

FIRENO+ : FINANCEMENT DE LA RENOVATION PERFORMANTE DES BATIMENTS TERTIAIRES PRIVES

Propositions des Groupes de travail

RAPPORT FINAL

Septembre 2025

REMERCIEMENTS

Aux membres du consortium Firéno + :

Mary-Cathryn BISCROMA-ACCHIARDI (ADEME)

Sarah MARQUET (ADEME)

Augustin REMY (ADEME)

Aurelie LAUNAY (Res publica)

Gilles-Laurent RAYSSAC (Res publica)

Guillaume LORENTZ (Sustainable Finance Observatory)

Mirindra RABEMANANTSOA (Sustainable Finance Observatory)

Lazaros KYRIMIS (Sustainable Finance Observatory)

A tous les experts sollicités en entretien et les nombreux participants mobilisés dans le cadre des groupes de travail du projet européen [FiRéno+](#)

CITATION DE CE RAPPORT

Auteur(s) Augustin REMY, Mary-Cathryn BISCROMA-ACCHIARDI, Sarah MARQUET, ADEME. 2025. FiRéno+ : Financement de la rénovation performante des bâtiments tertiaires privés : propositions des Groupes de travail (44 pages).

Cet ouvrage est disponible en ligne <https://librairie.ademe.fr/>

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite selon le Code de la propriété intellectuelle (art. L 122-4) et constitue une contrefaçon réprimée par le Code pénal. Seules sont autorisées (art. 122-5) les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé de copiste et non destinées à une utilisation collective, ainsi que les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées, sous réserve, toutefois, du respect des dispositions des articles L 122-10 à L 122-12 du même Code, relatives à la reproduction par reprographie.

Ce document est diffusé par l'ADEME

ADEME

20, avenue du Grésillé
BP 90 406 | 49004 Angers Cedex 01

Coordination technique - ADEME : MARQUET Sarah, Coordinatrice thématique
Direction/Service : Direction Villes et Territoires Durables, Service Bâtiment

Co-financé par l'Union européenne. Les points de vue et les opinions exprimés n'engagent que leur(s) auteur(s) et ne reflètent pas nécessairement ceux de l'Union européenne ou de European Climate, Infrastructure And Environment Executive Agency (CINEA). Ni l'Union européenne, ni l'autorité chargée de l'octroi de la subvention ne peuvent en être tenues pour responsables.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. CONTEXTE DU PROJET | 8 |
| 1.1. Une réflexion alimentée par une étude menée en parallèle : FiRéno Tertiaire privé..... | 8 |
| 1.2. Objectifs et propositions des groupes de travail | 9 |
| | |
| 2. QUELS MONTAGES ET PORTAGES FINANCIERS INNOVANTS POUR INVESTIR DANS LA RENOVATION IMMOBILIERE ? | 10 |
| 2.1. Présentation des principes généraux du modèle d'acteur ensemblier de la rénovation | 10 |
| 2.1.1. Définition d'un acteur ensemblier de la rénovation | 10 |
| 2.1.2. Qu'est-ce qu'une rénovation performante ?..... | 10 |
| 2.1.3. Quels seraient les rôles possibles de l'acteur ensemblier ? | 11 |
| 2.1.4. Deux types d'acteur ensemblier de la rénovation pour la mise en œuvre des travaux | 13 |
| 2.2. Cadrage des réflexions autour de la réalisation du modèle de financement | 14 |
| 2.3. Mener une étude de préfiguration d'un fonds de garantie (financière) post travaux de la rénovation performante | 16 |
| 2.3.1. Dispositifs et aides publiques existantes | 16 |
| 2.3.2. Limitation | 17 |
| 2.3.3. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno + | 18 |
| 2.4. Mener une étude de préfiguration d'un fonds de garantie (financière) post travaux de la rénovation performante | 18 |
| 2.4.1. Le calcul des risques bancaires ne permet pas de massifier le recours aux prêts rénovation | 18 |
| 2.4.2. Limitation | 18 |
| 2.4.3. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno + | 20 |
| 2.5. Expérimenter des modèles d'acteur ensemblier dédiés à la rénovation performante | 21 |
| 2.5.1. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno + | 21 |
| 2.6. Modification du code civil pour faciliter la réalisation de travaux dans le cadre de baux commerciaux..... | 22 |
| 2.6.1. Eléments de cadrage de l'avocat mobilisé dans le cadre de ce groupe de travail | 22 |
| 2.6.2. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno + | 23 |

| | |
|---|-----------|
| 3. QUELS NOUVEAUX OUTILS FISCAUX INCITATIFS POUR MASSIFIER LES INVESTISSEMENTS ? | 24 |
| 3.1. Donner la possibilité aux collectivités d'exonérer des droits de mutation les entreprises s'engageant dans une rénovation performante, lors de l'acquisition d'un local tertiaire..... | 24 |
| 3.1.1. L'écosystème des droits de mutation à titre onéreux dans le tertiaire privé | 24 |
| 3.1.2. Limitation | 25 |
| 3.1.3. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno + | 26 |
| 3.2. Mettre en place un dispositif d'amortissement avantageux pour les équipements et les travaux liés à la rénovation énergétique | 27 |
| 3.2.1. L'amortissement des travaux de rénovation énergétique | 27 |
| 3.2.2. Limitation | 27 |
| 3.2.3. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail Firéno + | 28 |
| 3.3. Propositions annexes issues des groupes de travail..... | 28 |
| 3.3.1. Proposition sur le décalage du déclenchement de la taxe d'apport dans une foncière. | 28 |
| 3.3.2. Modulation de la taxe foncière en fonction de la performance énergie climat (issue de notre étude Firéno tertiaire privé)..... | 29 |
| 4. QUE FAUT-IL FINANCER ? VERS DE NOUVEAUX CRITERES POUR LA RENOVATION ENVIRONNEMENTALE. | 30 |
| 4.1. L'écosystème financier | 30 |
| 4.1.1. Taxonomie européenne..... | 30 |
| 4.1.2. CSRD..... | 31 |
| 4.1.3. Quels sont les objectifs définissant une rénovation performante et comment garantir les performances ?..... | 32 |
| 4.2. Les différents justificatifs énergétiques existants | 32 |
| 4.2.1. L'attestation OPERAT | 32 |
| 4.2.2. Le DPE tertiaire | 34 |
| 4.2.3. L'audit énergétique tertiaire | 35 |
| 4.2.4. Le CPE | 35 |
| 4.3. Requalifier en prêt vert : trouver le juste milieu entre complexité technique et green washing ? | 36 |
| 4.3.1. Proposer une offre bancaire dédiée aux financements de la rénovation énergétique performante | 36 |
| 4.3.2. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail Firéno + | 37 |
| INDEX DES TABLEAUX ET FIGURES..... | 40 |
| SIGLES ET ACRONYMES | 41 |
| GLOSSAIRE | 42 |

RÉSUMÉ

L'ADEME, Sustainable Finance Observatory (think tank spécialisé dans le financement de la transition bas-carbone) et Res publica (cabinet de conseil spécialisé en concertation) ont constitué un consortium pour piloter le projet [FiRéno+](#), visant à créer des solutions « clé en main » pour faciliter le financement de la rénovation performante des bâtiments en France (résidentiel individuel et tertiaire privé). Les propositions s'appuient sur une communauté de plus de 150 acteurs et sur des travaux collectifs en groupes de travail et en tables rondes.

Ce document synthétise les réflexions menées entre octobre 2024 et avril 2025 dans le cadre des trois groupes de travail thématiques (GT) sur le secteur tertiaire privé :

- GT1 : Quels montages financiers innovants peuvent être mobilisés pour les investissements dans l'immobilier ?
- GT2 : Quels nouveaux outils fiscaux incitatifs peuvent être développés pour favoriser une massification des investissements ?
- GT3 : Que convient-il de financer ? Vers de nouveaux critères pour qualifier la rénovation environnementale ?

Les réflexions ont été alimentées par l'étude ADEME *Financement de la rénovation performante des bâtiments tertiaires privés : état des lieux et propositions* menée en parallèle. Celle-ci dresse un état des lieux du financement de la rénovation énergétique et de la décarbonation des bâtiments tertiaires privés, à partir d'une analyse des dispositifs existants (publics et privés) et des pratiques des acteurs (logique d'investissement par typologie, dispositifs de financements sollicités et retours sur leur efficacité). C'est aussi une base de réflexion pour guider les décisions et orienter les efforts nécessaires pour atteindre les objectifs, en explicitant les possibles soutiens complémentaires, réorientations de dispositifs existants ou améliorations. L'impact financier de ces propositions, en particulier sur l'amélioration de la rentabilité financière de l'opération et le coût pour la puissance publique, a été testé dans 22 études de cas représentatives du parc tertiaire.

Les propositions principales issues des 3 GT FiRéno+, qui recourent en partie les propositions de l'étude précitée, sont les suivantes :

- Expérimenter des modèles d'acteur ensemblier dédiés à la rénovation performante
- Rendre possible le versement des aides publiques en cas de mobilisation d'acteurs ensembliers
- Mener une étude de préfiguration d'un fonds de garantie (financière) post travaux de la rénovation performante
- Faciliter le reporting lié à la taxonomie européenne pour inciter à la mise en place d'une politique monétaire verte
- Clarifier, pour la rénovation des bâtiments, le lien entre le Dispositif EcoEnergie Tertiaire et le critère substantiel de la taxonomie européenne concernant l'atténuation au changement climatique
- Donner la possibilité aux collectivités d'exonérer des droits de mutation les entreprises s'engageant dans une rénovation performante, lors de l'acquisition d'un local tertiaire
- Mettre en place un dispositif d'amortissement avantageux pour les équipements et travaux liés à la rénovation énergétique.

ABSTRACT

ADEME, Sustainable Finance Observatory (a think tank specialising in low-carbon transition financing) and Res publica (a consulting firm specialising in consultation) have formed a consortium to lead the FiRéno+ project, which aims to create turnkey solutions to facilitate the financing of energy-efficient building renovation in France (individual residential and private tertiary buildings). The proposals are based on a community of more than 150 stakeholders and on collective work in working groups and round tables.

This document summarises the discussions held between October 2024 and April 2025 within the framework of three thematic working groups (WGs) on the private tertiary sector:

- WG1: What innovative financial arrangements can be used for investments in real estate?
- WG2: What new tax incentives can be developed to encourage mass investment?
- WG3: What should be financed? Towards new criteria for qualifying environmental renovation?

The discussions were informed by the ADEME study Financing energy-efficient renovation of private commercial buildings: current situation and proposals, which was conducted in parallel. This study provides an overview of the financing of energy renovation and decarbonisation of private commercial buildings, based on an analysis of existing mechanisms (public and private) and the practices of stakeholders (investment logic by type, financing mechanisms used and feedback on their effectiveness). It also provides a basis for reflection to guide decisions and efforts needed to achieve the objectives, by explaining possible additional support, reorientation of existing mechanisms or improvements. The financial impact of these proposals, particularly on improving the financial profitability of the operation and the cost to the public authorities, has been tested in 22 case studies representative of the tertiary sector.

The main proposals from the three FiRéno+ working groups, which partly overlap with the proposals in the aforementioned study, are as follows:

- Testing models for integrated contractors dedicated to high-performance renovation
- Enabling the payment of public subsidies when integrated contractors are involved
- Conduct a preliminary study on a post-renovation performance guarantee fund
- Facilitate reporting related to the European taxonomy to encourage the implementation of a green monetary policy
- Clarify, for building renovation, the link between the EcoEnergie Tertiaire scheme and the substantive criterion of the European taxonomy concerning climate change mitigation
- Give local authorities the option of exempting companies undertaking energy-efficient renovations from transfer duties when purchasing commercial premises.
- Introduce an advantageous depreciation scheme for equipment and work related to energy renovation.

1. Contexte du projet

L'ADEME, Sustainable Finance Observatory (think tank spécialisé dans le financement de la transition bas-carbone) et Res publica (cabinet de conseil spécialisé en concertation) ont constitué un consortium pour piloter le projet FiRéno+, visant à créer des solutions « clé en main » pour faciliter le financement de la rénovation performante des bâtiments en France (résidentiel individuel et tertiaire privé).

Ceci, au moyen de réflexions collectives, de co-construction et de collaborations menées lors de groupes de travail et de tables rondes (septembre 2024-juin 2025) réunissant les parties prenantes françaises (dont DROM) de la rénovation énergétique et des énergies renouvelables intégrées dans les bâtiments (plus de 150 acteurs). Ce projet est co-financé par le programme européen LIFE 2021-2027.

Ce document synthétise les réflexions qui ont été menées entre octobre 2024 et avril 2025 dans le cadre des groupes de travail FIRÉNO+. Trois groupes de travail thématiques (GT) ont été mis en place au sein du secteur tertiaire, autour des axes suivants :

- GT1 : Quels montages financiers innovants peuvent être mobilisés pour les investissements dans l'immobilier ?
- GT2 : Quels nouveaux outils fiscaux incitatifs peuvent être développés pour favoriser une massification des investissements ?
- GT3 : Que convient-il de financer ? Vers de nouveaux critères pour qualifier la rénovation environnementale ?

1.1. Une réflexion alimentée par une étude menée en parallèle : FiRéno Tertiaire privé

Les groupes de travail de ce projet européen s'articule avec l'étude **Financement de la rénovation performante des bâtiments tertiaires privés** ¹ réalisé en parallèle. Son objet : « produire un diagnostic partagé des besoins en termes de financement de la rénovation performante du parc tertiaire privé et esquisser des propositions pour favoriser les investissements afin de massifier la rénovation performante de ce parc » .

Ses enseignements : Pratiques de rénovation et de financements identifiées :

Motivations : l'obligation réglementaire et l'obtention d'un financement sont fortement déclencheurs, de même qu'une rentabilité avérée associée au projet ;

Freins : absence (ou méconnaissance) de solutions de financement ; actions plus simples et rentables hors rénovation lourde du bâti ; coûts de travaux / maintenance ; statut d'occupation (exploitant) et période possible de travaux.

Logiques d'investissement identifiées : une multitude de logiques d'investissement et de typologies possibles : des aides publiques peu connues et sous-utilisées, des acteurs globalement motivés, des enjeux financiers importants pour certains profils

Préconisations issues de cet état des lieux : privilégier des dispositifs favorisant la performance, le résultat ; privilégier des dispositifs pérennes, simplifiés ; impliquer les acteurs privés du financement ; renforcer le levier de la fiscalité

¹ <https://bibliothèque.ademe.fr/batiment/8529-financement-de-la-renovation-performante-des-batiments-tertiaires-privés.html>

Axes de travail qui en découlent :

- des leviers intéressants : capacité d'investissement dans l'immobilier pour certaines organisations ; des outils de financement méritant d'être développés et davantage utilisés ;
- des ambitions à préciser en termes de financement de la rénovation : de nouvelles exigences à anticiper

Les premiers résultats de l'étude **Financement de la rénovation performante des bâtiments tertiaires privés** ont ainsi permis de dresser un panorama des logiques d'investissement et de financement (essentiel afin de déterminer les mesures à mettre en œuvre) et d'identifier des axes de travail pour les tables-rondes et groupes de travail (GT) de FiRéno+.

Par ailleurs, certaines propositions des groupes de travail ont conduit à la réalisation de modélisations dans l'étude, dont les résultats ont ensuite alimenté les réflexions des groupes de travail.

1.2. Objectifs et propositions des groupes de travail

Groupe de travail n°1 (GT1) : Montages financiers innovants

L'objectif assigné à ce groupe a été défini comme la formulation de montages financiers permettant de réduire les coûts induits par les travaux de rénovation énergétique. Ces mécanismes sont envisagés comme des leviers pour favoriser la massification de rénovations performantes.

Dans ce cadre, le modèle d'opérateur « ensemblier », illustré par l'exemple de la SOFIAC, a été sélectionné pour faire l'objet d'une analyse approfondie lors des sessions de GT. Cette analyse a été entreprise dans le but d'identifier les avantages et les limites du dispositif, de manière que des pistes d'amélioration puissent être proposées pour proposer un dispositif de déploiement à grande échelle.

Groupe de travail n°2 (GT2) : Outils fiscaux incitatifs

L'objectif principal de ce groupe a été défini comme l'identification et la conception de dispositifs fiscaux susceptibles de stimuler l'investissement dans la rénovation énergétique performante. À l'issue de la table ronde organisée le 25 septembre, deux mesures prioritaires ont été retenues :

- La mise en œuvre d'un amortissement fiscal accéléré applicable aux investissements dans la rénovation énergétique.
- La définition de critères d'éligibilité à un dispositif d'exonération des Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO), ciblant spécifiquement les opérations de rénovation lourde.

Ces propositions ont été sélectionnées sur la base de leur faisabilité réglementaire et de leur potentiel de levier économique.

Groupe de travail n°3 (GT3) : Définition de critères environnementaux

L'objectif de ce groupe de travail est défini afin que les exigences suivantes soient satisfaites :

- Les financements destinés à des travaux de rénovation ambitieux doivent être requalifiés en prêts verts, à condition qu'ils soient alignés, au minimum, sur les critères substantiels définis par la taxonomie européenne.
- Une méthode garantissant une faible divergence entre la consommation énergétique théorique et la consommation réelle doit être encouragée, de manière à renforcer la fiabilité des prévisions de performance énergétique.
- Une méthodologie opérationnelle, simple à mettre en œuvre tant pour les établissements bancaires que pour les acteurs du secteur tertiaire privé, doit être proposée afin de favoriser une adoption large et efficace.

2. Quels montages et portages financiers innovants pour investir dans la rénovation immobilière ?

2.1. Présentation des principes généraux du modèle d'acteur ensemblier de la rénovation

2.1.1. Définition d'un acteur ensemblier de la rénovation

Un acteur ensemblier de la rénovation est une entité qui propose des solutions intégrées et sur-mesure pour des projets de rénovation. Ces acteurs prennent en charge l'ensemble des étapes d'un projet de rénovation, incluant :

- la définition d'un plan de travaux pour aboutir à une rénovation énergétique ambitieuse (dite performante) ;
- la réalisation du plan de financement ;
- la coordination et la réalisation des travaux ;
- la garantie de performance.

La distinction principale qui sera établie dans ce document entre un acteur ensemblier de la rénovation et une Entreprise de Services Énergétiques (ESE) réside dans leurs approches respectives. Il sera considéré que l'acteur ensemblier de la rénovation propose une solution intégrée permettant la mise en œuvre d'une **rénovation performante**. En revanche, l'Entreprise de Services Énergétiques adopte une approche plus « quickwin », se concentrant sur des actions spécifiques, étape par étape, visant à améliorer aussi l'efficacité énergétique (certaines ESE peuvent proposer des prestations complémentaires, mais nous les distinguerons ici des acteurs ensembliers).

2.1.2. Qu'est-ce qu'une rénovation performante ?

L'une des premières problématiques soulevées par ces groupes de travail est l'absence de référentiel existant applicable au secteur du tertiaire privé. Contrairement au secteur résidentiel, dans lequel une définition de la rénovation performante a été établie², aucun cadre de référence n'a, à ce jour, été défini pour le tertiaire privé.

Dans le cadre de ces travaux, une rénovation énergétique sera considérée comme performante lorsqu'elle permettra l'atteinte des objectifs fixés à l'horizon 2040, en termes de réduction relative de la consommation énergétique, conformément aux exigences du Dispositif Éco Énergie Tertiaire³ (DEET). Plus précisément, une réduction de 50 % de la consommation d'énergie, par rapport à une année de référence postérieure à 2010, devra être observée.

² https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043976954

³ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/eco-energie-tertiaire-eet>

2.1.3. Quels seraient les rôles possibles de l'acteur ensemble ?

Trois types de schémas d'accompagnement ont été identifiés, différenciés selon la taille de l'entreprise ciblée et le rôle attribué à l'acteur ensemble.

Les schémas proposés sont les suivants :

- pour une grande entreprise : l'acteur ensemble est désigné comme point d'entrée principal.
- pour une PME : l'acteur ensemble est également identifié comme point d'entrée principal parmi d'autres acteurs.

Par ailleurs, une réflexion a été menée sur l'articulation entre l'acteur ensemble et le nouveau programme **PACTE Entreprises**, dans le cadre de ces démarches d'accompagnement.

2.1.3.1. Nouveau dispositif PACTE Entreprises pour la cible des TPE et PME

PACTE Entreprises est un nouveau programme dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie et qui fait suite au programme existant « Baisse les Watts ».

Le programme d'information « PACTE ENTREPRISES » porté par l'ADEME vise l'accompagnement des entreprises du secteur du petit tertiaire privé ou de l'industrie (TPE ou PME soumises ou non au décret éco-énergie tertiaire).

Le programme visera sur l'ensemble du territoire national :

- à animer un guichet de conseil et mettre en place, à destination des petites et moyennes entreprises, des actions de sensibilisation et de mobilisation à la rénovation énergétique des bâtiments et à l'efficacité énergétique de leurs activités, en associant un cofinancement des collectivités ;
- à mettre à disposition des entreprises bénéficiaires une plateforme numérique d'analyse des consommations et des économies d'énergie réalisables, également utilisable par les conseillers du guichet pour la prospection des entreprises.
- à engager les entreprises, en associant un cofinancement, dans un audit, un diagnostic ou une stratégie d'efficacité énergétique ou dans l'ingénierie de travaux à partir d'un catalogue existant⁴.

Ce programme est une convergence de plusieurs initiatives antérieures, comme Baisse les Watt, le programme SARE et d'autres dispositifs gérés par l'ADEME et la BPI, visant à **offrir un accompagnement structuré aux TPE et PME**.

Coût des conseillers pour les TPE et PME : leurs services seront gratuits, incluant des conseils, des pré-diagnostic et, si nécessaire, des audits énergétiques subventionnés. En aval, des aides supplémentaires seront disponibles pour financer des missions de maîtrise d'œuvre ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre de contrats de performance énergétique (CPE).

Dans le cadre du dispositif PACTE Entreprise, le cofinancement d'audits énergétiques sera proposé à hauteur de 50 %. Ces audits seront réalisés par un bureau d'étude spécialisé.

⁴ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000050872779>

L'intégration de la partie relative à la réalisation du montage financier dans le dispositif PACTE Entreprise pourrait-elle être envisagée ?

La première barrière identifiée réside dans la limitation temporelle du mandat des conseillers PACTE, ce qui restreint leur capacité à accompagner les entreprises sur le long terme.

De plus il n'existe pas de structure unique pour les conseillers PACTE Entreprise, ce qui empêche la possibilité de mettre en œuvre un préfinancement des travaux. Toutefois, la création d'une structure nationale spécifiquement chargée du montage financier pourrait être envisagée. Cette structure servirait alors de référence aux conseillers PACTE Entreprise pour les questions de financement.

2.1.3.2. Cible grande entreprise : acteur ensemble comme point d'entrée

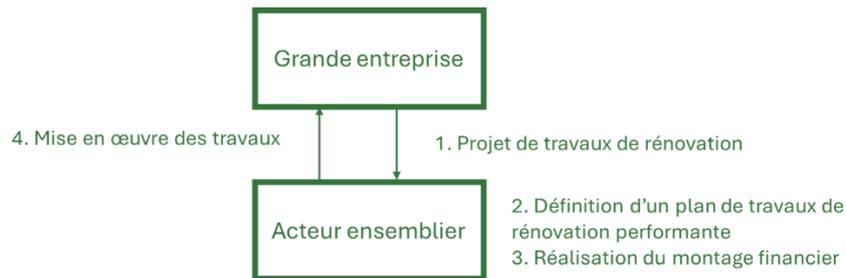


Figure 1: Schéma général d'un parcours accompagné pour une cible grande entreprise avec un acteur ensemble comme point d'entrée

Dans le schéma présenté, un **acteur ensemble de la rénovation** est consulté par une **grande entreprise** ayant pour objectif de mettre en œuvre des travaux de rénovation énergétique performante sur leurs biens. Dans ce cadre, l'**acteur ensemble** aura la charge de la réalisation d'un plan de travaux détaillé pour la rénovation énergétique d'un ou plusieurs bâtiments.

La responsabilité de l'**acteur ensemble** consiste ensuite à assurer le montage financier ainsi que la mise en œuvre des travaux.

2.1.3.3. Cible PME : acteur ensemble comme relais de mise en œuvre des travaux (probablement le plus fréquent lors d'une articulation avec PACTE Entreprise)

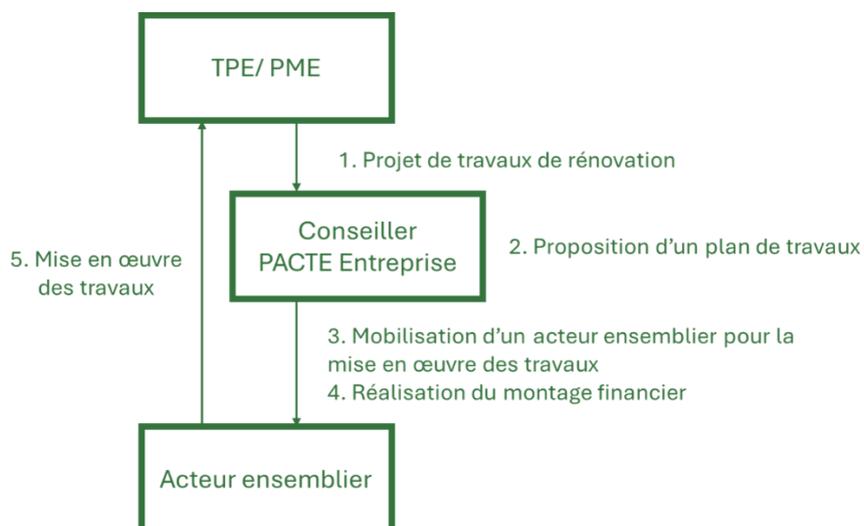


Figure 2: Schéma général d'un parcours accompagné pour une cible TPE/PME avec un Acteur ensemble comme relais de mise en œuvre des travaux

Dans le schéma présenté, un **conseiller PACTE Entreprises** est consulté par **une TPE ou une PME** pour réaliser un plan de travaux de rénovation énergétique performante sur ses biens.

Dans ce cadre, le conseiller PACTE Entreprises pourra orienter vers un acteur ensemblier de la rénovation pour ensuite assurer le montage financier ainsi que la mise en œuvre des travaux.

2.1.4. Deux types d'acteur ensemblier de la rénovation pour la mise en œuvre des travaux

2.1.4.1.1. Mise en œuvre des travaux

Pour la mise en œuvre des travaux, deux approches ont été identifiées. Dans le premier cas, les travaux sont directement réalisés par l'acteur ensemblier, à condition que celui-ci détienne le statut d'Entreprise de Services Énergétiques (ESE). Dans le second cas, l'exécution des travaux est confiée à une ESE externe, par le biais de la signature d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) entre l'acteur ensemblier et ladite entreprise. La distinction principale entre ces deux approches repose sur la capacité, ou non, de l'acteur ensemblier à assurer lui-même l'exécution des travaux.

Deux schémas organisationnels distincts sont ainsi décrits :

- dans le premier scénario, la fonction d'ensemblier est directement assurée par une ESE, qui possède en interne les compétences techniques nécessaires pour mener à bien les travaux ;
- dans le second scénario, l'ensemblier ne dispose pas des compétences techniques requises en interne et mobilise donc une ESE externe pour garantir l'exécution des travaux et porter la responsabilité d'atteinte de la performance.

2.1.4.1.2. Mise en place de la garantie des économies d'énergies

Un système doit être proposé par l'acteur ensemblier afin de garantir que les économies d'énergie prévues dans le plan de travaux correspondent effectivement aux économies réalisées après les travaux. Pour atteindre cet objectif, les acteurs ensemble de la rénovation ont recours à des contrats de performance énergétique. Ces contrats fixent, avant le début des travaux, un niveau précis d'économies d'énergie à atteindre ainsi qu'une durée d'engagement.

À l'issue des travaux, un protocole de vérification doit être élaboré par l'opérateur ensemblier. Ce protocole vise à confirmer que les économies d'énergie projetées ont bien été réalisées, et ce, sur une période de suivi fixée.

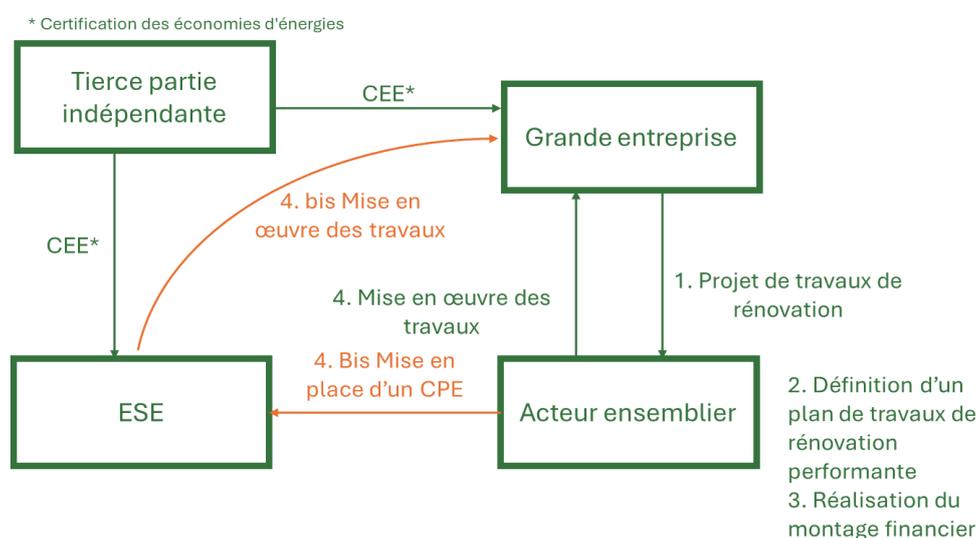


Figure 3: Schéma de mise œuvre des travaux cible : Grande entreprise

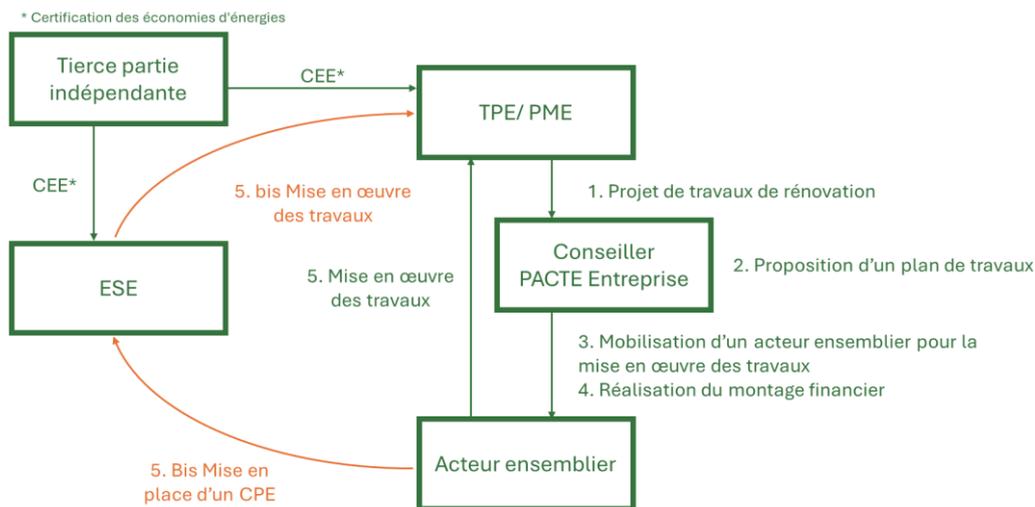


Figure 4: Schéma de mise œuvre des travaux cible : TPE/ PME (point d'entrée PACTE Entreprises)

2.2. Cadrage des réflexions autour de la réalisation du modèle de financement

Une fois le schéma général du fonctionnement de l'acteur ensembleur cadré, il nous reste tout l'enjeu des questionnements de ce groupe de travail.

Comment réaliser un montage financier qui permette le financement d'une rénovation performante ambitieuse ?

Les réflexions engagées dans ce groupe de travail, doivent permettre de répondre aux exigences suivantes :

- Proposer un montage financier qui permette de financer des travaux ambitieux (qui respectent au minimum les objectifs 2040 du DEET)
- Permettre de capter un maximum de dispositifs d'aides publiques
- Proposer différentes possibilités de Taux de Rentabilité Interne (TRI) (5, 10 et 30 ans)
- Proposer un montage financier compatible avec des entreprises à solvabilité limitée.
- Le montage financier proposé doit être compatible dans un écosystème avec acteur ensembleur de la rénovation et doit être simple à mobiliser pour l'acteur du tertiaire privé.

Principal obstacle : les économies d'énergie générées, ne permettraient actuellement pas de financer des opérations de rénovation performante ambitieuse avec TRI acceptable par les acteurs bancaires (car supérieur à 10 ans).

Afin de remédier à cette problématique, il est impératif que la réalisation du montage financier prenne en considération plusieurs sources de recettes, parmi lesquelles :

- Les économies d'énergie futures, qui peuvent être quantifiées et valorisées comme une source de financement indirecte.
- Les apports en fonds propres ou les financements obtenus par l'intermédiaire de prêts bancaires mobilisés par l'acteur du secteur tertiaire privé.
- Les aides publiques perçues, qui doivent être intégrées de manière optimale pour maximiser la viabilité financière du projet.

Dans chaque projet de rénovation performante, des économies d'énergie peuvent être réalisées. Celles-ci sont calculées en euros par an et constituent la base des montages financiers élaborés par les ESE.

$$Dep_{\text{Facture énergétique avant travaux}} = Dep_{\text{Facture énergétique post travaux}} + Rec_{\text{économie d'énergie}}$$

Les modèles de tiers-financement exploitent le volume financier nouvellement créé afin d'équilibrer l'équation économique du projet de rénovation. Les économies d'énergie générées sont ensuite converties en recettes financières exprimées en euros. Ces recettes (**Rec**) sont déterminées en fonction de la durée globale de l'opération, laquelle est généralement calculée sur la base des dépenses (**Dep**) totales engagées pour le projet de rénovation.

$$Rec_{\text{Eco Energie total}} (\text{€}) = Rec_{\text{économie d'énergie}} (\text{€/an}) \times Tps_{\text{globale opération}} (\text{année})$$

Sur cette base, le volume financier libéré grâce aux économies d'énergie et dans certains cas des recettes liées à des apports en trésorerie, est utilisé pour financer les dépenses associées au projet de rénovation performante. L'équation caractérisant un montage ESE actuel est présentée ci-dessous :

$$Dep_{\text{ingénierie}} + Dep_{\text{Travaux}} + Dep_{\text{Tps ESE}} = Rec_{\text{Eco Energie total}} + Rec_{\text{Apports en trésorerie}}$$

Dans le cadre de ce groupe de travail, un modèle de financement visant à accroître le volume des recettes est proposé. Ce modèle permettrait de financer des projets de rénovation performante, dont le coût est plus élevé que celui des actions de type "quick win". Pour atteindre cet objectif, l'intégration de recettes issues des apports en prêts ainsi que des aides et dispositifs publics existants est envisagée.

Ainsi, l'équation suivante est proposée pour structurer un montage financier basé sur un acteur ensemblier de la rénovation (AE) :

$$Dep_{\text{Travaux}} + Dep_{\text{ingénierie}} + Dep_{\text{Tps AE}} = Rec_{\text{Eco Energie total}} + Rec_{\text{Apports}} + Rec_{\text{Aides \& dispositifs}}$$

Les recettes liées aux apports incluent les apports en trésorerie ainsi que le montant brut du prêt bancaire associé à cette opération (hors intérêts) :

$$Rec_{\text{Apports}} = Rec_{\text{Apports en trésorerie}} + Rec_{\text{Apports en prêt}}$$

Définition de la recette liée au prêt global (non brute) :

$$Rec_{\text{prêt globale}} = Rec_{\text{Apports en prêt}} + Dep_{\text{Intérêt}}$$

En conclusion, l'équation finale proposée pour un montage acteur-ensemblé dans le cadre de la rénovation est présentée ci-dessous :

$$Dep_{\text{Travaux}} + Dep_{\text{ingénierie}} + Dep_{\text{Tps AE}} + Dep_{\text{Intérêt}} = Rec_{\text{Eco Energie total}} + Rec_{\text{Apports en trésorerie}} + Rec_{\text{prêt globale}} + Rec_{\text{Aides \& dispositifs}}$$

Voies de solution explorées dans le cadre des groupes de travail FiRéno+ :

- expérimenter des modèles d'acteur ensemblier dédiés à la rénovation performante ;
- rendre possible le versement des aides publiques en cas de mobilisation d'acteurs ensemble ;
- mener une étude de préfiguration d'un fonds de garantie (financière) post travaux de la rénovation performante ;
- modification du code civil pour faciliter la réalisation de travaux dans le cadre de baux commerciaux ;

2.3. Mener une étude de préfiguration d'un fonds de garantie (financière) post travaux de la rénovation performante

2.3.1. Dispositifs et aides publiques existantes

Dans le cadre d'une étude complémentaire sur le financement de la rénovation performante dans le secteur du tertiaire privé, nous avons réalisé un panorama des aides et des financements existants. Nous avons donc réalisé une session dédiée à la potentielle mobilisation de ces dispositifs par un acteur ensemblier de la rénovation.

Nous avons donc retenu quatre provenances de financement public potentiel :

- Chambres consulaires
- Dispositifs étatiques
- BPI France
- ADEME

2.3.1.1. Dispositifs proposés par les chambres consulaires

PACTE Entreprises : Comme vu dans le précédent paragraphe ce dispositif propose une articulation possible avec le recours à un acteur ensemblier de la rénovation. **Ce dispositif permettra le financement à l'ingénierie de réalisation dans le financement des travaux.**

2.3.1.2. Dispositifs étatiques

CEE Opération standardisée : Actuellement les acteurs ensemble de la rénovation mobilisent assez facilement ces aides.

Crédit d'impôt rénovation énergétique (non renouvelé) : Le crédit d'impôt doit être demandé directement par l'entreprise, il ne peut pas y avoir l'intermédiation d'un acteur ensemblier. Cependant l'acteur ensemblier pourrait communiquer sur ce dispositif.

Fonds friches (Fonds Vert) : Le fonds friche peut être mobilisé en plus, de même que d'autres types de fonds comme le fonds « cœur de bourgs ». Ce sont des aides qui existent en dehors de l'aide énergétique, mais qui peuvent être mobilisées pour la création de projets qui comprennent de la rénovation énergétique, par exemple dans des friches industrielles, etc.

2.3.1.3. Dispositifs de l'ADEME (impossible à percevoir pour un acteur ensemblier)

Fonds Chaleur / contrat territorial (aide aux travaux pour les renouvelables thermiques, petits projets) : Lorsque l'ensemblier agit en tant que coordinateur, il n'y a pas de contraintes d'obtention du fonds chaleur. En revanche, lorsqu'il intervient en tant qu'acteur financier, il est nécessaire de lever les contraintes identifiées, car la situation relève alors d'un financement par un tiers. Le fonds chaleur est l'une des rares aides aux travaux qui existe.

Contrat chaleur renouvelable : L'ADEME ne finance pas directement, c'est le tiers avec lequel il a contractualisé (collectivités territoriales, syndicats d'énergie, etc.) pour de petits projets (biomasse, solaire thermique, etc.).

AAP DETER : Ce dispositif vient d'être déployé au niveau national et récolte ses premiers lauréats. Il concerne les grands groupes du tertiaire privé. Cela permet d'obtenir de l'aide à l'ingénierie et permet de bénéficier de l'aide du fonds chaleur, mutualisée sur l'ensemble des sites présentés par l'entreprise (minimum 5). Ce dispositif n'est pas adapté aux petites entreprises.

2.3.1.4. Dispositif de la BPI

Prêt Eco Energie (TPE-PME uniquement) : Ce sont des prêts sans garantie, qui peuvent aller de 10 000 à 500 000 €, avec une durée modulable pouvant aller jusqu'à 10 ans. L'objectif est de financer les projets de transition des PME, plutôt du secteur de l'industrie et du tertiaire. L'assiette doit comporter donc à la fois des équipements et des services qui sont éligibles au CEE, dans la limite de 40 % du montant du prêt. Prêts sans garantie, réalisés en une fois.

Ce dispositif n'est pas adapté pour permettre l'apport complémentaire si le financement est effectué par l'ensemblier. Le prêt action climat peut être plus adapté, mais il concerne les petits travaux et le montant du prêt est de 60 000 € maximum.

Dispositif prêt vert : Dispositif similaire au Prêt Eco d'Energie, mais plus adapté, car moins restrictif et non affecté, même s'il faut justifier de la teneur des investissements. Il peut être affecté aux offreurs de solutions, ou en apport complémentaire.

Le prêt peut s'élever jusqu'à 5 millions d'euros sur 10 ans. Toutes les entreprises peuvent théoriquement bénéficier de ce prêt à condition d'être en activité depuis plus de 3 ans. Lorsque le prêt est décaissé, il peut servir d'apport potentiel sur un plan de financement porté par un acteur ensemblier.

2.3.2. Limitation

De manière générale, l'Union européenne ne permet pas à des acteurs publics de financer des entreprises spécifiques pour des questions de concurrence. Cependant, il existe des exceptions qui sont présentées dans le cadre du Règlement général d'exemption par catégorie.⁵

Ce règlement a pour objet de permettre aux gouvernements de l'Union européenne (UE) d'attribuer des financements publics plus importants à un plus large éventail d'entreprises, sans devoir au préalable en demander la permission à la Commission européenne.⁶

La philosophie du RGEC pour les subventions accordées à des opérateurs économiques en faveur de l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments suppose que les aides soient apportées aux opérateurs qui améliorent la performance énergétique ou la protection de l'environnement relatifs à leurs bâtiments ou activités.

Or, les opérateurs ensemble de la rénovation capables de proposer des offres complètes intégrant conception, travaux, financement et garantie de performance pour des bâtiments tertiaires privés proposent des services all-inclusive à destination des clients.

Ce ne sont pas ces opérateurs ensemble qui améliorent la protection de l'environnement relative à leurs activités/bâtiments (puisque c'est leur métier) mais les clients in fine, les propriétaires. Ce sont eux que l'ADEME peut aider pour les actions qu'ils mettent en place et supportent financièrement.

Article 38 ter : *Aides visant à faciliter la conclusion de contrats de performance énergétique*

Les aides sont octroyées sous forme de prêt de premier rang ou de garantie en faveur du fournisseur des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique dans le cadre d'un contrat de performance énergétique, ou consistent en un produit financier destiné à financer le fournisseur (par exemple, affacturage, forfaitage).

⁵ <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/general-block-exemption-regulation.html>

⁶ https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=LEGISSUM:european_commission

2.3.3. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno +

Les modèles actuels d'acteurs ensembliers (actuellement sous l'appellation d'entreprise de services énergétiques (ESE) ou Energy Service Company (ESCO)) permettent le financement, via les économies d'énergie, de travaux de rénovation appelés « quick wins », mais ces économies d'énergie ne suffisent pas à rembourser des travaux de rénovation performante, dans des délais acceptables par les financeurs ou investisseurs.

La perception d'aides et de dispositifs publics est alors indispensable pour baisser le reste à charge des entreprises souhaitant effectuer des rénovations performantes pour leurs locaux tertiaires et ainsi rendre possibles ces rénovations.

Il s'agirait alors de faire évoluer le RGEC pour permettre le versement d'aides et de dispositifs publics à un acteur ensemblier de la rénovation et non plus uniquement aux clients de celui-ci contractualisant directement avec les entreprises de travaux. Les aides devront effectivement servir à faire baisser le reste à charge des entreprises en question et la tarification des acteurs ensembliers devra alors bien faire apparaître distinctement le prix de leur prestation (plan de travaux, recherche de financement, etc.) et le prix des travaux subventionnés (pour éviter un renchérissement de ces prix).

Une fois cette possibilité de verser des subventions en cas de mobilisation d'acteurs ensembliers intégrée dans le RGEC, il s'agirait alors pour chaque organisme attribuant des subventions de faire évoluer ses critères d'éligibilité en conséquence.

2.4. Mener une étude de préfiguration d'un fonds de garantie (financière) post travaux de la rénovation performante

2.4.1. Le calcul des risques bancaires ne permet pas de massifier le recours aux prêts rénovation

Des problèmes ont été identifiés dans le modèle de financement d'acteur ensemblier actuel (remboursement via les économies d'énergie), en particulier en ce qui concerne l'accès aux investisseurs et la gestion des risques financiers.

Tout d'abord, il a été constaté que l'exigence d'une notation de crédit élevée pour attirer des investisseurs constitue une barrière importante. Cette condition exclut de facto les clients ou projets présentant une solidité financière limitée, même lorsqu'ils offrent un potentiel significatif en matière d'économie d'énergie.

Par ailleurs, le modèle présente un risque financier accru en cas de défaillance des clients finaux. En effet, les actifs associés aux projets sont transférés dès le début de l'opération, et le remboursement repose exclusivement sur les économies d'énergie générées.

Cette approche peut s'avérer problématique lorsque les délais d'amortissement sont particulièrement longs, ce que propose la Sofiac rendant le modèle vulnérable aux aléas économiques et à l'incertitude des performances énergétiques.

Enfin, une réticence notable des investisseurs et des prêteurs a été observée, en raison de l'absence de garanties réelles et tangibles. Cette fragilité se démarque particulièrement lorsqu'on compare ces projets à ceux des énergies renouvelables, qui s'appuient sur des actifs physiques générateurs de valeur, tels que les panneaux solaires ou les infrastructures éoliennes, rassurant davantage les parties prenantes.

2.4.2. Limitation

Aujourd'hui le calcul du risque bancaire pour des travaux de rénovation ne prend pas en compte l'efficacité du projet de rénovation performante, mais la santé des entreprises qui les portent. Ce qui conduit à généralement limiter les durées des prêts bancaires à 6 ans (d'après les acteurs bancaires présents en groupe de travail).

Afin de stimuler l'investissement dans des rénovations énergétiques performantes, dont le coût demeure souvent élevé, la mise en place d'un fonds de garantie (financière) dédié au secteur tertiaire privé est préconisée. Ce fonds aurait pour vocation de couvrir les risques de défaut de paiement des acteurs du tertiaire privé sur des périodes de remboursement plus longues que 6 ans.

Dans le cadre de ce groupe de travail nous avons étudié la possibilité de mettre en place un fonds de garantie basé sur **L'Initiative nationale pour l'agriculture française (INAF) : accompagner la transformation du modèle agricole en facilitant l'accès des agriculteurs au financement bancaire**⁷.

Instrument de garantie plafonnée couvrant les premières pertes d'un portefeuille de prêts développé par le Fonds Européen d'Investissement, en collaboration avec le ministère de l'agriculture, il couvre une partie des pertes d'un portefeuille de nouveaux prêts octroyés par les Intermédiaires Financiers sélectionnés à des projets portant sur la montée de gamme, la création de valeur-ajoutée, la transformation des systèmes de production agricole.

Fonctionnement d'un dispositif de fonds de garantie plafonné porté par le FEI

Un dispositif de fonds de garantie a pour objectif de couvrir les défauts de paiement des bénéficiaires de prêts spécifiques. Dans ce cadre, les pertes potentielles sont mutualisées et partiellement transférées à un tiers garant, tel que le Fonds Européen d'Investissement (FEI).

Pour qu'un tel mécanisme soit mis en place, un volume cible de prêts à garantir doit d'abord être défini. Ces prêts sont généralement octroyés par plusieurs établissements bancaires et constituent ce qu'on appelle le portefeuille global garanti.

Un plafond de garantie est ensuite fixé. Ce plafond correspond à un taux maximal de couverture des pertes, exprimé en pourcentage du montant total du portefeuille. Il est déterminé en fonction d'une estimation du taux agrégé de défaut sur les prêts concernés.

Une enveloppe financière est alors provisionnée par le garant (par exemple le FEI). Cette enveloppe est mise à disposition des établissements prêteurs. Lorsqu'un défaut de paiement survient, un pourcentage du montant du prêt est remboursé par le fonds de garantie à l'établissement prêteur. Ce pourcentage, appelé **taux de garantie prêt par prêt**, est fixé en amont de la mise en œuvre du dispositif. En général, ce taux est compris entre **50 % et 80 %**, bien que sa valeur précise puisse varier en fonction des objectifs du programme, du profil de risque des emprunteurs ou des politiques d'intervention du garant.

Une fois que l'enveloppe est entièrement consommée, cela signifie que le plafond de garantie a été atteint. Au-delà de ce seuil, les pertes supplémentaires ne sont plus couvertes par le dispositif et doivent donc être supportées directement par les établissements bancaires prêteurs.

Dans l'exemple de l'INAF, l'État français a financé la poche de garantie de première perte, tandis que le FEI a pris en charge la garantie de seconde perte. En général, l'estimation des défauts de paiement correspond au montant couvert par la première perte. La garantie de seconde perte est donc rarement mobilisée.

⁷ <https://agriculture.gouv.fr/tout-savoir-sur-linitiative-nationale-pour-lagriculture-francaise-inaf>

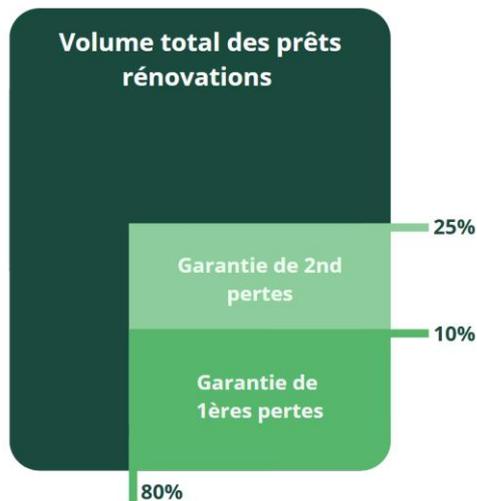


Figure 5: Exemple de schéma d'un fonds de garantie plafonnée (pourcentage à titre d'exemple)

2.4.3. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno +

Une **rénovation performante** est définie, par les groupes de travail de FiRéno+, comme une rénovation qui permet l'atteinte des objectifs 2040 en valeur relative du Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET)⁸, à savoir 50 % d'économie d'énergie (par rapport à une année de référence, à partir de 2010).

Il s'agirait alors d'établir la **préfiguration d'un tel fonds de garantie** (fonds publics et privés/système d'échange de quotas d'émissions (ETS²⁹)/ Certificats d'Economies d'Energie (CEE)), via une **étude** dont le cahier des charges **intégrerait toutes les pistes identifiées dans les sessions des groupes de travail de FiRéno+ du tertiaire privé.**

L'étude aura notamment pour but :

- d'estimer les taux de défauts de paiement potentiels ;
- d'estimer la taille de marché de ce fonds ;
- de déterminer l'efficacité de l'euro investi par la dépense publique et les effets de levier ;
- d'illustrer avec des cas d'usage.

⁸ [https://www.gers.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Transition-ecologique-et-energetique/Lutte-contre-le-changement-climatique/Le-Dispositif-Eco-Energie-Tertiaire-DEET#:~:text=Le%20Dispositif%20C3%89co%20C3%89nergie%20Tertiaire%20\(DEET\)%20engage%20tous%20les%20acteurs,relatives%20C3%A0%20vos%20consommations%20annuelles.](https://www.gers.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Transition-ecologique-et-energetique/Lutte-contre-le-changement-climatique/Le-Dispositif-Eco-Energie-Tertiaire-DEET#:~:text=Le%20Dispositif%20C3%89co%20C3%89nergie%20Tertiaire%20(DEET)%20engage%20tous%20les%20acteurs,relatives%20C3%A0%20vos%20consommations%20annuelles.)

⁹ <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/04.09.24%20-%20DGEC%20-%20Webinaire%20de%20pr%C3%A9sentation%20ETS%202.pdf>

2.5. Expérimenter des modèles d'acteur ensemble dédiés à la rénovation performante

2.5.1. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno +

Un acteur ensemble, tel que défini dans les groupes de travail de FiRéno+, proposerait des solutions intégrées et sur mesure pour des projets de **rénovation performante** (c'est-à-dire qui permettent d'atteindre les [objectifs 2040 du Dispositif Eco Energie Tertiaire \(DEET\)](#)), selon une définition issue des groupes de travail FiRéno+) et il prendrait en charge l'ensemble des étapes d'un projet, incluant :

- la définition d'un plan de travaux ambitieux pour aboutir à une rénovation performante ;
- la réalisation du plan de financement ;
- la coordination et la réalisation des travaux ;
- la garantie de performance, via un contrat.

D'après l'étude sur le financement de la rénovation du tertiaire privé réalisée dans le cadre de ce projet, la complexité des démarches nécessaires pour faire rénover les locaux tertiaires privés est aujourd'hui l'un des freins limitant la rénovation performante de ce parc.

Afin de favoriser le passage à l'acte de rénover des propriétaires de locaux tertiaires privés, ceux-ci pourraient solliciter un acteur ensemble de la rénovation performante, tel que défini ci-dessus.

Il s'agirait donc de lancer une **expérimentation** (s'inspirant de [l'appel à projet « ORENO » de l'ADEME](#) pour le résidentiel privé) dont **la base de travail serait issue des résultats FiRéno+** (conditions à respecter, freins identifiés et pistes de résolution associées, etc.), permettant de **faire émerger un/des modèle(s) d'acteur ensemble de la rénovation performante** (peut-être avec des consortiums) s'adressant d'une part aux grands acteurs du tertiaire et d'autre part aux TPE/PME (en lien avec PACTE ENTREPRISES).

Afin de remédier aux inconvénients identifiés et pour rendre plus accessibles les rénovations performantes au plus grand nombre d'acteurs du tertiaire privé, cette expérimentation devra faire évoluer les possibilités de montages financiers des acteurs ensemble de la rénovation, notamment en leur permettant d'intégrer :

- les économies d'énergie futures, qui pourraient être quantifiées et valorisées comme une source de financement indirecte ;
- les montants des aides et dispositifs publics pour maximiser la viabilité financière du projet ;
- deux sources d'apports : les apports en fonds propres et/ou les financements obtenus par l'intermédiaire de prêts bancaires.

2.6. Modification du code civil pour faciliter la réalisation de travaux dans le cadre de baux commerciaux

2.6.1. Eléments de cadrage de l'avocat mobilisé dans le cadre de ce groupe de travail

Le Code de commerce ne traite pas de la problématique des relations locatives pendant les travaux réalisés par le bailleur.

En réalité, il convient de se référer aux dispositions du Code civil relatives au louage des choses (articles 1719 et s. du Code civil), et plus précisément à l'article 1724 du Code civil qui dispose que :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail ».

Cet article 1724 du Code civil encadre les conditions dans lesquelles le bailleur peut réaliser des travaux urgents ou qui ne peuvent être différés jusqu'à la fin du bail.

En effet, en application de l'article 1724 du Code civil, le bailleur est autorisé à réaliser certains travaux dans la limite de quarante jours, ramené à vingt-et-un jours par la loi ALUR du 24 mars 2014, sans que le preneur ne puisse solliciter une indemnisation.

Cet article qui est applicable à tous les baux, quelle que soit leur nature (bail civil, bail commercial, bail d'habitation, bail professionnel), n'est pas d'ordre public.

Il est donc courant pour les parties de convenir de clauses dérogeant à cet article 1724 du Code civil (et dénommées « clauses de souffrance ») afin de prévoir les conditions dans lesquelles le bailleur pourra réaliser des travaux sans avoir à régler une indemnité ou à subir une baisse de loyer, si les travaux dépassent vingt-et-un jours.

Toutefois, la jurisprudence est venue encadrer ces clauses de souffrance qui dérogent aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En effet, même si l'article 1724 du Code civil n'est pas d'ordre public, les limitations apportées à la jouissance des locaux par le preneur constituent, pour le bailleur, une dérogation à son obligation de délivrance.

La jurisprudence s'attache donc à déterminer si cette dérogation est justifiée et si elle n'entraîne pas des nuisances anormales justifiant que la clause de souffrance soit écartée.

Ainsi, à titre d'exemple, par un arrêt rendu par la Cour de cassation le 25 mars 2021, cette dernière a jugé que :

- les nuisances subies par le locataire ne constituaient pas un trouble anormal de jouissance, dans la mesure où ils étaient inhérents à la nature des travaux effectués dans le cadre de la réhabilitation de la résidence ;
- « l'anormalité du trouble subi par un locataire du fait des travaux réalisés par le bailleur doit s'apprécier au regard des conditions d'utilisation habituelles du logement loué et non pas au regard de l'ampleur des travaux à l'origine du trouble » ;
- pour qu'un trouble soit qualifié d'anormal et engage la responsabilité du bailleur, le locataire doit en apporter la preuve ;
- en l'espèce, la Cour a estimé que le locataire n'avait pas démontré que les nuisances dépassaient les inconvénients normaux associés à des travaux de cette ampleur.

Dans une autre décision du 10 septembre 2015, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a relevé, concernant des travaux ayant duré 43 jours, que ces travaux étaient nécessaires pour remédier à l'effondrement de plancher, de sorte que la clause de souffrance n'a pas été écartée.

Le preneur peut par ailleurs solliciter des dommages et intérêts ou même la résiliation du bail si le trouble de jouissance subi en raison des travaux réalisés par le bailleur est anormal.

Ainsi, dans un arrêt du 18 décembre 2012, la Cour d'appel de Paris a décidé que le bailleur devait réparer le préjudice subi pendant les sept mois de travaux, en versant au locataire une indemnité correspondant à l'équivalent de 10 % du montant du loyer payé pendant cette période en réparation de leur trouble de jouissance (CA Paris, 4e ch., 18 déc. 2012 : JurisData n° 2012- 030532 ; Loyers et copr. 2013, comm. 74).

Le bailleur doit donc prévenir le preneur de l'exécution des travaux et tenter de minimiser l'impact de ces travaux sur la jouissance des locaux par le preneur

2.6.2. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno +

Dans l'optique de permettre l'exécution de travaux en dehors des périodes traditionnellement dédiées, telles que les changements de locataires ou les renouvellements de bail, une modification du Code civil est envisagée. Il est ainsi proposé qu'une révision de l'article 1724 du Code civil soit opérée, de manière à ce que les travaux visant l'amélioration de la performance énergétique des locaux puissent être autorisés sans qu'il soit nécessaire de procéder à un avenant au bail.

Il pourrait notamment être prévu que le délai de vingt et un jours mentionné à l'article 1724 soit porté à soixante jours dans le cas spécifique de travaux ayant pour objet de favoriser la performance environnementale des bâtiments.

Toutefois, la mise en place d'une dérogation totale et illimitée à ces dispositions ne semble ni envisageable ni souhaitable. En effet, une telle exception serait difficilement conciliable avec l'obligation de délivrance incombant au bailleur, laquelle constitue un principe fondamental du contrat de bail.

Par ailleurs, il convient de souligner qu'une modification de l'article 1724 présenterait l'avantage d'une applicabilité transversale, couvrant l'ensemble des baux régis par le Code civil, qu'il s'agisse de baux commerciaux, professionnels ou d'habitation. Ainsi, une telle réforme dépasserait le cadre restrictif du seul statut des baux commerciaux, pour s'étendre à l'ensemble des situations locatives relevant du droit commun.

3. Quels nouveaux outils fiscaux incitatifs pour massifier les investissements ?

3.1. Donner la possibilité aux collectivités d'exonérer des droits de mutation les entreprises s'engageant dans une rénovation performante, lors de l'acquisition d'un local tertiaire

3.1.1. L'écosystème des droits de mutation à titre onéreux dans le tertiaire privé

3.1.1.1. Les droits de mutation à titre onéreux

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) représentent les taxes que les collectivités locales et que l'Etat imposent lors de la vente d'un bien immobilier quel qu'il soit. Ils font partie intégrante des fameux frais de notaire dont doit s'acquitter tout acheteur au moment de la transaction. Dans la réalité, les frais de notaire se composent des droits de mutation auxquels s'ajoutent les honoraires du notaire.

La partie variable des DMTO correspond à un pourcentage appliqué sur le prix de vente (ou la valeur vénale) du bien immobilier. Ce pourcentage varie en fonction des taux appliqués par les différentes collectivités (départements et communes) et se répartit comme suit :

- **La taxe départementale** : Elle est de 4,5 % dans la plupart des départements. Cependant, certains départements peuvent appliquer un taux réduit de 3,80 %.
- Les départements ont la possibilité d'ajuster ce taux dans une fourchette définie par la loi, mais la majorité d'entre eux applique le taux maximum de 4,5 %.
- **La taxe communale** : Le taux est fixé à 1,20 %. Il est identique sur l'ensemble du territoire, sans possibilité pour les communes d'en modifier le montant.
- **La taxe collectée au profit de l'État** : Elle représente 2,37 % du montant de la taxe départementale.

Le pourcentage le plus répandu étant $4,5 + 1,20 + (4,5 * 0,0237) = 5,8\%$

3.1.1.2. Dispositif existant d'exonération des DMTO

Actuellement, un dispositif d'exonération des droits de mutation est prévu, bien qu'il semble relativement peu utilisé. L'article 1594-0 G du Code général des impôts prévoit que, lors de l'acquisition d'un immeuble, l'acquéreur peut, en s'engageant à réaliser des travaux dans un délai de quatre ans aboutissant à la création d'un immeuble neuf, bénéficier d'une exonération des DMTO. Le nouvel acquéreur devant simplement payer la taxe de publicité foncière ou d'un droit d'enregistrement de **125€**.

Les travaux de remise à neuf concerne les six éléments suivants :

- les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage
- les huisseries extérieures
- les cloisons intérieures
- les installations sanitaires et de plomberie
- les installations électriques
- pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage

A noter : Les données détaillées concernant les dispositifs d'exonération de DMTO ne sont pas disponibles. Plus généralement, seules des données agrégées ont été mises à disposition, ce qui ne permet pas de connaître précisément les montants des DMTO payés à un niveau individuel, ni de distinguer leur répartition entre les ménages et les professionnels.

3.1.2. Limitation

Semble-t-il plus pertinent d'opter pour un système d'exonération ou un remboursement après présentation des preuves des travaux ?

L'exonération directe est généralement considérée comme plus avantageuse que le remboursement a posteriori, notamment en raison de l'importance de la gestion de la trésorerie pour les TPE et PME. En effet, le remboursement a posteriori implique un surcroît de démarches administratives. De plus, l'exonération des DMTO permettrait à l'entreprise de ne pas avoir à avancer ces fonds. Cette dernière pourrait être mise en œuvre facilement lors de la vente, grâce à la signature d'un contrat spécifique engageant les parties concernées. À titre d'exemple, le dispositif MaPrimeRénov' a fait l'objet de critiques en raison de la lourdeur administrative liée au processus de remboursement a posteriori.

Il existe néanmoins un risque avec l'exonération, dans le cas où une entreprise ayant bénéficié de l'exonération cesse son activité avant l'engagement des travaux. C'est pourquoi l'Etat va privilégier le remboursement quand les entreprises préféreront l'exonération directe. Une justification est donc nécessaire pour proposer une exonération directe plus qu'un remboursement.

Cependant, cette aide reste conditionnée à un investissement immobilier, lié à l'acquisition d'un actif. Le risque pour l'État demeure relativement limité, sauf en cas de défaillance de l'entreprise, auquel cas la créance de l'État ne pourrait être recouvrée.

Quelle est la conséquence sur les finances publiques ?

L'exonération des DMTO pourrait entraîner une réduction directe des recettes fiscales des collectivités territoriales. L'équilibre des finances publiques est identifié comme un enjeu central pour la mise en œuvre de ce dispositif. Par conséquent, il est proposé de laisser à chaque département le choix d'ouvrir ou non ce dispositif sur son territoire.

Cependant, les départements ont sollicité l'État pour obtenir un soutien en ce qui concerne les DMTO, notamment en vue d'augmenter le plafond. En effet, bien que les départements génèrent peu de recettes dans ce cadre, les dépenses continuent de croître. Une analyse d'impact s'avère donc nécessaire afin d'évaluer les conséquences potentielles de l'exonération des DMTO sur les recettes des départements, en particulier dans le secteur tertiaire privé. Il est à envisager que la majeure partie des recettes liées aux DMTO provienne des logements.

Par ailleurs, même dans le cas où un département choisirait de mettre en œuvre ce dispositif, une part des DMTO resterait inchangée : la taxe communale de 1,2 %. Il pourrait être envisagé d'offrir aux communes également la possibilité de choisir, ce qui permettrait de rendre leur territoire plus attractif par l'activation de ce dispositif et d'engendrer ainsi de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), dont la commune serait directement bénéficiaire.

Quels seraient les co-bénéfices liés à ce dispositif d'exonération ?

- S'inscrire dans la dynamique du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Permettre aux acteurs soumis au DEET de respecter leurs objectifs.
- Dynamiser la filière de la rénovation sur le territoire
- Favoriser la rénovation du parc sur le territoire

Qui s'occupe de la partie contrôle une fois les travaux réalisés ?

La phase amont est gérée par le notaire (et l'acheteur a déjà des documents à fournir au moment de l'achat) et la récupération des documents justificatifs peut être gérée par l'administration fiscale, qui a en charge l'arriéré de l'impôt si celui-ci est nécessaire. Dès lors qu'est défini le contrôle à réaliser après travaux, la procédure administrative n'est pas très complexe.

Quels justificatifs utiliser pour contrôler cette performance ?

Afin d'attester de la bonne réalisation des travaux et de la conformité des performances attendues, un nouvel audit, basé sur le protocole international de Mesure et Vérification de la Performance (IPMVP), devra être fourni à l'administration fiscale par l'acquéreur après l'achèvement des travaux. Cet audit devra être accompagné de l'attestation OPERAT, démontrant l'atteinte des objectifs fixés pour 2040 en valeur relative.

3.1.3. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail FiRéno +

Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) représentent des taxes que les collectivités locales et l'Etat perçoivent lors de la vente d'un bien immobilier quel qu'il soit. Ils représentent le plus souvent 5,8 % du prix de vente, répartis de la façon suivante : 4,5 % de taxe départementale, 1,2 % de taxe communale et 0,1 % de taxe pour l'Etat (2,37 % de la taxe départementale).

Afin de **faciliter le financement des rénovations performantes**, une exonération de DMTO pourrait être accordée aux acheteurs s'engageant à réaliser, dans les trois ans, des travaux permettant d'atteindre les objectifs 2040 du Dispositif Eco Energie Tertiaire. Elle pourrait représenter 5 à 21 % du prix d'une rénovation performante en fonction de la localisation du bien.

Il est alors proposé de **rendre possible cette exonération** (et non de l'imposer) **pour les départements et communes, qui décideraient alors indépendamment de l'appliquer ou non en fonction de leur situation.**

L'exonération des DMTO se ferait **directement au moment de la vente**. C'est donc le notaire qui se chargerait du volet administratif. Un contrat portant sur la qualification de la performance énergétique devrait être établi avec l'État. Il inclurait un justificatif des consommations d'énergie du bien et un engagement explicite à effectuer les travaux requis.

Après une période de 3 ans, un **contrôle systématique serait réalisé par l'administration fiscale**. L'acquéreur devrait lui fournir un nouveau justificatif des consommations d'énergie du bien, accompagné des factures attestant de la réalisation des travaux. Cette période pourrait être glissante, pour permettre un contrôle après un an de vie du bien si c'est plus adapté.

L'objectif reste tout de même d'effectuer les travaux au plus vite. En cas de non-respect des engagements, c'est l'administration fiscale qui aurait la charge de la gestion de ce manquement.

Lors de la revente du bien, le notaire aurait connaissance de l'exonération obtenue. Si le bien immobilier est revendu rapidement après achat sans mise en place des travaux de rénovation, le vendeur devrait alors s'acquitter du montant de l'exonération de DMTO dont il a bénéficié, par prélèvement sur le prix de vente. L'acheteur aurait quant à lui plusieurs possibilités :

- payer les DMTO s'il ne souhaite pas effectuer de travaux de rénovation performante ;
- bénéficier de l'exonération selon les modalités définies plus haut : un nouveau contrat portant sur la qualification de la performance énergétique serait alors établi ;
- bénéficier de l'exonération en utilisant un dispositif comparable aux reprises d'engagement de construire. Il ferait alors sienne l'obligation de réaliser les travaux prise précédemment par le vendeur (transfert de contrat portant sur la qualification de la performance énergétique) et en assumerait la responsabilité associée.

3.2. Mettre en place un dispositif d'amortissement avantageux pour les équipements et les travaux liés à la rénovation énergétique

3.2.1. L'amortissement des travaux de rénovation énergétique

L'amortissement est la répartition du coût d'un bien immobilisé (ex. un bâtiment, une machine, un véhicule) sur plusieurs années, en fonction de sa durée d'utilisation probable. Cela permet de refléter la perte de valeur de ce bien due à l'usure ou à l'obsolescence.

Deux manières de calculer les amortissements de manière comptable :

- **L'amortissement linéaire** qui consiste à amortir le matériel d'une manière constante (montant constant des annuités) sur toute sa durée d'utilisation¹⁰ ;
- **L'amortissement dégressif** qui permet des annuités variables, grâce à l'application d'un coefficient (art. 39A du Code Général des Impôts) ; la dépréciation est ainsi plus rapide (pour des biens d'équipement).

Durée de vie des travaux : les éléments liés à la durabilité, comme l'isolation, nécessitent une analyse détaillée pour assurer une concordance entre la durée d'amortissement et la réalité économique des investissements.

Règles et pratiques courantes :

- les constructions sont amorties sur 25-30 ans en général ;
- l'isolation ou les travaux similaires doivent être alignés sur leur durée de vie effective (nécessité d'établir un ratio au m² pour évaluer cela) ;
- la règle de base reste que le bien est amorti sur sa durée d'utilisation.

Article 1, arrêté du 28/12/77 : Pour le calcul de l'amortissement dégressif des matériels destinés à économiser l'énergie figurant sur la liste annexée au présent arrêté, les coefficients applicables au taux de l'amortissement linéaire sont fixés respectivement à 2, 2,5 et 3 suivant que la durée d'utilisation de ces matériels est de trois ou quatre ans, cinq ou six ans et supérieure à six ans¹¹.

3.2.2. Limitation

Quels types de travaux pour ce type de dispositif ?

L'amortissement accéléré ne doit pas uniquement porter sur l'enveloppe du bâtiment, malgré le fait que ce soit la plus grosse part du budget de rénovation, mais sur l'intégralité des travaux de rénovation.

Pour que le dispositif soit incitatif, il ne faut pas qu'il se limite aux travaux d'isolation, non compatibles avec de nombreux bâtiments. Une rénovation globale et performante peut faire appel à beaucoup de composantes dont le chauffage et les menuiseries, par exemple. Car certains bâtiments portent des difficultés techniques et architecturales pour faire de l'isolation énergétique.

Quelles durées d'amortissement accéléré ?

La tendance du groupe de travail irait vers un amortissement accéléré sur 5 ans. Mais pourrait-on imaginer une durée totale d'amortissement correspondant à la durée des baux (3, 6 ou 9 années) ? Cela permettrait de convenir aux PO (Propriétaire Occupant) et PB (Propriétaire Bailleur) en même temps.

¹⁰ <https://www.l-expert-comptable.com/a/37614-l-amortissement-lineaire.html>

¹¹ https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006827977

Dans le cas d'un amortissement dégressif, quels taux appliquer ?

Dans le cas d'un amortissement dégressif, le taux à appliquer doit être déterminé en fonction de la durée d'amortissement fiscalement admise du bien concerné. Conformément à l'article 39 A du Code général des impôts (CGI)¹², un coefficient multiplicateur est appliqué au taux d'amortissement linéaire de référence, afin d'obtenir le taux dégressif.

Les coefficients standards généralement retenus sont les suivants :

- Un coefficient de 1,25 est appliqué lorsque la durée d'amortissement est comprise entre 3 et 4 ans ;
- Un coefficient de 1,75 est appliqué lorsque la durée est comprise entre 5 et 6 ans ;
- Un coefficient de 2,25 est appliqué lorsque la durée excède 6 ans.

3.2.3. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail Firéno +

Il existe deux manières de calculer les amortissements de manière comptable :

- l'amortissement linéaire, qui consiste à amortir le matériel d'une manière constante (montant constant des annuités) sur toute sa durée d'utilisation¹³ ;
- l'amortissement dégressif, qui permet des annuités variables, grâce à l'application d'un coefficient (art. 39 A du Code Général des Impôts) ; la dépréciation est ainsi plus rapide (pour des biens d'équipement).¹⁴

L'amortissement dégressif de biens d'équipement et de travaux contribuant à une rénovation énergétique pourrait favoriser le déclenchement de la réalisation de travaux aboutissant à ces rénovations, car il représenterait un avantage fiscal au début des travaux, permettant de « libérer de la trésorerie », au moment où les entreprises ont le plus besoin de financement.

Un compromis optimal doit toutefois être trouvé entre cet avantage pour les entreprises et l'étalement dans le temps de la réduction d'impôt, privilégiée par l'État.

Le groupe de travail propose alors **d'autoriser, pour les équipements servant à des travaux de rénovation énergétique du bâtiment, un amortissement** pouvant être calculé suivant un système d'amortissement **dégressif** : pendant une période de trois ans avec un coefficient 1,25 et ensuite amortissement linéaire sur le reste de la durée normale d'amortissement.

Ce dispositif sera conditionné à la réalisation d'une rénovation énergétique ambitieuse : la liste des travaux éligibles sera définie et encadrée par la future fiche standardisée Certificats d'Economies d'Energie (CEE) « rénovation globale tertiaire » (publication prévue fin 2025).

3.3. Propositions annexes issues des groupes de travail

3.3.1. Proposition sur le décalage du déclenchement de la taxe d'apport dans une foncière.

L'idée est que certains gros utilisateurs de bâtiments tertiaires puissent créer des foncières sans payer tout de suite la taxe d'apport de 4 % : ils utilisent la foncière pour attirer des investisseurs et payent la taxe au moment de la fin de la foncière. Il s'agirait d'une recette décalée pour l'Etat.

¹² https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037987291

¹³ <https://www.l-expert-comptable.com/a/37614-l-amortissement-lineaire.html>

¹⁴ <https://www.l-expert-comptable.com/a/37613-l-amortissement-degressif.html>

3.3.2. Modulation de la taxe foncière en fonction de la performance énergie climat (issue de notre étude Firéno tertiaire privé).

Les propriétaires ou usufruitiers de propriétés bâties doivent payer une taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Le mécanisme de financement proposé consiste en une modulation du montant de cette taxe en fonction des performances énergie-climat du bâtiment.

Un système de bonus – malus est envisagé afin de rendre nul le coût de fonctionnement de ce dispositif pour les pouvoirs publics (hormis coût de mise en place du dispositif) : un bâtiment présentant une bonne performance verrait ainsi sa TFPB s'alléger, quand un bâtiment présentant une mauvaise performance verrait sa TFPB s'alourdir.

Modalités d'application

Le système de bonus – malus pourrait être appliqué à l'échelle de la collectivité mettant en place ce mécanisme (recherche de l'équilibre à l'échelle des bâtiments tertiaires implantés sur le territoire)

Cela nécessite la mise en place d'une valeur pivot, en kWh/ m² ou en kgCO₂/ m², et des taux d'allègement ou de renforcement de la taxe en fonction de l'atteinte ou non de cette valeur pivot. Le DEET, ou encore l'utilisation de certains labels comme ceux d'Effinergie portant sur la rénovation, pourraient servir de référentiel pour la définition de cette valeur pivot. Ce sujet très impactant de la valeur pivot mériterait une analyse spécifique.

4. Que faut-il financer ? Vers de nouveaux critères pour la rénovation environnementale.

4.1. L'écosystème financier

4.1.1. Taxonomie européenne

La taxonomie européenne désigne la classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement. Son objectif est d'orienter les investissements vers les activités « vertes ». Une activité est classée comme durable si elle correspond à au moins l'un des six objectifs suivants :

- Atténuation du changement climatique
- Adaptation au changement climatique
- Utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines
- Transition vers une économie circulaire
- Contrôle de la pollution
- Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes¹⁵

Chaque objectif est composé de catégories :

- Substantial contribution criteria : rénovation énergétique
 - Réduction de la demande d'énergie primaire (DEP) d'au moins 30 %, ou
 - la rénovation du bâtiment est conforme aux exigences applicables aux rénovations majeures¹⁶
- Le principe DNSH (do no significant harm) : Intégré au règlement taxonomie de l'UE, ce principe impose aux acteurs économiques de ne causer aucun préjudice aux 6 objectifs environnementaux qui déterminent la durabilité d'une activité : ¹⁷
 - Adaptation climatique
 - Eau
 - Économie circulaire
 - Prévention de la pollution
 - Biodiversité ¹⁸

Dans le cas de la rénovation énergétique, les Critères de contribution substantielle de l'objectif atténuation du changement climatique sont composés de deux éléments :

- La rénovation du bâtiment est conforme aux exigences applicables aux rénovations majeures (365).
- Alternativement, elle conduit à une réduction de la demande d'énergie primaire (DEP) d'au moins 30 % (366).¹⁹

¹⁵ <https://www.info.gouv.fr/actualite/neutralite-carbone-la-nouvelle-taxonomie-verte-europeenne>

¹⁶ <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/energy-performance-of-buildings.html>

¹⁷ <https://www.novethic.fr/lexique/detail/do-no-significant-harm.html>

¹⁸ <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/taxonomy-compass>

¹⁹ <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity/351/view>

4.1.2. CSRD

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Reporting de durabilité : désigne le processus par lequel les institutions financières communiquent des informations sur leur impact environnemental, social et de gouvernance (ESG). Ce reporting vise à fournir une transparence sur les risques et opportunités liés à la durabilité, ainsi que sur les actions entreprises pour les gérer.

Périmètre d'application :

- Exercice 2024 : sociétés non européennes cotées sur un marché réglementé européen, qui satisfont les deux critères suivants : >500 salariés >40M€ CA ou >20M€ de total de bilan
- Exercice 2025 : Toutes les autres sociétés européennes qui satisfont au moins deux des trois critères suivants : >250 salariés ; >40M€ CA ; >20M€ de total de bilan
- 1er janvier 2026 – possibilité de reporter à 2028 : toutes les PME UE et non-UE cotées sur un marché réglementé européen, sauf les microentreprises (société ne dépassant pas deux des critères suivants : 10 salariés, 350K€ de total de bilan, 700K€ de CA).

Les normes ESRS (European Sustainability Reporting Standards) : sont des règles qui visent à encadrer la réalisation du reporting extra-financier imposé par la CSRD.

L'une des principales nouveautés de la CSRD est que le reporting doit se conformer à des standards normés, les fameuses normes européennes de durabilité (ESRS) dont le premier jeu a été publié le 31 juillet 2023.²⁰

| Normes Universelles "set 1" | | | | Normes Sectorielles (prochaines étapes) |
|---|---|--|---|--|
| Normes Transversales | Normes Thématiques | | | |
| | | Environnement | Social | Gouvernance |
| ESRS 1 Principes Généraux | ESRS E1 Climat | ESRS S1 Main d'oeuvre propre à l'entreprise | ESRS G1 Conduite des affaires | |
| ESRS 2 Informations Générales | ESRS E2 Pollution | ESRS S2 Travailleurs de la Chaîne de valeur | | |
| | ESRS E3 Eau et ressources marines | ESRS S3 Communautés affectées | | |
| | ESRS E4 Biodiversité et Ecosystèmes | ESRS S4 Utilisateurs et Consommateurs finaux | | |
| | ESRS E5 Utilisation des ressources et économie circulaire | | | |

Figure 6: Les différentes normes européennes de durabilité (ESRS)

²⁰ <https://www.aktio.cc/ressources/csrd-comment-se-conformer-norme-esrs-e1>

4.1.3. Quels sont les objectifs définissant une rénovation performante et comment garantir les performances ?

4.1.3.1. Définition de la rénovation performante dans le secteur du résidentiel

L'article L111-1 17bis du code de la construction, introduit par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, définit très clairement ce qu'est une rénovation énergétique performante :

- Une rénovation qui permet d'atteindre la classe A ou B du DPE (Diagnostic de performance énergétique) ;
- Et qui a étudié les six postes suivants, ainsi que les interfaces associées :
 - Isolation des murs ;
 - Isolation des planchers bas ;
 - Isolation de la toiture ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures ;
 - Ventilation ;
 - Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.²¹

4.1.3.2. Alignement avec les objectifs du décret économie énergie tertiaire

Pour l'existant, le dispositif Eco Energie Tertiaire (dit décret tertiaire) oblige les propriétaires et exploitants de bâtiments tertiaires à réduire leur consommation d'énergie, les obligeant ainsi à entreprendre des travaux de rénovation énergétique pour atteindre des objectifs spécifiques. Le dispositif Eco Energie Tertiaire impose une réduction progressive, mais conséquente des consommations d'énergie pour tous les bâtiments ayant une surface (ou un cumul de surfaces) d'activité tertiaire vérifiant le seuil de 1000 m² ou plus, d'activité tertiaire localisée sur un même site avec 3 paliers :

- -40 % des consommations d'énergie finale de l'ensemble du parc tertiaire en 2030,
- -50 % en 2040,
- -60 % en 2050 (valeurs données par rapport à 2010).

Le DEET repose sur les consommations **d'énergie réelles**, constatées (et non pas sur des consommations conventionnelles et calculées). De plus, il porte sur les **consommations tout usage** d'énergie (et non pas sur seulement sur les 5 usages de la réglementation thermique) et Il exprime les consommations en **énergie finale** (et non pas en énergie primaire).

4.2. Les différents justificatifs énergétiques existants

4.2.1. L'attestation OPERAT

L'attestation OPERAT est liée à la plateforme OPERAT gérée par l'ADEME. Cette plateforme permet de collecter et suivre les données de consommation énergétique des bâtiments du secteur tertiaire, conformément au décret tertiaire.

L'objectif de cette plateforme est d'aider les entreprises et les organisations publiques à réduire leur consommation d'énergie et à suivre leurs progrès. Les entreprises doivent déclarer leurs consommations énergétiques chaque année avant le 30 septembre.

²¹ <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/qu-est-ce-qu-une-renovation-energetique-a13008.html>

Une fois les données soumises, une attestation est générée, indiquant le niveau de performance énergétique de l'entreprise.

Deux types d'objectifs présent sur l'attestation OPERAT :

Objectifs en valeur relative 2030 : réduction de la consommation énergétique finale des bâtiments du secteur tertiaire de 40% en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050.

Cette réduction s'observe à partir de la valeur de référence.

Objectifs en valeur absolue 2030 : atteindre un seuil de consommation énergétique définie selon la catégorie d'activité du bâtiment. La consommation finale exprimée en valeur absolue (Cabs) est fixée tous les 10 ans.

Ajout de nouveaux objectifs dans l'attestation OPERAT :

Pour l'instant, il n'est pas possible d'intégrer un objectif à 2050 en valeur absolue, car ces valeurs sont censées refléter les bâtiments performants au départ de la décennie en cours. Cependant, il est possible de connaître la valeur relative, car elle correspond à une réduction de 60 % de la consommation d'énergie en 2050 vis-à-vis d'une situation de référence.

Toute Intégration de nouvelle ligne dans l'attestation OPERAT peut se faire via un arrêté de la DHUP

Contrôle des déclarations OPERAT

Les déclarations OPERAT peuvent faire l'objet de contrôles par les services des préfets. En raison de la quantité importante de déclarations réalisées sur OPERAT chaque année, ces contrôles ne pourront être exhaustifs.

Ils devraient donc se concentrer prioritairement sur les déclarations avec suspicion d'une ou plusieurs anomalies de saisie.

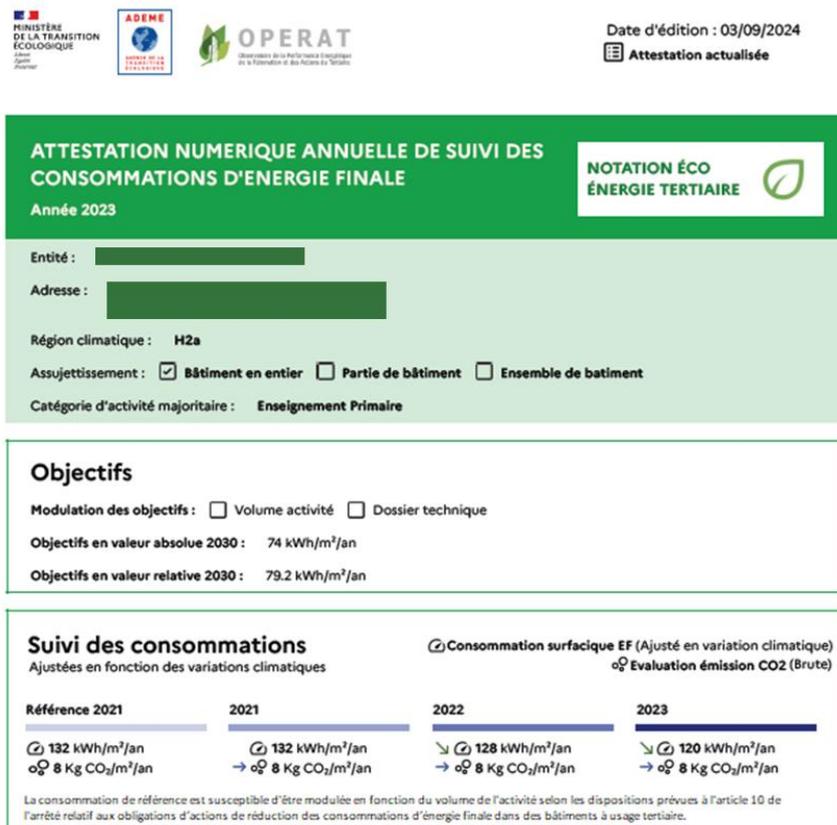


Figure 7: Exemple d'attestation OPERAT

4.2.2. Le DPE tertiaire

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) renseigne sur la performance énergétique et climatique d'un logement ou d'un bâtiment (étiquettes A à G), en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Les étiquettes énergie et climat des bâtiments tertiaires sont différentes de celles des logements. Il en existe quatre modèles différents, selon l'activité et l'occupation du bâtiment :

- Bâtiment à l'exception des centres commerciaux :
 - A usage principal de **bureau, d'administration** ou **d'enseignement**
 - A **occupation continue** (par exemple : hôpitaux, hôtels, internats, maisons de retraite, etc.)
 - Autres bâtiments non mentionnés dans les deux précédents cas (par exemple : théâtres, salles de sport...) ²²
- Centre commercial

Le DPE tertiaire a une durée de validité de 10 ans mais doit être renouvelé en cas de modification de la structure du bâtiment. Cependant, il existe deux exceptions :

- Les DPE effectués entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 (inclus) sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les DPE effectués entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 (inclus) sont valides jusqu'au 31 décembre 2024. ²³

Un effort significatif a été consacré à l'amélioration de la fiabilité du DPE des logements. En revanche, le DPE Tertiaire n'a pas bénéficié de la même révision, ce qui explique sa fiabilité moindre. En effet, il n'a pas été inclus dans la réforme de 2021, ce qui signifie que sa méthodologie n'a pas été actualisée. La méthode actuellement utilisée repose toujours sur l'analyse des factures énergétiques, ce qui permet l'émission de DPE vierges lorsque les consommations ne sont pas disponibles ou exploitables.

De plus, bien que des obligations de réalisation du DPE Tertiaire aient été instaurées, aucune sanction effective n'a été mise en place pour garantir leur application. De ce fait, ces diagnostics sont peu fréquemment réalisés malgré les obligations réglementaires. Par ailleurs, il est constaté que les contrôles de cohérence sont rarement effectués, ce qui contribue à la faible fiabilité et à la qualité inégale des données obtenues.

La base de données de l'ADEME contient un nombre très limité de DPE pour le secteur tertiaire. En effet, seulement 422 615 DPE tertiaires (depuis le 1er juillet 2021) ont été recensés, contre 13,3 millions pour le secteur résidentiel. ²⁴

DPE tertiaire est obligatoire :

- En cas de vente
- Pour la construction d'un bâtiment neuf

²² <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/diagnostic-performance-energetique-dpe>

²³ <https://www.calculcee.fr/article/dpe-tertiare-obligations-et-public-concerne/>

²⁴ <https://observatoire-dpe-audit.ademe.fr/statistiques/outil>

- Pour les bâtiments d'une surface supérieure à 250 m² et occupé par les services d'une collectivité publique ou d'un établissement public, qui accueille un établissement recevant du public de la 1re à la 4e catégorie au sens de l'article R. 143-19 du code de la construction et de l'habitation²⁵, doit faire l'objet d'un DPE avant le 1er juillet 2017, sauf si celui-ci a déjà été réalisé et est encore en cours de validité.²⁶

4.2.3. L'audit énergétique tertiaire

Le Code de l'énergie prévoit la réalisation d'un audit énergétique pour les grandes entreprises de plus de 250 salariés, afin qu'elles mettent en place une stratégie d'efficacité énergétique de leurs activités. L'audit énergétique permet de repérer les gisements d'économies d'énergie chez les plus gros consommateurs professionnels (tertiaires et industriels). Si les investissements préconisés par l'audit sont réalisés, les économies d'énergie peuvent permettre, selon la nature de l'activité, jusqu'à 30 % d'économies, et dépasser 50 % pour la part de la consommation liée au bâtiment.²⁷

La loi DDADUE (Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union Européenne) et la norme NF EN 16247 imposent aux grandes entreprises la mise en place d'une stratégie d'efficacité énergétique pour leurs bâtiments²⁸.

Ainsi, la réalisation d'un audit énergétique, devant être renouvelé tous les quatre ans, est exigée afin d'identifier les gisements d'économies d'énergie liés aux activités des entreprises concernées.

Cet audit s'applique aux structures qui ne sont pas considérées comme des PME selon la définition européenne, ainsi qu'aux entités publiques. Sont donc concernées les entreprises et organismes dépassant, pendant deux exercices comptables consécutifs, l'un des seuils suivants :

- Un effectif de 250 personnes (en unités de travail annuel - UTA)
- Un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros et un total de bilan dépassant 43 millions d'euros.²⁹

4.2.4. Le CPE

Outil de la loi Grenelle I, le contrat de performance énergétique (CPE)³⁰ permet d'améliorer l'efficacité énergétique d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments. Ces contrats sont passés entre un maître d'ouvrage et un opérateur. Ces investissements peuvent être portés par le maître d'ouvrage ou par un tiers.

Un CPE est un contrat juridique qui lie un prestataire de services énergétiques avec son client. À travers ce contrat, le prestataire garantit l'efficacité des solutions de performance énergétique proposées en fixant des objectifs mesurables de réduction des consommations.

²⁵ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043818977

²⁶ <https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/dpe-tertiaire-a785.html>

²⁷ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/audit-energetique-grandes-entreprises>

²⁸ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051538879>

²⁹ <https://www.sobre-energie.com/vos-enjeux-reglementaires/loi-ddadue/>

³⁰ Contrat qui permet de garantir, à partir d'une situation référence, des économies d'énergie.

Cinq point clés :

- Définir une situation de référence
- Définir les actions de performance énergétique en fonction des objectifs de réduction de consommation
- Garantir les économies d'énergie dans la durée
- Pénaliser financièrement si l'opérateur de service énergétique n'atteint pas la performance contractuelle
- Mesurer la performance réalisée au cours du contrat.

En cas de non-respect de ces engagements, l'opérateur pourra faire l'objet de sanctions financières. Des clauses types ont été réalisées pour les différents CPE existants en marché public. Elles permettent de sécuriser les aspects essentiels à ce type de contrat :

- la clause de l'objet : le but premier d'un CPE est l'efficacité énergétique. Le moyen d'y arriver est l'investissement réalisé en fournitures, travaux ou services ;
- la situation de référence : c'est le point de départ de référence avant investissement. Elle permet, lors des mesures réalisées pendant toute la durée du contrat, de vérifier l'efficacité des investissements. La situation de référence peut être ajustée en fonction des conditions d'usage (surface, densité, évolutions climatiques...);
- les objectifs à atteindre : à partir de la situation de référence, le CPE fixe des objectifs précis qui répondent aux ambitions de la politique énergétique du maître d'œuvre ;
- la clause et le plan de mesure des performances : elle permet de vérifier que les investissements réalisés tendent vers les objectifs fixés ;
- la clause de garantie de performance énergétique : le titulaire du marché est le garant de l'efficacité des travaux menés. Si la baisse de la consommation d'énergie attendue n'est pas atteinte, des sanctions financières peuvent être prises, en compensation des économies non perçues par les travaux réalisés.³¹

4.3. Requalifier en prêt vert : trouver le juste milieu entre complexité technique et green washing ?

4.3.1. Proposer une offre bancaire dédiée aux financements de la rénovation énergétique performante

La proposition issue de ce groupe de travail doit permettre de proposer une offre bancaire adaptée au financement de la rénovation performante. Cette offre doit aussi permettre de s'assurer que les projets financés soient suffisamment ambitieux et qu'ils permettent de garantir les économies d'énergie post travaux. Enfin, ces réflexions doivent proposer une solution qui doit être attractive financièrement pour les acteurs du tertiaire privé, afin d'encourager un maximum d'investissements dans des projets de rénovation.

Afin de proposer une requalification ambitieuse des prêts en « prêts verts » et de garantir la conformité avec les objectifs de la taxonomie européenne, il est proposé que ce groupe de travail ait pour mission de requalifier les travaux de rénovation **permettant une réduction de 30 % de la consommation d'énergie finale (et non primaire) pour les cinq usages du bâtiment.**

³¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/contrat-performance-energetique-collectivites-territoriales>

En mettant l'accent sur l'amélioration des performances des bâtiments selon ces cinq usages, l'analyse se concentre sur les caractéristiques intrinsèques du bâti plutôt que sur les économies résultant d'une meilleure efficacité des équipements liés aux activités.

Les réflexions menées dans ce groupe de travail visent à répondre aux exigences suivantes :

- Requalifier en prêt vert les financements destinés à des travaux de rénovation ambitieux, alignés au minimum sur les [objectifs 2030 du DEET](#).
- Face à la diversité des consommations liées aux différentes activités du secteur tertiaire, nous nous concentrerons uniquement sur les consommations associées aux cinq usages réglementaires du tertiaire privé, qui caractérisent la performance du bâtiment.
- Encourager une méthode garantissant une faible disparité entre la consommation énergétique théorique et réelle.
- Proposer une méthodologie simple à mettre en œuvre, tant pour les acteurs bancaires que pour les professionnels du tertiaire privé.

4.3.2. Proposition retenue dans le cadre du groupe de travail Firéno +

4.3.2.1. Faciliter le reporting lié à la taxonomie européenne pour inciter à la mise en place d'une politique monétaire verte

Afin de satisfaire à leurs obligations réglementaires en matière de financement durable, les établissements bancaires doivent mesurer la proportion de leurs actifs finançant des actifs durables, notamment à travers l'indicateur Green Asset Ratio (GAR).

Dans le cadre des actifs immobiliers, la conformité aux critères des « prêts verts » (définis comme des prêts finançant un actif durable) peut entraîner la qualification d'un prêt rénovation en « prêt vert ».

Pour qualifier des prêts en « prêts verts », certaines institutions financières utilisent le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). Toutefois, elles ont beaucoup de difficultés à obtenir les DPE post travaux de rénovation, en particulier pour les locaux tertiaires, ce qui limite la qualification des prêts liés à un actif immobilier.

Il s'agit alors de **faciliter la qualification par les banques de prêts liés à un actif immobilier en prêts verts**, tout en **facilitant également les démarches pour les emprunteurs**. Ceci, en attestant que le critère substantiel, relatif à la rénovation des bâtiments, défini par la taxonomie européenne dans le cadre de l'objectif d'atténuation du changement climatique, a été satisfait, ouvrant la voie à une intervention de la Banque Centrale Européenne (BCE). Cette intervention de la BCE pourrait permettre in fine l'émergence de prêts verts offrant des taux avantageux.

Pour faciliter ce reporting, l'outil le plus pertinent identifié est l'attestation OPERAT, générée par la plateforme du même nom³², gérée par l'ADEME. Celle-ci permet de collecter et suivre les données de consommations énergétiques des bâtiments du secteur tertiaire, conformément au Dispositif Eco Energie Tertiaire³³ (DEET). De plus, il est possible pour les assujettis au DEET, via la signature d'un mandat, de transférer à un tiers externe la responsabilité de la saisie des données sur la plateforme (le nom et la structure du mandataire sont alors indiqués sur l'attestation OPERAT).

³² <https://operat.ademe.fr/public/home>

³³ <https://www.manche.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-territoire-energie/Urbanisme/Qualite-de-la-construction/Batiments-tertiaires-le-dispositif-Eco-energie-tertiaire>

Il est alors proposé que des modifications soient apportées à l'attestation ainsi qu'à la plateforme OPERAT, afin que celles-ci permettent :

- la **vérification**, par les établissements bancaires, de la **conformité** des projets au critère **substantiel de la taxonomie européenne concernant l'atténuation du changement climatique** (réduction de la demande d'énergie primaire (DEP) d'au moins 30 %, ou rénovation du bâtiment conforme aux exigences applicables aux rénovations majeures³⁴) ;
- de répondre aux exigences des financeurs concernant la **certification des données par un tiers externe** ;
- aux banques de **consulter sur la plateforme, de manière autonome**, les données nécessaires à la qualification de leurs prêts en prêts verts, sous condition d'autorisation des clients.

Par ailleurs, il est suggéré d'aller plus loin que le critère substantiel de la taxonomie européenne pour qualifier un prêt à la rénovation énergétique en prêt vert, à savoir atteindre les [objectifs 2030 du DEET](#). Les acteurs bancaires pourraient également s'appuyer sur les données issues de [l'initiative ACT](#) pour identifier et accompagner les entreprises engagées dans une démarche de réduction de leur impact.

Cette modification de l'attestation pourrait permettre la mise en œuvre de la procédure de qualification suivante :

- l'attestation, établie à la date de constitution du dossier, pourrait être annexée à la demande de prêt bancaire dédiée à la rénovation énergétique (avec le plan de travaux, les objectifs à atteindre, la performance projetée, etc.) ;
- une fois les travaux achevés, les données de consommation post-travaux certifiées par un tiers externe, issues de l'année N ou N+1, pourraient être extraites de manière autonome par la banque à partir de la plateforme OPERAT, pour qu'elle puisse vérifier que les objectifs de performance énergétique ont bien été atteints.

4.3.2.2. Clarifier, pour la rénovation des bâtiments, le lien entre le DEET et le critère substantiel de la taxonomie européenne concernant l'atténuation du changement climatique

Pilier central du Green Deal Européen lancé en 2018, la taxonomie européenne a pour ambition de mettre en place une classification de l'ensemble des activités économiques et des investissements selon leur caractère durable.³⁵

Concernant l'activité de rénovation d'un bâtiment, celle-ci est considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique si elle :

- répond aux exigences applicables aux **rénovations majeures**, ou
- permet une réduction d'au moins 30 % de la demande en énergie primaire (DEP)³⁶.

La définition d'une **rénovation majeure** est précisée dans la [Directive \(UE\) 2018/844](#) (modifiant la directive 2010/31/UE).

En France, cette directive a été [transposée](#) notamment via la modification de [l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation](#), à l'origine du [Dispositif Eco Energie Tertiaire \(DEET\)](#).

³⁴ <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity/351/view>

³⁵ https://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/communication_taxonomie_batiments_vf-2.pdf

³⁶ <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/activities/activity/351/view>

Compte tenu du fait que le DEET est l'une des références de la transposition complète de la Directive (UE) 2018/844, cela peut laisser à penser qu'une rénovation permettant d'atteindre les objectifs du DEET pourrait être considérée comme contribuant substantiellement à l'atténuation du changement climatique, au titre de la taxonomie européenne.

Cela pourrait alors aboutir à proposer de définir comme contribution substantielle à l'atténuation du changement climatique, toute rénovation permettant d'atteindre :

- les objectifs 2030 du DEET, pour toute demande de prêt antérieure à 2030 ;
- les objectifs 2040 du DEET, pour toute demande de prêts émise entre 2030 et 2039 ;
- les objectifs 2050 du DEET, pour toute demande émise entre 2040 et 2049.

Or, ce n'est pas le cas : aujourd'hui, le DEET ne permet pas formellement de répondre à l'exigence de la taxonomie, car les rénovations majeures auxquelles font référence la taxonomie ne sont pas celles du DEET.

Il s'agirait alors de clarifier de manière officielle (par exemple au moyen d'une circulaire d'interprétation) pour les rénovations de bâtiments, le lien entre les objectifs du DEET et le critère substantiel de la taxonomie européenne relatif à l'atténuation du changement climatique et surtout les attendus de la taxonomie.

Ceci, afin de permettre aux acteurs bancaires d'avoir la même lecture de leurs obligations pour la qualification de leurs prêts verts.

INDEX DES TABLEAUX ET FIGURES

FIGURES

| | |
|--|----|
| Figure 2: Schéma général d'un parcours accompagné pour une cible grande entreprise avec un acteur ensemblier comme point d'entrée..... | 12 |
| Figure 3: Schéma général d'un parcours accompagné pour une cible TPE/ PME avec un Acteur ensemblier comme relais de mise en œuvre des travaux | 12 |
| Figure 4: Schéma de mise œuvre des travaux cible : Grande entreprise..... | 13 |
| Figure 5: Schéma de mise œuvre des travaux cible : TPE/ PME (point d'entrée PACTE Entreprises)..... | 14 |
| Figure 6: Exemple de schéma d'un fonds de garantie plafonnée (pourcentage à titre d'exemple) | 20 |
| Figure 7: Les différentes normes européennes de durabilité (ESRS)..... | 31 |
| Figure 8: Exemple d'attestation OPERAT | 33 |

SIGLES ET ACRONYMES

| | |
|--------------|---|
| AAP | Appel à Projet |
| ADEME | Agence de la transition écologique (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) |
| BACS | Building Automation & Control Systems |
| BBC | Bâtiment Basse Consommation |
| BEI | Banque Européenne d'Investissement |
| BPI | Banque Publique d'Investissement |
| CEE | Certificats d'Economies d'Énergie |
| COFIL | Comité de Pilotage |
| CPE | Contrat de Performance Énergétique |
| CSRD | Corporate Sustainability Reporting Directive |
| CVC | Chauffage, Ventilation, Climatisation |
| DEET | Dispositif Eco Énergie Tertiaire (dit Décret tertiaire) |
| DEP | Demande d'Énergie Primaire |
| DGALN | Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature |
| DGE | Direction Générale des Entreprises |
| DGEC | Direction Générale de l'Énergie et du Climat |
| DMTO | Droits de Mutation à Titre Onéreux |
| DPEB | Directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments |
| ECS | Eau Chaude Sanitaire |
| EnR | Énergies Renouvelables |
| ESCO | Energy Service Companies |
| ESE | Entreprise de Services Énergétiques |
| ESG | Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance |
| ETI | Entreprise de Taille Intermédiaire |
| GES | Gaz à Effet de Serre |
| GTB | Gestion Technique du Bâtiment |
| HQE | Haute Qualité Environnementale |
| IGEDD | Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable |
| ITE | Isolation Thermique par l'Extérieur |
| ITI | Isolation Thermique par l'Intérieur |
| PME | Petite ou Moyenne Entreprise |
| QAI | Qualité de l'Air Intérieur |
| ROI | Return on Investment |
| RSE | Responsabilité Sociétale des Entreprises |
| SCI | Société Civile Immobilière |
| SCPI | Société Civile de Placement Immobilier |
| TPE | Très Petites Entreprises |
| TRB | Temps de Retour Brut |
| TRI | Taux de Rentabilité Interne |
| VAN | Valeur Actualisée Nette |

GLOSSAIRE

Entreprise de Services Énergétiques (ou ESCO pour Energy Service Company) : est une entreprise spécialisée dans la fourniture de solutions énergétiques visant à améliorer l'efficacité énergétique et à réaliser des économies d'énergie.

Les caractéristiques adoptées par ces acteurs dans leur démarche se distinguent par les cinq éléments suivants :

- La mise en œuvre d'une solution clé en main offrant un point d'entrée unique pour les différentes étapes du projet
- Une approche globale visant à prendre en compte l'ensemble des problématiques énergétiques
- La sélection rigoureuse du bouquet de travaux le plus adapté aux besoins spécifiques des clients
- La conception et la réalisation d'un montage financier optimisé
- L'engagement à garantir une performance énergétique.³⁷

OPEX (ou dépense opérationnelle) : désigne les coûts liés aux activités courantes d'une entreprise. Cela inclut les frais de fonctionnement tels que les salaires, les loyers, les services publics, les fournitures de bureau, et les coûts de maintenance. Ce sont les dépenses nécessaires pour maintenir les opérations quotidiennes de l'entreprise.

CAPEX (ou dépense en capital) : désigne les investissements réalisés par une entreprise pour acquérir, améliorer ou entretenir des actifs à long terme. Cela inclut l'achat de biens immobiliers, de machines, d'équipements, ou encore les coûts liés à la construction de nouvelles installations. Ce sont des dépenses qui visent à améliorer la capacité productive ou l'efficacité de l'entreprise sur le long terme.

L'énergie finale (kWhEF) : quantité d'énergie disponible pour l'utilisateur final.

L'énergie primaire (kWhEP) : consommation nécessaire à la production de cette énergie finale. Par convention, du fait des pertes liées à la production, la transformation, le transport et le stockage de l'énergie :

- 1 kWhEF \Leftrightarrow 2,58 kWhEP pour l'électricité
- 1 kWhEF \Leftrightarrow 1 kWhEP pour les autres énergies (gaz, réseaux de chaleur, bois, etc.)³⁸

Consommation Conventiennelle maximale (Cepmax) : consommation maximale d'énergie primaire lié aux cinq usages réglementaires du tertiaire. Sa valeur est fixée selon la localisation géographique, l'altitude, le type d'usage du bâtiment, la surface moyenne et les émissions de gaz à effet de serre.

Consommation liée aux cinq usages réglementaires du tertiaire privé : consommation liée exclusivement au : chauffage, refroidissement, l'éclairage, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires (pompes et ventilateurs)

Consommations d'énergie tout usages : consommation liée tous les usages du bâtiment que ce soit les cinq usages réglementaires du tertiaire privé ainsi que celles liée aux activités du bâtiments.

³⁷ <https://esco.info/>

³⁸ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/reglementation-thermique-rt2012>

L'ADEME EN BREF

À l'ADEME - l'Agence de la transition écologique -, nous sommes résolument engagés dans la lutte contre le réchauffement climatique et la dégradation des ressources.

Sur tous les fronts, nous mobilisons les citoyens, les acteurs économiques et les territoires, leur donnons les moyens de progresser vers une société économe en ressources, plus sobre en carbone, plus juste et harmonieuse.

Dans tous les domaines - énergie, économie circulaire, alimentation, mobilité, qualité de l'air, adaptation au changement climatique, sols... - nous conseillons, facilitons et aidons au financement de nombreux projets, de la recherche jusqu'au partage des solutions.

À tous les niveaux, nous mettons nos capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

FINANCEMENT DE LA RENOVATION PERFORMANTE DES BATIMENTS TERTIAIRES PRIVES – PROPOSITIONS FIRENO+

L'ADEME, Sustainable Finance Observatory (think tank spécialisé dans le financement de la transition bas-carbone) et Res publica (cabinet de conseil spécialisé en concertation) ont constitué un consortium pour piloter le projet FiRéno+, visant à créer des solutions « clé en main » pour faciliter le financement de la rénovation performante des bâtiments en France (résidentiel individuel et tertiaire privé). Les propositions s'appuient sur une communauté de plus de 150 acteurs et sur des travaux collectifs en groupes de travail et en tables rondes.

Ce document synthétise les réflexions menées entre octobre 2024 et avril 2025 dans le cadre des trois groupes de travail thématiques (GT) sur le secteur tertiaire privé :

- GT1 : Quels montages financiers innovants peuvent être mobilisés pour les investissements dans l'immobilier ?
- GT2 : Quels nouveaux outils fiscaux incitatifs peuvent être développés pour favoriser une massification des investissements ?
- GT3 : Que convient-il de financer ? Vers de nouveaux critères pour qualifier la rénovation environnementale ?

Les groupes de travail ont coconstruit des propositions opérationnelles et des actions concrètes adaptées aux besoins du terrain, pour lever les freins et massifier le financement de la rénovation énergétique performante..