



Tiers Investissement et facteur 4

Rénovation énergétique des bâtiments



Caisse
des Dépôts

Thomas Sanchez
22 juin 2010



Réussir le Grenelle

■ Quel enjeu patrimonial, quelles exigences ?

| | Délais de rénovation et obligations | Objectifs de performance énergétique |
|--|---|---|
| Bâtiments de l'Etat et des collectivités territoriales | Engagement des rénovations d'ici 2012 | Réduction d'au moins 40% des consommations énergétiques et d'au moins 50% les émissions de GES d'ici 2020 |
| Logements sociaux | 800 000 logements les plus énergivores d'ici 2020 | Réduire à moins de 150 kWh/m ² /an la consommation énergétique des logements dépassant aujourd'hui 230 kWh/m ² /an. |
| Logements privés | Audit énergétique et examen des Contrats de Performance Energétique par les syndicats | 400 000 réhabilitations lourdes par an à partir de 2012 |

■ Quelles ambitions des rénovations pour réussir le facteur 4 ?

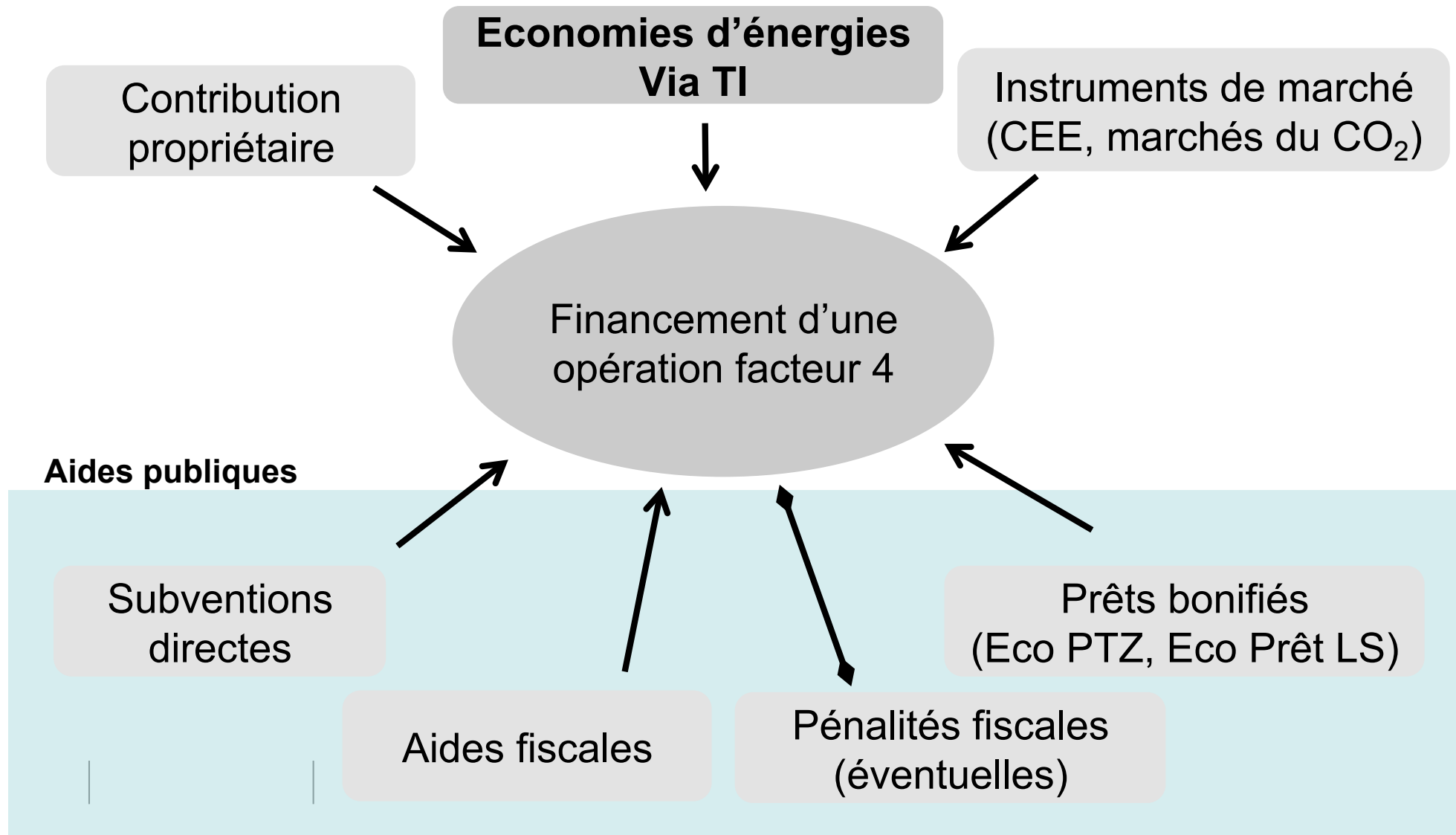


Le Tiers Investissement, nouvel outil

- Les outils en place
 - Investissement du propriétaire
 - Aides publiques directes et indirectes :
 - Incitations fiscales (ex : crédit d'impôt, exonération TFPB)
 - Pénalités fiscales (contribution carbone - reporté)
 - Subventions directes des collectivités territoriales ou de l'Etat
 - Prêts bonifiés (ex : Eco PTZ pour les particuliers, Eco Prêt Logement Social)
 - Instruments de marché (ex : Certificats d'Economie d'Energie, marchés du CO₂)
- Le Tiers Investissement = outil complémentaire



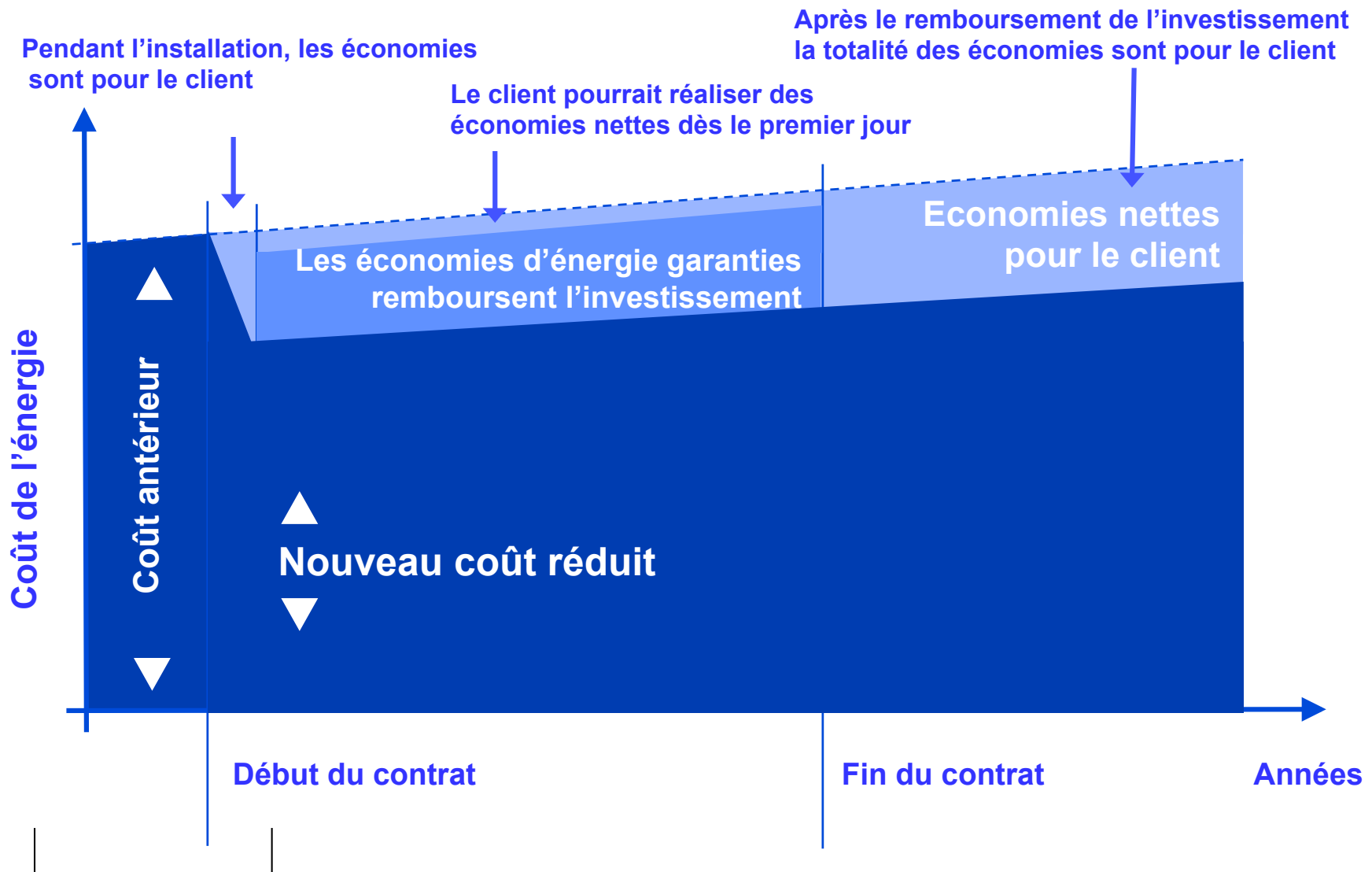
Quelles ressources financières ?





Caisse
des Dépôts

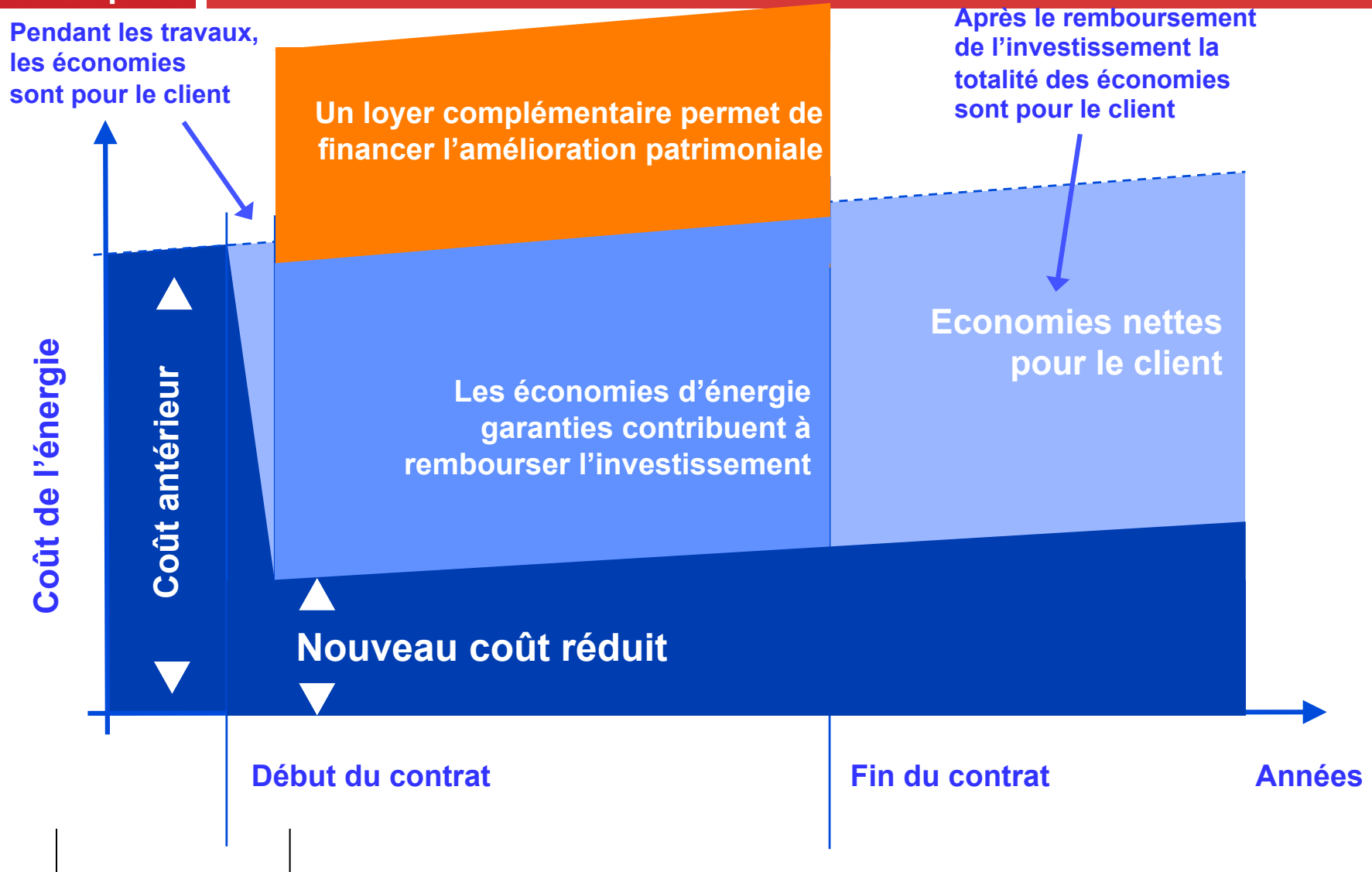
Le concept du « Tiers Investisseur »





Caisse
des Dépôts

Le mécanisme du « Tiers Investisseur » compatible facteur 4 en intégrant l'isolation du bâtiment

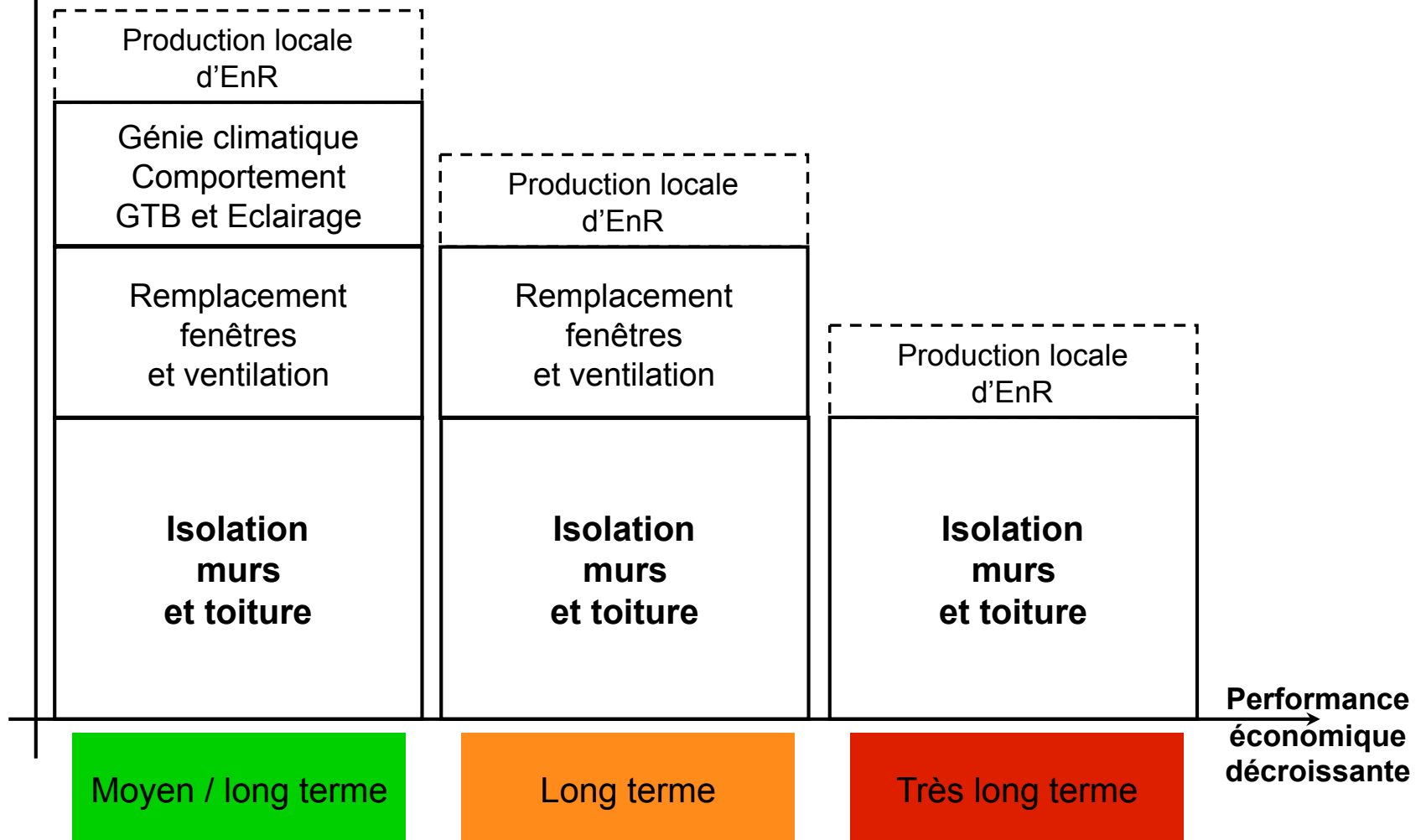




Caisse
des Dépôts

Interventions d'un Tiers Investisseur et équilibre économique

Performance énergétique
croissante





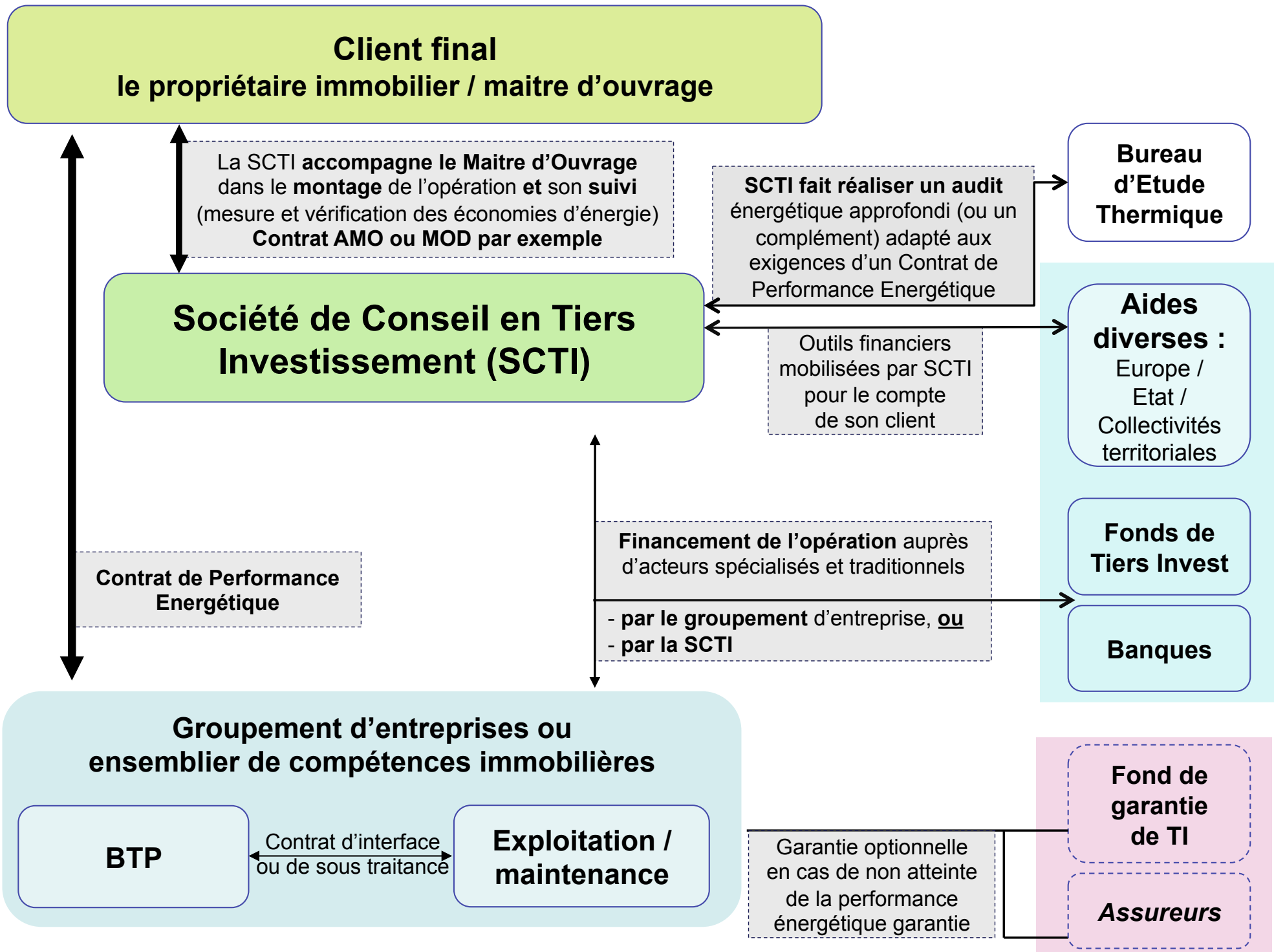
Intérêts du mécanisme de Tiers Investissement

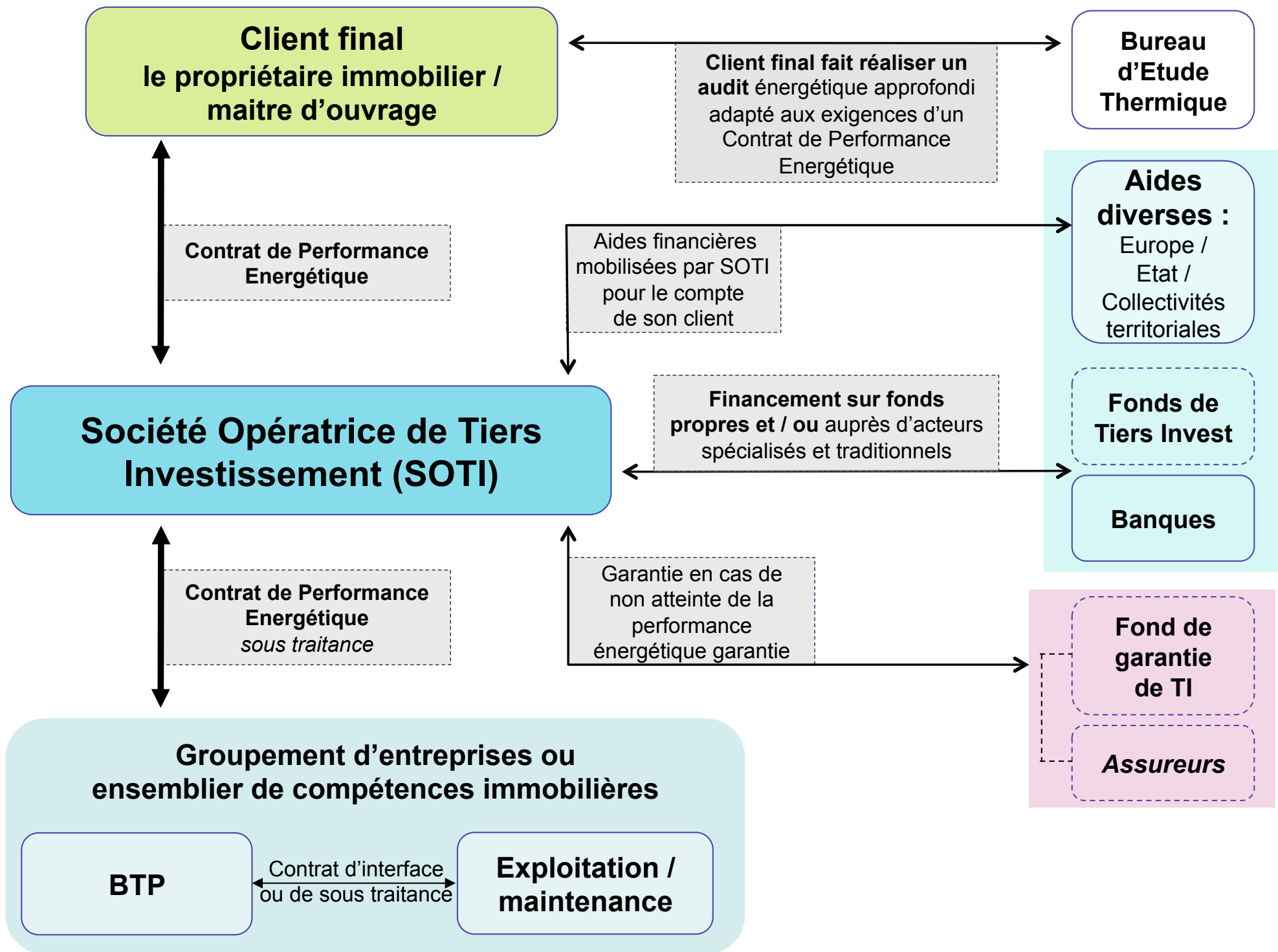
- Capacité à mobiliser et sécuriser les économies d'énergie
- Doit aider à convaincre les propriétaires immobiliers d'engager une rénovation « facteur 4 »
- Génère des externalités positives
 - Précarité énergétique
 - Dépendance énergétique
 - Réduction du besoin de puissance électrique installée
- Intérêt patrimonial
- Points clefs
 - Les économies couvrent une partie de l'investissement
 - La rénovation doit être globale, pour que les actions à rentabilité rapide puissent compenser les actions à rentabilité plus lointaine.



Tiers Investissement : trois compétences clefs

- L'opérateur ou conseil en tiers investissement doit apporter trois compétences clefs
 - Intervenir en tant qu'ensemblier de compétences immobilières
 - Développer l'ingénierie financière de l'opération
 - Apporter à ses clients la garantie de performance énergétique
- Plusieurs modèles de Sociétés de Tiers Investissement peuvent être créés:
 - Structuration de la demande
 - Rôle de conseil, d'accompagnement des maitres d'ouvrages publics ou privés
 - Prestation allant du diagnostic stratégique immobilier jusqu'au suivi des consommations d'énergie des bâtiments pendant la durée du contrat de performance énergétique.
 - Inclus le rôle d'aide au montage financier de l'opération.
 - Structuration de l'offre
 - Modèle d'opérateur intégré
 - Réalisation complète des travaux et l'exploitation des installation pendant une durée à déterminer contractuellement (entre 15 et 40 ans).

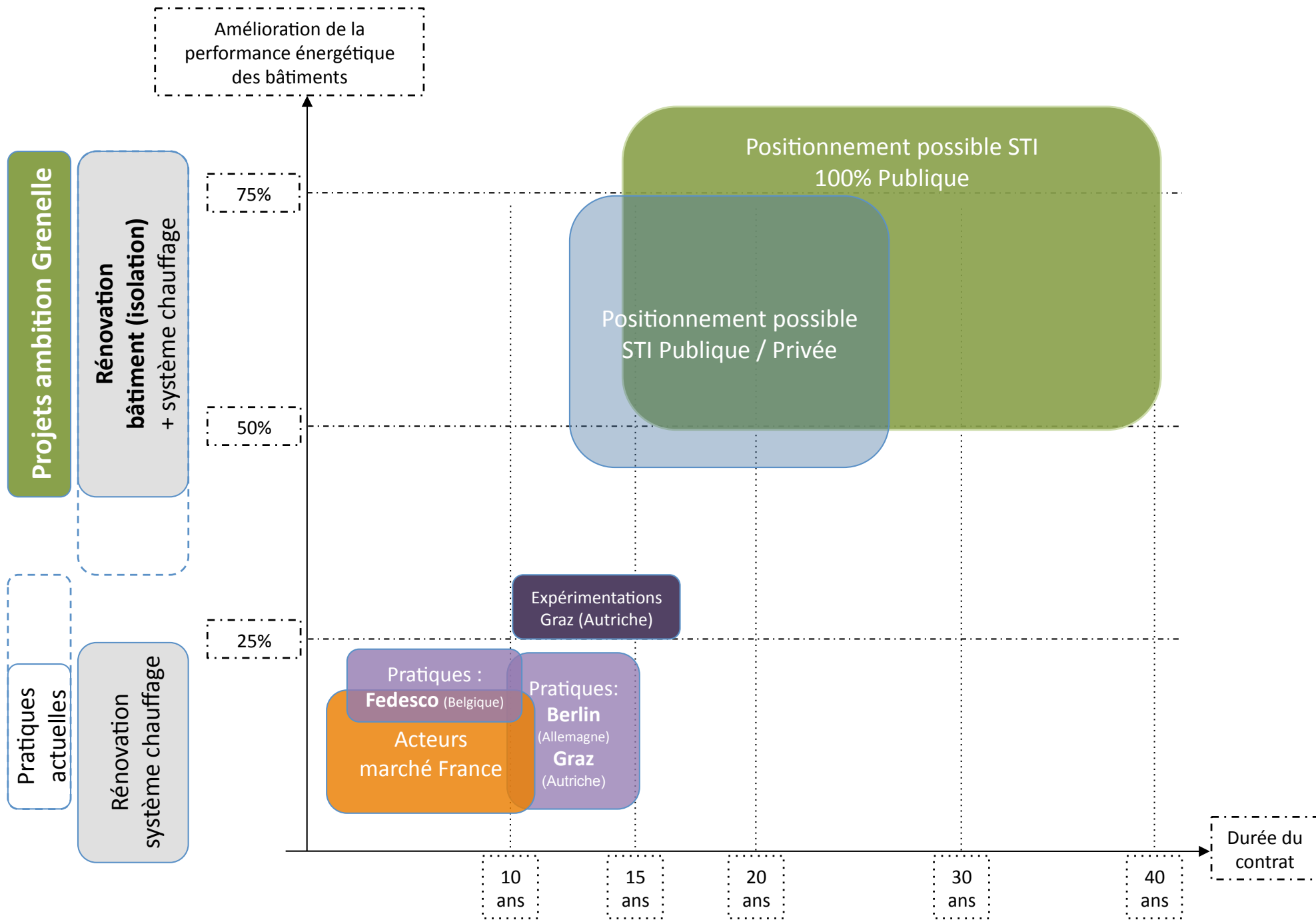






Caisse
des Dépôts

Quel positionnement des STI ?





Caisse
des Dépôts

Les besoins complémentaires

- Fonds de garantie et / ou développement de nouvelles offres assurantielles
 - Sécurisation du mécanismes
 - Accès des PME au marché

- Evolutions juridiques et réglementaires

|

|



Sept conditions de succès

1. Partager et diffuser la connaissance des montages de Tiers Investissement et de leur potentiel opérationnel et financier
2. Mobiliser des acteurs publics pour développer les mécanismes de Tiers Investissement facteur 4
3. Adapter la fiscalité afin de faciliter le développement des montages de Tiers Investissement
4. Normer la caractérisation de la performance énergétique des bâtiments en conditions d'utilisation
5. Adapter la commande publique au développement des dispositifs de Tiers Investissement
6. Permettre aux STI de mobiliser les aides prévues pour le compte de leurs clients
7. Modifier les règles de majorité et la définition des parties communes