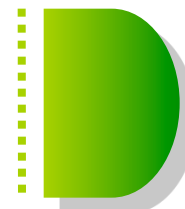


BONNES PRATIQUES ET ACTIONS INNOVANTES DES RÉGIONS

Ville et Aménagement Durable - Atelier réhabilitation
Financement et Montage d'Opération - 20 mai 2014 - ASDER - Chambéry (73)
Synthèse du Document de l'Association des Régions de France
« Rénovation énergétique du logement. Les Régions s'engagent pour un service intégré »
Par Marie-Laure VERGAIN, AERE



Enjeux du service intégré

- Freins constatés pour la réalisation des rénovations énergétiques
 - Complexité
 - Investissement lourd, rentabilité à long terme
- Proposition d'offre globale
 - Montage financier complet
 - Ressources qui complètent l'autofinancement du maître d'ouvrage
 - Information, conseil, accompagnement
 - Offre qualifiée des professionnels du bâtiment
- Service intégré de rénovation énergétique (SIRE)
 - Opérateurs régionaux
 - 200 000 logements / an en 2020
- Le tiers-financeur, un tiers entre le maître d'ouvrage et les entreprises

Différents modèles expérimentés

- Structurer la maîtrise d'œuvre
 - Coordinateur des travaux
 - **Alsace** : « Je Rénove BBC », 500 logements, subvention 10 000 euros travaux & 3 000 euros maîtrise d'œuvre
- Structurer l'offre d'ingénierie technique et financière
 - Un même opérateur regroupe le conseil sur la performance énergétique et l'accès au financement
 - Associe un réseau de professionnels qualifiés
 - **Franche-Comté** : Effilogis puis Plan bâtiment
 - **Bretagne** : « Vir'volt ma maison »
- Tiers-financement sur le marché concurrentiel
 - Société d'économie mixte (SEM)
 - Regroupe des professionnels adaptés aux différentes étapes
 - **Île-de-France** : SEM Energies POSIT'IF, capital 5,32 millions d'euros, 1 000 logements / an
 - **Nord-Pas-de-Calais** : Plan 100 000 logements, prêts de 25 ans et 45 000 euros

Différents modèles expérimentés

- Service public de l'efficacité énergétique (SPEE)
 - Régie, délégué à des opérateurs publics (SPL), ou SEM
 - Paiements lissés dans le temps (modèle assainissement non collectif)
 - **Picardie** : conseil, financement inclus les aides, accompagnement inclus la maintenance, 2 000 logements en 3 ans, facteur 2 à 4
- Société publique locale
 - Actionnaires uniquement publics, non concurrentiel (condition de SPEE pour intervenir sur un autre acteur ...)
 - **Rhône-Alpes** : OSER, 11 collectivités, capital 5,297 millions d'euros, effet levier x10, AMO jusqu'au tiers-investissement

Lever les freins réglementaires

- Légalisé par la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR), 24 mars 2014
- Intégrer les mécanismes d'aides / tiers
 - TVA (taux réduit)
 - Éco-prêt à taux zéro, SGAS
 - Crédit d'impôt développement durable
- Adapter les aides à l'habitat collectif
 - Sûreté pour des emprunts des syndicats de propriétaires
 - Éco PTZ collectif
 - Logement social ?

Lever les freins réglementaires

- Statut au regard du monopole bancaire
 - Les sociétés d'investissement régional (SIR) dérogent légalement à cette règle (loi SRU en 2000)
 - Introduire une dérogation spécifique au domaine de la rénovation énergétique (SPEE) (exemple pour l'assainissement)
- Acteur éligible aux Certificats d'Économie d'Énergie
 - Limité aux SEM en 2013

Lever les freins réglementaires

- Les créances lors de la vente, publicité
 - Obliger les notaires à consulter un registre national ? (DSP)
 - Réaliser des actes authentiques ? (coût)
- Les créances lors de la vente, modalité
 - remboursement anticipé des créances : accélère la rotation des créances de l'opérateur
 - attachement à la pierre : risque de solvabilité et de contestation du nouvel acquéreur

Lever les freins réglementaires

- La « valeur verte » des bâtiments rénovés : fiscalité
 - Droits d'enregistrement minorés, malus
- Les fonds sociaux
 - Rendre les créances éligibles pour garantir la solvabilité
 - Exemple : le remboursement des impayés d'énergie par le Fond de solidarité pour le logement (FSL)
- La définition sur le plan réglementaire
 - Forme juridique ? Exemple SEM pour les CEE
 - Relation avec les ménages ? Exemple SPEE
 - Activité de tiers-financement ? Prévoir la possibilité de plusieurs entités, relié à entité pertinente, ou opérateur unique ...
 - Position par rapport au monopole bancaire

La rénovation du patrimoine public

- Difficultés des petites collectivités pour réaliser des investissements lourds
- Le problème de la gestion budgétaire
 - Annualisation
 - Séparation fonctionnement / investissement
 - Décomposer les loyers ? Si les dépenses de loyers sont couvertes par les réductions de dépenses énergétiques
- Une « Energy Saving Company » (ESCO) nationale ?
 - Intervenir sur les actifs publics : cibler le symbole, la faible complexité ...
 - Offre intégrée
 - Créer des sociétés de projet locales
- Bénéficiaire du fond de compensation pour la TVA (FCTVA)
 - supprimer les conditions d'évaluation préalables et de seuil
 - pour encourager le montage de Bail emphytéotique administratif (BEA)