

Le tiers-financement

1. Qu'est-ce que le tiers-financement ?

Le concept de tiers financement a été mis en lumière par le groupe de travail « Les Financements Innovants de l'Efficacité Energétique » (« FIEE ») du Plan Bâtiment Durable, conduit en 2013 par Inès Reinmann (alors Axcior Corporate Finance, aujourd'hui Edmond de Rothschild Corporate Finance) et Olivier Ortega (avocat associé, LPA CGR).

Il consiste à proposer une offre de rénovation énergétique qui inclut le financement de l'opération et un suivi post-travaux, de telle sorte que le propriétaire n'a rien à financer car les économies d'énergies futures remboursent progressivement tout ou partie de l'investissement.

Le tiers-financement peut désigner l'accompagnement global (technique et financier), ou seulement l'accompagnement technique, selon qu'on le considère au sens large ou au sens plus strict. Il est à distinguer du tiers-investissement, qui est un cas particulier de tiers-financement dans lequel le propriétaire ne finance pas les investissements.

2. Le cadre réglementaire à ce jour

Suite aux avancées successives de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR, de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique et à la croissance verte, et des différents décrets et arrêtés publiés fin 2015 et début 2016, le cadre juridique entourant le tiers-financement est désormais complet.

En 2014, la loi ALUR a clairement consacré le dispositif en posant une définition du mécanisme dans le code de la consommation comme « *l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps* ».

La loi du 17 août 2015 a ensuite souhaité renforcer les sociétés publiques régionales de tiers-financement, pour permettre l'avance des fonds aux particuliers qui souhaitent engager des travaux pour améliorer l'efficacité énergétique de leur logement. Plus précisément, elle encadre l'activité de tiers-financement en la plaçant sous le contrôle de l'Autorité de contrôle prudentiel de résolution (APCR), précise les conditions préalables à l'activité de tiers-financement et permet une dérogation au monopole bancaire pour les sociétés de tiers-financement dont l'actionnariat est majoritairement formé par des collectivités territoriales ou qui sont rattachés à une collectivité de tutelle.



De plus, la loi relative à la transition énergétique envisage, dans le cadre des programmes régionaux pour l'efficacité énergétique, la mise en place d'un réseau d'opérateurs pour le tiers-financement conduit par la Région.

Enfin, depuis début 2016, l'ensemble des décrets et arrêtés d'application attendus au titre de la loi de transition et de la loi ALUR sont désormais publiés (décrets du 17 mars 2015 et du 25 novembre 2015, arrêté du 8 février 2016), achevant entièrement le cadre juridique entourant le tiers-financement.

Parmi les précisions apportées par ces textes, on retient notamment les éléments suivants :

- le capital initial de la société de tiers-financement doit être au minimum de 2 millions d'euros ;
- l'opération de tiers-financement doit permettre de réaliser des économies d'énergie dans le logement ou le bâtiment et d'atteindre une diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire d'au moins 25 % par rapport au niveau initial ;
- lorsqu'il inclut des activités de crédit, le service de tiers-financement peut également être exercé indirectement par d'autres sociétés dans le cadre de conventions établies avec des établissements de crédit ou des sociétés de financement. Dans ce cas, la société de tiers-financement doit être agréée comme intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement ;
- les sociétés de tiers-financement ne sont pas autorisées à proposer au public des titres financiers, ni à collecter des fonds remboursables. Elles peuvent se financer par des ressources empruntées aux établissements de crédit ou sociétés de financement ou par tout autre moyen ;
- la précision de l'ensemble des caractéristiques requises pour que l'APCR puisse délivrer l'autorisation d'exercer une activité de crédit pour les sociétés de tiers financement ;
- les volets techniques et de prestation de l'offre de tiers-financement.

Consultez le détail du cadre réglementaire ici : <http://www.anil.org/analyses-et-commentaires/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2015/renovation-energetique-des-batiments-le-tiers-financement/#c110945>

3. Des exemples en région

Plusieurs régions ont développé à ce jour des opérateurs de tiers-financement qui fonctionnent. Adressé aux logements publics ou privés, individuels ou collectifs, ce mécanisme peut se présenter sous différentes formes dont nous développons quelques exemples ci-dessous :

Rhône-Alpes : la SPL OSER rénove les bâtiments publics

Créée fin 2012 par des collectivités locales de Rhône-Alpes pour encourager et accompagner la rénovation énergétique des bâtiments publics, la SPL Oser est la première Société Publique Locale d'efficacité énergétique de France. Afin de rénover à moindre coût, elle recourt à une mutualisation de la maîtrise d'ouvrage et des financements, celle-ci pouvant





se faire en regroupant plusieurs bâtiments d'un même propriétaire ou de propriétaires différents. Benoît Leclair, président de la SPL Oser, décrit son fonctionnement en quelques mots : « notre société publique locale se charge du financement, des travaux et se finance grâce à un loyer sur 20 ans ».

La SPL Oser est récemment entrée en phase opérationnelle, avec le lancement en fin 2015 de 8 chantiers de rénovation thermique. Une deuxième vague est prévue avec la rénovation de l'Hôtel de Ville de Cran-Gevrier (74) et de la médiathèque de Montmélian (73). Sur certains bâtiments comme les groupes scolaires, les lycées ou les gymnases, les rénovations sont également l'occasion de se mettre aux normes incendie et accessibilité, voire d'engager des travaux d'aménagement intérieur.

«Nous passons des marchés avec des objectifs de performances énergétiques chiffrés allant jusqu'à -40% d'énergie primaire consommée après travaux, -40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre et +20% d'énergie consommée via des énergies renouvelables», précise Philippe Truchy, directeur de la SPL Oser. Les travaux sont pilotés par la SPL et conduits par des entreprises ou groupements d'entreprises responsables à la fois de la conception, de la réalisation, de l'exploitation et de la maintenance du projet : d'après le directeur de la SPL, les marchés se situent dans une fourchette allant de 1 million à 4,5 millions d'euros. La SPL Oser compte actuellement 16 actionnaires : la Région, quatorze communes de Rhône-Alpes (dont Annecy et Grenoble depuis 2015), et le Syndicat Intercommunal d'Énergie du département de la Loire (SIEL 42).

Afin de contourner les contraintes liées à la gestion du budget public, les opérations sont conduites dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif (BEA) passé entre la collectivité et la SPL Oser. Il s'agit d'un instrument juridique permettant à une collectivité territoriale propriétaire d'un bien immobilier de le louer à un tiers qui pourra construire un ouvrage sur le domaine public et ensuite le louer à la collectivité propriétaire du terrain. Cet instrument est souvent utilisé pour conduire des opérations relevant de l'intérêt général.

Picardie : la SPEE propose des solutions aux particuliers

Le Service Public d'Efficacité Énergétique (SPEE) mis en place par la région Picardie fin 2013 propose des solutions personnalisées de tiers-financement à tous les ménages picards, afin de soutenir et d'accompagner les travaux de rénovation thermique.

Ayant déjà financé plus de 400 projets en 2015, le SPEE s'est récemment vu accorder un prêt d'un montant de 50 millions d'euros par la Banque Européenne d'Investissement (BEI), dans le cadre du programme européen ELENA de soutien aux projets locaux d'efficacité énergétiques. Ce coup de pouce bienvenu va lui permettre de massifier les rénovations et d'étendre son action à l'ensemble du territoire picard d'ici un an : « *D'ici 2017, 2 000 logements seront rénovés, 10 000 par an à partir de 2018. Cela va générer 3 000 emplois* » se réjouit ainsi Claude Gewerc, président de la région Picardie et particulièrement fier de ce projet.

Le succès du SPEE repose sur un large panel d'offres individualisées de tiers-financement, permettant d'engager des travaux sur-mesure et adaptés à la situation financière et matérielle des ménages. Depuis août 2015, le dispositif s'intéresse aussi aux immeubles





collectifs privés, qui génèrent à eux seuls 15% des émissions de gaz à effet de serre du territoire picard. Ainsi, la résidence Hélène de Montataire et ses 228 logements a été la première copropriété, en septembre dernier, à bénéficier du Picardie Pass Rénovation de la SPEE ; les travaux seront engagés sous peu.

Ile-de-France : la SEM Energies Positif s'adresse aux copropriétés

Créée fin 2013, la SEM (Société d'Economie Mixte) Energies Positif est dédiée à la rénovation énergétique des logements collectifs en Ile-de-France (copropriétés et logement social). Là aussi, l'idée est de sortir des limites du modèle public habituel d'intervention financière en recourant au mécanisme de tiers-financement.

Après avoir traité 4 opérations sur 15 mois, Energies Positif accompagne actuellement plus de 20 copropriétés franciliennes tout au long de leur projet de rénovation énergétique, de l'audit global à la réalisation de leurs travaux, en passant par la conception du projet. « Cela représente environ 40 millions d'euros et plus de 3 000 logements », indique son directeur José Lopez.

Côté financements, la Commission européenne soutient Energies Positif au titre du programme Intelligent Energy Europe. Ce dernier appuie le développement d'investissements dans des projets énergétiques durables : il octroie à Energie Positif un soutien financier permettant d'une part de prendre en charge une partie des coûts de mise en place de l'offre, et d'autre part de renforcer les capacités et compétences des acteurs intervenant dans le secteur de la copropriété. Dans le cadre de ce deuxième objectif, Energies Positif et l'ARENE Ile-de-France ont mis en œuvre un programme de formations destiné à faire monter en compétence tous les acteurs de la rénovation énergétique.

La Sem Positif, dont le modèle économique est basé sur des copropriétés importantes (50 logements minimum), a obtenu en 2015 un prêt de la BEI de 100 millions (sur une enveloppe de 400 millions consacrés au tiers-financement, ouverte par le plan Juncker).

