
Optimiser les financements de l'efficacité énergétique des bâtiments

Mach&Team délivre des conseils stratégiques et opérationnels sur la transition énergétique et sur la convergence de l'énergie et du numérique sur la base de 6 domaines d'expertise : Smart Cities, Smart Buildings, Smart Homes, Efficacité énergétique, Smart Grids et Smart Metering. Créée par Eric Morel, un vétéran des Smart Grids, elle offre à ses clients une gamme de services de conseil basés sur l'expertise et l'expérience et focalisés sur la création de valeur. Ses clients sont des villes, des fournisseurs et distributeurs d'énergie, des constructeurs électriques ou des établissements financiers.

Eric MOREL est ingénieur diplômé de l' Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (Paris - 1983). Il a plus de 30 ans de parcours professionnel dont plus de 20 au sein de Schneider Electric.

Il travaille dans le domaine des Smart Grids depuis 2000. Il a créé la première division Efficacité Energétique et Smart Grids de Schneider Electric et fut un des fondateurs de la Gridwise Alliance dont il a été membre du Board. Il a développé pendant plus de 10 ans des solutions, activités et sociétés focalisées sur les Smart Grids ; il a conduit de nombreux projets et est aujourd'hui expert de plusieurs grands décideurs publics.

Mach&Team - E. Morel

Aborder la question du financement des actions d'efficacité énergétique ne peut se faire sans poser quelques bases. Quelles sont les actions dont on parle ? Ont-elles toutes les mêmes caractéristiques pour qui doit les financer ? Quelles sont les sources de financement possibles et leurs atouts respectifs ?

Sur la base des réponses à ces questions, je pourrai articuler quelques réflexions autour du sens à donner à l'optimisation du financement ?

1- Les types d'action d'efficacité énergétique

Il y a quatre grands types d'actions d'efficacité énergétique du bâtiment.

Deux relèvent de l'efficacité énergétique passive c'est à dire d'une performance attachée à l'évolution de l'état des bâtiments :

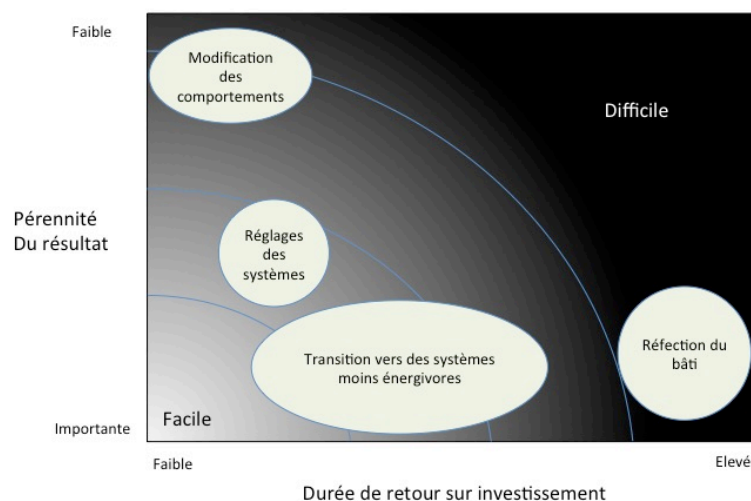
- La rénovation thermique de l'enveloppe (isolation, fenêtres etc...)
- Les changements, évolutions, modifications des systèmes consommateurs d'énergie pour moins de consommation pour une performance identique voire meilleure (éclairage, ventilation, etc...)

Deux relèvent de l'efficacité énergétique active c'est à dire d'une performance attachée à l'usage des bâtiments :

- La régulation, l'automatisation des systèmes consommateurs d'énergie pour les utiliser selon le besoin le plus juste.
- L'amélioration des comportements des occupants

Les actions d'efficacité énergétique passive donnent des résultats plutôt stables dans le temps. Seul, un défaut de maintenance du bâtiment ou des systèmes peut conduire à une érosion de performance dépassant rarement quelques %. Ce sont, par contre, des actions coûteuses, présentant un retour sur investissement s'étalant, de manière schématique, entre un minimum de 3 ans (éclairage) et 25-30 ans (isolation de l'enveloppe).

Quant à elles, les actions d'efficacité énergétique active sont moins coûteuses et permettent un retour d'investissement souvent plus court (de quelques mois pour les plus simples à quelques années). Un retour sur investissement de plus de 5-8 ans dans cette catégorie d'action doit inciter à la réflexion immédiate sur le bien fondé de l'action. Par contre, les résultats obtenus n'ont pas de pérennité « naturelle ». Les automatismes sont à ajuster à chaque changement de configuration du bâtiment ou à chaque évolution des usages ; quant aux comportements des occupants...



© Mach&Team

Dans cette catégorie d'actions, les premières dépenses visent la réduction de la consommation, les suivantes évitent le retour de cette consommation au niveau initial.

Comme le montre le schéma ci-dessus, les différentes actions envisageables dans un programme d'efficacité énergétique sont donc plus ou moins difficiles à mettre en œuvre selon leur coût et la pérennité des résultats obtenus. Ainsi la plupart des programmes priorisent le renouvellement les plus rentables de systèmes devant les actions de régulation et d'automatisation avant de buter sur les actions les plus complexes à mettre en œuvre.

2- Les principaux dispositifs de financement

Pour accompagner l'ensemble de ces actions et stimuler les propriétaires de bâtiments à améliorer leur bien pour le rendre moins énergivore, existe une palette plutôt réduite de dispositifs :

- Certains prennent la forme de subventions d'origine publique, c'est à dire d'argent donné aux propriétaires sous diverses formes et jamais récupéré.
- D'autres sont des prêts à conditions plus ou moins attractives accordés aux propriétaires.

Le coût de l'ensemble des actions à mener sur le parc immobilier de chaque pays est énorme et l'enjeu est de pouvoir en financer la plus grande partie dans le temps le plus court. Les subventions se heurtent très vite aux limites budgétaires de l'état, qui conditionnent aujourd'hui en grande partie la vitesse de progression d'un pays en matière d'économies d'énergie. Il est donc nécessaire d'imaginer des dispositifs qui permettront de maximiser le recours aux investissements privés. Plus ils seront élevés, plus l'engagement public servira à repousser les frontières du périmètre financé.

Chaque dispositif de financement doit donc être évalué à travers le levier qu'il assure sur l'investissement privé.

On peut alors imaginer que chaque dispositif vienne progressivement au secours des dispositifs moins performants :

- Apparemment, l'idéal est que le propriétaire du bâtiment autofinance certaines actions. Ce cas est envisageable pour la rénovation des systèmes présentant des retours sur investissement rapide (éclairage). Il s'applique si le propriétaire est l'occupant ; dans le cas contraire, il n'a aucun retour sur investissement, ni via la facture énergétique (qu'il ne paie pas), ni via une hausse de loyer (la plupart du temps strictement encadré), ni via une valorisation de son bien.

Le financement est assuré soit en cash par le propriétaire soit via un emprunt bancaire.

Toutes les initiatives contribuant à créer une dynamique collective (rencontres de l'efficacité énergétique, clubs), à capitaliser sur les bonnes pratiques (benchmark, base de savoir-faire) seront autant de stimulateurs efficaces de l'investissement. L'expérience montre souvent que plus ces initiatives sont locales plus elles ont d'impact, de même que, plus elles sont focalisées sur le résultat et la mesure, plus elles sont efficaces.

- Le dispositif du Contrat de Performance Energétique (sur un modèle de performance contracting) permet à une société de services (type ESCO ou Entreprise de Services Energétiques) de financer des travaux de rénovation énergétique pour le compte d'un propriétaire, et de se rémunérer en captant les économies réalisées pendant une période donnée. Ce dispositif a l'avantage de ne rien coûter aux propriétaires. Il a été déployé à ce jour sur les clientèles professionnelles, surtout publiques. J'ai eu l'occasion de concevoir des adaptations de ce modèle pour le rendre attractif pour des clients privés.

Les actions autofinancées, décrites précédemment, détruisent une partie de l'intérêt des CPEs : en réalisant par lui-même des actions à Rol (Retour sur Investissement) rapide, le client prive le CPE d'un potentiel d'économie qui pourrait être capté au bénéfice d'actions à Rol plus long.

Les CPEs ne présentent qu'un intérêt très limité pour les actions à Rol court mais ils permettent de financer des actions sans recours aux subventions publiques.

Ce modèle n'a pas été suffisamment exploré par le marché et par le législateur sur les marchés du logement locatif. Un propriétaire pourrait très bien être financé par les économies captées pendant une période sur les factures énergétiques des locataires.

- Afin de réduire les risques financiers supportés par les propriétaires, des fonds d'investissement publics-privés portés en partie par une ville, une métropole ou une région peuvent accorder des prêts à des projets d'efficacité énergétique. En priorité, les projets doivent être portés par des opérateurs se rémunérant sur les économies d'énergie.

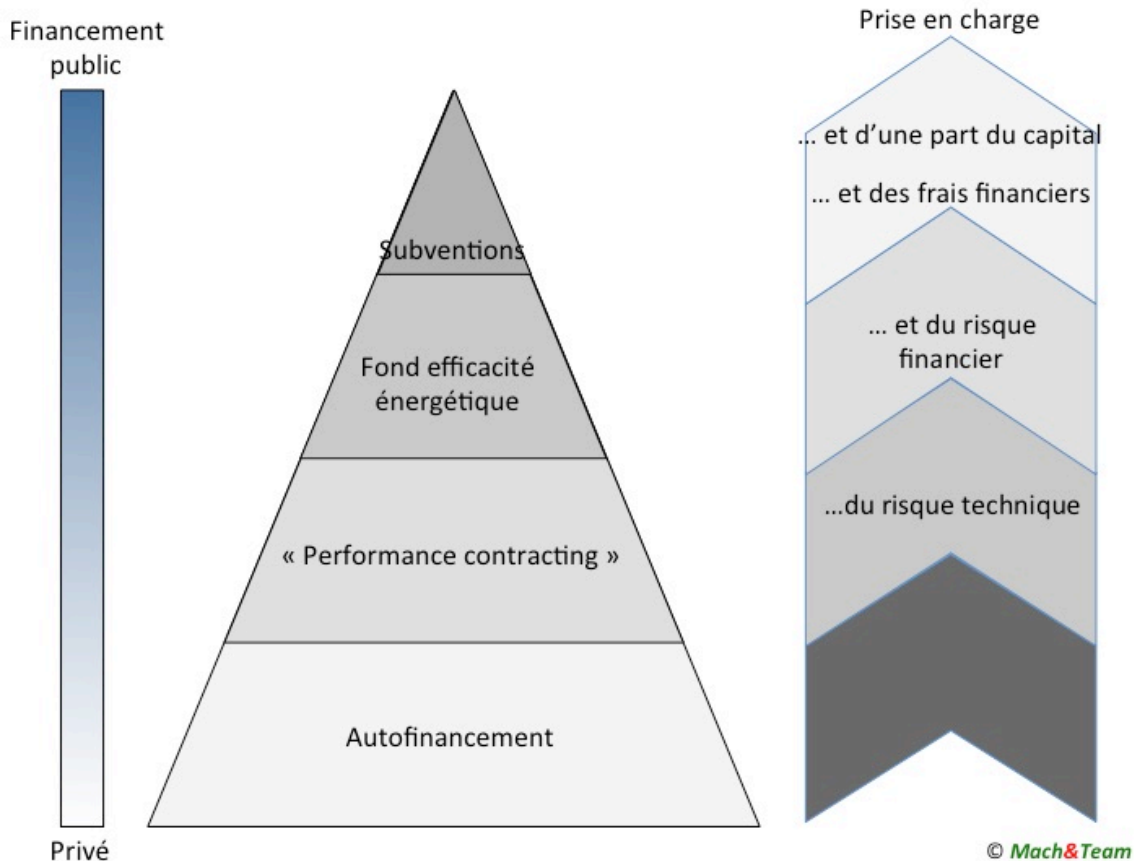
Par une connaissance approfondie des caractéristiques des projets d'efficacité énergétique, ces fonds peuvent permettre de repousser les limites liées à la méconnaissance de ces projets par les organismes prêteurs habituels, culturellement plus habitués à accompagner le développement des porteurs de projets qu'à assurer une optimisation des opérations.

Je ne suis pas convaincu de l'intérêt de structures de type ESCO publique car la rentabilité de ce type d'activité demande des processus de gestion extrêmement rigoureux et réactifs peu compatibles avec le mode de gouvernance de la « puissance publique ».

- Enfin, des subventions publiques peuvent compléter ce panel de dispositifs pour assurer la viabilité manquante aux projets.

Ces « subventions » peuvent prendre des formes très diverses et présenter des effets de levier plus ou moins importante (bonification de prêt, réduction de TVA, crédit d'impôts, prise en charge d'une part de l'investissement).

Il me semble important qu'elles en soient pas toujours « automatiques » car il est important de valider que tous les moyens pour bénéficier d'investissements privés ont été explorés avant d'engager des deniers publics dans l'atteinte de la rentabilité souhaitée des projets. C'est dans cette hiérarchisation et cette « coordination » des différents dispositifs que réside l'optimisation du financement de l'efficacité énergétique et la maximisation de l'effet de levier GLOBAL sur l'investissement public.



3- Optimiser le financement de l'efficacité énergétique

Selon le schéma ci-dessus, le « continuum » de dispositifs correspond à un partage croissant de l'engagement dans les actions d'efficacité énergétique :

- Au premier niveau, la prise en charge est totale par le propriétaire
- Le CPE permet de prendre en charge les risques techniques liés à l'évaluation du potentiel d'économie auquel donne accès une action donnée. C'est une raison supplémentaire pour ne pas restreindre les CPEs à l'éclairage. L'intérêt pour un offreur de services « courte vue » se comprend facilement, l'intérêt pour le client ou pour la communauté est discutable.
- Le « fond d'investissement » en efficacité énergétique décharge le propriétaire des risques financiers
- Enfin, les subventions, selon leur forme, assurent une prise en charge d'une partie des frais financiers (bonification de prêts) ou du capital.

De manière implicite, il apparaît à la description grossière des différents modes de financement que les interdépendances entre acteurs sont très nombreuses : deux types prédominent :

- Les interactions entre financeurs et accompagnants des porteurs de projets. Un projet d'efficacité énergétique n'atteint son but que si toutes les parties prenantes sont compétentes et efficaces (installateurs, intégrateurs etc...). Une expertise réelle d'une assistance maîtrise d'ouvrage peut être le garant pour les parties de la réalisation des objectifs.
- Les liens public-privé. L'interpénétration des rôles et des enjeux est totale. Au niveau d'un territoire (la région ou la métropole est-elle la bonne maille ?), un accord voire un fonctionnement coordonné des parties est le garant de l'optimisation envisagée. En absence de cet accord structuré, les autorités publiques ne peuvent que fixer des règles de subventions ne garantissant ni résultat ni effet de levier.

L'optimisation du financement des actions d'efficacité énergétique déployées sur un territoire passe obligatoirement par la gestion de ces interdépendances. Cette optimisation est donc plus simple à viser sur le périmètre d'un territoire limité (région, métropole).

Certaines tentatives ont été faites (France, Suisse) pour faire porter à un distributeur ou un fournisseur électrique une offre de financement en parallèle d'offres commerciales. Dans aucun des cas, la coordination entre initiatives a été assurée ; le résultat observé a plutôt été une concurrence interne entre équipes et entre modèles d'affaire. Dommage !

Cela signifie-t-il que la coordination d'ensemble doit être assurée par un organisme parapublic, sous l'autorité du territoire? Elle doit être très neutre, préserver la concurrence, être très orientée business, car les offres à fort effet de levier doivent être efficaces sur le plan commercial pour répondre aux attentes du dispositif d'ensemble, très proche de l'ensemble des acteurs : un vrai challenge !

Une fois la question de l'optimisation des financements adressée, la Smart City « n'aura plus qu'à » intégrer dans le dispositif d'ensemble des solutions efficaces pour faire évoluer les comportements.