



« Effinergie : groupe de travail financement »

**Conseil Régional PACA
Marseille
29 juin 2011**

Financement marché immobilier vert

3 défis à relever

Expertise

« éco-TRI » > TRI productif

Le risque

Financement marché immobilier vert

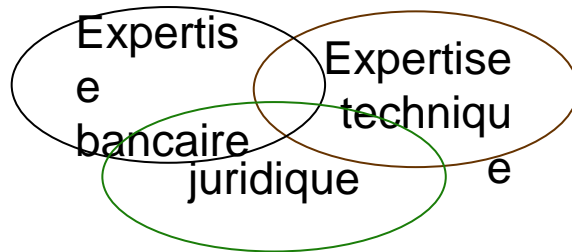
le défi de l'expertise

Expertise

Nouveaux marchés = couplage expertise technique à l'expertise financière

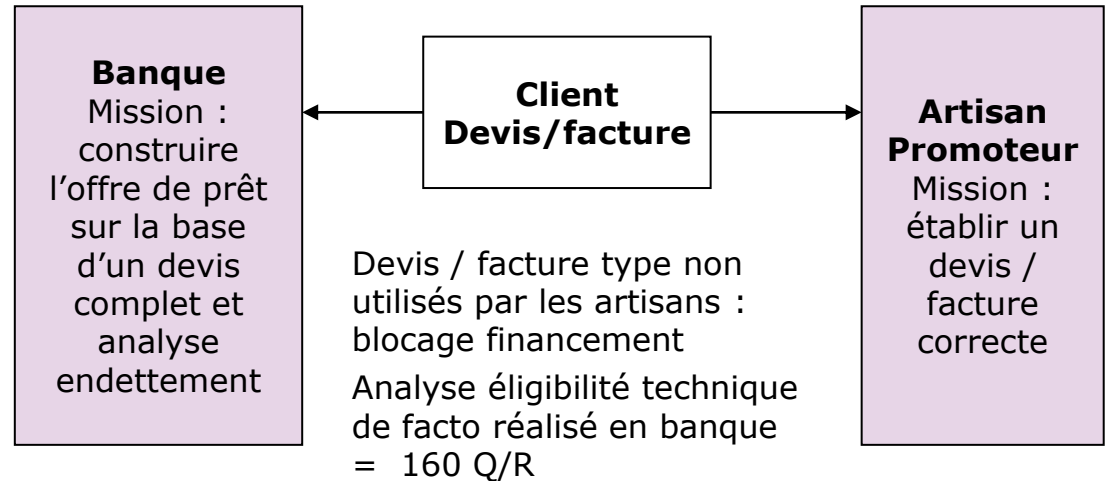
Environnement : logique taux

Solidarité : logique risque



Expertise technique

- Liste d'équipements
- Label
- Expertise externe : chambre métiers, ADIE pour microcrédit
- Comité éthique (BP Alsace, Rabobank)



Sécuriser l'information :

- **Devis / facture type**
- **Certificateur**
- **Artisan labellisé : responsable**

Financement marché immobilier vert

le défi de l'expertise

Exemple de discordance expertise banque / technique
Panel de Q/R dévolues à la partie technique et de facto vérifié par la banque

éco-prêt à taux zéro ?	
F7	Dans quelle mesure, les frais (maîtrise d'œuvre, études, assurance...) relatifs à la fois à des travaux éligibles et à des travaux non éligibles, peuvent-ils être financés par l'éco-prêt ?
F8	Dans une copropriété, les provisions pour prestations complémentaires sont-elles finançables par l'éco-prêt à taux zéro ?
F9	Les études de sol sont-elles finançables par l'éco-prêt à taux zéro ?
F10	La vidange de la fosse septique ou toutes eaux, ainsi que son comblement, sont-ils finançables par l'éco-prêt à taux zéro ?
F11	La vidange d'une cuve à fioul, ainsi que son comblement, sont-ils finançables par l'éco-prêt à taux zéro ?
F12	Les « travaux d'installation » comprennent-ils les « travaux de remplacement » ?
F13	Le coût d'un éventuel échafaudage ou d'une ligne de vie est-il finançable par l'éco-prêt à taux zéro ?

Financement marché immobilier vert

le défi de l'expertise

Exemple de discordance expertise banque / technique

L'absence de coordination prêt LDD - /éco-PTZ

CADRE B Travaux A remplir par l'entreprise

1. Description des travaux d'amélioration de la performance énergétique

- Equipements de chauffage**
 - chaudière basse température P= _____ kW gaz fioul
 - chaudière à condensation P= _____ kW gaz fioul
 - calorifugeage des circuits (ECS ou/et chauffage) R= _____ (m².K/W)
 - appareils de régulation
- Equipements de raccordement à un réseau de chaleur majoritairement énergies renouvelables ou cogénération
- Isolation thermique**
 - isolation des parois opaques S= _____ m² R= _____ (m².K/W)
 - pose de fenêtres performantes S= _____ m² Uw= _____ (W/m².K) nature :
 - volets isolants S= _____ m² Radditionnels= _____ (m².K/W)
- Energies renouvelables**
 - panneaux solaires thermiques P= _____ kW
 - électricité d'origine solaire P= _____ kW
 - chauffage origine hydraulique P= _____ kW
 - électricité éolienne, hydraulique ou biomasse P= _____ kW
 - chauffage/eau chaude biomasse (bois,...) P= _____ kW Rendement= _____ CO2=
 - autres appareils de chauffage au bois P= _____ kW Rendement= _____ automatique
 - pompe à chaleur géothermique à capteur fluide sol-sol ou sol-eau P= _____ kW Cop= _____
 - pompe à chaleur géothermique eau glycolé/eau P= _____ kW Cop= _____
 - pompe à chaleur air-eau P= _____ kW Cop= _____
 - pompe à chaleur air-air P= _____ kW Cop= _____
- Eléments connexes indispensables à l'installation des équipements ci-dessus (à préciser) :

2. Coût des travaux relatifs à l'amélioration de la performance énergétique (devis de l'entreprise)

- coût du (des) équipement(s), appareil(s), matériau(x) en € TTC = _____
- coût de main d'œuvre en € TTC = _____
- coût total des travaux d'amélioration de la performance énergétique en € TTC = _____

3. Engagement de l'entreprise qui réalise les travaux

Je soussigné _____
certifie sur l'honneur que la ou les équipements, appareils, matériaux visés par la présente attestation sont conformes

Formulaires différents :

- Vision technique
- Pas de concertation avec la banque

Critères différents :

- Pas mêmes objets
- Pas mêmes seuils

CADRE B - Eligibilité des travaux d'économie d'énergie au prêt
A faire remplir aux entreprises par le demandeur

En signant le présent document, le professionnel certifie sur l'honneur que les équipements, appareils, matériaux visés par la présente attestation respectent les critères d'éligibilité prévus par l'arrêté du XXXX.
A remplir par l'architecte ou le maître d'œuvre le cas échéant.

Je soussigné _____
certifie sur l'honneur que les travaux prévus respectent les critères d'éligibilité prévus par l'arrêté du XXXX.
Fait à _____ le _____
Nom de l'entreprise : _____ Signature _____ Tampon _____
N° RM, RCS ou SIREN : _____

A remplir par les entreprises réalisant les travaux

Isolation thermique performante des toitures		Systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants	
Isolation de combles perdus	R \geq 2,5 (m².K/W)	Pose d'une chaudière à condensation et d'un programmeur de chauffage	
ou Isolation de combles aménagés	R \geq 2,4 (m².K/W)	ou pose d'une chaudière basse température et d'un programmeur de chauffage (uniquement dans les cas prévus par l'arrêté)	
ou Isolation de toiture terrasse	R \geq 2,3 (m².K/W)	ou pose d'une pompe à chaleur et d'un programmeur de chauffage	ou UOP = \geq 3,3
Coût total en € TTC = _____ Fait à _____ le _____ Nom du signataire : _____ Nom de l'entreprise : _____ N° RM, RCS ou SIREN : _____ Signature _____ Tampon _____		Coût total en € TTC = _____ Fait à _____ le _____ Nom du signataire : _____ Nom de l'entreprise : _____ N° RM, RCS ou SIREN : _____ Signature _____ Tampon _____	
Isolation thermique performante des murs donnant sur l'extérieur		Equipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	
Isolation des murs	R \geq 2,5 (m².K/W)	Pose d'une chaudière bois	classe = \geq 3
		ou Pose d'un système de chauffage par poêles bois, foyers fermés ou inserts	Rendement = \geq 70 %
Coût total en € TTC = _____ Fait à _____ le _____ Nom du signataire : _____ Nom de l'entreprise : _____ N° RM, RCS ou SIREN : _____ Signature _____ Tampon _____		Coût total en € TTC = _____ Fait à _____ le _____ Nom du signataire : _____ Nom de l'entreprise : _____ N° RM, RCS ou SIREN : _____ Signature _____ Tampon _____	
Isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur		Equipements de production d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable	
Pose de fenêtres	Uj \leq 1,8 (W/m².K)	Installation d'un système de production d'eau chaude sanitaire solaire avec capteurs certifiés CSTBat ou	
Pose de fenêtres +volets	Ujv \leq 1,8 (W/m².K)		

Financement marché immobilier vert

3 défis à relever

Expertise

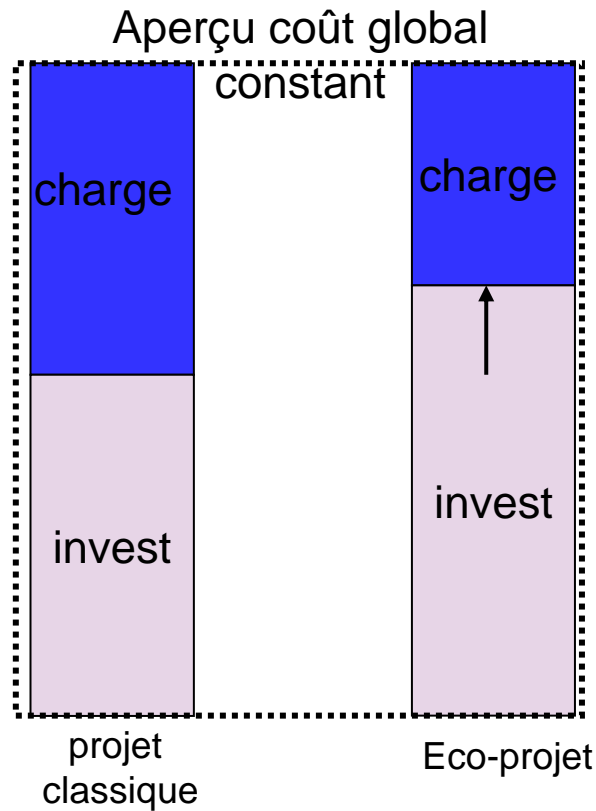
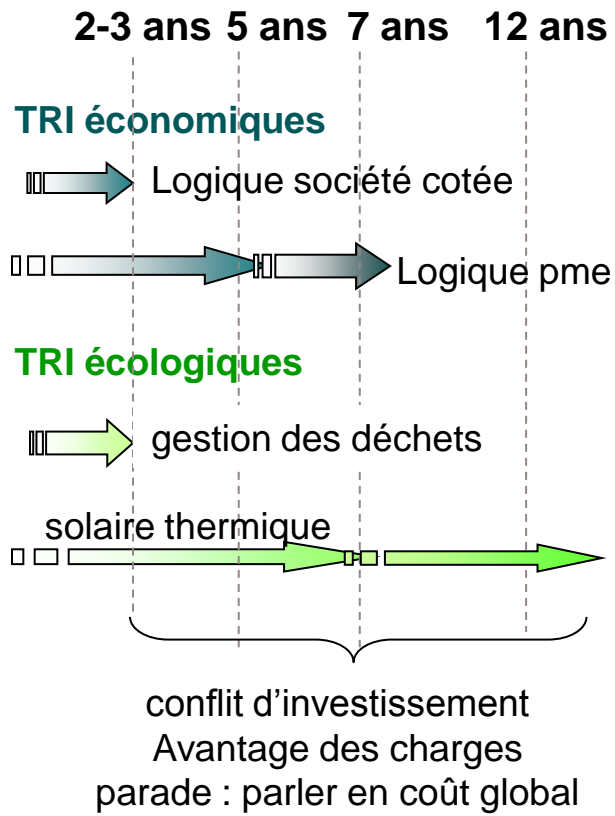
« éco-TRI » > TRI productif

Le risque

Financement marché immobilier vert

le défi du TRI

« éco-TRI » > TRI productif



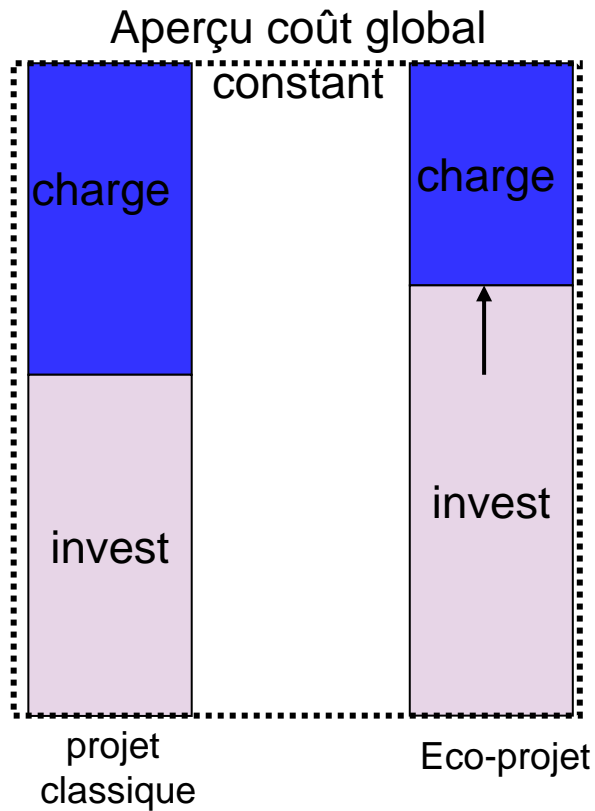
- Logique économique
- Logique Coût global
 - Surcoût matériel compensé par économie de charges
 - Donc viable économiquement

- Logique financière :
- Logique endettement
 - Prix au m² > marché
 - Risque > marché
 - Donc non viable financièrement

Et pourtant...

Financement marché immobilier vert

le défi du TRI



Solution :

Générer une ressource bancaire peu chère

- Livret solidaire CODEVair
- Refinancement BEI
- Fraction du LDD pour rénovation mono poste-CIDD
- Livret A pour logement social

Développer des prêts bonifiés

- Via la ressource verte
- Via subvention publique (ecoPTZ, prêts verts régionaux)
- Via adossement marché CEE et CO2 domestiques

Externaliser le surinvestissement

- Tiers investissement : PPP / CPE / ESCO (sous forme SAS, SEM...)
- Tiers-financement : cas des copropriétés

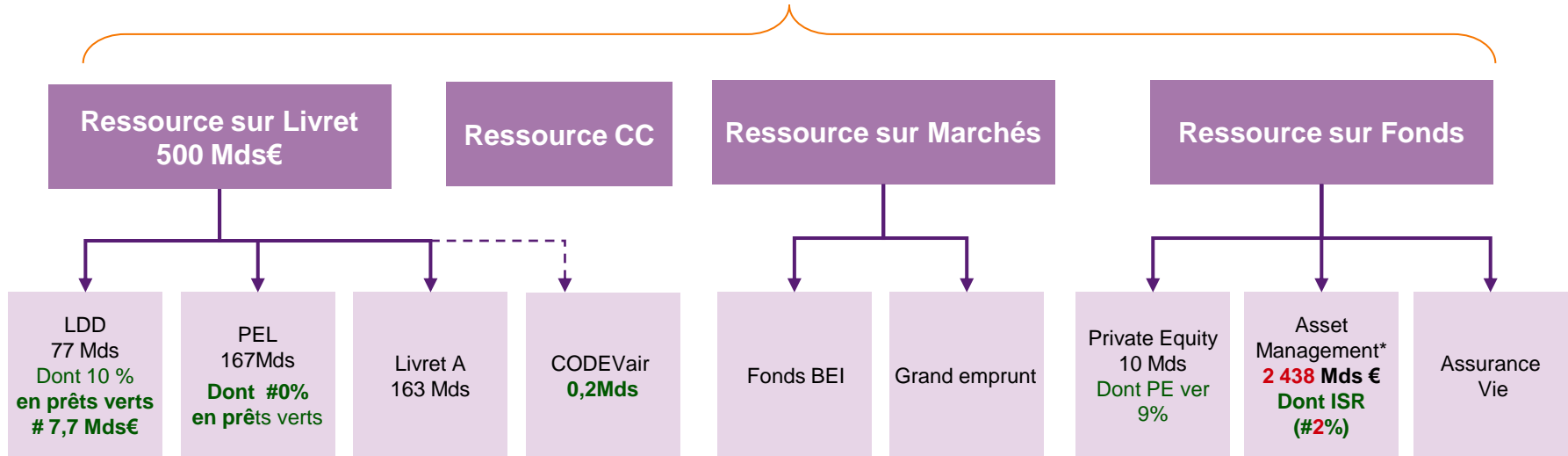
Diminuer le risque :

- Développement des assurances
- Fonds de garantie

Financement marché immobilier vert

Le travail sur la ressource

Evaluation des besoins liés à la
croissance verte : 450 Mds € 2010 - 2020



Constat : on va manquer d'argent pour financer l'environnement

- Exemple Alsace : 200 Meuros/an Energivie
- Exemple Grand Lyon : 200 Meuros/an rénovation

Réponse :

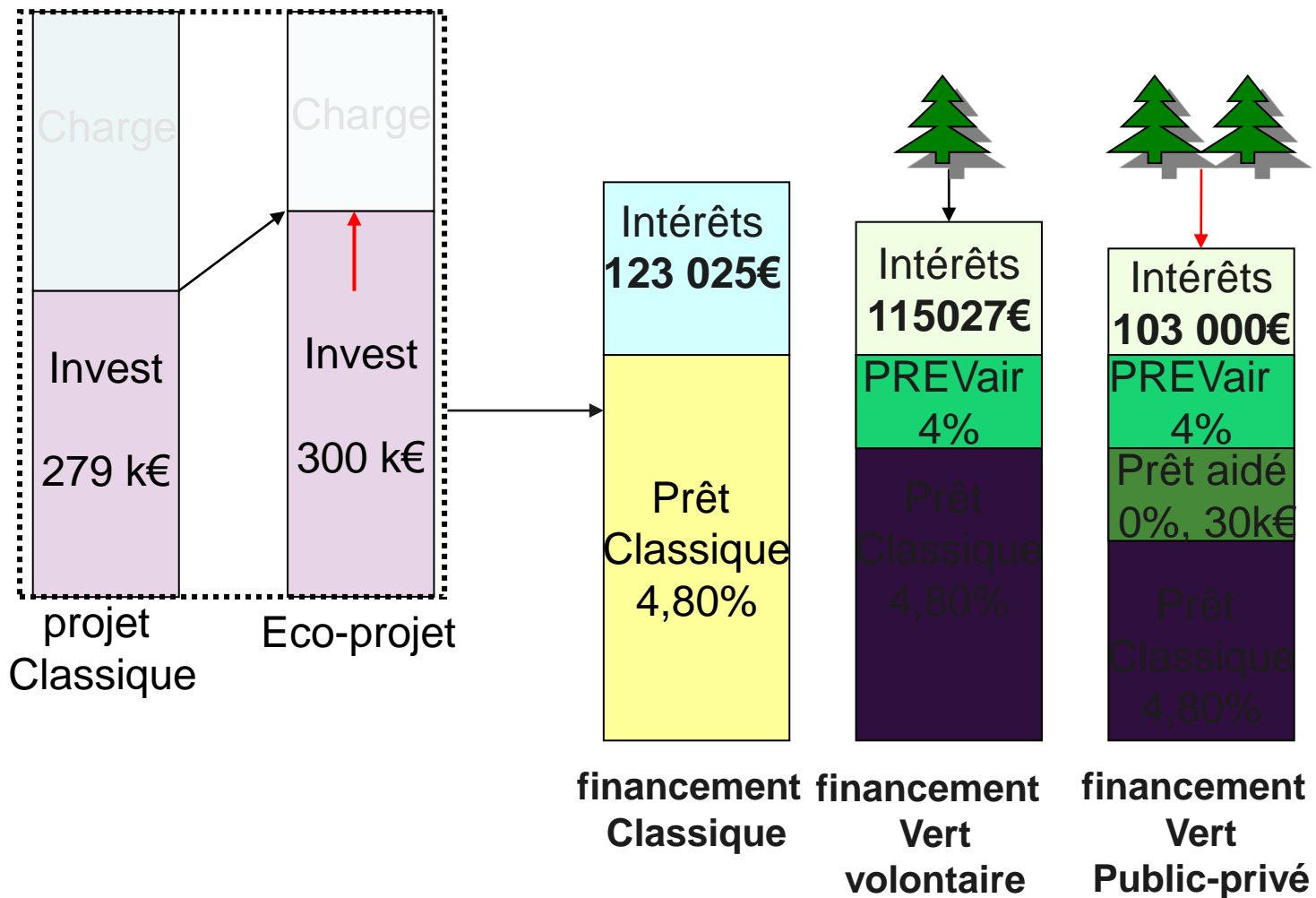
- appel d'offre BEI
- CODEVair régionaux

* Données Banque de France, avril 2009

Financement de l'immobilier durable

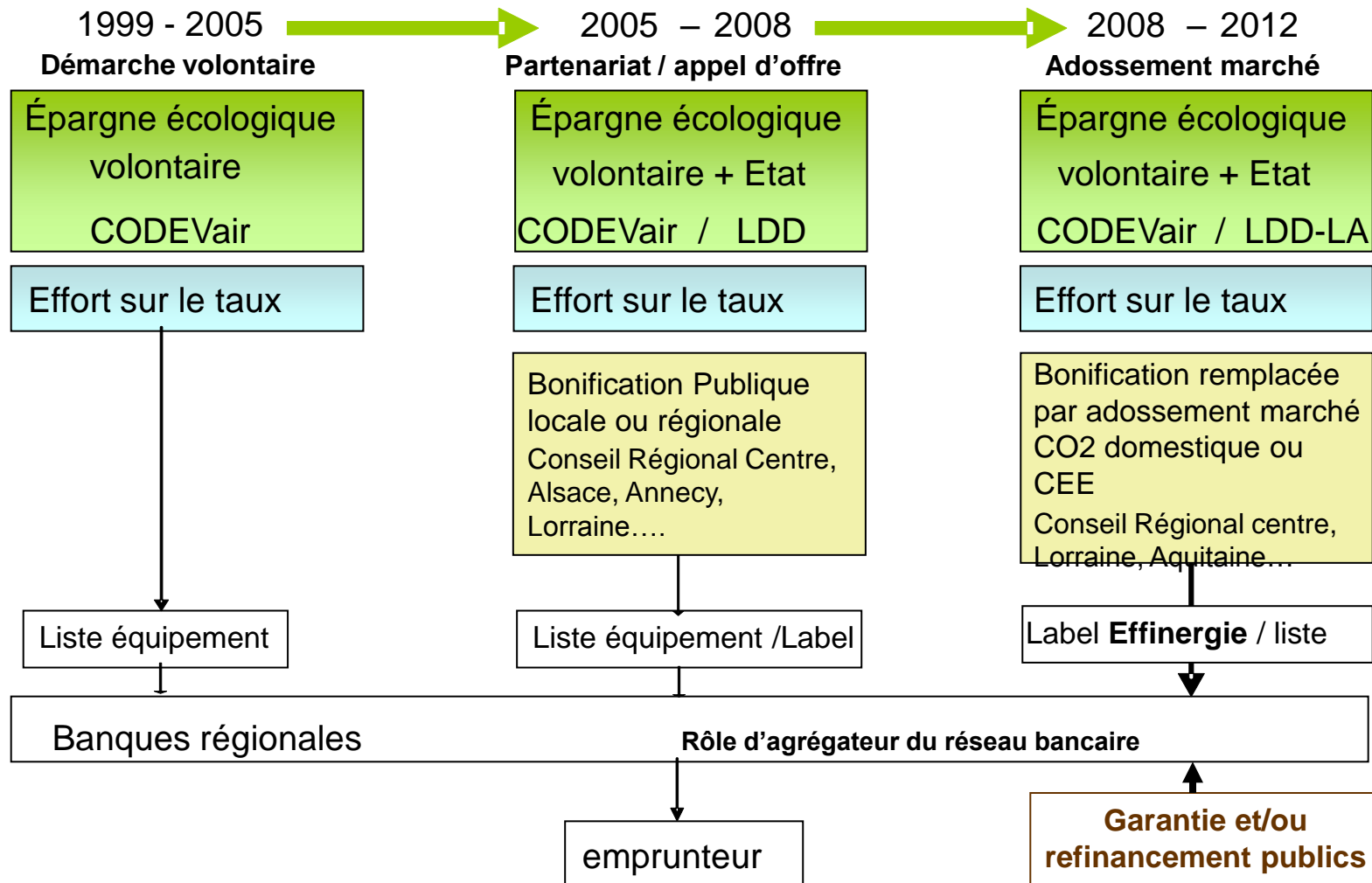
le travail sur la bonification

Aperçu coût global Constant



Financement de l'immobilier durable

le travail sur la bonification



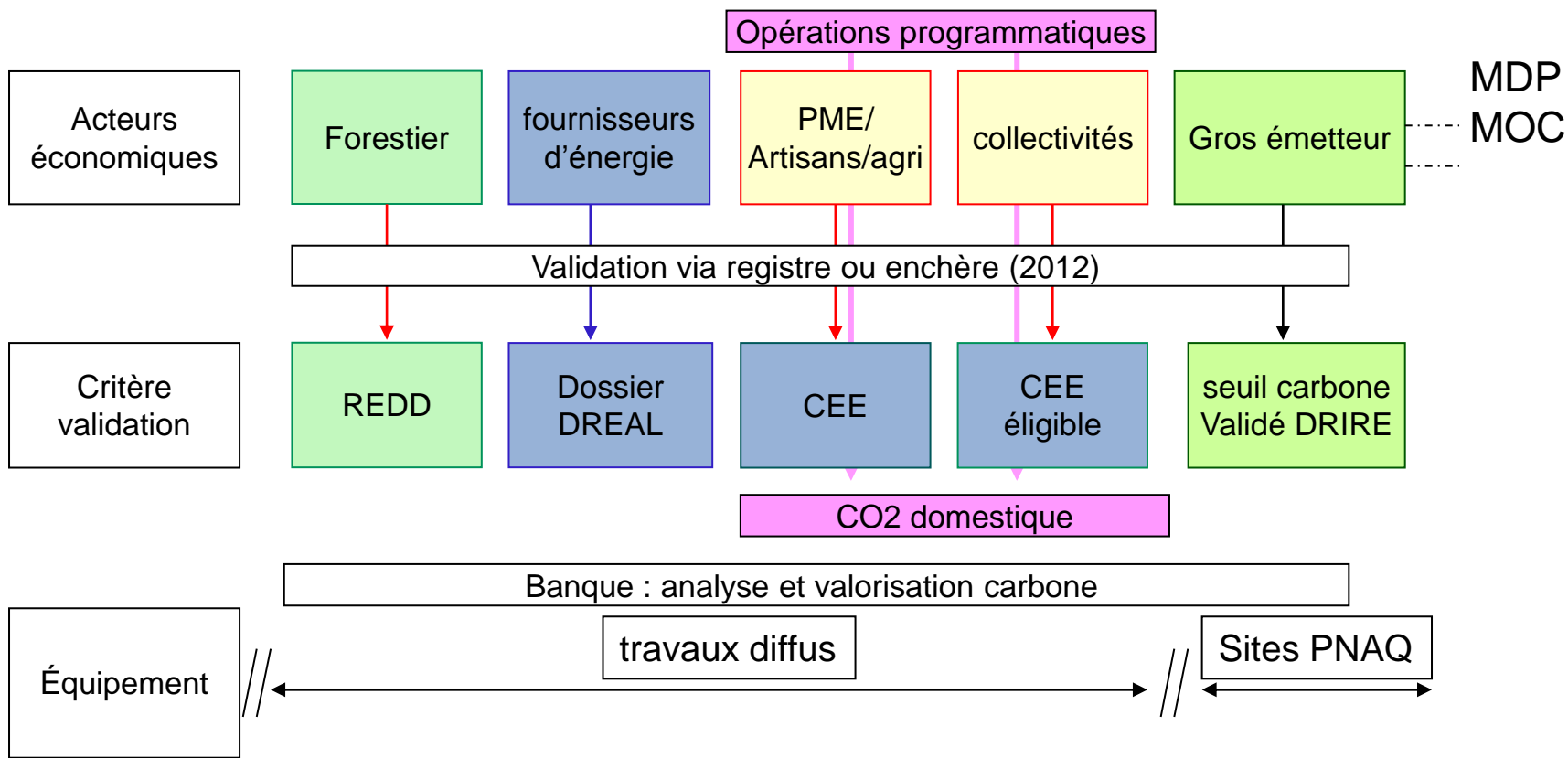
Financement de l'immobilier durable

le travail sur la bonification

Vert : CO2 PNAQ ou REDD : les plus gros émetteurs de CO2 européens

Rose: CO2 domestique = marché ouvert – transversal

Bleu : Certificats d'économie d'énergie = marché spécifique – vertical



Exclusion photovoltaïque et éolien des autres acteurs du fait de son lien électrique et non de son lien au critère de validation

Financement de l'immobilier durable

le travail sur la bonification

Actions de référence pour la réduction des émissions de GES du gr												
Action	Descriptif de l'action			Suivi de l'action		Valorisation CEE possible issue de l'actio			Estimation du CO2 économisé réduisant		Energ métho	
	Sous-Action donnant droit au Certificat d'Economie d'Energie (Lien internet via l'onglet "Synthèse CEE")	Unité de Valeur Brute (VB)	Durée de la réduction (en années)	Siège	Agences	Energie	Energie économisée par an d'après le CEE		Eq. CO2 économisé par an d'après le CEE	Total Eq.CO2 économisé d'après le CEE		
							Montant de CEE	(kWh cumulé/Unité de VB)				(kg CO2/Unité de VB/an)
	Isolation des toitures terrasses et couvertures de pente<=5%	m² isolé	35			CEE		24,00		5,54	194,04	
840						34,29	7,92	277,20				
576						16,46	3,80	133,06				
2160						61,71	16,75	586,08				
1080						30,86	8,37	293,04				
1800						51,43	13,95	488,40				
840						24,00	6,51	227,92				
1200						34,29	9,30	325,60				
576						16,46	4,47	156,29				
1150						32,86	2,76	96,60				
550						15,71	1,32	46,20				
950						27,14	2,28	79,80				
455						13,00	1,09	38,22				
600						17,14	1,44	50,40				
300						8,57	0,72	25,20				
1800						51,43	10,39	363,60				
900						25,71	5,19	181,80				
1500						42,86	8,66	303,00				
700						20,00	4,04	141,40				
1000						28,57	5,77	202,00				
480	13,71	2,77	96,96									
1800	51,43	11,88	415,80									

Schéma valorisation CEE et CO2 domestique des actions d'isolation thermique immobilière

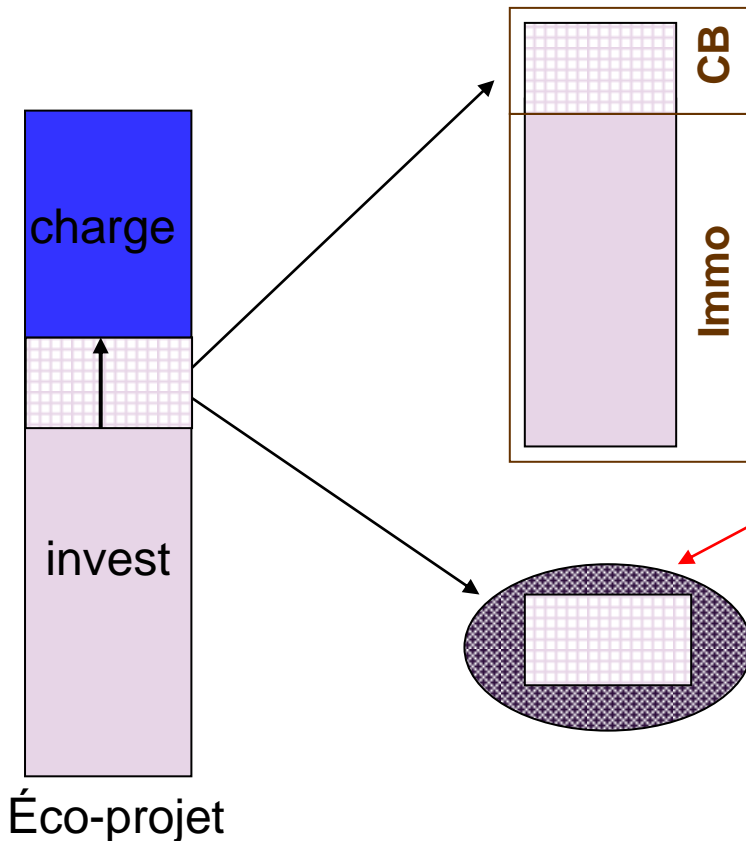
Action interne
Amélioration TRI
projets écologiques

Action externe
Amélioration TRI projets isolation
Tiers-financement copropriétés

Financement marché immobilier vert

le développement de l'externalisation

Adapter le financement à des TRI très longs



Crédit-bail

Ex : matériel ENR ;
avantage 0 surcoût au m², ↗ Amortissement
compensée par ↘ charges
Inconvénient : Assurance, Bail d'occupation

Garantie ?

Externalisation énergie

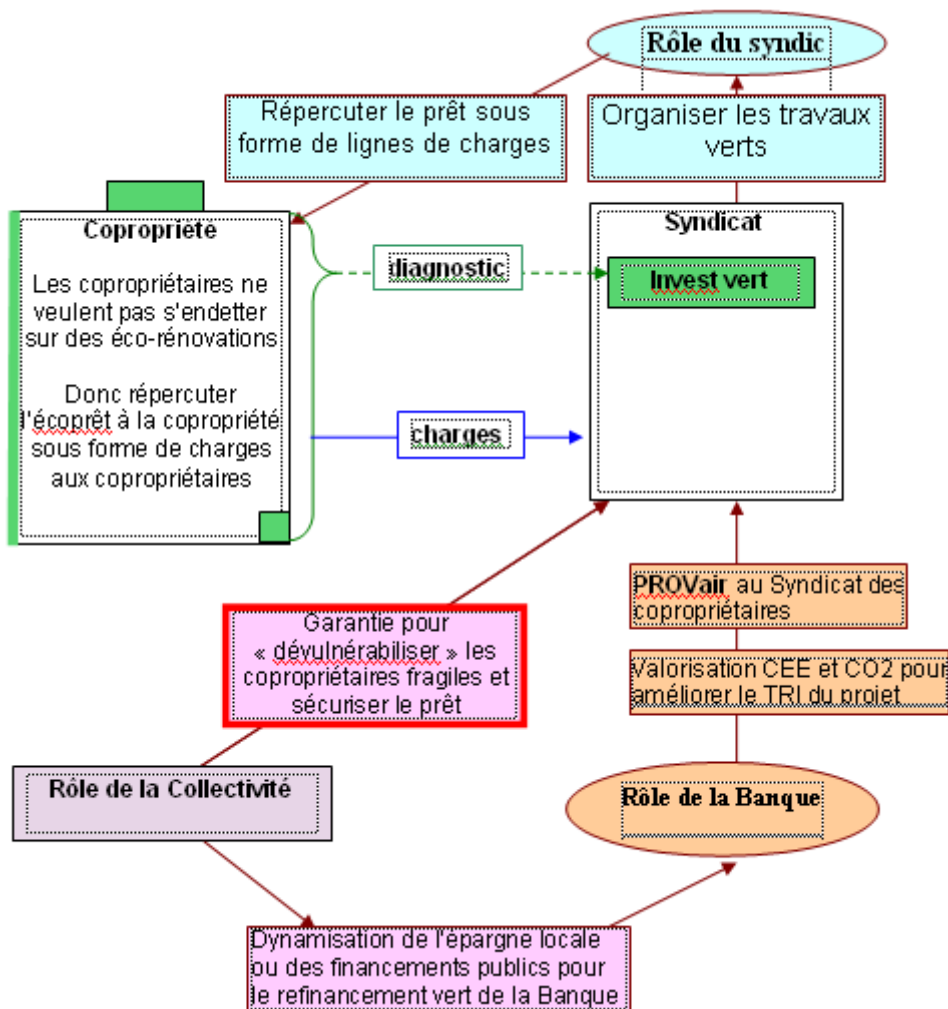
- société de fourniture d'énergie ou d'eau
- Structure dédiée coopérative, associative ou privée

Ex : investissement écologique de 9M€/6M€ en classique
possible par portage via prestataire énergie qui porte le
financement ;
problème résiduel : positionnement de la garantie /compta

Financement marché immobilier vert

le développement de l'externalisation

Cas des copropriétés privées



La faisabilité repose :

- Garantie public pour privé
- Livret d'épargne pour ressource

Rien dans les rapports copro sur :

- Garantie
- ressource

3 défis à relever

Expertise

« éco-TRI » > TRI productif

Contre le risque

Financement marché immobilier vert contrer le risque

Contrer le risque

Contexte :

Directive européenne CRD IV reprenant Bâle III implique renforcement fonds propre sur financements jugés à risque entreprises et long terme :

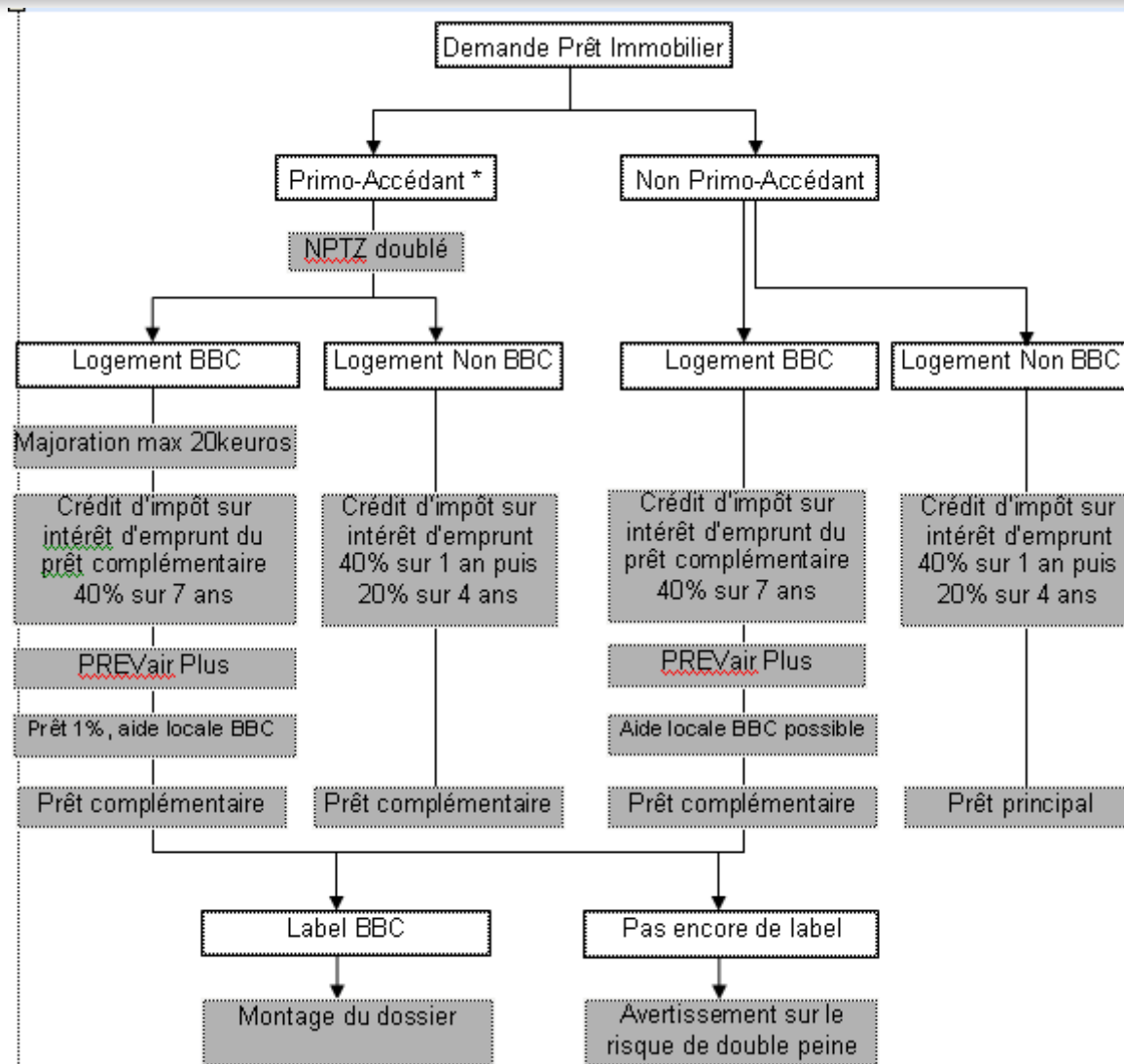
- vise à réduire sensiblement le volume des financements et à en renchérir le coût
- menace la politique de crédits à l'économie locale des banques coopératives :
 - impact négatif sur crédits aux PME en France.
 - "les problèmes [de financement des PME] se posent davantage dans les États membres où le financement des PME dépend principalement des grandes banques commerciales, comme UK ou Belgique, plutôt que dans les États où le financement est pris en charge par des caisses d'épargne et/ou des banques coopératives ».
- Frein puissant au financement de l'immobilier vert plus risqué car TRI plus long et marché nouveau sans assurance

Financement marché immobilier vert contrer le risque

Exemple du BBC

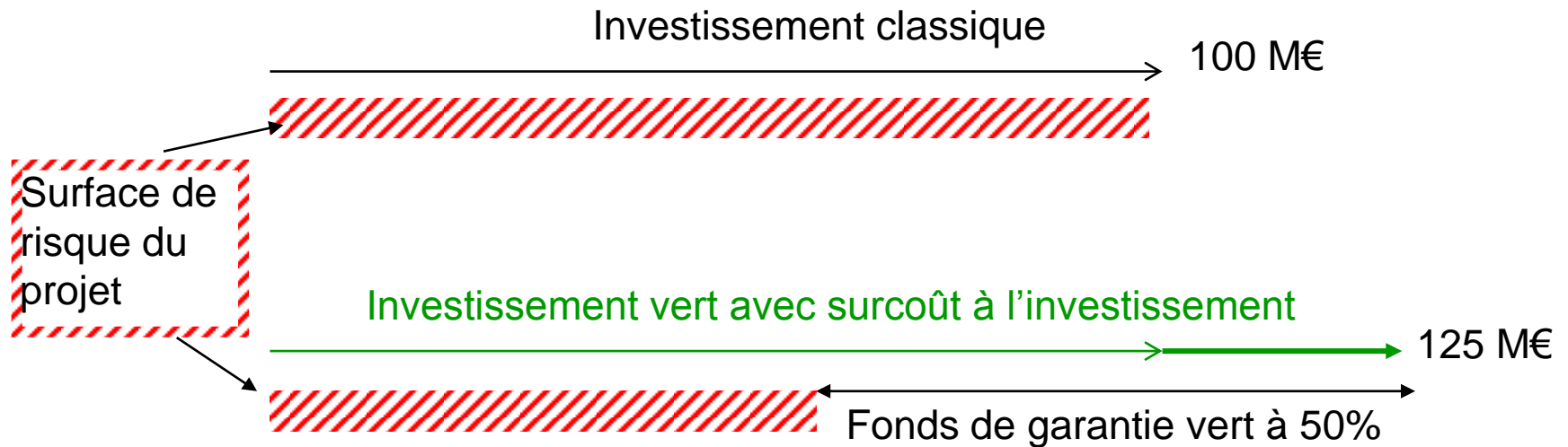
Sans réflexion sur
garantie

Pire sur BEPOS si
0 réflexion



Financement marché immobilier vert contrer le risque

Accepter des TRI longs et l'innovation



Le fonds de garantie donne un avantage de sécurité à des projets écologiques pourtant considérés comme plus risqués initialement.

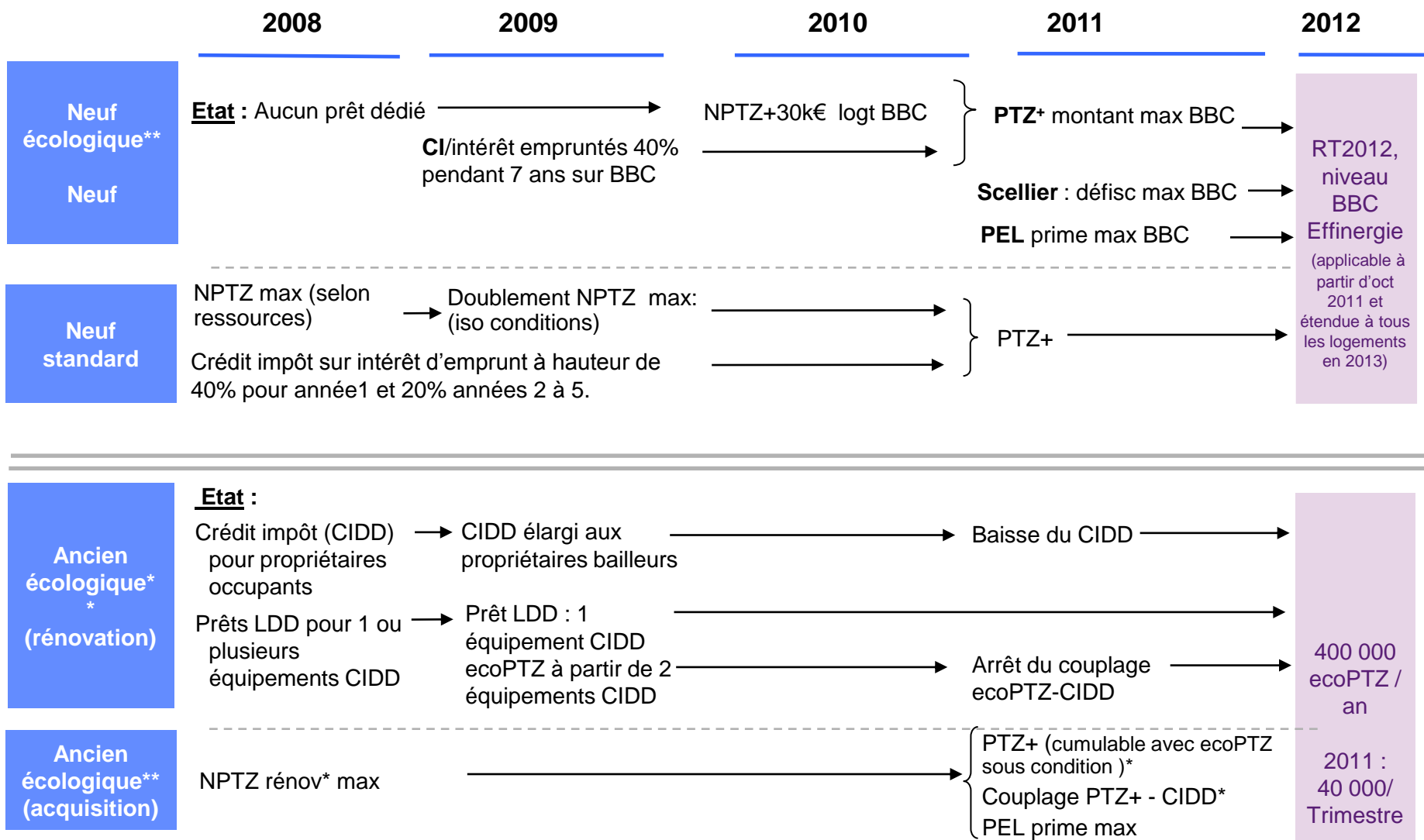
Développement marché immobilier vert

Bilan des actions

Bilan des actions

Financement marché immobilier vert

Évolution des produits financiers verts

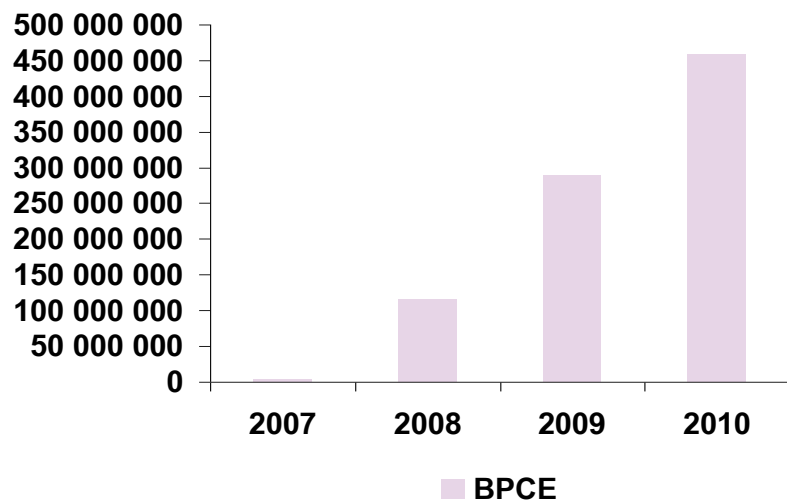


*Rénovation lors d'une acquisition **Écologique = label BBC et lettres A,B,C,D, de l'étiquette énergie du DPE

Financement immobilier durable :

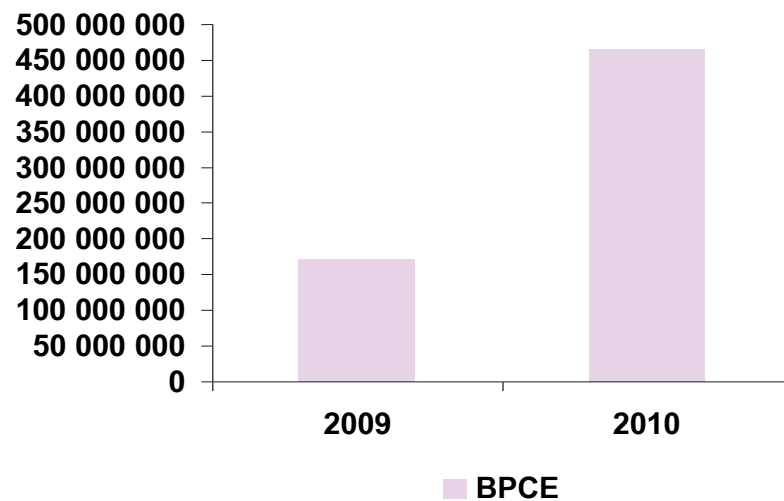
Évolution des encours ecoPTZ – prêts LDD

Evolution des encours de prêts LDD (en €)



Nombre de prêts LDD à fin 2010 = 47 732

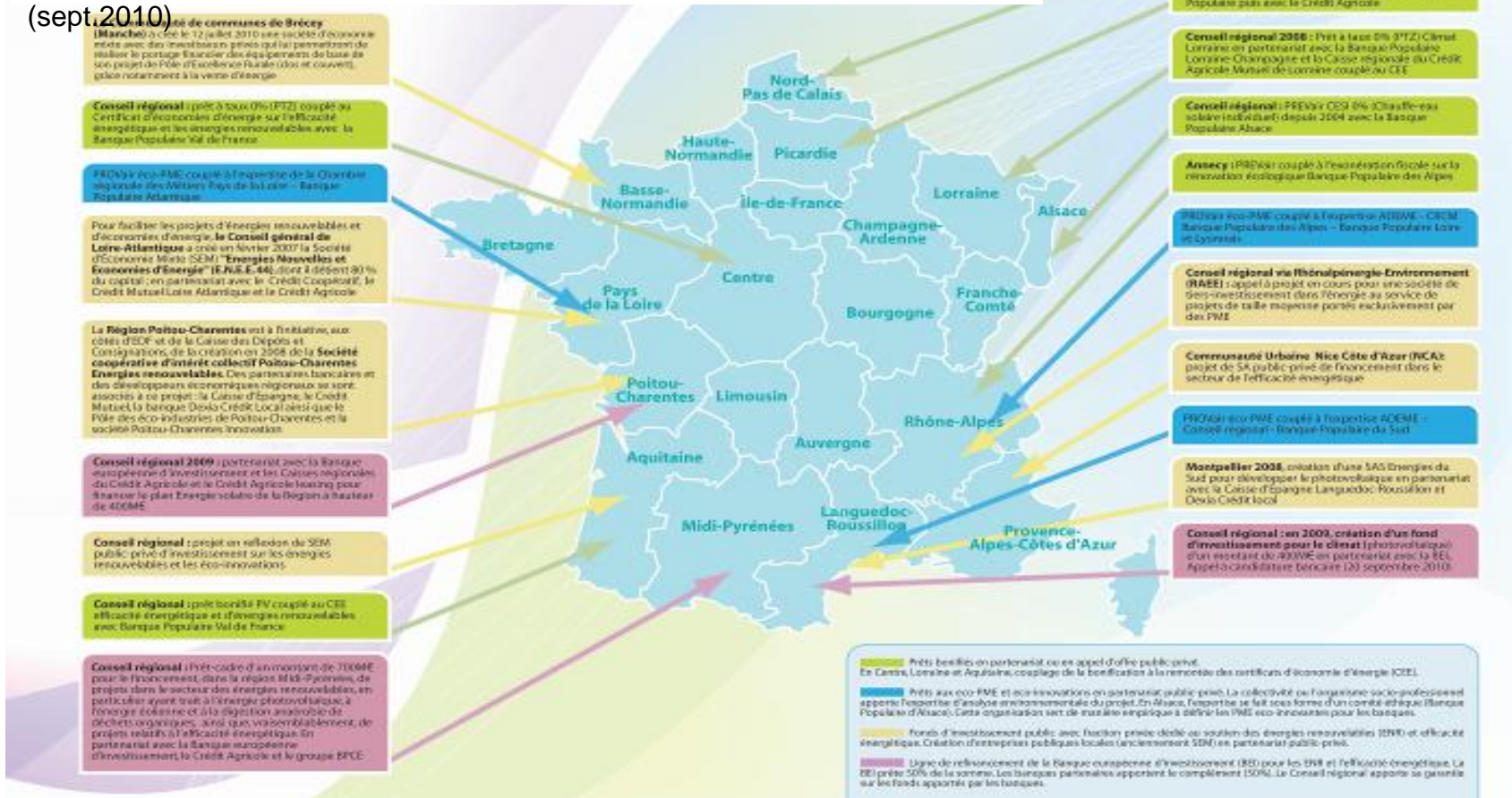
Evolution des encours ecoPTZ (en €)



Nombre d'écoPTZ à fin 2010 = 34 196

Financement immobilier durable : rôle des régions

Focus sur les nouvelles opportunités : initiatives des collectivités territoriales avec les organismes bancaires sur de nouveaux outils financiers durables (sept.2010)



Développement marché immobilier vert

Synthèse

Synthèse

Conditions de succès :

- Créer les conditions de ressources de financement écologique locales
- Développer les dispositifs de bonification via l'adossement des projets sur CEE ou CO2 (calculer CO2 additionnel sur BEPOS)
- Développer un fonds de garantie pour combler absence d'assurance filière ou produit
 - Coupler tout travail sur label à un dispositif de garantie = cas de la garantie de résultat thermique BBC Rénovation
 - Suivi du taux de refus du label par les certificateurs

Financement immobilier durable:

Merci de votre attention

