire jouer la concurrence, le gouvernement a proposé que tous les Green Deal Providers aient accès aux fonds du programme ECO via un courtier ou une interface web.

2) Le financement du Green Deal : The Green Deal Finance Company

La Green Deal Finance Company (GDFC) est un consortium à but non-lucratif qui comporte plus de 50 membres issus du secteur public et du secteur privé. Son objectif est de financer les Green Deal Providers qui proposeront le Green Deal en faisant en sorte que le coût du financement soit le plus bas possible afin qu'un maximum de particuliers puisse bénéficier du dispositif.

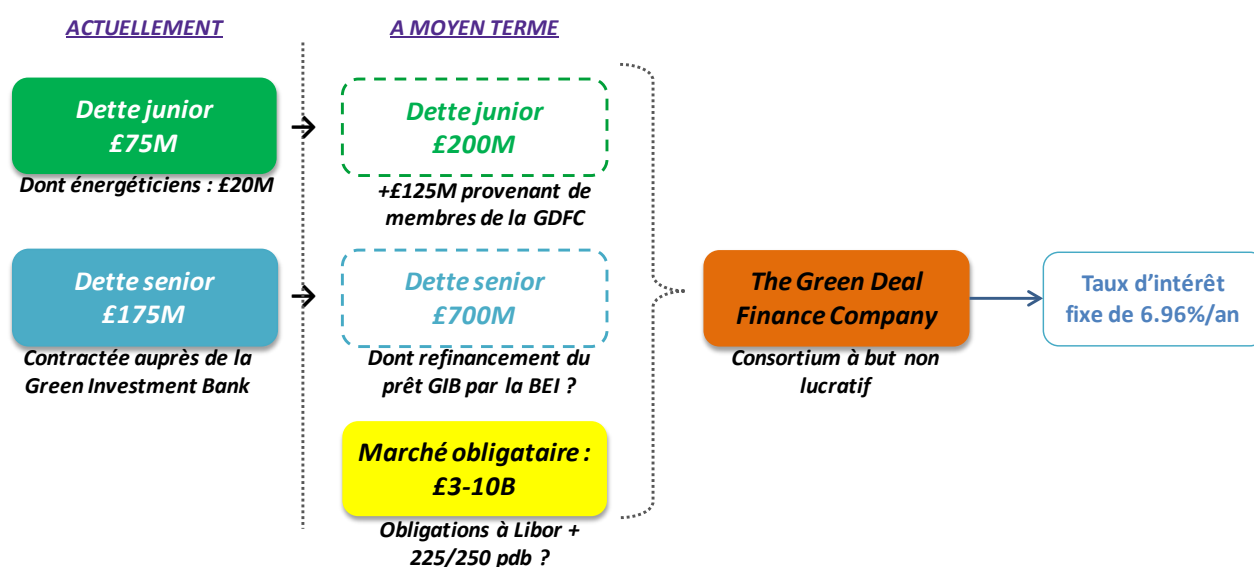
Le 25 janvier 2013, la GDFC a annoncé qu'elle offrirait un taux d'intérêt fixe de 6,96 %/an sur des durées pouvant atteindre 25 ans, auquel s'ajouteront des frais de mise en place de £63 la première année et des frais de gestion £20 les années suivantes, ce qui fait passer le taux complet à 7-8 %. Ces

prêts seront accessibles à tous les Green Deal Providers accrédités. Concrètement, la GDFC rachètera les créances des Green Deal Providers dans des conditions standardisées, et fera directement son affaire avec les énergéticiens chargés de leur recouvrement auprès des ménages. Le risque de défaut a été évalué à 45pdb, sur la base de l'historique des défauts sur les factures d'énergie.

Ce taux d'intérêt résulte des conditions de refinancement de la GDFC, qui a choisi de s'appuyer sur le marché des capitaux privés, plutôt que sur une finance subventionnée ou garantie (modèle KfW). Il se situe à un niveau nettement plus élevé que les taux bonifiés offerts par la KfW via les banques allemandes.

La GDFC a un statut de « not for profit », donc dispose d'une réserve minimale de capital stricto sensu, non rémunéré. Par ailleurs, la GDFC n'est pas considérée comme une institution recevant des dépôts, et n'est donc pas considérée comme une banque ni régulée comme telle par la FSA.

Figure 2



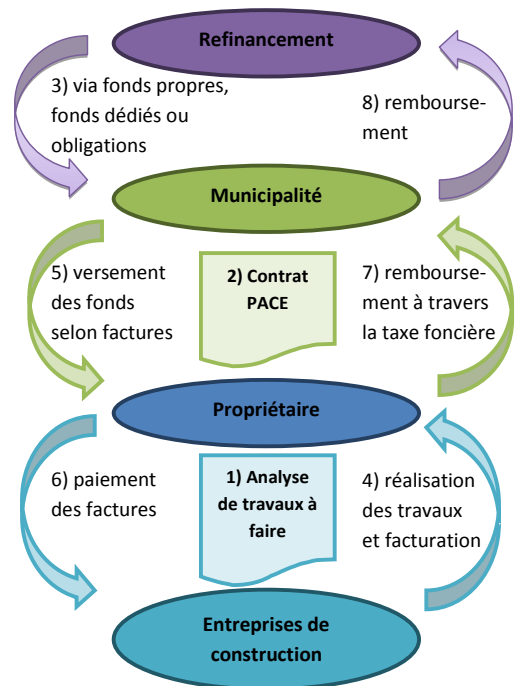
1. Dans un premier temps, la GDFC a levé £75M de junior capital (dette junior) auprès de ses membres, dont :
 - £5M de la part de chacun des quatre grands énergéticiens : British Gas, et les branches anglaises de E.ON, EDF et RWE ;
 - £3M de Price Waterhouse Coopers, principal conseil et monteur de la GDFC ;
 - Des contributions plus faibles d'entreprises de la filière du bâtiment, et des contributions symboliques de plusieurs collectivités territoriales. Les énergéticiens ont eu de fortes pressions politiques pour investir dans la GDFC.
 - Ces £75M devraient être considérés comme des fonds propres par les prêteurs et les agences de notation.
2. La GDFC a également négocié un prêt (dette senior) de £125M auprès de la Green Investment Bank à 5,7 %, sur une période initiale de 2 ans pouvant être portée à 25 ans si le deuxième tour de table n'est pas clôturé (voir ci-dessous).

3. A moyen terme (deuxième tour de table), la GDFC entend lever £125M de dette junior supplémentaires auprès de ses membres, pour atteindre un total de £200M, ainsi que £700M de dettes senior. La GDFC a approché la BEI en ce sens.
4. Ces sources de financement (actionnaires, acteurs parapublics) permettraient d'initier l'activité et de construire un track record sur 2 ou 3 ans avant d'émettre des obligations sur le marché des capitaux privés, avec un objectif total de levée de financement situé entre £3B et £10B
 - La GDFC ne bénéficiant d'aucune garantie de l'Etat britannique, et les méthodologies des agences de notation variant considérablement, notamment sur le sujet de l'évaluation des ressources junior de la GDFC, les indications initiales de notations potentielles iraient du très bon (A) au médiocre (BBB-) suivant les agences.

Annexe 7 : Financer l'efficacité énergétique à travers la fiscalité foncière – L'exemple du dispositif PACE (Property Assessed Clean Energy – Etats Unis)

1) Principes de base :

- Le gouvernement local met à disposition des propriétaires le financement pour investir dans l'efficacité énergétique de leurs propriétés sur la base d'une analyse de potentiel d'économies d'énergie et de travaux nécessaires pour réaliser ce potentiel réalisé par un expert agréé.
- Le propriétaire choisit les entreprises pour réaliser les travaux fixés dans un contrat PACE entre la municipalité et le propriétaire.
- Le propriétaire rembourse le financement à travers une charge supplémentaire qui correspond aux économies attendues (potentiel technique des investissements) et qui fait partie de la taxe foncière (supplément taxe foncière).
- Le financement vient d'un fond dédié, des obligations émises sur le marché, des fonds propres de la municipalité ou d'un mix des sources possibles.



Avantages :

- *Permet le financement à long terme* : le financement est lié à la propriété foncière et non à la personne du propriétaire actuel. En cas de vente le supplément taxe foncière est transférée automatiquement au nouveau propriétaire.
- *Les coûts de financement sont potentiellement bas* : le gouvernement peut potentiellement émettre des obligations à un coût plus bas que les banques ; le paiement de la charge foncière est prioritaire au remboursement d'un prêt bancaire sur la même propriété en cas de défaut de paiement du propriétaire ce qui diminue le risque attaché au financement ; et les municipalités peuvent donner une garantie aux investisseurs.

Points importants :

- Pour l'application aux *propriétés louées*, les bailleurs doivent être en mesure de récupérer au moins en partie le supplément taxe foncière auprès des locataires qui bénéficient des économies en énergie, par exemple à travers les charges payés par le locataire.
- *La relation avec les banques* : comme le prêt PACE est prioritaire par rapport au prêt bancaire, le consentement de la banque peut être nécessaire si un prêt bancaire est déjà

attaché à la propriété. Ceci peut ralentir l'utilisation de ce dispositif si les banques s'y opposent de manière massive. Une concertation en amont avec les banques sur le sujet est donc importante (voir aussi expériences pratiques).

Expériences pratiques :

Etats Unis : La plupart des expériences existent dans les Etats Unis où 26 états ont établi une législation qui permet l'utilisation du dispositif. Pourtant, à cause de la résistance des banques contre une application du dispositif au secteur résidentiel (pour lequel le consentement des banques n'était pas requis) et un avis défavorable de la part de l'agence fédérale du financement immobilier (FHFA), seulement 71 projets dans le secteur tertiaire privé étaient en cours dans 3 états (notamment en Californie) en 2011. Les engagements d'investissement totalisaient 10 millions dollars.

Australie : En Australie un dispositif similaire a été mis en place en 2010. Avec la différence que le financement n'est pas apporté par l'état mais par un tiers financeur qui est remboursé avec les recettes du supplément taxe foncière par le gouvernement local. Le gouvernement ne donne pas de garantie en Australie. Le dispositif est encore très peu utilisé à ce jour.

Annexe 9 : Articles 7 et 20 de la directive du parlement européen et du Conseil relative à l'efficacité énergétique

Article 7 – Mécanismes d'obligations en matière d'efficacité énergétique

1. Chaque État membre établit un mécanisme d'obligations en matière d'efficacité énergétique. Ce mécanisme assure que les distributeurs d'énergie et/ou les entreprises de vente d'énergie au détail qui sont désignés comme parties obligées au titre du paragraphe 4 et exerçant leurs activités sur le territoire de chaque État membre atteignent, d'ici au 31 décembre 2020, un objectif cumulé d'économies d'énergie au stade de l'utilisation finale, sans préjudice du paragraphe 2.

Cet objectif doit être au moins équivalent à la réalisation, chaque année du 1er janvier 2014 au 31 décembre 2020, de nouvelles économies d'énergie correspondant à 1,5 %, en volume, des ventes annuelles d'énergie aux clients finals effectuées soit par l'ensemble des distributeurs d'énergie, soit par l'ensemble des entreprises de vente d'énergie au détail, calculé sur la base de la moyenne des trois dernières années précédant le 1er janvier 2013. Les ventes d'énergie, en volume, utilisée dans les transports peuvent être exclues, partiellement ou intégralement, de ce calcul.

Les États membres déterminent l'étalement tout au long de la période du volume, ainsi calculé, de nouvelles économies d'énergie visé au deuxième alinéa.

2. Sous réserve du paragraphe 3, chaque État membre peut:

a) effectuer le calcul prévu au paragraphe 1, deuxième alinéa, en se fondant sur des valeurs de 1 % en 2014 et 2015; de 1,25 % en 2016 et 2017; et de 1,5 % en 2018, 2019 et 2020;

b) exclure du calcul la totalité ou une partie des ventes, en volume, d'énergie utilisée aux fins des activités industrielles énumérées à l'annexe I de la directive 2003/87/CE;

c) permettre que les économies d'énergie réalisées dans les secteurs de la transformation, du transport et de la distribution de l'énergie, y compris les infrastructures de réseaux de chaleur et de froid efficaces, résultant de la mise en œuvre des exigences énoncées à l'article 14, paragraphe 4, à l'article 14, paragraphe 5, point b), et à l'article 15, paragraphes 1 à 6 et 9, soient comptabilisées dans le volume d'économies d'énergie requis en vertu du paragraphe 1; et

d) comptabiliser, dans le volume d'économies d'énergie visé au paragraphe 1, les économies d'énergie découlant d'actions spécifiques dont la mise en œuvre a commencé depuis le 31 décembre 2008 qui continuent de produire des effets en 2020 et qui peuvent être mesurées et vérifiées;

3. L'application du paragraphe 2 n'a pas pour effet de réduire de plus de 25 % le volume d'économies d'énergie visé au paragraphe 1. Les États membres qui recourent au paragraphe 2 en informent la Commission au plus tard le ...*, et lui communiquent notamment la liste des éléments prévus au

paragraphe 2 qu'il y a lieu d'appliquer et un calcul illustrant leur impact sur le volume d'économies d'énergie visé au paragraphe 1.

4. Sans préjudice du calcul des économies d'énergie pour l'objectif conformément au paragraphe 1, deuxième alinéa, chaque État membre désigne, aux fins du paragraphe 1, premier alinéa, sur la base de critères objectifs et non discriminatoires, des parties obligées parmi les distributeurs d'énergie et/ou les entreprises de vente d'énergie au détail exerçant leurs activités sur son territoire; il peut inclure les distributeurs de carburants destinés aux transports et/ou les entreprises de vente au détail de carburants destinés aux transports exerçant leurs activités sur son territoire. Les parties obligées réalisent le volume d'économies d'énergie nécessaire pour satisfaire à leur obligation auprès des clients finals, désignés, comme il convient, par l'État membre, indépendamment du calcul effectué conformément au paragraphe 1, ou, si l'État membre en décide ainsi, au moyen d'économies certifiées provenant d'autres parties, comme décrit au paragraphe 7, point b).

5. Les États membres expriment le volume d'économies d'énergie imposé à chaque partie obligée en termes de consommation d'énergie finale ou d'énergie primaire. La méthode choisie pour exprimer le volume imposé d'économies d'énergie est également utilisée pour calculer les économies déclarées par les parties obligées. Les facteurs de conversion indiqués à l'annexe IV sont applicables.

6. Les États membres veillent à ce que les économies d'énergie découlant des paragraphes 1, 2 et 9 du présent article ainsi que de l'article 20, paragraphe 6, soient calculées conformément à l'annexe V, points 1) et 2). Ils mettent en place des systèmes de mesure, de contrôle et de vérification assurant la vérification d'au moins une proportion statistiquement significative et représentative des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique instaurées par les parties obligées. Cette mesure, ce contrôle et cette vérification sont effectués indépendamment des parties obligées.

7. Dans le cadre du mécanisme d'obligations en matière d'efficacité énergétique, les États membres peuvent:

a) inclure des exigences ayant une finalité sociale dans les obligations qu'ils imposent en matière d'économies d'énergie, notamment en exigeant qu'une partie des mesures d'efficacité énergétique soit mise en œuvre en priorité en faveur des ménages en situation de précarité énergétique ou dans les logements sociaux;

b) autoriser les parties obligées à comptabiliser, aux fins de leur obligation, les économies d'énergie certifiées réalisées par des fournisseurs de services énergétiques ou par des tiers, y compris lorsque les parties obligées promeuvent des mesures par l'intermédiaire d'autres organismes agréés par l'État ou d'autres autorités publiques qui font ou non l'objet d'un partenariat formel et dont le financement peut être assuré conjointement avec d'autres sources de financement. Lorsque les États membres le permettent, ils veillent à ce qu'une procédure d'agrément claire, transparente et ouverte à tous les acteurs du marché, et visant à minimiser les coûts de certification soit établie;

c) autoriser les parties obligées à comptabiliser les économies d'énergie obtenues au cours d'une année donnée comme si elles avaient été obtenues au cours de l'une des quatre années précédentes ou au cours de l'une des trois années suivantes.

8. Une fois par an, les États membres publient les économies d'énergie réalisées par chaque partie obligée, ou chaque sous-catégorie de parties obligées, et le total des économies d'énergie obtenues dans le cadre du mécanisme.

Les États membres veillent à ce que les parties obligées communiquent sur demande:

a) des informations statistiques agrégées sur leurs clients finals (mettant en évidence les modifications notables par rapport aux informations fournies précédemment); et

b) des informations actuelles sur la consommation des clients finals, y compris, le cas échéant, le profil de charge, la segmentation de la clientèle et la localisation géographique des clients, tout en préservant l'intégrité et la confidentialité des informations à caractère personnel ou sensibles d'un point de vue commercial, conformément au droit applicable de l'Union.

Une telle demande ne peut avoir lieu qu'une fois par an.

9. Comme alternative à l'établissement d'un mécanisme d'obligations en matière d'efficacité énergétique au titre du paragraphe 1, les États membres peuvent adopter d'autres mesures de politique publique pour réaliser des économies d'énergie auprès des clients finals, pour autant que ces mesures de politique publique satisfassent aux critères énoncés aux paragraphes 10 et 11. Le volume annuel d'économies d'énergie nouvelles réalisées grâce à cette approche équivaut au volume de nouvelles économies d'énergie imposées aux paragraphes 1, 2 et 3. Pour autant que cette équivalence soit assurée, les États membres peuvent combiner les mécanismes d'obligations avec d'autres mesures de politique publique, y compris des programmes nationaux en matière d'efficacité énergétique.

Les mesures de politique publique visées au premier alinéa peuvent comprendre les mesures de politique publique suivantes, ou une combinaison d'entre elles, sans que cette liste soit exhaustive:

a) des taxes sur l'énergie ou sur le CO₂ ayant pour effet de réduire la consommation finale d'énergie;

b) des mécanismes, des instruments de financement ou des incitations fiscales conduisant à la mise en œuvre de technologies ou de techniques présentant une bonne efficacité énergétique et ayant pour effet de réduire la consommation finale d'énergie;

c) des dispositions réglementaires ou des accords volontaires conduisant à la mise en œuvre de technologies ou de techniques présentant une bonne efficacité énergétique et ayant pour effet de réduire la consommation finale d'énergie;

d) des normes et des standards visant à améliorer l'efficacité énergétique des produits et des services, y compris des bâtiments et des véhicules, à l'exclusion des cas dans lesquels elles sont contraignantes et applicables dans les États membres en vertu du droit de l'Union;

e) des systèmes d'étiquetage énergétique, à l'exclusion de ceux qui sont contraignants et applicables dans les États membres en vertu du droit de l'Union;

f) des programmes d'éducation et de formation, y compris les programmes de conseil en matière énergétique, conduisant à la mise en œuvre de technologies ou de techniques présentant une bonne efficacité énergétique et ayant pour effet de réduire la consommation finale d'énergie.

Les États membres notifient à la Commission, au plus tard le ...*, les mesures de politique publique qu'ils prévoient d'adopter aux fins du premier alinéa et de l'article 20, paragraphe 6, selon le cadre énoncé à l'annexe V, point 4), en indiquant de quelle manière ils comptent réaliser le volume d'économies demandé. Dans le cas des mesures de politique publique visées au deuxième alinéa et à l'article 20, paragraphe 6, la notification démontre de quelle manière les critères visés au paragraphe 10 sont remplis. Dans le cas de mesures de politique publique autres que celles visées au deuxième alinéa ou à l'article 20, paragraphe 6, les États membres expliquent de quelle manière un niveau équivalent d'économies, de suivi et de vérification est atteint. La Commission peut suggérer des modifications dans un délai de trois mois suivant la notification.

10. Sans préjudice du paragraphe 11, les critères applicables aux mesures de politique publique prises au titre du paragraphe 9, deuxième alinéa, et de l'article 20, paragraphe 6, sont les suivants:

- a) les mesures de politique publique prévoient au minimum deux périodes intermédiaires d'ici au 31 décembre 2020 et conduisent à atteindre le niveau d'ambition énoncé au paragraphe 1;
- b) les responsabilités incombant à chaque partie délégataire, à chaque partie volontaire ou à chaque autorité publique chargée de la mise en œuvre, selon le cas, sont définies;
- c) les économies d'énergie à réaliser sont déterminées selon des modalités transparentes;
- d) le volume d'économies d'énergie requis ou à réaliser par la mesure de politique publique est exprimé en termes de consommation d'énergie finale ou primaire, en utilisant les facteurs de conversion énoncés à l'annexe IV;
- e) les économies d'énergie sont calculées en utilisant les méthodes et les principes prévus à l'annexe V, points 1) et 2);
- f) les économies d'énergie sont calculées en utilisant les méthodes et les principes prévus à l'annexe V, point 3);
- g) un rapport annuel relatif aux économies d'énergie réalisées est fourni par les parties volontaires, sauf si cela n'est pas faisable, et rendu public;
- h) les résultats font l'objet d'un suivi, et des mesures appropriées sont envisagées lorsque les progrès réalisés ne sont pas satisfaisants;
- i) un système de contrôle est mis en place, qui prévoit également la vérification indépendante d'au moins une proportion statistiquement significative des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique; et
- j) des données relatives aux tendances annuelles en matière d'économies d'énergie sont publiées chaque année.

11. Les États membres veillent à ce que les taxes visées au paragraphe 9, deuxième alinéa, point a), satisfassent aux critères énumérés au paragraphe 10, points a), b), c), d), f), h) et j).

Les États membres veillent à ce que les dispositions réglementaires et les accords volontaires visés au paragraphe 9, deuxième alinéa, point c), satisfassent aux critères énumérés au paragraphe 10, points a), b), c), d), e), g), h), i) et j).

Les États membres veillent à ce que les autres mesures de politique publique visées au paragraphe 9, deuxième alinéa, et les fonds nationaux pour l'efficacité énergétique visés à l'article 20, paragraphe 6, satisfassent aux critères énumérés au paragraphe 10, points a), b), c), d), e), h), i) et j).

12. Les États membres veillent, lorsque les effets de mesures de politique publique ou d'actions spécifiques se chevauchent, à ce que les économies d'énergie réalisées ne soient pas comptabilisées deux fois.

Article 20 – Fonds national pour l'efficacité énergétique, financement et assistance technique

1. Sans préjudice des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, les États membres facilitent la mise en place de mécanismes de financement ou le recours aux mécanismes existants au profit de mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique afin de tirer le meilleur parti possible de différentes voies de financement.

2. Le cas échéant, la Commission aide, directement ou par le biais des institutions financières européennes, les États membres à mettre en place des mécanismes de financement et des dispositifs d'assistance technique en vue d'accroître l'efficacité énergétique dans différents secteurs.

3. La Commission facilite l'échange de bonnes pratiques entre les autorités ou organismes nationaux ou régionaux compétents, par exemple au moyen de réunions annuelles des organismes de régulation, de bases de données publiques contenant des informations sur la mise en œuvre de mesures par les États membres et au moyen de comparaisons entre pays.

4. Les États membres peuvent créer un Fonds national pour l'efficacité énergétique. Ce fonds a pour finalité de soutenir les initiatives nationales en matière d'efficacité énergétique.

5. Les États membres peuvent autoriser qu'il soit satisfait aux obligations fixées à l'article 5, paragraphe 1, par des contributions annuelles au Fonds national pour l'efficacité énergétique d'un montant égal aux investissements requis pour remplir lesdites obligations.

6. Les États membres peuvent prévoir que les parties obligées peuvent satisfaire aux obligations leur incombant en vertu de l'article 7, paragraphe 1, en versant annuellement à un Fonds national pour l'efficacité énergétique un montant égal aux investissements requis pour remplir lesdites obligations.

7. Les États membres peuvent utiliser les recettes provenant des quotas annuels d'émissions au titre de la décision n° 406/2009/CE pour développer des mécanismes de financement novateurs en vue de concrétiser l'objectif énoncé à l'article 5 visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

