

# RECUEIL DES PRINCIPAUX OUTILS FINANCIERS MOBILISABLES PAR LES MAÎTRES D'OUVRAGE



**ADEME**



Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie

DIRECTION RÉGIONALE  
BOURGOGNE

## LA RÉHABILITATION THERMIQUE DU BÂTIMENT

OCTOBRE 2012

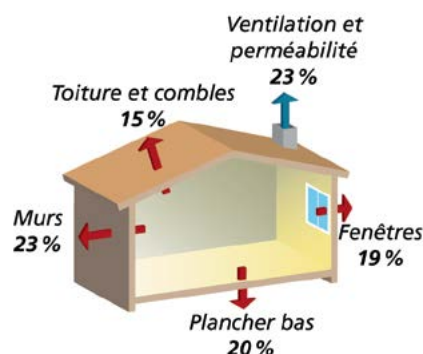
# Le bâtiment, un enjeu fort au regard de la lutte contre le changement climatique

**Premier secteur consommateur d'énergie en France (68,7 Mtep sur 155,9), 3<sup>e</sup> pour les émissions de CO<sub>2</sub> (19 % du total des émissions directes nationales représentant 527 MtCO<sub>2</sub> en 2008), le bâtiment constitue un enjeu majeur de la politique énergie-climat française.**

En 2005, la France inscrit dans la loi POPE (loi de Programmation et d'Orientation de la Politique Energétique) l'objectif de diviser par quatre ses émissions de CO<sub>2</sub> d'ici 2050. Cet objectif a été ensuite confirmé dans le cadre du Grenelle Environnement, lancé en mai 2008, et renforcé dans le domaine du bâtiment par un objectif intermédiaire de -38 % de réduction des consommations d'énergie en 2020.

Compte tenu du faible taux de renouvellement du parc bâti, **l'essentiel du potentiel d'économies d'énergie et de CO<sub>2</sub> réside dans la réhabilitation thermique massive du parc existant** permettant d'atteindre les objectifs chiffrés. Cette démarche globale de réhabilitation implique

de privilégier la réalisation de travaux lourds en une seule fois sur des bâtiments importants ou des parcs complets de bâtiments sur un secteur ou un territoire.



## Des besoins de financement très élevés

**Pour ce faire, il s'agit, sur les 20 prochaines années, de réussir à mobiliser environ 20 Mds€/an<sup>1</sup> au niveau national dédiés à l'efficacité énergétique du bâtiment. Ce constat s'inscrit dans un contexte de contraction des investissements de maîtrise de l'énergie : réduction du pouvoir d'achat des ménages, baisse des capacités de financements publics et privés.**

Pourtant ces investissements sont bien souvent rentables et présentent des bénéfices sociaux et environnementaux significatifs.

Il est nécessaire de **passer d'une logique financière** (raisonnement à court terme lié à l'endettement immédiat du maître d'ouvrage, au risque estimé par les partenaires financiers par

rappports aux coûts du marché...) **à une logique économique** (raisonnement en coût global, prenant en compte les économies de charges compensant le niveau d'investissement initial et assurant ainsi la viabilité de l'opération sur la durée de vie du bâtiment).

<sup>1</sup> Une étude réalisée par le MEDDTL en 2008 a permis d'estimer le montant global des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs Grenelle dans le bâtiment à environ 400 Mds€.



Dans cette optique, une réflexion s'est engagée ces dernières années, sur de nouveaux montages financiers pouvant constituer de véritables relais de financement aux fonds traditionnels (fonds propres, subventions, prêts classiques).

Les acteurs publics et privés ont développé des instruments innovants, qui visent à faciliter la mobilisation de capitaux pour la réhabilitation thermique du bâtiment.

**Il devient aujourd'hui nécessaire pour les maîtres d'ouvrage publics et privés de comprendre et maîtriser ces montages financiers, qui permettront de passer de travaux isolés à une massification des opérations de réhabilitation thermique issue d'une programmation pluriannuelle.**

## En Bourgogne, l'ADEME et la Région vous accompagnent

**L'ADEME joue, au niveau régional, un rôle de facilitateur de l'intégration de l'efficacité énergétique dans les stratégies des acteurs publics et privés en particulier dans le secteur du bâtiment. Ce rôle de précurseur se concrétise par les axes d'intervention suivants :**

- Mobiliser et qualifier le plus largement possible l'ensemble de la chaîne d'acteurs sur la thématique de l'efficacité énergétique et de la qualité environnementale du bâti (maîtres d'ouvrage, professionnels de la conception et de la mise en œuvre, exploitants/utilisateurs, partenaires financiers...);
- Accompagner concrètement les acteurs dans le montage de leurs programmes d'investissement structurants, incluant les meilleurs choix techniques et le montage financier ;
- Plus récemment, en matière d'ingénierie financière, susciter la création de nouvelles formes d'intervention sur le territoire, à travers l'émergence de vecteurs (ex : entreprises publiques locales) pouvant porter certains programmes d'envergure.

L'ADEME et la Région s'appuient sur des relais et réseaux d'acteurs, afin d'animer les maîtres d'ouvrage et diffuser les bonnes pratiques ; sans oublier en amont son implication dans des programmes de recherche sur cette thématique.

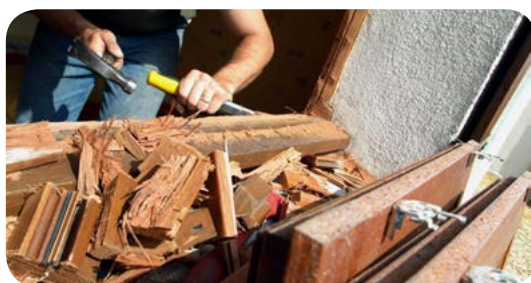
**A titre d'exemples, l'ADEME et la Région accompagnent :**

- Depuis 2005, en partenariat avec le SICECO, le SIEEEN, l'ATD 71 et la FDEY, les collectivités pour élaborer et mettre en œuvre des plans pluriannuels de travaux de maîtrise de l'énergie sur leur patrimoine bâti ;
- Depuis 2006, le secteur de l'industrie hôtelière (hôteliers & restaurateurs indépendants), et plus largement celui de l'hébergement marchand (gîtes, campings) dans une démarche de progrès en faveur de l'environnement, à travers un dispositif adapté à la profession, pour appréhender toutes les dimensions d'une stratégie environnementale payante (optimisation énergétique, dimension managériale, labellisation des activités...);
- Depuis 2009, suite à un appel à candidatures, huit territoires dans la construction et la mise en œuvre de Plans Climat-Énergie Territoriaux exemplaires et ambitieux. L'ADEME souhaite mettre à disposition des maîtres d'ouvrage publics les outils nécessaires à la généralisation de la réhabilitation énergétique de leur patrimoine bâti sur le périmètre des Plans Climat.



# Panorama des outils financiers pour la réhabilitation thermique

Ce recueil présente le panorama des outils financiers pouvant être mobilisés lors d'une opération de rénovation, avec pour cibles prioritaires les secteurs tertiaires public et privé, le logement social et les copropriétés.



Une vision élargie de ces outils s'avère nécessaire pour les maîtres d'ouvrage, personnes physiques (particuliers propriétaires ou locataires) ou morales (bailleurs sociaux, collectivités locales...), acteurs clés de ces opérations.

A ce jour, il n'existe pas de « typologie officielle » des outils financiers pour la maîtrise de l'énergie. On peut cependant classer ces derniers selon trois grandes catégories ; en effet, outre les fonds propres et les subventions classiques, le montage financier d'une opération lourde de réhabilitation peut faire intervenir :

## Les leviers de financement

Ce terme couvre l'ensemble des soutiens (hors subventions) mis en place par les pouvoirs publics, dont l'origine est basée sur un choix d'investissement en matière d'efficacité énergétique. Les leviers permettent de générer, plus ou moins directement, des gains qu'il s'agit d'intégrer dans le calcul financier de l'opération. A noter que les leviers n'ont pas d'existence juridique propre, contrairement aux vecteurs, qui sont des personnes morales. On distingue au sein de cette catégorie les leviers suivants :

- **Fiscalité** : on parle ici des dispositifs de défiscalisation (ex. : exonération de Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie) voire de crédit d'impôt (Crédit d'Impôt Développement Durable) associés à des investissements éligibles ;

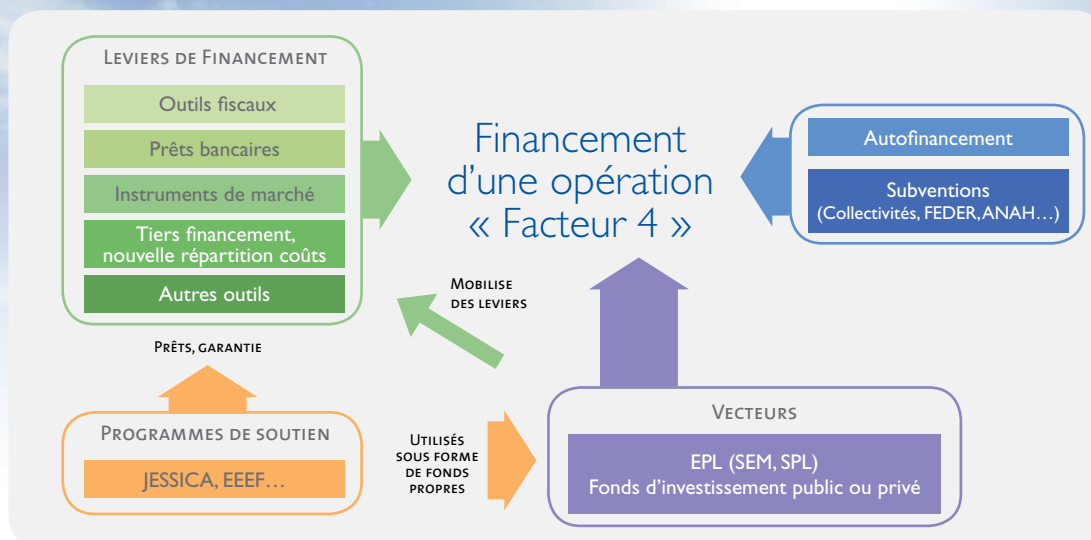
- **Prêts bancaires** : il s'agit de prêts dédiés dont le taux est en général bonifié, sous réserve du respect d'un niveau de performance ;
- **Instruments de marché** : cette catégorie couvre principalement le dispositif des Certificats d'Economie d'Énergie (CEE). Ce dispositif, issu de la loi POPE, oblige les fournisseurs d'énergie à réaliser des économies d'énergie sur leur patrimoine ou celui de leurs clients éligibles. Ces économies se traduisent par l'obtention de CEE qu'il est possible de valoriser sur un marché ;
- **Répartition des coûts et des bénéficiaires** : l'un des principaux freins aux investissements d'efficacité énergétique réside dans le fait que les financeurs ne sont pas nécessairement les bénéficiaires des réductions de facture associées. Ces types de leviers permettent, par le biais d'une contractualisation spécifique, d'optimiser la répartition des dépenses et des recettes d'une opération de réhabilitation thermique. A titre d'illustration, le « tiers-investissement » consiste à faire assurer le financement d'une réhabilitation thermique par un tiers, qui se rembourse en partie sur les économies d'énergie réalisées et garantit contractuellement l'amélioration de performance énergétique du bâtiment<sup>2</sup> ;
- **Autres leviers** : cette catégorie couvre aujourd'hui un seul levier, relatif au bonus de Coefficient d'Occupation des Sols pour une opération de réhabilitation thermique.

## Les vecteurs

On trouve dans cette catégorie les organismes publics et/ou privés dont la finalité est d'accélérer la réhabilitation thermique des bâtiments sur un territoire. Ils sont principalement de deux types : Entreprise publique locale ou Fonds d'investissement.

Les vecteurs peuvent jouer un rôle très différent selon leur origine et les acteurs qui les portent. Bien souvent, ces structures vont, au-delà du financement

<sup>2</sup> Source : « Les contrats de performance énergétique, Rapport à M<sup>me</sup> Nathalie Kosciusko-Morizet, Ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement », Olivier Ortega, Mai 2011.



direct d'opérations de réhabilitation thermique, mobiliser (ou aider le maître d'ouvrage à mobiliser) les leviers de financement dans les opérations soutenues.

A titre d'illustration, la SEM « Energies Positif » créée en 2012 à l'initiative du Conseil Régional Ile-de-France, aura pour vocation de soutenir la rénovation des bâtiments et le développement des énergies renouvelables. Ce soutien pourra prendre des formes très variées :

- Regrouper les compétences immobilières et à ce titre agir, le cas échéant, en compte propre ;
- Développer l'ingénierie financière des opérations de réhabilitation ;
- Apporter aux clients des formules de Garantie de Performance Énergétique (GPE).

### Les programmes de soutien européens

Depuis quelques années, la Commission européenne a mis en place, dans le cadre du programme « Énergie Intelligente Europe », des mécanismes de financements préparant les investissements (assistance technique) dans les domaines suivants :

- Réhabilitation thermique des bâtiments (la construction neuve est moins prioritaire) ;
- Mise en place de systèmes EnR dans les bâtiments ;
- Développement de l'infrastructure locale (éclairage public par exemple) ;
- Développement des transports propres.

Ces programmes visent à accompagner des projets d'investissement au niveau local, innovants et validés politiquement.

Au regard de la complexité liée à la variété de ces outils et à leur mobilisation, il est apparu nécessaire de fournir aux différents acteurs une information simple d'accès et didactique, sous forme de fiches descriptives.

### Ainsi, chaque fiche du présent recueil intègre :

- Une description du fonctionnement de l'outil financier, son périmètre ainsi que les acteurs concernés et les cibles visées ;
- Des points d'attention spécifiques à prendre en compte ainsi que des exemples pertinents de mise en œuvre ;
- Des éléments sur l'articulation de l'outil avec d'autres (possibles complémentarités et cumuls) ;
- Des références bibliographiques utiles pour approfondir le sujet.



## Pour aller plus loin

### Ce panorama à destination des maîtres d'ouvrage et de leurs partenaires constitue un appui aux démarches globales de réhabilitation thermique du bâtiment.

Néanmoins, selon le secteur ou territoire concerné, une ingénierie financière spécifique doit ensuite être mise en place afin de créer les conditions financières de la généralisation. La mise en place d'une ingénierie financière permet aux maîtres d'ouvrage de construire des plans de financement

adaptés en prenant notamment en compte :

- les spécificités de leur parc bâti ;
- les aspects juridiques, administratifs, organisationnels... assurant la réussite de l'opération.

# Liste des outils financiers présentés en fonction des cibles concernées

Sommaire				Cibles concernées						
				Propriétaire occupant	Propriétaire non-occupant	Locataire	Bailleur social	Collectivité territoriale	Entreprise <sup>4</sup>	
LEVIERS	Fiscaux	1	CIDD	•	•	•				p. 07
		2	Exonération TFPB	•	•		•			p. 09
		3	Dégrèvement TFPB				•		•	p. 11
		4	TVA à Taux réduit	•	•	•	•		•	p. 13
	Bancaires	5	Eco-prêt à taux zéro	•	•					p. 15
		6 à 8	Prêts CDC				•	•	•	p. 17
		9	Prêts action logement 1%	•	•				•	p. 21
		10 à 12	Autres prêts pour particuliers*	•	•	•				p. 23
	Marché	13	CEE - directs <sup>1</sup>				•	•		p. 27
			CEE - via opérateurs <sup>2</sup>	•	•	•	•	•	•	
	Répartition	14	Bail à réhabilitation	•	•		•			p. 29
		15	Contribution du locataire		•		•			p. 31
		16	CPE	• <sup>3</sup>	• <sup>3</sup>		•	•	•	p. 33
	Autres	17	Bonus de COS	•	•		•		•	p. 35

<sup>1</sup> Dépôt possible sur compte Emmy

<sup>2</sup> Passage par un obligé (EDF, GDF-Suez...)

<sup>3</sup> Possible sur copropriété (Syndic)

<sup>4</sup> Entreprise privée réalisant des travaux sur son patrimoine

\* Liste non-exhaustive

## Glossaire

**Anah** : Agence nationale de l'habitat  
**APL** : Aide Personnalisée au Logement  
**CDC** : Caisse des Dépôts et Consignations  
**CEE** : Certificats d'Economies d'Energie  
**CIDD** : Crédit d'Impôt Développement Durable  
**CIL** : Comité Interprofessionnel du Logement  
**COS** : Coefficient d'Occupation des Sols  
**EEEF** : European Efficiency Energy Fund  
**EPL** : Etablissement Public Local

**JESSICA** : Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas  
**PALULOS** : Prêt pour l'Amélioration de Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale  
**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration  
**PLS** : Prêt Locatif Social  
**SEM** : Société d'Economie Mixte  
**SPL** : Société Publique Locale  
**TFPB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties  
**TVA** : Taxe sur la Valeur Ajoutée



FICHE 1

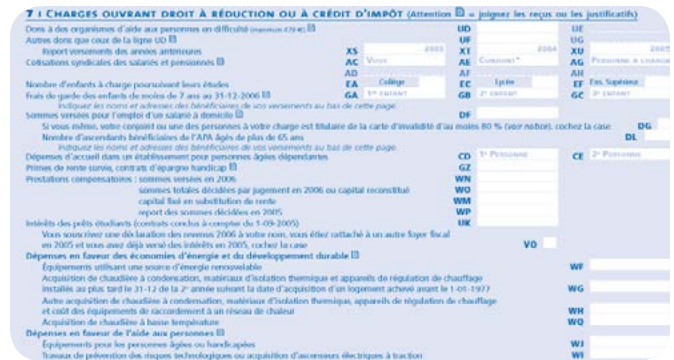
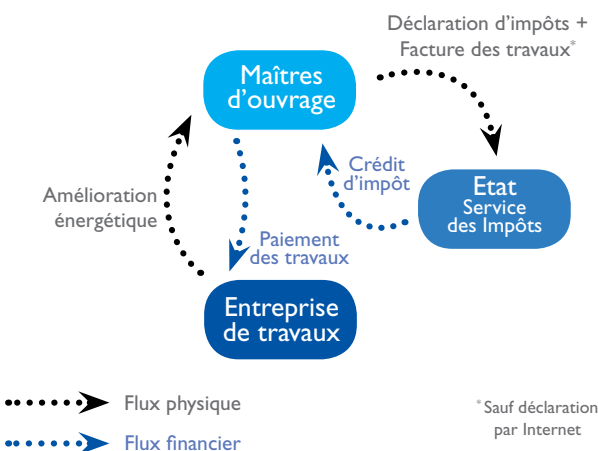
CRÉDIT D'IMPÔT DÉVELOPPEMENT DURABLE (CIDD)

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS - PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
- PROPRIÉTAIRES EN COPROPRIÉTÉ - LOCATAIRES

Ce dispositif consiste, pour l'Etat, à créditer les ménages d'une partie des dépenses réalisées pour certains travaux d'amélioration énergétique portant sur une résidence principale. Ce crédit peut se traduire par une déduction d'impôt sur le revenu (cas le plus fréquent) ou par un chèque de l'Etat, pour les ménages ne payant pas d'impôt, ou si le montant du crédit est supérieur à l'impôt.

Interaction entre les acteurs

Le dispositif est proposé par l'Etat. Les ménages bénéficiaires font eux-mêmes appel aux entreprises de travaux et font réaliser ces travaux avant d'entreprendre la démarche pour obtenir le crédit d'impôt auprès de l'administration fiscale :



- Le projet de loi de finances 2012 encourage les « bouquets » de travaux, c'est-à-dire que les contribuables qui entreprendront la même année deux catégories de travaux éligibles à ces bouquets bénéficieront d'un taux de crédit d'impôt majoré de 10 points pour chacun de ces travaux (sans pouvoir dépasser les plafonds évoqués ci-dessus).
- En copropriété, chacun des occupants peut faire état de la quote-part, correspondant au logement qu'il occupe à titre d'habitation principale, des dépenses afférentes aux équipements communs qu'il a payés.

Périmètre du levier

- Le montant du dispositif est plafonné à 8 000 euros pour une personne seule et à 16 000 euros pour un couple soumis à imposition commune (majoration de 400 euros par personne à charge).
- Pour les propriétaires bailleurs, il est plafonné à 8 000 euros par logement dans la limite de 3 logements par an.
- Ce plafond s'apprécie sur une période de cinq années consécutives comprises entre le 1<sup>er</sup> janvier 2005 et le 31 décembre 2012. La loi de finance 2012 prolonge le dispositif jusqu'en 2015<sup>1</sup>.
- Les travaux doivent être réalisés par l'entreprise qui fournit les matériaux et/ou équipements.
- Le taux du CIDD est différent selon la nature des travaux (varie entre 10 et 32 % de déduction).

Points d'attention

- **Au regard des enjeux énergie/climat :**
  - Une partie des ménages concernés aurait sans doute investi même sans le CIDD, ce qui ne confirme pas, selon les cas, son caractère incitatif.
  - Le CIDD favorise le financement d'actions ponctuelles plutôt qu'une rénovation globale, plus efficace en termes d'économies d'énergie.
- **Du point de vue du dispositif et/ou du bénéficiaire :**
  - La nature du dispositif ne permet pas de prévoir l'enveloppe budgétaire annuelle nécessaire.
  - Si les rénovations ou travaux sont effectués par le propriétaire bailleur, le logement doit alors être loué à titre de logement principal.

<sup>1</sup> Source : Article sur le projet de loi 2012





- Il existe un risque d'augmentation des prix des matériaux et équipements vendus de la part des entreprises, afin de capter une partie des aides publiques.
- Ce dispositif est évolutif, ce qui engendre un manque de lisibilité, renforcé en 2012 notamment par l'introduction de « bouquets » excluant certains travaux et l'exclusion des fenêtres en maison individuelle.

## Exemples

### D'opération :

Les travaux ou équipements éligibles au CIDD sont par exemple l'acquisition de matériaux d'isolation thermique de parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur ou encore l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage, fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture.

### Données chiffrées :

- 6 millions de logements ont été concernés par le CIDD entre 2005 et 2010.
- Les dépenses totales déclarées au titre du CIDD s'élèvent en moyenne à 5 660 euros par logement rénové.
- Le taux moyen de crédit d'impôt restitué aux ménages est estimé à plus de 30 % (soit environ 1 800 euros pour une dépense moyenne de 5 660 euros) - données 2006-2009.

### Articulation entre outils



- Le dispositif est notamment cumulable avec les aides de l'Anah et celles des collectivités territoriales.
- L'éligibilité au CIDD ouvre automatiquement la possibilité de souscrire aux prêts sur LDD (Livret Développement Durable) que les établissements bancaires sont tenus de proposer. Les conditions (taux, durée...) sont libres.

- Le CIDD et l'éco-PTZ sont deux outils complémentaires, le premier étant plus destiné aux rénovations partielles (sur un ou 2 postes) tandis que l'éco-PTZ soutient les travaux de rénovation lourde (sur au moins deux postes) ou globale.
- Les ménages pourront cumuler le CIDD et l'éco-PTZ sous conditions de ressources (< 30 000 euros) pour financer ces travaux de plus grande envergure<sup>2</sup>. Le cumul est néanmoins complexe du fait de « bouquets » et de critères techniques non alignés entre les 2 outils (des améliorations sont en cours).
- En copropriété, les travaux d'amélioration du système de chauffage, à l'exception de la fourniture de la chaudière, permettent également de bénéficier d'un crédit d'impôt et d'une TVA à taux réduit (7 %).

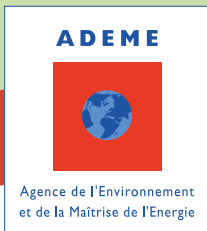


### Sources d'informations

- Article 200 quater du Code Général des Impôts.
- « Pour une meilleure efficacité des aides à la performance énergétique des logements privés », rapport du Plan Bâtiment Grenelle, avril 2011.
- Source données chiffrées : INSEE Première, n°1316, 2010. [http://insee.fr/fr/themes/document.asp?ref\\_id=ip1316](http://insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1316).
- Synthèse de l'évaluation du crédit d'impôt développement durable. Rapport pour le comité d'évaluation des dépenses fiscales et des niches sociales (avril 2011).

<sup>2</sup> Projet de loi de Finance 2012 - les grandes lignes du PLF 2012





## FICHE 2

# EXONÉRATION DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS - PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
- PROPRIÉTAIRES EN COPROPRIÉTÉ - BAILLEURS SOCIAUX

**La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est un impôt local dû tous les ans par le propriétaire d'un bien immobilier. La base d'imposition est égale à 50 % de la valeur locative cadastrale. Les taux d'imposition sont votés par les collectivités territoriales.**

### Description du levier

Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent exonérer pour une durée de 5 ans les propriétés bâties de la taxe foncière à hauteur de 50 % ou 100 % (taux choisi par la collectivité) si le propriétaire a réalisé des travaux permettant de faire des économies d'énergie.

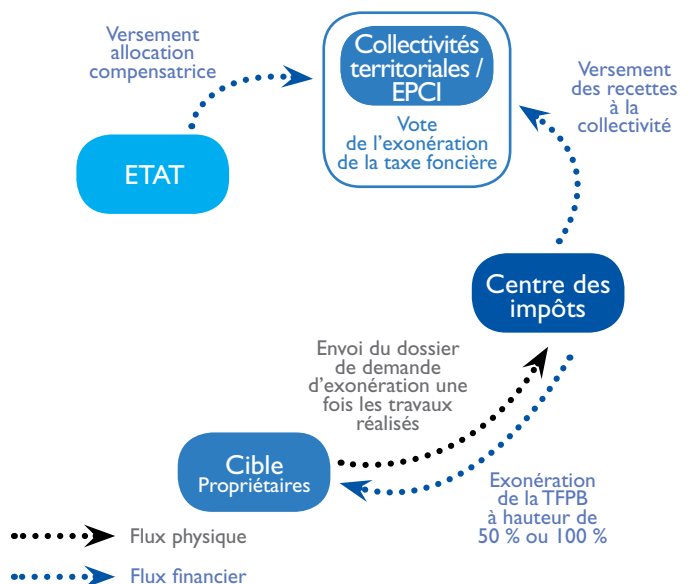
Cette exonération est conditionnée à un montant total de travaux par logement qui doit être supérieur à :

- soit 10 000 euros l'année qui précède l'année d'application de l'exonération ;
- soit 15 000 euros au cours des trois années qui précèdent l'année d'application de l'exonération.

### Interaction entre les acteurs

Il s'agit d'un dispositif d'exonération décidé par l'Etat et dont la mise en œuvre est votée par la collectivité.

Le propriétaire doit adresser au service des impôts du lieu de situation du bien, avant le 1<sup>er</sup> janvier de la première année au titre de laquelle l'exonération est applicable, une déclaration comportant tous les éléments d'identification des biens y compris la date d'achèvement des logements. L'Etat, via son administration fiscale, verse à la collectivité ayant voté la disposition d'exonération, des allocations compensant les pertes de recettes consécutives à certaines mesures d'exonération.



### Périmètre du levier

- La liste des travaux éligibles à l'exonération est identique à celle du Crédit d'Impôt Développement Durable.
- L'exonération est applicable aux logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989.

### Points d'attention

- Comme l'exonération est facultative, les collectivités ou l'EPCI doivent la délibérer : elle n'est donc pas automatique.
- L'exonération s'applique pendant cinq ans à partir de l'année suivant celle du paiement total des dépenses. Elle ne peut pas être renouvelée au cours des dix années suivant celle de l'expiration d'une période d'exonération.
- Il faut distinguer l'exonération et le dégrèvement de TFPB (voir fiche 3 sur ce dernier dispositif).



ADEME

Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie

## Exemples

### D'opération :

Les dépenses pouvant entraîner l'exonération sont par exemple l'acquisition de matériaux d'isolation thermique de parois vitrées, de volets isolants ou de portes d'entrée donnant sur l'extérieur ou encore l'acquisition d'appareils de régulation de chauffage.

### D'utilisation :

La ville de Roubaix a mis en place, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, une exonération à 100 % de la TFPB pour tous les propriétaires d'immeubles, y compris les bailleurs sociaux, construits avant 1989.

## Articulation entre outils

- Un logement exonéré à 50 % peut également bénéficier d'un dégrèvement de la TFPB. Si le logement est exonéré à 100 %, les deux mécanismes (exonération et dégrèvement) ne sont pas cumulables.
- Pour le logement social, selon la nature et le montant des travaux, ainsi que la localisation géographique, l'exonération à 100 % peut s'avérer moins intéressante que le dégrèvement prévu par l'article 1391 E du Code Général des Impôts.

## Sources d'informations

- Article 1383-0 B du Code Général des Impôts.
- Article 200 quater du Code Général des Impôts.
- « Roubaix, sous le signe du développement durable » – disponible sur le site de la Région Nord-Pas de Calais.

Exemple de délibération d'une collectivité :

### Exemple de délibération

#### EXTRAITS DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

de.....

séance du .....

M..... le..... expose au conseil..... les dispositions de l'article 1383-0 B du code général des impôts (CGI), qui permet aux collectivités territoriales et aux EPCI dotés d'une fiscalité propre, d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, à concurrence de 50 % ou 100 % les logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989 et qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'un certain montant, d'équipement mentionnées à l'article 200 quater du CGI et selon des modalités précisées au même article.

Les dépenses doivent avoir été payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

L'exonération de 5 ans s'applique à compter de l'année qui suit celle du paiement du montant des dépenses.



### FICHE 3

# DÉGRÈVEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

## - BAILLEURS SOCIAUX - SEM IMMOBILIÈRES

DÉGRÈVEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES (TFPB)

**La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) est un impôt local dû tous les ans par le propriétaire d'un bien immobilier. La base d'imposition est égale à 50 % de la valeur locative cadastrale. Les taux d'imposition sont votés par les collectivités territoriales.**

### Description du levier

Les bailleurs sociaux et les SEM immobilières peuvent bénéficier d'un dégrèvement de TFPB dans le cadre de travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur parc de bâtiments existants. Ce dégrèvement est égal au quart du montant des travaux d'économies d'énergie / d'efficacité énergétique éligibles (hors travaux induits).

Le dégrèvement intervient l'année qui suit le paiement total des travaux éligibles et s'applique une seule fois sur une durée de cinq ans.

Le dégrèvement est plafonné au montant total des cotisations de TFPB payées par l'organisme au centre des impôts pour l'ensemble des immeubles situés dans le ressort (dans le périmètre) de ce centre (soit le centre des impôts, soit le centre des impôts fonciers).

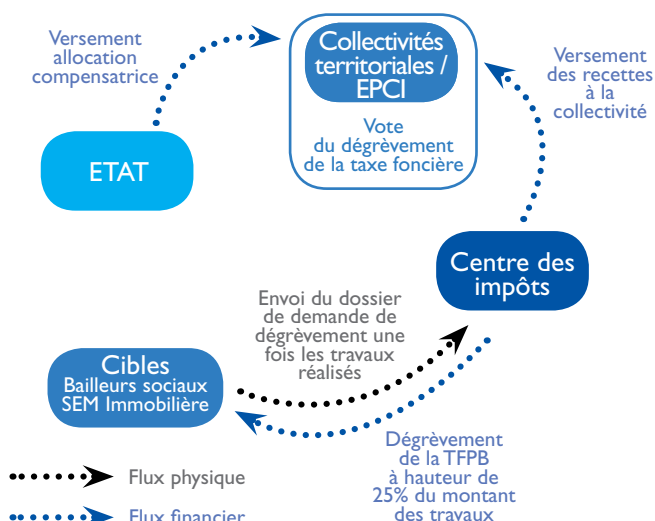


### Périmètre du levier

- Les actions visées par le dégrèvement sont toutes les actions liées à l'enveloppe du bâtiment, aux systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux systèmes de ventilation et d'éclairage des locaux.
- Les travaux éligibles au dégrèvement correspondent aux travaux d'économie d'énergie visés à l'article L. 111-10 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit des travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur l'enveloppe du bâtiment et/ou sur les installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage.
- Les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques des équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 (qui précise ainsi par exemple la performance minimale d'une pompe à chaleur).
- Le montant des dépenses comprend le coût de la main d'œuvre mais aussi le coût des équipements, installations, ouvrages ou systèmes installés.
- Le coût de cette mesure est intégralement à la charge de l'Etat.

### Interaction entre les acteurs

- Il s'agit d'un dispositif de dégrèvement décidé par l'Etat et dont la mise en œuvre est votée par la collectivité.
- Le dégrèvement d'impôts est calculé sur la part redevable par les bailleurs sociaux et les SEM immobilières et ces derniers doivent justifier leurs dépenses d'amélioration énergétique auprès de l'Etat au moment de l'établissement des avis d'imposition. Les collectivités locales n'interviennent aucunement dans ce calcul.





## Points d'attention

Les démarches pour bénéficier du dégrèvement peuvent s'avérer fastidieuses car il est nécessaire d'avoir toutes les factures des travaux réalisés et d'identifier les travaux relevant du dégrèvement en relation avec son centre des impôts (difficulté de séparer les travaux directement liés aux économies d'énergie et les travaux induits).

Dossier très complexe, sans certitude d'obtention dans un contexte de rigueur actuel.

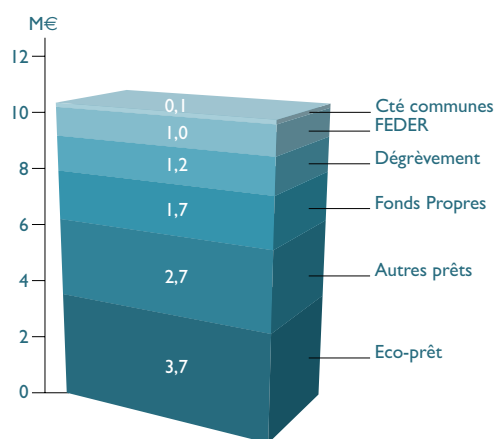
## Exemples

### D'une opération de réhabilitation de 446 logements :

Le dégrèvement de la TFPB correspond à 1,2 millions d'euros sur un montant total de 10,4 millions d'euros, soit 11 % du plan de financement.

### Données chiffrées :

Le coût 2011 de la mesure est évalué à 50 M€ pour l'Etat (Rapport du Comité d'évaluation des dépenses fiscales et des niches sociales, juin 2011, La Documentation Française).



Financement d'ensemble : 10,4 M€



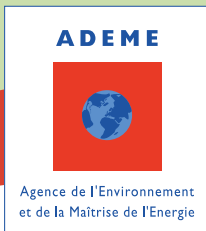
## Articulation entre outils

- Les subventions éventuellement obtenues par l'organisme HLM n'ont pas à être déduites des dépenses payées.
- Ce dispositif et celui de l'exonération de la TFPB (article 1383-0 B du CGI) ne sont pas toujours cumulables. Si le logement est exonéré à 100 %, l'organisme ne pourra pas bénéficier du dégrèvement.
- Le dispositif est notamment cumulable avec les aides de l'Anah et des collectivités territoriales.

## Sources d'informations

- Article 1391 E du Code Général des Impôts.
- Article L110-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Articles R131-25 à R131-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.





## FICHE 4

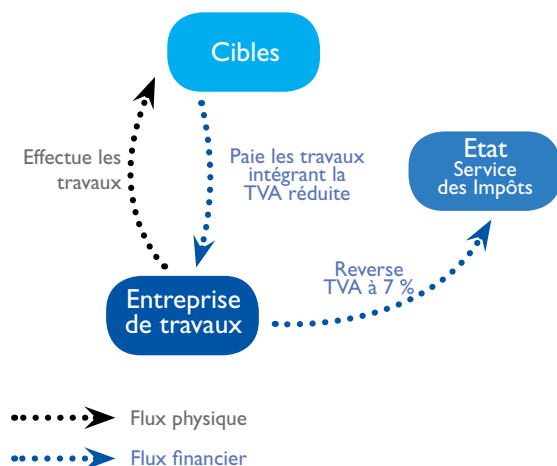
# TVA À TAUX RÉDUIT

**- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS - PROPRIÉTAIRES BAILLEURS  
- BAILLEURS SOCIAUX - LOCATAIRES - COPROPRIÉTÉS (PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES  
OU SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ)**

**Lors de la réalisation de travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des locaux à usage d'habitation, les cibles peuvent bénéficier d'une TVA réduite de 7 %<sup>1</sup> au lieu de 19,6 %.**

### Interaction entre les acteurs

Cet outil est proposé par l'Etat. L'entreprise qui procède à la fourniture des matériaux et/ou équipements puis à la réalisation des travaux facture la prestation avec un taux de TVA à 7 % (au lieu du taux habituel de 19,6 %).



### Périmètre du levier

- Les travaux doivent être réalisés dans des logements achevés depuis plus de 2 ans, qu'il s'agisse d'un logement principal ou secondaire.
- Les travaux doivent être exclusivement **des travaux de rénovation**. Le taux réduit ne peut pas s'appliquer sur des travaux de construction, d'extension ou de surélévation.
- La TVA à 7 % ne s'applique pas aux travaux de rénovation remettant à neuf plus des 2/3 des éléments de second œuvre ou plus de la moitié du gros œuvre.

### Point d'attention

La fourniture des gros appareillages de chauffage collectif des immeubles comportant plusieurs locaux (chaudières, cuves à fioul, citernes à gaz, pompes à chaleur) est soumise à un taux de TVA de 19,6 % ; l'installation reste quant à elle à 7 %.

### Exemples<sup>2</sup>

#### D'opération :

- La TVA à 5,5 % (avant 2012) pouvait par exemple porter sur les matériaux et travaux d'isolation thermique, les équipements de production d'énergies renouvelables à usage domestique ou appareils destinés à être alimentés en énergies renouvelables...
- En copropriété, les travaux d'amélioration du chauffage sont également éligibles, à l'exception de la fourniture de la chaudière.



#### D'utilisation :

La TVA à 5,5 % permettait une réduction sur la facture de l'ordre de 12 % ; pour un montant de travaux de 2 000 euros HT, le taux réduit de TVA permettra d'économiser 282 euros.

### Articulation entre outils

Ce dispositif est cumulable avec le crédit d'impôt développement durable (cf. fiche n°1).

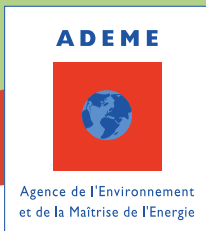
### Sources d'informations

Article 279-0 bis du Code Général des Impôts.

<sup>1</sup> Taux de TVA issu de la loi de finance 2012.

<sup>2</sup> Exemples passés avec la TVA à 5,5 %.





## FICHE 5

# ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO (ECO-PTZ) (DISPOSITIF NATIONAL)

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS - PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
- PROPRIÉTAIRES EN COPROPRIÉTÉ

Entré en vigueur en 2009, ce dispositif vise à aider les propriétaires à réaliser une réhabilitation thermique globale de leur logement en leur accordant un prêt dont les intérêts sont intégralement pris en charge par l'Etat.

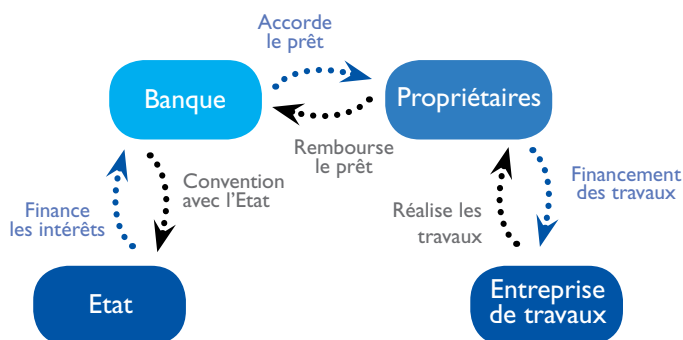
### Description du levier

#### L'emprunt peut porter sur :

- Un bouquet de travaux (combinaison d'au moins 2 catégories de travaux éligibles à réaliser parmi les 6) ;
- Des travaux aboutissant à une amélioration de la performance énergétique globale du bâtiment (calculée par un bureau d'études thermiques) ;
- Des travaux pour la réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

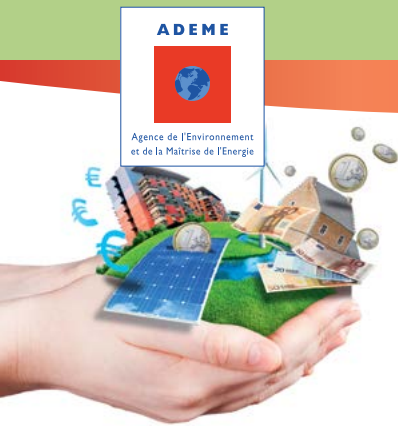
### Interaction entre les acteurs

Le dispositif est proposé par l'Etat et mis en œuvre au travers d'une convention avec les établissements de crédit. Le propriétaire bénéficiaire du dispositif peut, après avoir identifié les travaux et les devis auprès des entreprises, solliciter l'éco-PTZ auprès d'une des banques partenaires.



### Périmètre du levier

- Le montant du prêt ne peut excéder 30 000 euros par logement (20 000 euros pour un bouquet de deux travaux seulement). Une enveloppe maximale d'éco-PTZ de 10 000 euros est accordée en plus pour réaliser des travaux d'assainissement dans les maisons individuelles.
- La durée de remboursement de l'éco-PTZ à taux zéro est de 10 ans pour les bouquets de deux travaux, et passe à 15 ans pour les bouquets de trois travaux et plus. Sont concernés, les travaux d'isolation, ainsi que l'installation, la régulation ou le remplacement des systèmes de chauffage ou l'installation d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable.
- Le logement doit être la résidence principale et doit avoir été construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990.
- Si l'option d'améliorer la performance globale a été choisie, le logement doit avoir été construit entre le 1<sup>er</sup> janvier 1948 et le 1<sup>er</sup> janvier 1990.
- L'éco-PTZ permet également de financer :
  - La fourniture et la pose de nouveaux ouvrages (sous réserve que l'équipement ou le matériau réponde à des caractéristiques techniques précises) ;
  - Les travaux induits indissociables (reprise d'électricité, installation d'un système de ventilation...);
  - Les frais de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études thermiques...);
  - Les frais éventuels d'assurance.



## Points d'attention

- L'éco-PTZ permet une réhabilitation globale grâce au système des bouquets (contrairement au crédit d'impôt), ce qui est plus efficace sur le plan énergétique.
- Il existe des dispositifs de prêts bonifiés dont certains à taux zéro dans certaines régions, mais qui ne concernent en général qu'un seul poste : ex. en Nord-Pas de Calais, Aquitaine, Centre, Picardie...
- La Loi de Finance 2012 prévoit une mesure d'extension de l'éco-PTZ aux syndicats de copropriété, disponible fin 2012.
- L'éco-PTZ est à distinguer du PTZ+ (prêt d'accession à la propriété, dont le champ est restreint en 2012).
- L'utilisation de l'éco-PTZ est en décroissance : 79 000 prêts signés en 2010 et seulement 41 000 en 2011. Cela peut s'expliquer en partie par la difficulté de valider l'éligibilité des travaux énergétiques et par les contraintes administratives.
- Les cibles concernées ont surtout été des maisons individuelles et des propriétaires aisés, sur des bouquets de 2 travaux. La montée en puissance vers des réhabilitations globales est limitée.

## Exemples

### D'opération :

Six catégories de travaux éligibles :

1. Isolation de la toiture ;
2. Isolation des murs donnant sur l'extérieur ;
3. Remplacement de fenêtres, de portes-fenêtres, et éventuellement de portes donnant sur l'extérieur ;
4. Installation ou remplacement d'un système de chauffage (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS) ;
5. Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
6. Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable.

### D'utilisation :

En Nord-Pas de Calais, 10 000 prêts ont été signés depuis la création de l'éco-PTZ. Le montant moyen accordé est de 17 100 euros et il s'agit pour 68 % de bouquets de 2 travaux.

## Articulation entre outils

- Le prêt est cumulable avec les aides de l'Anah, les aides des collectivités territoriales, les prêts à taux zéro d'acquisition-rénovation (attention périmètre restreint) et les certificats d'économie d'énergie.
- Sous condition de ressources<sup>1</sup>, le cumul entre l'éco-PTZ et le CIDD est de nouveau autorisé depuis le vote de la Loi de finance 2012. Ce cumul est pour l'instant complexe, les bouquets et critères d'éligibilité n'étant pas communs aux 2 dispositifs.
- Le Crédit d'impôt Développement Durable (CIDD) et l'éco-PTZ sont deux outils complémentaires, le premier étant plutôt destiné aux réhabilitations partielles (sur un ou 2 postes) tandis que l'éco-PTZ soutient les travaux de réhabilitations lourdes (sur au moins deux postes) ou globales.

## Sources d'informations

- Décrets du 30 mars 2009.
- Article 244 Quater U du Code Général des Impôts.
- Site du gouvernement : <http://www.eco-ptz-travaux.fr/>.

<sup>1</sup> Le montant des revenus du foyer fiscal ne doit pas excéder 30 000€





## FICHE 6

PRÊT SPÉCIFIQUE DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET  
CONSIGNATIONS (CDC) : ECO-PRÊT LOGEMENT SOCIAL

- BAILLEURS SOCIAUX - COMMUNES POSSÉDANT DES LOGEMENTS SOCIAUX  
- SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE

**Ce prêt à taux bonifié a été mis en place en 2009 dans le cadre d'une convention entre l'Etat et la Caisse des Dépôts et Consignations.**

## Description du levier

- La CDC le propose aux maîtres d'ouvrage réalisant des travaux de réhabilitation thermique de logements économes. Depuis la fin 2011<sup>1</sup>, le taux d'intérêt est indexé sur celui du livret A<sup>2</sup> et fonction de la durée du prêt :
  - 15 ans : taux du Livret A ;
  - 16 à 20 ans : taux du Livret A + 0,15 % ;
  - 21 à 25 ans : taux du Livret A + 0,25 %.
- Pour les bâtiments construits après 1948, le montant du prêt est calculé sur la base d'un montant plafond par logement ; ce montant est fonction du gain énergétique réalisé (ex. : gain entre 80 et 89 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an, prêt de 9 000 euros par logement, puis progression jusqu'à 16 000 euros pour les gains > 270 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an).
- Pour les bâtiments construits avant 1948, une liste de travaux prédéfinie existe et la combinaison des travaux d'économie d'énergie permet de définir le montant du prêt correspondant.
- Dans tous les cas, le montant du prêt peut être majoré de 2 000 euros par logement si les travaux réalisés permettent de justifier d'un label réglementaire de performance énergétique.

## Périmètre du levier

- Le prêt vise en priorité les logements économes ayant une consommation égale ou supérieure à 230 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an (soit des logements classés en E, F ou G selon le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)) afin d'atteindre après travaux une consommation de 150 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an ou moins (logement D).
- Depuis septembre 2010, le prêt est accessible aux logements classés D pour lesquels les travaux permettent d'atteindre une consommation cible inférieure à 80 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an dans une limite de 14 000 logements par an ; les prêts accordés sur ce type de logement ne peuvent représenter plus de 70 % des opérations financées pour un même bailleur et pour une même région.

## Points d'attention

- L'enveloppe de 1,2 milliard d'euros mise en place pour la période 2009 à 2011 a été consommée fin mai 2011, c'est la raison pour laquelle la deuxième version du dispositif n'est pas assortie d'une enveloppe fermée.
- L'indexation sur le livret A implique des changements de taux réguliers.
- Les bâtiments pour lesquels une demande de prêt est effectuée doivent au préalable faire l'objet d'un audit énergétique.

## Exemples

En Rhône-Alpes<sup>3</sup>, en juin 2011, 94 opérations (soit 7 185 logements) avaient bénéficié d'un prêt, représentant un volume de travaux de 215 millions d'euros. En moyenne, le montant des travaux de réhabilitation par logement a approché les 29 900 euros.



<sup>1</sup> Le dispositif a connu une première période (2009-2011) durant laquelle le taux d'intérêt était fixé à 1,90 % sur une durée de 15 ans ou 2,35 % sur une durée de 20 ans selon le choix de l'emprunteur. L'enveloppe prévue au départ a été intégralement consommée (1,2 Mds€).

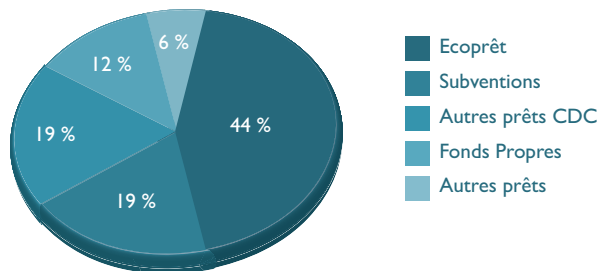
<sup>2</sup> Taux du livret A en janvier 2012 : 2,25 %.

<sup>3</sup> [http://www.cellule-eco-rhone-alpes.asso.fr/download/TB\\_Construction\\_durable\\_Plan\\_B%E2timent\\_Grenelle\\_01062011.pdf](http://www.cellule-eco-rhone-alpes.asso.fr/download/TB_Construction_durable_Plan_B%E2timent_Grenelle_01062011.pdf).



## Articulation de ces prêts avec d'autres outils

- Le schéma ci-dessous illustre l'exemple d'une opération type d'une rénovation faisant intervenir les prêts de la CDC. La catégorie « autres prêts CDC » (PAM et PRU-AS – voir fiches 7 et 8) représentent 19 % du financement total tandis que l'éco-prêt représente 44 %.
- De manière globale, les prêts CDC peuvent couvrir 60 à 70 % du montant total d'une opération de rénovation dans le logement social.



Source : Guide CPE, ICF, juin 2011

## Sources d'informations

- Convention du 26 février 2009 entre l'Etat et la Caisse des Dépôts et Consignations sur la mise en œuvre de l'« éco-prêt logement social » pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux.
- Convention du 26 février 2009 entre l'Etat et l'USH sur la mise en œuvre du programme d'amélioration de la performance énergétique de 800 000 logements sociaux.
- Entretien M. Gallot et Mme Micoud – CDC – DR Nord-Pas de Calais.
- Art 323-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000021617496&dateTexte=20120719>.



## FICHE 7

## PRÊT SPÉCIFIQUE DE LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (CDC) : PRÊT À LA RÉHABILITATION (PAM)

- BAILLEURS SOCIAUX - COMMUNES POSSÉDANT DES LOGEMENTS SOCIAUX  
- SOCIÉTÉS D'ÉCONOMIE MIXTE

**Le prêt vise à financer des opérations d'amélioration du parc locatif social ; les dépenses éligibles peuvent porter sur des travaux d'efficacité énergétique.**

### Description du levier

- Le prêt est subordonné à l'agrément « organismes agissant en faveur du logement des personnes défavorisées » (attribué par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, DDTM).
- Il est généralement utilisé en complément de l'éco-prêt logement social, sur une durée de 25 ans maximum, avec un taux égal au taux du livret A + 60 points de base (soit + 0,6 %).
- Le montant du prêt est évalué selon une analyse de risques et varie donc selon les emprunteurs.

### Périmètre du levier

Sont éligibles, les opérations de réhabilitation de logements conventionnés à l'APL (Aide Personnalisée au Logement) qu'elles soient ou non éligibles à la Palulos.

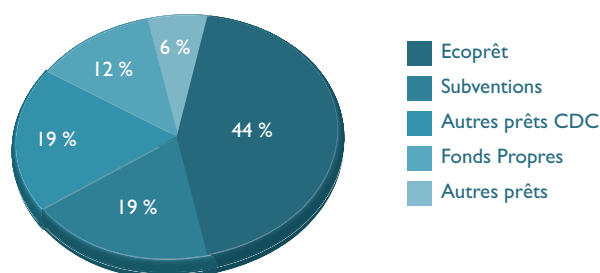
### Point d'attention

L'indexation sur le livret A implique des changements de taux réguliers.



### Articulation de ces prêts avec d'autres outils

- Le schéma ci-dessous illustre l'exemple d'une opération type d'une rénovation faisant intervenir les prêts de la CDC. La catégorie « autres prêts CDC » (PAM et PRU-AS) représentent 19 % du financement total tandis que l'éco-prêt représente 44 %.



Source : Guide CPE, ICF, juin 2011

- De manière globale, les prêts CDC peuvent couvrir 60 à 70 % du montant total d'une opération de rénovation dans le logement social.

### Sources d'informations

- <http://www.valoffre.caissedesdepots.fr/spip.php?rubrique314&prev=90>.
- « Les aides financières au logement » MEDDTL.
- Entretien M. Gallot et Mme Micoud – CDC – DR Nord-Pas de Calais.
- Art 323-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000021617496&dateTexte=20120719>.



## FICHE 8

# PRÊT RENOUVELLEMENT URBAIN AVEC SUBVENTION (PRU-AS)

## - BAILLEURS PRIVÉS - BAILLEURS SOCIAUX

**Le PRU-AS vise les travaux de réhabilitation lourde subventionnés par l'ANRU (Agence Nationale de Renouveau Urbain).**



### Périmètre du levier

Sont éligibles, sous réserve d'être inscrites dans un projet ANRU, les opérations :

- liées au changement d'usage de logements locatifs sociaux ;
- liées à la réhabilitation, à la résidentialisation et à la qualité de service ;
- liées à la requalification de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'un plan de sauvegarde des copropriétés dégradées, d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne ou insalubre ;
- d'équipement, d'aménagement urbain et de requalification économique.

### Description du levier

- Le dispositif PRU-AS est le même que le PAM (Prêt à la réhabilitation), pour des bâtiments situés en zone ANRU.
- Il n'y a pas d'obligation de résultats en matière de performance énergétique.
- La durée du prêt est de 20 ans maximum.
- Le taux est celui du livret A + 60 points de base (soit + 0,6 %).



### Sources d'informations

- <http://www.valoffre.caissedesdepots.fr/spip.php?rubrique254&prev=101>.
- Entretien M. Gallot et Mme Micoud – CDC – DR Nord-Pas de Calais.





## FICHE 9

## PRÊTS ACTION LOGEMENT (« 1 % LOGEMENT ») :

**PRÊT POUR LA PRODUCTION OU LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIAUX**  
**PRÊT POUR TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LOGEMENTS LOCATIFS**

- **TOUTE PERSONNE MORALE** (BAILLEURS PUBLICS ET PRIVÉS...)
- **BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES** (Y COMPRIS SCI CONSTITUÉES ENTRE PARENTS ET ALLIÉS JUSQU'AU QUATRIÈME DEGRÉ INCLUS)

**Action Logement est la dénomination usuelle de la participation des employeurs à l'effort de construction, instituée en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole qui à l'origine devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de la résidence principale des salariés.**

## Description du levier

- Action Logement collecte et redistribue les ressources provenant des employeurs.
- Action Logement regroupe en son sein 21 Comités Interprofessionnels du Logement (CIL).
- Une entreprise employant plus de 10 salariés est donc tenue de consacrer une somme égale aujourd'hui à 0,45 % des salaires versés, pour favoriser le logement des salariés. Les salariés de ces entreprises peuvent par ailleurs obtenir, auprès d'Action Logement, des prêts pour acheter leur résidence principale ou y réaliser des travaux<sup>1</sup>.
- Les ressources d'Action Logement permettent également de financer :
  - le prêt pour la production ou la réhabilitation de logements sociaux ;
  - le prêt pour travaux d'amélioration de logements locatifs.

## Périmètre du levier

**Prêt pour la production ou la réhabilitation de logements sociaux :**

- Le prêt s'élève à hauteur de 50 % du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de :
  - 14 400 euros par logement réhabilité soumis à des conditions de loyer et de ressources n'excédant pas les plafonds du Prêt Locatif Aidé Intégration (PLAI) ;
  - 9 600 euros dans les autres cas.
- Plusieurs conditions doivent être réunies :
  - L'opération doit bénéficier d'un conventionnement APL<sup>2</sup> ;
  - Les loyers et les ressources des locataires n'excédant pas les plafonds applicables au Prêt Locatif Social (PLS) ;
  - Il ne peut pas y avoir de cumul sur une même opération avec une subvention concours « 1 % relance » ;
  - La contrepartie se fait sous forme de réservations locatives.

**Prêt pour travaux d'amélioration :**

- Le prêt s'élève à hauteur de 50 % du prix de revient prévisionnel de l'opération dans la limite de :
  - 14 400 euros par logement réhabilité pour le secteur très social (plafonds de loyers et ressources PLAI ou conventionnement Anah très social) ;
  - 9 600 euros dans les autres cas.
- Plusieurs conditions doivent être réunies :
  - Pour les logements à caractère social bénéficiant d'un conventionnement APL,
  - Les loyers et les ressources des locataires n'excédant pas les plafonds applicables au Prêt Locatif Social (PLS) ;
  - Pour les logements à caractère très social : ménages éligibles au financement Anah (PST<sup>3</sup>, LIP<sup>4</sup> ou conventionnement très social) et occupation du logement par des personnes défavorisées.

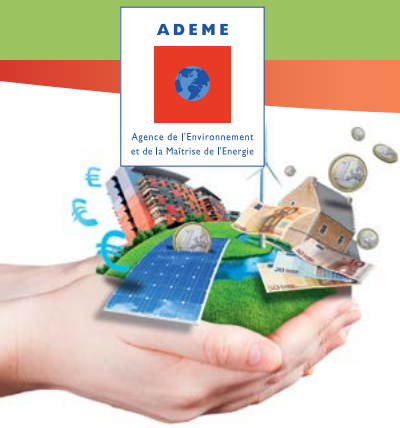


<sup>1</sup> Il existait un prêt pour l'accession dans l'ancien AVEC TRAVAUX mais celui-ci a été supprimé depuis début 2011. Aujourd'hui existent le prêt accession dans l'ancien sans travaux, le prêt pour construction ou acquisition dans le neuf et le prêt travaux d'amélioration et d'agrandissement.

<sup>2</sup> Logement pour lequel le propriétaire s'est engagé à ne pas dépasser un plafond de loyer par m<sup>2</sup> (plafond « intermédiaire », « social » ou « très social ») en sélectionnant des locataires avec une limite de ressources, et qui permet au propriétaire de défiscaliser le montant de ses loyers.

<sup>3</sup> Programmes sociaux thématiques.

<sup>4</sup> Logements d'insertion privée.



## Exemples

La liste des travaux pouvant être financés est décrite par l'arrêté du 30 décembre 1987.

On trouve à titre d'exemple : amélioration du rendement de chauffage, recours aux énergies nouvelles et renouvelables, amélioration thermique du bâtiment... Aucun niveau de performance n'est fixé au niveau national.

## Sources d'informations

- Arrêté du 30 décembre 1987 dit « PALULOS ».
- <http://www.actionlogement.fr/media/upload/pdf/fiches-produits-pdf/Pretspourlaproduction.pdf>.



## FICHE 10

## PRÊT POUR PARTICULIERS : PRÊT ACCESSION SOCIALE (PAS) PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN ACTIVITÉ SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

**Le Prêt Accession Sociale (PAS) est un prêt réglementé et garanti par l'Etat, délivré par les banques qui permet, entre autres, le financement de travaux visant à réaliser des économies d'énergie.**

### Description du dispositif

- Le PAS peut être à taux fixe, à taux variable ou encore à échéances modulables.
- Pour le prêt à taux fixe, le taux maximum varie selon la durée d'emprunt. En France métropolitaine, il a été fixé au 1<sup>er</sup> Juin 2011 au maximum à :
  - moins de 12 ans : 5,4 % ;
  - 12 à 15 ans : 5,6 % ;
  - 15 à 20 ans : 5,75 % ;
  - plus de 20 ans : 5,85 %.
- Dans la plupart des banques, le taux du prêt à l'accession sociale est le même que celui d'un prêt immobilier classique.

### Périmètre du levier

- Le prêt est conditionné à un certain niveau de ressources (le plafond se situe entre 18 500 et 38 650 euros par an selon la zone et le nombre de personnes composant le foyer).
- Le prêt PAS est accordé pour une durée comprise entre 5 et 30 ans.
- Le montant minimum du prêt est de 4 000 euros pour les travaux d'économie d'énergie et ces derniers doivent être effectués dans un délai de 2 ans à compter de la date de signature du prêt.
- Le système est souple en cas de chômage : l'emprunteur (ou son conjoint) qui perdrait son emploi peut bénéficier d'un report gratuit des échéances en fin de prêt.

### Point de vigilance

Les critères d'acceptation du PAS étant communs à tous les prêts immobiliers, il peut très bien faire l'objet d'un refus.

### Sources d'informations

- [www.pret-accession-sociale.com](http://www.pret-accession-sociale.com).
- L312-1 du code de l'Habitation et de la Construction.





## FICHE 11

# PRÊT POUR PARTICULIERS : PRÊT À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE LA CAF

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS OU BAILLEURS - LOCATAIRES
- PROPRIÉTAIRES EN COPROPRIÉTÉ

**Ce prêt au taux de 1 % est délivré par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) pour effectuer des travaux d'isolation thermique (ainsi que de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'agrandissement).**



### Articulation entre outils

Le prêt est cumulable avec un prêt à taux zéro (national ou régional), un prêt épargne logement, une subvention de l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat), un prêt Action Logement.

### Source d'informations

<http://www.caf.fr/wps/portal/particuliers/catalogue/metropole/pah>.

### Périmètre du dispositif

- Le prêt dépend du coût des travaux, il peut atteindre 80 % des dépenses engagées dans la limite de 1 067,14 euros.
- Le taux d'intérêt est de 1 %.
- Le prêt est remboursable en 36 mensualités égales.
- Le montant est versé par moitié à la signature du contrat sur présentation du devis et à l'achèvement des travaux sur présentation de la facture.
- De plus, les travaux doivent concerner la résidence principale et le bénéficiaire doit recevoir au moins une prestation familiale.

### Point de vigilance

Le nombre de prêts étant limité, une demande peut être refusée même si toutes les conditions sont remplies.







## FICHE 12

## PRÊT POUR PARTICULIERS : LIVRET DÉVELOPPEMENT DURABLE (LDD) ET ÉCO-PRÊT DES BANQUES DISTRIBUÉS GRÂCE AU LDD

- PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS OU BAILLEURS
- PROPRIÉTAIRES EN COPROPRIÉTÉ - SCI

**Le Livret Développement Durable (LDD) a été mis en place par les banques en 2007, remplaçant le livret CODEVI. Il est rémunéré à 2,25 % au 1<sup>er</sup> janvier 2012, plafonné à 6 000 euros<sup>1</sup> et non fiscalisé.**

## Description du dispositif

- Le LDD permet aux banques de distribuer des prêts finançant des travaux d'amélioration énergétique de l'habitat.
- Le taux des éco-prêts liés aux LDD est globalement plus bas que celui des prêts classiques.
- Les prêts pourront être utilisés pour financer les travaux éligibles au Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD) et/ou comme prêt complémentaire à l'éco-prêt à taux zéro en cas de besoin.

## Périmètre du dispositif

- Les éco-prêts distribués grâce au LDD ont des taux, durée et montant laissés à la discrétion des banques.
- Les équipements financés grâce aux prêts doivent être ceux inscrits sur la liste du CIDD.
- Les éco-prêts sont destinés au financement d'une rénovation sur une résidence principale ou secondaire, individuelle ou collective achevée depuis au moins 2 ans.

## Exemples

- La plupart des banques proposent le LDD et donc des prêts permettant de réaliser des travaux d'économies d'énergie. Ces prêts prennent différents noms selon la banque (PREVair par exemple à la Banque Populaire<sup>2</sup>).
- Sur l'emploi des ressources collectées au 31/12/2010, la Société Générale indique que les encours de prêts destinés à financer des travaux d'économies d'énergie dans les bâtiments anciens s'élève à 603 millions d'euros<sup>3</sup>.

## Source d'informations

[http://www.ecocitoyens.ademe.fr/sites/default/files/Fiche\\_Pret\\_LDD\\_2011.pdf](http://www.ecocitoyens.ademe.fr/sites/default/files/Fiche_Pret_LDD_2011.pdf).



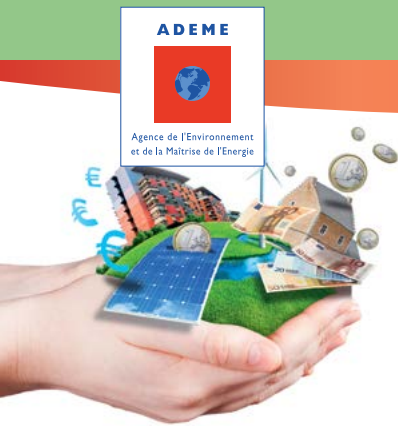
<sup>1</sup> Doublement du plafond au 1<sup>er</sup> octobre 2012

<sup>2</sup> [http://www.developpementdurable.banquepopulaire.fr/ddfr/p95\\_FR.htm](http://www.developpementdurable.banquepopulaire.fr/ddfr/p95_FR.htm)

<sup>3</sup> [https://particuliers.societegenerale.fr/epargner/par\\_type\\_de\\_placements/livrets\\_epargne/emploi\\_ressources.html](https://particuliers.societegenerale.fr/epargner/par_type_de_placements/livrets_epargne/emploi_ressources.html)







## Points d'attention

- Sur la seconde période, seules les personnes publiques sont éligibles. Les personnes privées (donc par exemple les copropriétaires) ne le sont plus.
- Le montant minimum d'un dossier de demande au PNCEE est de 20 GWh cumac (toutefois, une fois par an un éligible peut déposer un dossier d'un volume inférieur).
- Le délai entre la réalisation de l'action (travaux) et la date de dépôt du dossier de demande est de 12 mois maximum.

## Exemples

Un office public HLM réhabilite un ensemble de 40 logements sociaux (isolation des combles) : l'investissement s'élève à 44 000 euros :

- L'opération permet de réduire les consommations d'énergie des locataires de 4 000 kWh / an (17 % de la consommation de fioul), soit une économie de charges de 240 euros par logement ;
- En termes de CEE l'action équivaut à 3,52 GWh cumac, soit une valeur monétaire variant de 10 à 14 000 euros, selon que les CEE sont valorisés à 3 ou 4 euros / MWh cumac. La valorisation des CEE permet ainsi d'accroître la rentabilité de l'action : le temps de retour sur investissement passe de 4,6 ans à 2,5 ans si les CEE sont valorisés à 0,35 € / kWh cumac. A noter que depuis janvier 2010 existe une fiche standardisée sur la réhabilitation globale d'un bâtiment résidentiel collectif (BAR-TH-45).



## Articulation entre outils

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

## Sources d'informations

- Loi-programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (dite Loi Pope).
- Site du Ministère : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Les-dispositifs-d-aide,4468-.html>.
- Site ADEME : <http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?sort=-1&cid=96&m=3&catid=15024>.
- Guide ADEME Certificats d'Economies d'Energie pour les Collectivités.





## FICHE 14

# BAIL À RÉHABILITATION (BAR)

## - PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

## - PROPRIÉTAIRES BAILLEURS, PUBLICS OU PRIVÉS

**Le Bail à Réhabilitation est un contrat visant la réhabilitation de logements par le biais d'un dispositif de substitution au propriétaire en incapacité de réhabiliter son bien.**

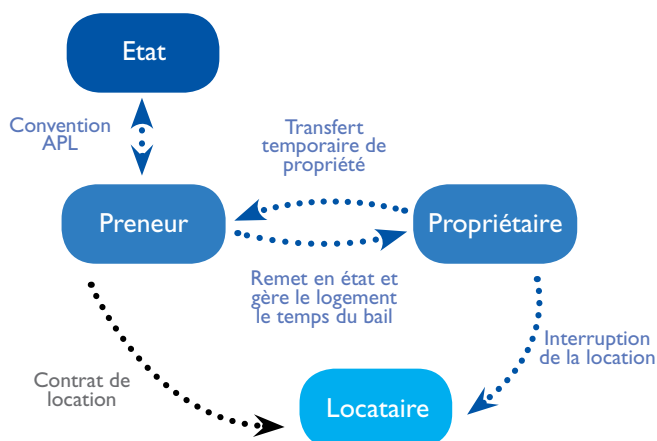
### Description du levier

- Le contrat est passé entre le propriétaire et un preneur (organisme d'HLM, Société d'Economie Mixte, autres collectivités territoriales spécialisées dans le logement des personnes défavorisées, acteurs associatifs) : ce dernier décharge le propriétaire de la remise en état du bâtiment puis de sa gestion pendant toute la durée du bail.
- Cette substitution habilite via une convention APL la location de ces logements à des personnes remplissant les conditions d'accès au logement social.
- Le bail a une durée minimale de 12 ans (il peut aller jusqu'à 20 ou 40 ans sur le terrain).
- A l'issue du bail, l'occupant, ou ses ayants droit, retrouve son statut initial de propriétaire occupant en étant libre de tout engagement.
- Le propriétaire bénéficie alors des améliorations réalisées sur son logement sans avoir à indemniser l'opérateur.

### Interactions entre les acteurs du dispositif

Le preneur se substitue au propriétaire pendant toute la durée du bail. Il améliore, loue et gère l'immeuble. Le propriétaire rétrocède au preneur son bien pendant une durée limitée (minimum 12 ans) et le récupère au terme du bail.

NB : si le propriétaire occupe le logement, il devient locataire du logement et paie un loyer au preneur.



### Périmètre du levier

- La prise d'effet du bail est conditionnée à la signature d'une convention APL entre l'opérateur et l'Etat.
- La convention APL prévoit et estime les travaux d'amélioration.
- La convention APL permet de louer le logement réhabilité à des personnes remplissant les conditions d'accès au logement social.

### Points d'attention

#### L'intérêt du dispositif

- Il permet de réhabiliter des logements vétustes ou insalubres appartenant à des propriétaires ne pouvant ou ne souhaitant pas engager de travaux immobiliers.
- Il évite au preneur réalisant les travaux d'immobiliser du capital dans l'achat du bien.
- Suite aux baisses d'aide à la pierre de l'Etat, l'utilisation du BAR devrait se développer.
- Selon les régions, le BAR est aujourd'hui souvent mobilisé sur du patrimoine des collectivités. Il pourrait être utilisé davantage sur du patrimoine privé (familles surendettées, personnes âgées...).

#### Ses inconvénients

- Dispositif peu pratiqué car peu connu et complexe ; nécessite l'intervention de spécialistes : le montage du dossier s'avère long et délicat, compte tenu de l'intervention de nombreux partenaires et de la recherche de financements.
- Problématique du relogement : à l'issue du bail de 12 ans, si le bien a été loué, l'occupant bénéficie des sécurités liées au logement conventionné : il doit donc être relogé.
- Le preneur doit assumer des devoirs de propriétaire (maintien en état de l'immeuble), et doit rentabiliser son investissement sur la durée du bail (moyenne 15 à 18 ans). Cette durée correspond à la durée de vie de bien des équipements d'efficacité énergétique (chaudières, PAC voire photovoltaïque), le propriétaire risque donc de se retrouver avec des équipements obsolètes au terme du bail.



## Exemples

- Depuis 1991, un peu plus de 3 000 logements ont été réhabilités avec ce dispositif au niveau national, ce qui est extrêmement peu. Cela se répartit en : 2 000 logements appartenant aux collectivités territoriales, environ 600 sur du patrimoine associatif et environ 400 appartenant à des propriétaires privés.
- La réhabilitation de ces 3 000 logements a été réalisée à 15 % par des organismes HLM, le reste en majorité par des opérateurs de type associatif.
- Environ 700 baux ont été signés en Nord-Pas de Calais<sup>1</sup>, région relativement précurseur dans la mise en place de cet outil.

## Articulation entre outils

- Les moyens utilisés pour financer les travaux de remise en état du bien sont par ailleurs les outils classiques de financement : prêts CDC, dégrèvement de TFBP, utilisation des CEE...
- De plus, des subventions peuvent provenir de :
  - L'État (PALULOS<sup>2</sup>, PLAI<sup>3</sup>) si l'on fait appel à un opérateur public ;
  - L'Anah si l'on fait appel à une association agréée (de 15 à 50 % des travaux subventionnables selon le secteur et le type de loyers) ;
  - Collectivités locales (communes ou EPCI).

## Sources d'informations

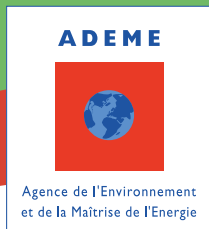
- Articles L252-1 à L252-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- « Le bail à réhabilitation, un dispositif de substitution aux propriétaires privés pour la réhabilitation du bâti », Lettres des études, Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, juillet 2008.
- « Bail à réhabilitation », Observatoire de l'Habitat, Agence d'urbanisme de Marseille, janvier 2009.
- L'URPACT Nord-Pas de Calais recourt régulièrement à cet outil et a développé une expertise sur le sujet.



<sup>1</sup> La part de propriétaires individuels reste assez faible.

<sup>2</sup> Prêt pour l'amélioration de logements à usage locatif et occupation sociale

<sup>3</sup> Prêt locatif aidé d'intégration



## FICHE 15

# CONTRIBUTION DU LOCATAIRE

- BAILLEURS PRIVÉS - BAILLEURS SOCIAUX
- BAILLEURS EN COPROPRIÉTÉ

**Ce dispositif autorise les propriétaires bailleurs à demander une contribution financière à leur locataire, basée sur des économies de charges résultant de travaux d'efficacité énergétique.**

### Description du levier

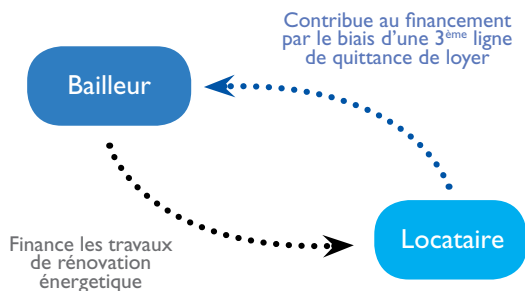
- Les travaux doivent bénéficier directement au locataire.
- La contribution prend la forme d'une ligne supplémentaire (« 3<sup>ème</sup> ligne de quittance ») sur la quittance de loyer en tant que « contribution au partage de l'économie de charges ».
- La contribution ne peut être supérieure à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.
- La contribution est fixe, non révisable et mise en place pour une durée maximale de 15 ans.

Le montant de la contribution du locataire est basé :

- Soit sur une estimation de l'économie d'énergie calculée en euros par mois ;
- Soit sur une base forfaitaire (entre 10 et 20 euros / mois, fonction du nombre de pièces), si :
  - Les caractéristiques du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul TH-C-E Ex ;
  - Le bailleur ne possède pas plus de trois logements loués dans le même immeuble ;
  - Les logements ont été construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948.

### Interaction entre les acteurs

Ce dispositif est défini par l'Etat et mis en œuvre par les bailleurs en concertation avec les locataires.



### Périmètre du levier

- Afin d'être éligibles au dispositif, les travaux d'économies d'énergie / d'efficacité énergétique devront :
  - Soit constituer un bouquet de travaux correspondant à une combinaison d'actions d'amélioration de la performance énergétique du logement ;
  - Soit permettre de limiter la consommation d'énergie du bâtiment en dessous du seuil minimal.
- Les travaux éligibles sont :
  - Pour les bailleurs privés, ceux permettant l'obtention d'un éco-prêt à taux zéro ;
  - Pour les bailleurs sociaux, ceux permettant l'obtention d'un éco-prêt logement social.

### Points d'attention

- Le montant de la contribution du locataire est fixé sur la base d'une étude thermique et non après un constat concret des économies réalisées grâce aux travaux ;
- Les hypothèses de calcul des économies générées sont fixées par un cadre réglementaire : pas de prise en compte de l'augmentation du coût de l'énergie, le tarif de la chaleur est fixé par décret et ne correspond pas à son coût réel...
- La durée de cette contribution est limitée à 15 ans, même si les temps de retour des investissements sont supérieurs ;
- En cas de changement de locataire, le propriétaire peut maintenir cette contribution sous réserve d'en préciser le terme et de justifier au nouveau locataire les travaux réalisés.





## Exemple

Le bailleur doit fournir au locataire les factures des travaux et une attestation de l'entreprise (réalisant ces mêmes travaux) certifiant le respect des prescriptions de l'étude thermique ou le respect des normes imposées par la réglementation. Enfin, il doit notifier dans la quittance de loyer la « contribution au partage de l'économie de charges » du locataire (cf. illustration ci-dessous).

Loyer	500,00	<b>QUITTANCE DE LOYER</b> avec partage de l'économie des charges	N° 1
Prix de charges	80,00		
Contribution au partage de l'économie de charges	15,00		
Total		€	
Reçu de M Luca Thiers Du Laugemin			
la somme de _____			
pour le montant d'un _____ de loyer des locaux qu'il occupe dans la			
maison située _____			
le dit _____ commençant le _____ et finissant			
le _____ sous toutes réserves de droit DONT QUITTANCE.			
NOTA : - un locataire ne peut démissionner : 1° - Qu'il n'ait justifié au propriétaire par une quittance du Receveur			

## Articulation entre outils

- Le bailleur peut cumuler l'éco-prêt à taux zéro, le crédit d'impôt, les aides de l'Anah et des collectivités le cas échéant pour financer les travaux donnant lieu à contribution du locataire ;
- Si les travaux sont éligibles, la contribution du locataire peut être mise en place dans le cadre d'un contrat de performance énergétique en logement social.

## Sources d'informations

- Article L 442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Article R442-27 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Articles R131-25 à R131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Décret n°2009-1439 du 23 novembre 2009 et arrêté du 23 novembre 2009 (bailleurs privés).
- Décret n°2009-1438 du 23 novembre 2009 et arrêté du 23 novembre 2009 (bailleurs sociaux).
- Site internet de l'ADEME : <http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet/renovation/contribution-du-locataire-aux-travaux-deconomies-denergie>.



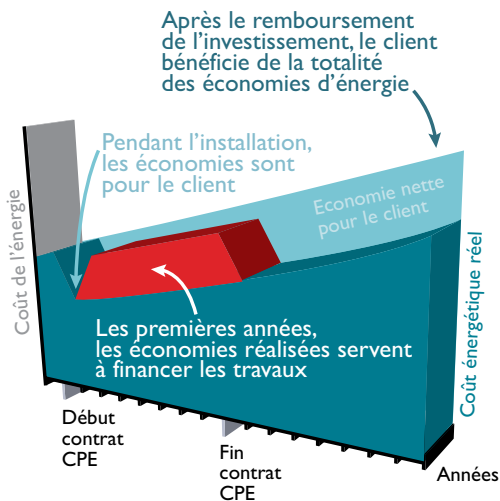


## FICHE 16

# CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

- BAILLEURS PRIVÉS - BAILLEURS SOCIAUX - SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ  
- COLLECTIVITÉS - SECTEUR TERTIAIRE (PUBLIC OU PRIVÉ)

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



### Interaction entre les acteurs

- Ce principe a été mis en place par l'Etat et est mis en œuvre par un ou plusieurs opérateurs (société de service énergétique<sup>2</sup> par exemple).
- L'opérateur peut être un groupement d'entreprises de compétences complémentaires. Dans ce cas, c'est le groupement qui apporte la garantie de performance.
- L'opérateur définit, avec le maître d'ouvrage, les moyens permettant de répondre à l'obligation de performance ainsi que les outils de contrôle de l'atteinte de cette obligation : diagnostics énergétiques, définition et mise en œuvre d'actions de performance énergétique, période de garantie de performance...
- Il importe que l'opérateur assume la responsabilité de l'exploitation et/ou de la maintenance.

### Périmètre du levier

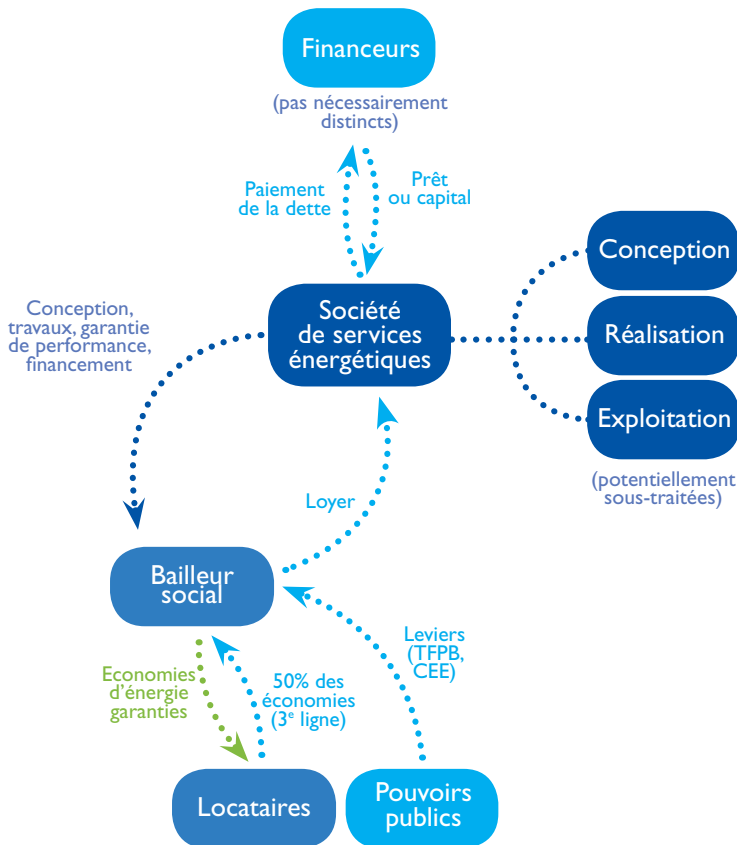
- L'opérateur va ainsi définir et mettre en place des actions visant à réduire la consommation énergétique, s'engager sur un niveau défini et mesurable d'économies (objectifs de résultat) et assurer la maintenance.
  - Le maître d'ouvrage rémunère l'opérateur au travers d'un « loyer » suivant l'atteinte des objectifs.
  - Si le résultat n'est pas atteint, l'opérateur répare le maître d'ouvrage pour le préjudice subi, cette réparation consiste dans le paiement d'une indemnité correspondant à l'écart entre la facture énergétique constatée et celle garantie.
  - Un récent décret<sup>1</sup> introduit dans le code des marchés publics la possibilité de conclure des contrats globaux de performance associant soit « la conception, la réalisation et l'exploitation ou la maintenance », soit « la réalisation, l'exploitation ou la maintenance » pour satisfaire des objectifs chiffrés de performance. Cette nouvelle disposition a pour objectif de responsabiliser plus fortement les titulaires des marchés par la modulation de leur rémunération selon le niveau de satisfaction des objectifs de performance et par un degré élevé d'intégration des prestations (dérogation au principe de l'allotissement).
- Le CPE utilise des modes contractuels existants.
  - Pour les acheteurs publics, le CPE peut exister à travers deux véhicules juridiques :
    - **Le contrat de partenariat** : on parle alors de contrat de partenariat de performance énergétique ;
    - **Le marché public** : on parle alors de marché public de performance énergétique.
  - Pour les contrats privés, le support sera un contrat avec garantie de résultats d'amélioration de l'efficacité énergétique, avec ou sans financement des investissements.

<sup>1</sup> Décret n° 2011-1000 du 25 août 2011 modifiant certaines dispositions applicables aux marchés et contrats de la commande publique.

<sup>2</sup> Entreprise offrant une large gamme de prestations énergétiques, visant généralement à réduire la consommation d'énergie du maître d'ouvrage : diagnostics de performance énergétique, conception de travaux...



Schéma illustrant un CPE mis en œuvre par une société de service énergétique (avec présence d'un tiers investisseur) :



## Points d'attention

- De nombreux freins au développement de ce dispositif ont été identifiés<sup>3</sup> :
  - **Juridiques** : absence de définition opérationnelle explicite, difficultés relatives aux procédures...
  - **Techniques** : complexité du dispositif, difficultés liées au contrôle...
  - **Financiers** : transmission des avantages fiscaux (ex. : logement social) à l'opérateur...
- Les occupants des logements ou les utilisateurs des bâtiments jouent aussi un rôle important (dans l'atteinte des objectifs d'économie d'énergie, via leur comportement) : l'intégration d'actions de sensibilisation dans le CPE constitue un facteur de succès de celui-ci.

## Exemples

- A Vitry sur Seine<sup>4</sup> : réhabilitation de logements sociaux datant de 1965. Les travaux doivent être achevés en 2012 avec pour objectif de réduire de 40 % des coûts de consommation énergétique. Ils seront suivis d'une période de quatre années au cours desquelles le groupement assurera la maintenance énergétique du bâtiment.
- A Schiltigheim, en Alsace, a été signé le 8 juillet 2011 le premier CPE en tiers investissement dans le logement social entre ICF Nord Est et SPIE Est.
- En 2010, la Région Alsace a signé un contrat sur 20 ans pour la gestion de 14 lycées avec un engagement de réduction de 35 % de la consommation énergétique.

## Articulation entre outils

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

## Sources d'informations

- <http://www.lecpe.fr/>.
- Proposition de directive relative à l'efficacité énergétique et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE.
- Directive 2010/31/UE du Parlement européen et du Conseil du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte).
- Directive 2006/32/CE du Parlement européen et du Conseil du 5 avril 2006 relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques.
- Décret du 25 août 2011 modifiant certaines dispositions applicables aux marchés et contrats de la commande publique.
- Guide du contrat de performance énergétique, Commissariat général au développement durable, juillet 2010.
- Contrat de performance énergétique en logement social, guide de mise en œuvre, 23 juin 2011, A.Bullier, C.Lefevre, W.Azan, E.Bigot.
- Guide contrat de performance énergétique dans l'Enseignement secondaire : <http://www.cstb.fr/pied-de-page/telechargements.html>.

<sup>3</sup> Ortega Olivier (2011), Les contrats de performance énergétique, France, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

<sup>4</sup> <http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/773639-bouygues-construction-et-logirep-signent-le-premier-cpe-dans-le-logement-social>



## FICHE 17

# BONUS DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (BONUS DE COS)

### - PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS - PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Le **COS** est un coefficient permettant de déterminer la surface maximale construite autorisée sur une propriété foncière en fonction de sa superficie (à titre d'exemple, sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, un COS 0,4 autorise une construction d'une surface maximale de 1 000 m<sup>2</sup> x 0,4 = 400 m<sup>2</sup> SHON<sup>1</sup>). Le COS est une règle facultative de droit de l'urbanisme ; le cas échéant, il est défini par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

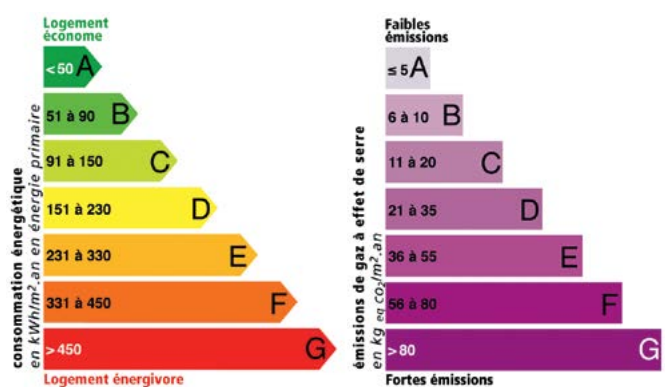
#### Description du levier

- Le bonus de COS est une mesure offrant la possibilité de dépasser jusqu'à 30 % le COS, dans le cas de constructions neuves ou d'extensions de constructions existantes, sous certaines conditions de qualité environnementale du bâtiment (exigences énergétiques et intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable).
- Le bonus de COS s'applique à condition que le conseil municipal ou l'établissement public de coopération intercommunale concerné ait délibéré sur son principe, qu'il ait un plan local d'urbanisme qui détermine un COS et qu'il ait indiqué les zones concernées.

#### Périmètre du levier

- Le bonus de COS s'applique à l'ensemble des bâtiments (résidentiel et tertiaire) pour les projets de construction neuve. Pour les extensions de constructions existantes, seuls les bâtiments à usage d'habitation entrent dans le périmètre d'éligibilité.
- Les conditions à remplir dépendent du type de bâtiment<sup>2</sup> :
  - Constructions neuves de logements collectifs, de maisons individuelles groupées, d'immeubles à usage tertiaire :** les critères des niveaux THPE EnR ou BBC du label « haute performance énergétique ». Le maître d'ouvrage doit joindre au dossier du permis de construire un document établi par un organisme habilité à délivrer le label HPE, attestant que le projet, au stade du permis de construire, respecte les critères de performance requis et que le demandeur s'est engagé à obtenir le label correspondant.
  - Maisons individuelles isolées neuves :** niveau de consommation inférieur de 20 % au moins à la consommation de référence résultant de l'application de la RT 2005 et respect d'une des quatre conditions portant sur l'utilisation des énergies renouvelables ou de pompes à chaleur performantes<sup>3</sup>.

- Constructions existantes :** les conditions s'appliquent au bâtiment et à son extension, pour respecter l'objectif de limitation des consommations énergétiques. Les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension doivent être suffisamment isolés (R > 5 m<sup>2</sup>.K/W). Le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur tels que l'ensemble des locaux, constitués par la partie existante et l'extension appartenant au même propriétaire, respecte une des conditions fixées<sup>2</sup>.
- Dans ces deux derniers cas, le maître d'ouvrage doit joindre au dossier de demande de permis de construire son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par un diagnostiqueur apte à établir un diagnostic de performance énergétique, attestant que les conditions sont réunies au stade du permis de construire.



<sup>1</sup> Surface Hors Oeuvre Nette.

<sup>2</sup> Les critères vont évoluer avec l'application de la RT 2012, mais n'ont pas encore été définis par le Ministère de l'Écologie qui doit au préalable définir les niveaux de labels (ce qui nécessite un travail important au niveau de la faisabilité et de l'évaluation des coûts induits).

<sup>3</sup> Les conditions sont les suivantes :

- Consommation chauffage par biomasse > 50 % consommation chauffage ;
- Production annuelle d'électricité par EnR > 25 kWh/m<sup>2</sup> SHON (en énergie primaire) ou surface de capteurs photovoltaïques > 1/10<sup>ème</sup> SHON ;
- Fourniture ECS solaire > 50 % consommation ECS ou : surface capteurs solaires pour fourniture ECS > 3m<sup>2</sup>/logement ;
- Le bâtiment est équipé d'une pompe à chaleur de coefficient de performance (COP annuel) > 3,5 : « géothermique » (à capteur fluide frigorigène de type « sol/sol » ou « sol/eau », de type « eau glycolée/ eau » ou de type « eau/eau », « air/eau » ou « air/air ». Pour les PAC « air/air » des conditions supplémentaires sont précisées en annexe de l'arrêté.



## Point d'attention

Pour les projets d'extension de construction existante, le bonus de COS ne s'applique qu'au secteur résidentiel, alors qu'en construction neuve, il s'applique dans tous les cas.

## Exemples d'application

- Le Conseil municipal de la commune de Longjumeau a voté le 17 mai 2010<sup>4</sup> l'autorisation de dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) de 20 % pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production renouvelable.
- La ville de Malakoff a fait de même le 28 mai 2010.
- La ville de Palaiseau a voté en mars 2011 l'autorisation de dépassement du COS de 30 % au profit des bâtiments bénéficiant d'une bonne performance énergétique.

## Exemple de délibération d'une collectivité :

<p>LE CONSEIL MUNICIPAL,</p> <p>VU le Code Général des Collectivités Territoriales,</p> <p>VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.123-1 al.14, L.128-1, L.128-2, R.431-18,</p> <p>VU l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments,</p> <p>VU l'arrêté du 19 juillet 2006 portant approbation de la méthode de calcul Th-CE prévue aux articles 4 et 5 de l'arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments,</p> <p>VU l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « Haute Performance Énergétique »,</p> <p>VU l'arrêté du 3 mai 2007 pris pour application de l'article R. 111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction,</p> <p>VU le Plan Local d'Urbanisme de MASSY, approuvé le 16 décembre 2004, modifié le 30 juin 2005, mis à jour le 16 décembre 2005, modifié et révisé le 20 septembre 2006,</p> <p>VU l'avis de la commission Urbanisme et Economie en date du 6 décembre 2007,</p> <p>CONSIDERANT le dispositif d'incitation mis en place par la Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 permettant à un projet de construction de bénéficier du dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans la limite de 20%, en cas de respect d'exigences de performance énergétique,</p> <p>L'exposé de Monsieur Le Maire entendu,</p> <p>APRES EN AVOIR DELIBERE</p> <p>APPROUVE, pour les constructions de bâtiments soumis aux dispositions de l'article R. 111-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dispositif autorisant le dépassement de la norme résultant de l'application du Coefficient d'Occupation des Sols, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit les critères correspondant au label « Très haute performance énergétique - Energies Renouvelables et pompes à chaleur, THPE EnR 2005 »,</li> <li>- soit les critères correspondant au label « Batiment Basse Consommation, BBC 2005 »</li> </ul> <p>définis par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « Haute Performance Énergétique ».</p>
--

## Articulation entre outils

- Le dispositif est bien entendu cumulable avec l'ensemble des outils existants (Crédit d'impôt, prêt bonifié, CEE...).
- Le bonus de COS peut être envisagé dans la mise en place d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) (option étudiée par Bouygues dans le cadre du CPE lié à la rénovation de logement social à Vitry sur Seine).
- Suite à la loi n°2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire à hauteur de 30 %, il est possible de cumuler cette majoration avec les dépassements de densité déjà prévus par le bonus de COS, sans pouvoir toutefois excéder 50 % de la densité autorisée.

## Sources

- Loi du 13 juillet 2005 dite loi Pope.
- Arrêtés du 3 mai 2007.
- Guide ARENE-ADEME « Construction durable et bonus de COS », 2008.
- Site <http://www.rt-batiment.fr/>

<sup>4</sup> <http://www.longjumeau.fr/Amenagement/Urbanisme/Favoriser-les-constructions-vertes>.





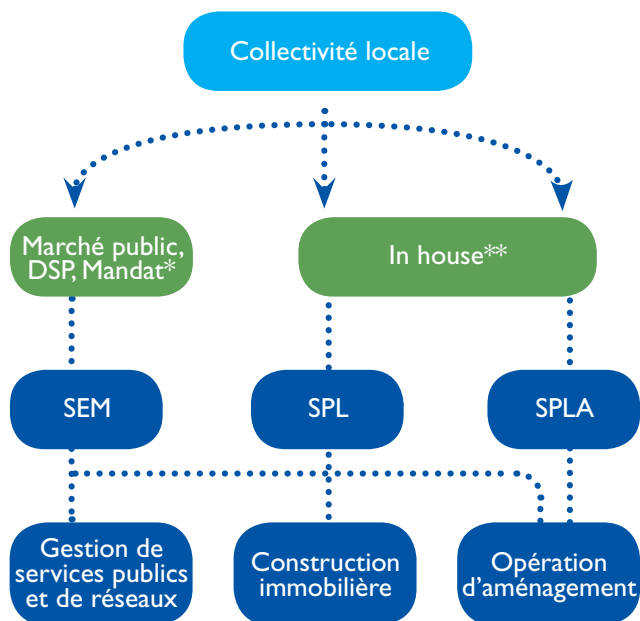
## FICHE 18

# ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES (EPL)

Les EPL regroupent 3 statuts : les Sociétés d'économie mixte (SEM), les Sociétés publiques locales (SPL) et les Sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA). Les SEM associent des capitaux publics et privés, alors que les SPL et SPLA sont entièrement publiques.

### Description des EPL

Le choix du statut par les collectivités locales dépend du contexte, de la nature du projet et des enjeux locaux.



Source : Fédération des Epl, traitement I Care Environnement

\* Une SEM peut intervenir sous des modes contractuels très variés.

\*\* Les contrats « In house » (encore appelés contrats de quasi-régie, ou contrats de prestations intégrées) sont exclus du champ d'application du code des marchés publics.

### Données chiffrées

- Il existe 1073 EPL en activité en France : 1015 SEM, 22 SPL et 36 SPLA.
- Elles concernent 40 métiers différents (nombre de EPL entre parenthèses) : aménagement (282), tourisme / culture / loisirs (251), logement (226), environnement – réseaux (128)...
- Elles emploient 70 000 salariés et gèrent un patrimoine de près de 500 000 logements.
- Elles capitalisent 3,1 milliards d'euros ; capitalisation détenue à 65 % par des collectivités locales.
- Elles génèrent un chiffre d'affaires de 11 milliards d'euros.
- Elles forment un réseau de 16 000 entreprises en Europe.



### Point d'attention

Les EPL constituent des vecteurs potentiels très intéressants pour intervenir dans le domaine de l'efficacité énergétique sur un territoire : souplesse, capacité à gérer des missions d'intérêt général, connaissance du terrain...



# Notes

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page below the 'Notes' header.



## FICHE 19

# SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE (SEM)

- **ACTEURS PRIVÉS : PERSONNES PRIVÉES** (BANQUES, PROFESSIONNELS DU SECTEUR, ASSOCIATIONS...)

- **ACTEURS PUBLICS : COMMUNES, DÉPARTEMENTS, RÉGIONS...**

**Les SEM sont des sociétés anonymes créées par les collectivités territoriales (ou leurs groupements).**

### Description du vecteur

- Une SEM doit être composée d'au moins 7 actionnaires, dont 1 est obligatoirement une personne privée.
- Les collectivités territoriales doivent être majoritaires et détenir de 51 % à 85 % du capital.

### Interaction entre les acteurs

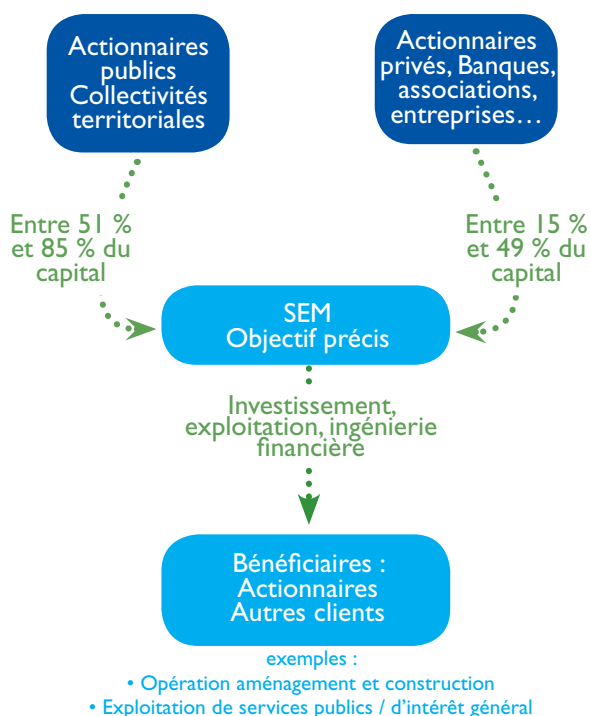
- Les acteurs publics définissent les objectifs : les SEM sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toutes autres activités d'intérêt général.
- Les actionnaires privés apportent leurs savoir-faire dans leur domaine de compétence et contribuent à la bonne gouvernance de la société.



### Périmètre du vecteur

- Leur champ d'action territorial n'est pas limité.
- Les collectivités locales ne peuvent leur confier des missions qu'au terme d'une mise en concurrence.
- Les SEM peuvent être des instruments de projet opérationnel ou de portage d'investissements.
- Les SEM peuvent intervenir pour d'autres clients que leurs actionnaires ainsi que pour leur propre compte.

### Acteurs et fonctionnement d'une SEM



### Points d'attention

- Il existe 1015 SEM en 2011 en France
- Les SEM sont soumises au code des marchés publics.



## Exemples

### SEM Ile-de-France Energies Posit'If

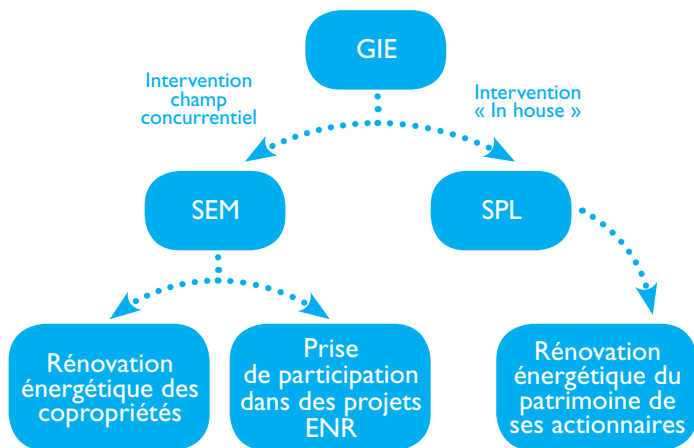
- Le Conseil Régional d'Ile-de-France a récemment validé le principe d'une SEM régionale consacrée à l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables : la « SEM Ile-de-France Energies Posit'If ». Cette société sera notamment en charge de la réhabilitation énergétique du logement collectif (70 % du parc résidentiel francilien) et du patrimoine bâti des collectivités (parc privé et social) et possédera également un pôle énergies renouvelables.
- Cette SEM devrait s'insérer à terme dans un Groupement d'Intérêt Économique (GIE) qui sera également composé d'une Société Publique Locale (SPL).
- Le budget voté par le Conseil Régional en novembre 2011 est de 4 millions d'euros au capital de la SEM ; l'objectif est de capitaliser à terme entre 20 et 30 millions d'euros.



## Sources d'informations

- Plan régional pour le climat d'Ile-de-France, Conseil régional IDF, juin 2011.
- Délibération n° CR 115-11 du 17 novembre 2011.
- Rapport pour le Conseil régional « Création de la Société d'économie mixte « ENERGIES POSIT'IF » », novembre 2011.
- Le guide des sociétés d'économie mixte locales, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire, La Documentation française, 2007.
- Article L1521-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Article L225-1 du Code de commerce.

### Structure d'un Groupement d'Intérêt Economique (GIE)







## FICHE 20

# SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE (SPL) ET SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT (SPLA)

- **ACTEURS PRIVÉS : AUCUN**

- **ACTEURS PUBLICS : COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET LEURS GROUPEMENTS**

**Les SPLA et SPL sont des sociétés anonymes détenues à 100 % par les collectivités locales ou leurs groupements.**

### Description du vecteur

- Elles doivent être composées au minimum de deux collectivités locales actionnaires, dont une doit être majoritaire pour les SPLA.
- Les SPLA existent depuis 2006. Suite au succès rencontré par cette nouvelle forme juridique, les SPL ont été instaurées en 2010.
- Les SPLA et les SPL sont considérées comme des opérateurs internes car elles ne peuvent travailler que pour leurs actionnaires et leurs territoires. Elles ont vocation à permettre aux collectivités locales d'optimiser la gestion de leurs services publics locaux.
- Elles sont exemptées de mise en concurrence (principe du « In house »).

### Interaction entre les acteurs

Les instances dirigeantes sont entièrement composées d'élus représentant les collectivités locales actionnaires. Le Président et le Directeur Général sont nommés par les instances dirigeantes. Les élus locaux bénéficient d'une protection juridique spécifique.

### Périmètre du vecteur

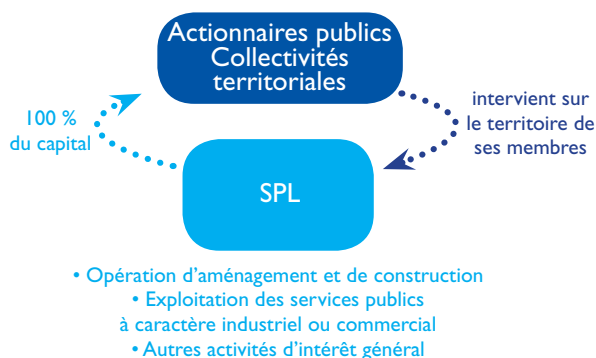
Les SPLA sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de nombreuses missions connexes comme la réalisation des études préalables, l'acquisition et la cession d'immeubles, baux commerciaux, fonds de commerce ou fonds artisanaux ainsi que des opérations de construction et de réhabilitation immobilière.

Les SPL sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction, l'exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toutes autres activités d'intérêt général.

### Points d'attention

- Les SPL et SPLA sont des outils très récents : il existe seulement 36 SPLA et 22 SPL en France.
- Les prestations passées par les SPL doivent faire l'objet d'une mise en concurrence (Code des Marchés Publics ou Ordonnance du 6 juin 2005).

### Acteurs et fonctionnement d'une SPL





## Exemples

### En région Rhône Alpes :

Projet de GIE centré sur la réhabilitation du patrimoine public composé d'une SPL, d'une part et d'un fond d'investissement, d'autre part (sous la forme d'une SEM). L'activité de la SPL se concentrerait sur des opérations de réhabilitation du patrimoine public territorial.

### En région Ile de France :

Projet de GIE composé d'une SEM (ENERGIES POSIT'IF, cf. ci-dessus) d'une part et d'une SPL d'autre part. Cette dernière se concentrerait sur le patrimoine énergétique de ses actionnaires (cf schéma sur la fiche relative aux SEM).

## Sources d'informations

- Article 1531-1 du Code des Collectivités territoriales.
- Article L300-1 et L327-1 du Code de l'Urbanisme.
- Site de la Fédération des entreprises publiques locales : [www.lesepl.fr](http://www.lesepl.fr)



## FICHE 21

# FONDS DE GARANTIE

## UN GARANT + UN ÉTABLISSEMENT FAISANT CRÉDIT ET BÉNÉFICIAIRE DE LA GARANTIE + UN EMPRUNTEUR

**Une garantie est un instrument financier qui protège un établissement faisant crédit en cas de défaillance de l'emprunteur. Un fonds de garantie est un organisme qui se porte caution de l'emprunteur et facilite ainsi l'obtention d'un crédit bancaire.**

### Description du vecteur

- Il est destiné à compenser les pertes éventuelles d'une institution faisant crédit dans l'octroi de ses prêts. Si l'emprunteur ne rembourse pas, le fonds s'étant porté garant doit assumer entièrement ou partiellement (selon ce que prévoit le contrat) les obligations de l'emprunteur. La garantie est donc la promesse d'un garant vis-à-vis d'un prêteur.
- La création d'un dispositif de garantie des personnes morales pour des investissements écologiques est un facteur important de dynamisation du marché de la protection de l'environnement.
- Son rôle est très important au démarrage du financement d'un secteur peu connu car des obstacles aussi bien psychologiques, techniques que financiers, peuvent constituer des freins au lancement des premiers projets.
- Du côté des établissements financiers, la présence d'une couverture des risques liés à de nouvelles techniques en général (dont environnementales), parfois non assurables par les assurances classiques (c'est aujourd'hui le cas pour la géothermie profonde voire certains projets photovoltaïques), permet de vaincre leurs réticences et facilite les financements des projets en les sécurisant.
- Le fonds de garantie donne alors un avantage de sécurité à des projets écologiques pourtant considérés comme plus risqués initialement.

### Interactions entre les acteurs

- Il y a au moins trois parties prenantes dans une relation de garantie : le garant, l'établissement faisant crédit et bénéficiaire de la garantie, et l'emprunteur.
- Un quatrième partenaire peut s'ajouter si une institution de micro-finance joue un rôle médiateur permettant de réduire les coûts de transaction tant pour la banque que pour le fonds de garantie lui-même.



### Point d'attention

Une recommandation issue du « Mémoire de la France pour une relance de la politique énergétique européenne » porte sur la mise à l'étude d'un fonds de garantie européen visant à mobiliser le secteur bancaire sur l'efficacité énergétique. Ce fonds de garantie favoriserait par exemple le financement des projets d'efficacité énergétique et la mise en place de crédits de la banque européenne d'investissement (BEI) pour la construction / la rénovation de bâtiments très faiblement consommateurs d'énergie.



## Exemples

- Les fonds de garantie dédiés à la maîtrise de l'énergie sont aujourd'hui peu nombreux ; la difficulté est d'apporter une double compétence : gestion du risque financier et analyse des investissements « environnementaux ».
- Les fonds de garanties existants en France dans le domaine de l'environnement sont assez récents (et hors secteur bâtiment) :
  - Le FOGIME<sup>1</sup> (qui n'est plus actif aujourd'hui) était un fonds de garantie visant à encourager les investissements des PME en faveur de la maîtrise de l'énergie. Il a été créé à l'initiative de l'ADEME et de la Banque du Développement des PME (BDPME) à travers sa filiale SOFARIS. Il apportait une garantie financière supplémentaire aux crédits bancaires demandés par une entreprise en vue de financer son projet.
  - Un fonds de garantie géothermie long terme est géré par la SAF Environnement (société auxiliaire de financement), filiale de la Caisse des dépôts et des consignations (CDC). Il s'agit d'une garantie de pérennité couvrant le risque de détérioration de la ressource ou de dommages aux installations en cours d'exploitation.

## Sources d'informations

- Mémorandum de la France pour une relance de la politique énergétique européenne dans une perspective de développement durable (janvier 2006), <http://www.rpfFrance.eu/spip.php?article354>.
- Le rôle des banques dans l'immobilier durable, BPCE, juin 2010.

<sup>1</sup> Fonds de garantie des investissements de maîtrise de l'énergie





## FICHE 22

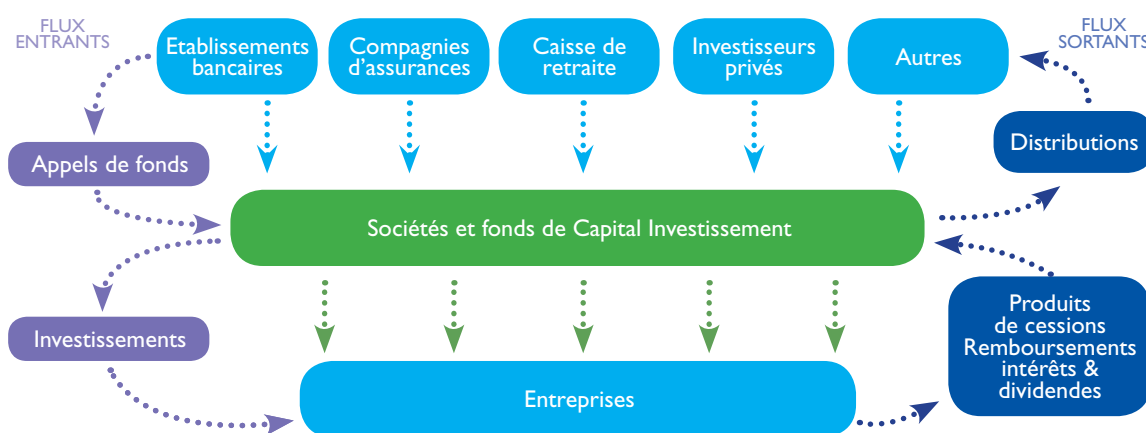
### FONDS D'INVESTISSEMENT

**ACTEURS :** - ORGANISMES DE CAPITAL INVESTISSEMENT  
- INSTITUTIONS FINANCIÈRES

**CIBLES :** - LES SOCIÉTÉS DE PROJETS PORTANT UN ACTIF DÉFINI  
- LES DÉVELOPPEURS AYANT UN PORTEFEUILLE DE PLUSIEURS PROJETS À DIFFÉRENTS STADES D'AVANCEMENT (DÉVELOPPEMENT, CONSTRUCTION, EXPLOITATION)

Le fonds d'investissement permet à un nombre d'investisseurs distincts de réaliser ensemble des investissements. Le regroupement de leurs capitaux leur permet de partager les coûts et de bénéficier des avantages qui découlent du placement de sommes plus importantes, notamment de la possibilité d'une diversification accrue entre différents actifs et donc de la répartition des risques.

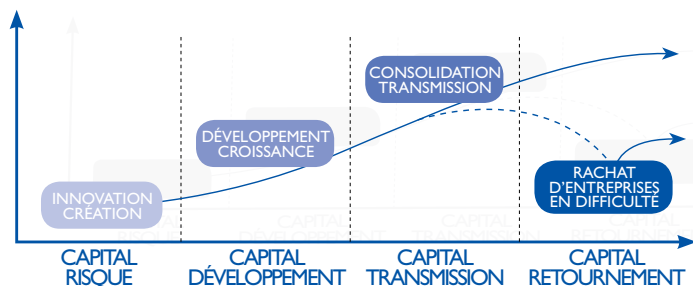
#### Description du vecteur



Un fonds d'investissement est une entité ou une société qui gère, par l'entremise d'un professionnel, un capital placé dans un portefeuille d'actions. Selon la nature du projet, il peut prendre différentes formes :

- **Sociétés de Capital Risque (SCR)** ou société de Private Equity, qui interviennent aux différents stades de développement des entreprises (capital-risque, capital-développement, capital-transmission, capital-retournement).
- **Fonds Communs de Placement à Risque (FCPR)**. Un FCP est une copropriété de valeurs mobilières qui émet des parts. Il n'a pas de personnalité morale. Chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du fonds, droit proportionnel au nombre de parts possédées. Les FCPR sont investis pour au moins 50 % en titres de sociétés non cotées. Ils présentent l'avantage d'être exonérés de toutes taxes (sauf prélèvements sociaux) si les fonds restent bloqués au moins 5 ans. Il ne faut pas oublier cependant que le risque est important.

- **Fonds Communs de Placement dans l'Innovation (FCPI)**. Les FCPI sont investis pour au moins 60 % dans des actions de sociétés cotées ou non, innovantes (entreprises appartenant à des secteurs de pointe tels que : l'informatique, Internet, les télécommunications, la biotechnologie...) mais également issues des secteurs de pointe des industries traditionnelles. Ces produits présentent des risques élevés mais sous réserve d'être conservés au moins 5 ans, ils bénéficient d'une réduction d'impôt de 25 % du montant de l'investissement (limitée à 3000 euros par personne et à 6000 euros par couple) et bénéficient de la même exonération de taxes que les FCPR.
- **Fonds d'Investissements de Proximité (FIP)**. Un FCPR investissant dans les titres non cotés de PME peut prétendre à la qualité de FIP s'il respecte certaines conditions supplémentaires, notamment celles relatives à l'activité exercée en « majeure partie » sur trois régions au plus, et, à ce titre, bénéficier d'un dispositif d'incitation fiscale largement similaire à celui des FCPI.
- **Société en Commandite par Action (SCA)**. Il s'agit d'une Société à un capital variable qui permet une intégration souple et rapide de nouveaux actionnaires.



## Points d'attention

### Les principaux avantages des fonds d'investissements sont :

- La possibilité d'impliquer les institutions financières dans le financement de l'efficacité énergétique.
- La mutualisation d'investisseurs, qui peut créer un effet de levier.

Largement utilisés pour du financement d'entreprises, les fonds d'investissement sont jusqu'à présent peu utilisés pour du financement de projet d'efficacité énergétique.

## Exemples

- Le FIDEME<sup>1</sup> est un FCPR qui associe capitaux publics et privés pour encourager les projets des entreprises principalement dans les secteurs des énergies renouvelables et de la valorisation des déchets. Opérationnel depuis début 2003, le FIDEME a été doté de 45 millions d'euros (30 millions par le secteur bancaire, 15 par l'ADEME). Le FIDEME intervient en quasi-capital par la souscription à des obligations émises par des sociétés développant des projets éligibles au fonds. Les fonds apportés par l'ADEME ne sont pas rémunérés et sont remboursés après ceux prêtés par les investisseurs qualifiés : en cas de sinistre, l'Agence sera remboursée après tous les autres créanciers. Le FIDEME est géré par la société de gestion Natixis Environnement & Infrastructures.
- Le Fonds Demeter 2 est un FCPR de 203 M€ en 2011 dédié aux entreprises des secteurs des éco-industries et des éco-énergies (efficacité énergétique, énergies renouvelables, etc.). Le fonds Demeter 2 est parrainé par la Caisse des Dépôts (CDC Entreprises) et soutenu par l'Union européenne à travers le programme-cadre pour la compétitivité et l'innovation (CIP).
- Plus récemment, l'ADEME a lancé le FCPR Eco-technologies<sup>2</sup>, doté de 150 millions d'euros, dans le cadre du Programme des Investissements d'Avenir. Ce fonds à destination des PME innovantes dédiées aux technologies vertes est géré par CDC Entreprises, filiale de la CDC. Quatre thématiques sont directement concernées : les énergies renouvelables décarbonées et la chimie verte, les réseaux électriques intelligents ou « smart grids », l'économie circulaire, et les véhicules du futur.

- Le fonds « Poitou-Charentes Investissement solidaire » est un fonds régional d'investissement solidaire destiné à renforcer les fonds propres des associations et des entreprises solidaires opérant dans les domaines de l'environnement, les services à la personne, etc. L'apport est un prêt participatif de la Société d'Investissement France Active (SIFA) à hauteur de 60 000 euros, d'une durée de 5 ans maximum.
- En 2006, Crédit Agricole Private Equity a lancé Capenergie 1, le premier fonds d'investissement institutionnel français dédié aux énergies renouvelables et à l'efficacité énergétique, doté d'une capacité de 109 millions d'euros. Son successeur, Capenergie II, est en cours de levée.
- Énergie Partagée Investissement (EPI) est une SCA à capital variable, créée afin de financer des projets d'énergie renouvelable et d'efficacité énergétique en faisant appel à la participation des citoyens (la part est à 100 euros).
- La Région Aquitaine a créé une association Aquitaine Carbone en 2011, dont l'un des objectifs est de mobiliser de nouveaux financements pour les projets carbone en s'inscrivant dans le marché carbone volontaire destiné aux entreprises, collectivités et particuliers désireux de contribuer à la lutte contre le changement climatique. Ces nouveaux financements pourront prendre la forme d'un futur fonds d'investissement régional, dont l'étude de faisabilité s'est déroulée en 2011-2012.

## Sources d'informations

- Article L4211-1 du Code général des collectivités territoriales.
- Loi n° 88-1201 du 23 décembre 1988 relative aux organismes de placement collectif en valeurs mobilières et portant création des fonds communs de créances.
- Loi n° 2003-706 du 1<sup>er</sup> août 2003 de sécurité financière.
- Directive 85/611/CEE du Conseil du 20 décembre 1985 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).
- Directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).
- Site de l'AFIC – Association Française des Investisseurs en Capital.

<sup>1</sup> Fonds d'investissement de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie

<sup>2</sup> <http://ademe.typepad.fr/presse/2012/07/un-fonds-pour-les-pme-innovantes-dans-les-technologies-vertes.html>



## FICHE 23

### JESSICA

JOINT EUROPEAN SUPPORT FOR SUSTAINABLE INVESTMENT IN CITY AREAS / SOUTIEN COMMUNAUTAIRE CONJOINT POUR UN INVESTISSEMENT DURABLE DANS LES ZONES URBAINES

**ACTEURS :- COMMISSION EUROPÉENNE (CE) DG REGIO**  
**- BANQUE EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENT (BEI)**  
**- BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE**  
**- AUTORITÉ DE GESTION**

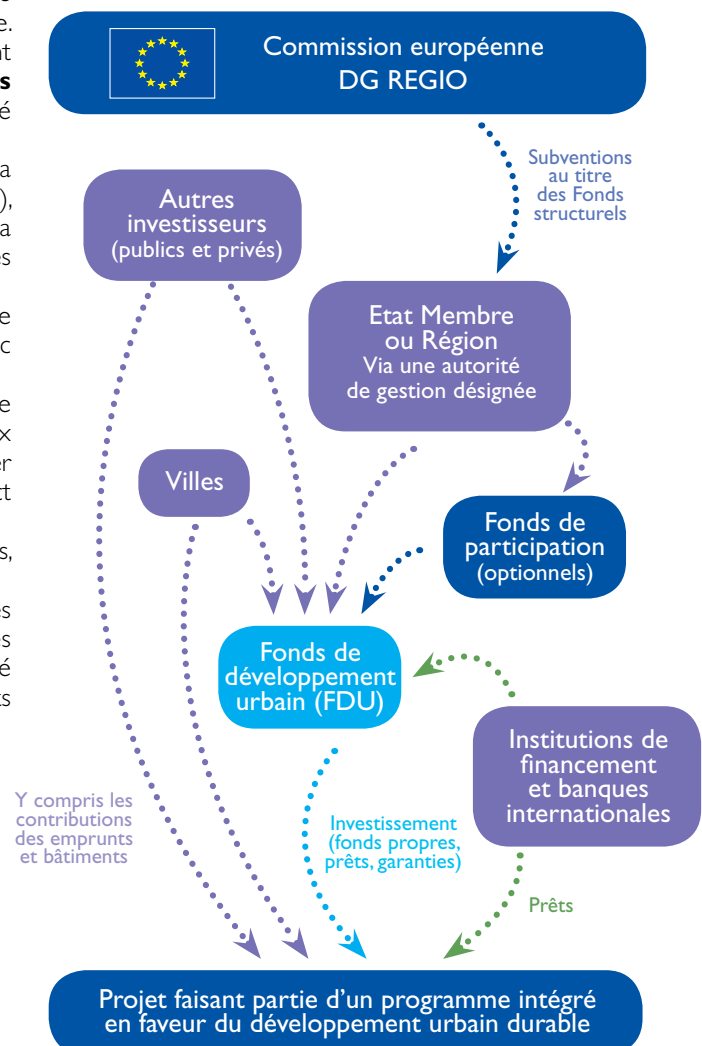
**CIBLES :- SECTEUR PUBLIC ET PRIVÉ MANDATÉ**

**JESSICA est une initiative commune de la Commission Européenne et la Banque Européenne d'Investissement (BEI) en collaboration avec la Banque de Développement du Conseil de l'Europe, qui s'appuie sur le fonds structurel européen FEDER.**

#### Description du programme

- JESSICA soutient le développement et la revitalisation durable des villes par le biais de mécanismes d'ingénierie financière. En accord avec la BEI et la CE, les Etats membres peuvent désormais transformer des subventions FEDER en **aides remboursables** dans des projets relevant d'un plan intégré de développement urbain (PDU).
- La mise en place d'un programme JESSICA passe par la création d'un Fonds de Développement Urbain (FDU), offrant des garanties d'autonomie de comptabilité, qui servira de véhicule financier pour le financement des projets éligibles relevant du plan intégré de développement urbain.
- Les soutiens du programme JESSICA ont vocation à être remboursés : les projets bénéficiant du dispositif doivent donc s'inscrire dans une logique de génération de revenus.
- En raison de la nature renouvelable des instruments, le rendement des investissements est réinjecté dans de nouveaux projets de développement urbain, ce qui permet de recycler les fonds publics ainsi que de favoriser la durabilité et l'impact des fonds publics d'origine communautaire et nationale.
- Ces instruments peuvent prendre la forme de fonds propres, de prêts et/ou de garanties.
- JESSICA soutient des projets dans les domaines des infrastructures urbaines, du réaménagement de friches industrielles ainsi que de l'amélioration en matière d'efficacité énergétique. Tous les projets s'inscrivant dans des projets d'aménagements devraient à priori être éligibles à JESSICA.

#### Interaction entre les acteurs du programme





## Points d'attention

- Il n'y pas encore d'initiative liée à JESSICA développée en France, néanmoins, le sujet est à l'étude.
- **Les avantages<sup>1</sup> de JESSICA**
  - **Recyclage des fonds** : les fonds (issus de la période actuelle 2007-2013) investis dans des projets éligibles et affectés avant 2015 restent en possession de l'autorité de gestion et peuvent donc être réutilisés pour de nouveaux investissements, ce qui renforce considérablement leur efficacité.
  - **Effet de levier** : les fonds JESSICA peuvent inciter le secteur privé à participer à des projets, stimulant ainsi l'investissement et faisant profiter les collectivités de compétences de tierces personnes en matière de gestion de projets.
  - **Flexibilité** : JESSICA permet d'adopter une approche plus flexible en ce qui concerne l'élargissement des critères d'admissibilité des dépenses, et pour l'utilisation des fonds propres, des prêts ou des garanties pour investir davantage dans le développement urbain durable.
  - **Expertise** : les États membres, les villes et les autorités régionales bénéficient de l'expertise du secteur bancaire et privé.
- L'assistance technique au montage d'un programme d'investissement urbain financé par le FDU JESSICA est éligible à la facilité ELENA. Cette aide (subvention) a été mise en place par la BEI pour aider les collectivités locales à préparer les spécifications techniques, les plans de financement, les appels d'offres de programmes d'investissement supérieurs à 50 millions d'euros présentant un effet levier minimal de 20.

## Exemples

En mars 2011, 1,65 milliard d'euros de fonds structurels abondaient 19 fonds « JESSICA » situés dans 11 Etats membres de l'Union européenne.

- En Italie, les régions de Sicile et de Campanie ont mis en place deux fonds de participation JESSICA, dotés respectivement de 148 et de 100 millions d'euros. D'autres régions italiennes ont également analysé les possibilités de recourir au dispositif JESSICA dans le cadre d'études de faisabilité.
- Deux fonds JESSICA ont également été créés en Andalousie en mars et en mai 2011. Ces fonds vont permettre de financer des projets de réhabilitation et de développement urbains dans certains secteurs, comme les infrastructures culturelles, touristiques et socioéducatives, les transports et la mobilité.
- En octobre 2011, trois fonds ont été développés au Portugal visant la réhabilitation et la revitalisation urbaines, y compris des infrastructures et des équipements urbains, ainsi que l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables en milieu urbain.
- En Lituanie, un fond JESSICA de 227 millions d'euros permet la rénovation énergétique de copropriétés depuis 2009. Il s'agit d'un des plus importants et des tout premiers fonds de participation JESSICA.
- Fin 2011, l'Agence nationale espagnole de la maîtrise de l'énergie (IDAE) avec la BEI a mis en place un fonds JESSICA de 122 millions d'euros (FIDAE), pour financer des investissements d'efficacité énergétique et d'énergies renouvelables dans le secteur du bâtiment en Espagne. Début 2012, la BEI et IDAE ont lancé un appel d'offres pour la sélection de gestionnaires de fonds pour utiliser le FIDAE.

## Sources d'informations

- [http://www.eib.org/products/technical\\_assistance/jessica/index.htm](http://www.eib.org/products/technical_assistance/jessica/index.htm).
- Présentation ppt « JESSICA and Energy Efficiency European Sustainable Energy Week » présenté par la BEI le 14 avril 2011.
- « Des montages financiers à reproduire », Covenant of mayors.
- Site de la Commission européenne<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> « Des montages financiers à reproduire », Covenant of mayors

<sup>2</sup> [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/the\\_funds/instruments/jessica\\_fr/cfm/](http://ec.europa.eu/regional_policy/the_funds/instruments/jessica_fr/cfm/)



ADEME

Agence de l'Environnement  
et de la Maîtrise de l'Énergie

## FICHE 24

### EEEF / FEEE

#### EUROPEAN EFFICIENCY ENERGY FUND / FONDS EUROPÉEN POUR LA PROMOTION DE L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

**ACTEURS :- COMMISSION EUROPÉENNE DG ENER**  
**- BANQUE EUROPÉENNE D'INVESTISSEMENT**  
**- CASSA DEPOSITI E PRESTITI - DEUTSCHE BANK (GESTIONNAIRE DU FONDS)**

**CIBLES :- COLLECTIVITÉS PUBLIQUES (DE PRÉFÉRENCE LOCALES OU RÉGIONALES)**  
**- ENTREPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES INTERVENANT**  
**AU NOM DE CES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES**

Le FEEE est une « société d'investissement à capital variable » (SICAV-SIF) constitué par les acteurs du programme. Il a pour objet d'apporter des financements à des projets commercialement viables visant à favoriser l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, entrepris par le secteur public dans l'Union Européenne.



### Description du programme

- Les produits financiers pourront être des prêts de premier rang, des prêts subordonnés, des garanties ou prise de participation...
- Les bénéficiaires du Fonds sont les collectivités territoriales, ainsi que les autorités publiques et privées qui agissent pour le compte de ces collectivités, telles que les sociétés de service énergétique, les sociétés de transports...
- Une procédure de financement d'assistance technique au montage de projet d'investissement (FEEE-AT) a été mise en place afin d'aider les collectivités dans la préparation des dossiers techniques, pour l'élaboration de plans de financement, pour l'appui aux phases d'appels d'offres, etc. Il s'agit d'une subvention du FEEE, dont l'attribution est conditionnée à la réalisation du projet d'investissement.
- Des projets d'investissements identifiés dans le cadre d'une aide ELENA sont également éligibles au FEEE. Le FEEE-AT n'est pas cumulable avec ELENA.

### Périmètre du programme

- Les projets concernés doivent réduire d'au moins 20 % la consommation énergétique ou de 20 % les émissions de GES en référence aux engagements mentionnés dans la charte de la Convention des Maires.
- Les investissements pourront concerner les mesures d'économies d'énergies dans les bâtiments publics et privés, les équipements hautement efficaces de cogénération chaleur-électricité, les sources d'énergie renouvelable décentralisées, les énergies renouvelables présentant un caractère innovant et un potentiel de croissance...
- L'efficacité énergétique est l'objectif principal du Fonds : le portefeuille sera concentré à 70 % sur cet objectif. Le volume financier des projets proposés doit se situer entre 5 et 25 millions d'euros. Le Fonds offrant des financements basés sur le marché, les taux d'intérêts varient selon le niveau de risque.
- Les financements FEEE ne peuvent pas être obtenus pour des projets déjà démarrés et financés.

### Démarches à effectuer

- Les projets peuvent être directement soumis par n'importe quel acteur du projet dès lors qu'il est mandaté. Les projets doivent être soumis par internet, après avoir vérifié que le projet est éligible : <http://eeef.eu/eligibility-check.html>.
- Si le projet est validé, il est ensuite discuté au niveau de l'organe décisionnel du Fonds.
- La Deutsche Bank assure le secrétariat, la gestion du fonds et assure l'instruction technico-financière de chaque projet.
- Le délai entre la soumission du projet et la décision finale de financement FEEE est estimé à 6 mois maximum.



## Points d'attention

- La mise en place de ce Fonds a été annoncée officiellement le 1<sup>er</sup> juillet 2011 à Bruxelles.
- Les demandes concernant les projets et l'assistance technique sont admissibles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et peuvent donc être financés rétroactivement à partir de cette date.

## Données chiffrées

- Le budget total envisagé du Fonds est de 500 millions d'euros.
- Son capital initial se monte à 265 millions d'euros et provient de :
  - 125 millions d'euros du Programme énergétique européen pour la relance (PEER) ;
  - 75 millions d'euros de la Banque européenne d'investissement ;
  - 60 millions de la Cassa Depositi e Prestiti ;
  - 5 millions de la Deutsche Bank.
- Le volet d'assistance technique du FEEE est doté de 21 millions d'euros.

## Articulation entre outils

- Le financement FEEE peut être utilisé en articulation avec des dispositifs régionaux et locaux.
- Néanmoins, il ne peut pas être utilisé si le projet reçoit des subventions d'un autre programme européen (fonds structurel, fonds de cohésion, etc.).

## Sources d'informations

- Site officiel : <http://www.eeef.eu/>.
- Règlement européen n°1233/2010 établissant un programme d'aide à la relance économique par l'octroi d'une assistance financière communautaire à des projets dans le domaine de l'énergie.
- FAQ-Fonds européen pour la promotion de l'efficacité énergétique.



## L'ADEME EN BREF

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit. L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche. [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)



MINISTÈRE  
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR  
ET DE LA RECHERCHE

ADEME  
Direction régionale Bourgogne  
1 C, boulevard de Champagne - Tour Elithis  
BP 51562 | 21015 Dijon Cedex  
Tél. : 03 76 89 76 | Fax : 03 76 89 70  
mail : [ademe.bourgogne@ademe.fr](mailto:ademe.bourgogne@ademe.fr)  
web : [www.bourgogne.ademe.fr](http://www.bourgogne.ademe.fr)

Remerciements chaleureux à l'ADEME Nord-Pas de Calais pour la mise à disposition de l'étude, coordonnée par Marielle DHAINAUT et Agnès JACQUES et réalisée par I Care Environnement.

[www.bourgogne.ademe.fr](http://www.bourgogne.ademe.fr)