

## **Instrumentes économiques et construction durable**

*Quels nouveaux outils à l'horizon 2010 ?*

*Quelles déclinaisons opérationnelles à court terme ?*



### **Table Ronde du mercredi 17 novembre 2004 9h 30 – 11h 00.**

Salon des Maires et des Collectivités Locales

Porte de Versailles

### ***Sommaire***

Présentation de la table ronde.....	2
Programme .....	3
Document introductif : synthèse des résultats des trois ateliers prospectifs organisés par l'ADEME et l'ARENE Ile de France .....	4
Compte rendu détaillé de la table ronde.....	8
Liste des participants .....	20

D.Drouet  
RDI – Recherche Développement International  
Tél 03 85 55 84 77  
[drouet@rdi-consultant.com](mailto:drouet@rdi-consultant.com)  
[www.rdi-consultant.com](http://www.rdi-consultant.com)

D. Sellier  
ARENE Ile-de-France  
Tél 01 53 85 61 77  
[d.sellier@areneidf.org](mailto:d.sellier@areneidf.org)  
[www.areneidf.org](http://www.areneidf.org)

Instrument économiques et construction durable  
*Quels nouveaux outils à l'horizon 2010 ?*  
*Quelles déclinaisons opérationnelles à court terme?*

**Table ronde du mercredi 17 Novembre 2004**

**Présentation**

La démarche Haute Qualité Environnementale® appliquée aux bâtiments aborde une phase critique de son développement avec une généralisation souhaitée des initiatives. Mais les programmes de soutien, actuellement disponibles sous forme d'aides à la conception ou à l'investissement par l'octroi de subventions, ne permettront pas de répondre de façon satisfaisante à une demande croissante.

Si l'on souhaite diffuser largement auprès des maîtres d'ouvrages publics et privés ces bonnes pratiques, il convient de réfléchir à tous les types d'outils économiques et financiers susceptibles d'être mobilisés et de contribuer à la promotion d'une construction durable. C'est ce qui a été entrepris dans le cadre des ateliers ADEME-ARENE :

- L'atelier prospectif "Banques et Assurances" a permis de débattre des perspectives offertes par les crédits préférentiels et/ou bonifiés, le crédit bail, les fonds d'investissement et de garantie, la couverture des garanties de performance et les taux d'assurance préférentiels, etc.
- Au cours de l'atelier "gestionnaires énergie-eau, industriels" ont été abordés les offres de financements et d'aides aux investissements des clients, les financements associés à des contrats de gestion (de type "tiers investisseur" ou "contracting"), les perspective des certificats d'économies d'énergie, etc.
- Enfin l'atelier "Collectivités locales" a envisagé les perspectives d'outils comme le "contracting interne" aux services des collectivités, les mesures de type "bonus de COS", l'éco-conditionnalité des aides financières locales ou encore la modulation écologique de la fiscalité et des redevances et la mobilisation de l'épargne locale.

La table ronde de synthèse a pour objet de discuter, avec les acteurs concernés, le schéma prospectif de mobilisation des instruments économiques et financiers, ainsi que les déclinaisons les plus opérationnelles à court terme.

Instruments économiques et construction durable  
*Quels nouveaux outils à l'horizon 2010 ?*  
*Quelles déclinaisons opérationnelles à court terme?*

**Table ronde animée par Sandra Moatti,**  
*Journaliste à Alternatives Economiques*

**Mercredi 17 novembre 2004 9h30 – 11h00**

**Programme**

**9 h15 :** Accueil des participants

**9 h30 :** **Ouverture**

*Claude Bassin-Carlier – Directeur de l'ARENE*

**9h35 :** **Les résultats des ateliers prospectifs ARENE-ADEME**

Introduction : *Dominique Drouet, RDI (Recherche Développement International)*

Avec la participation de :

- *Gilles Herry, Siemens Building Technologies*
- *Arnaud Berger, Banque Populaire d'Alsace*
- *Alain Gondelmann, Dexia Crédit Local*
- *Eric Jean Baptiste, Mairie de Paris*
- *Régis Meyer, Mission Interministérielle de l'Effet de Serre*

**10h30 :** **Débat avec la salle**

**10h40 :** **Clôture :**

- *François Demarcq, Directeur Général de l'ADEME*
- *Michel Vampouille – Vice-président du Conseil régional d'Ile-de-France, chargé de l'environnement, du développement durable et de l'éco-région.*

Lieu : Salon des Maires et  
des Collectivités Locales  
Porte de Versailles

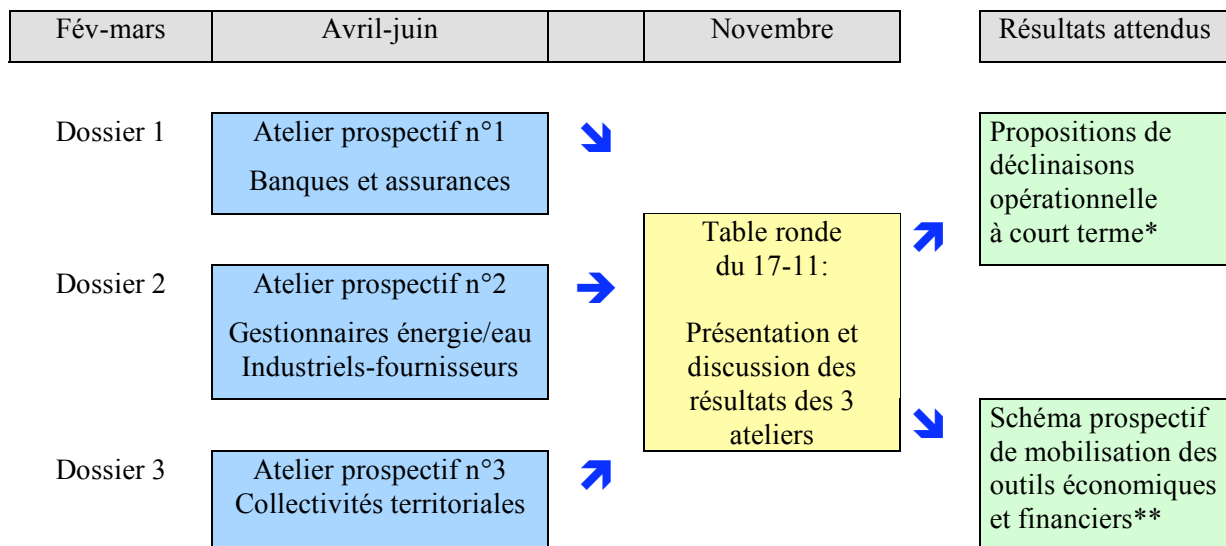
## Document introductif : synthèse des résultats des trois ateliers prospectifs organisés par l'ADEME et l'ARENE Ile de France

La démarche Haute Qualité Environnementale® appliquée aux bâtiments aborde une phase critique de son développement avec une généralisation souhaitée des initiatives. Mais les programmes de soutien financier, actuellement disponibles sous forme d'aides à la conception ou à l'investissement par l'octroi de subventions, seront très insuffisants pour répondre à une demande croissante.

Si l'on souhaite diffuser largement auprès des maîtres d'ouvrages publics et privés ces bonnes pratiques, il convient de réfléchir à tous les types d'outils économiques et financiers susceptibles d'être mobilisés pour contribuer à la promotion d'une construction durable. C'est ce qui a été entrepris dans le cadre des ateliers ADEME-ARENE<sup>1</sup>.

### 1 – Démarche prospective ADEME-ARENE Ile de France

Trois ateliers prospectifs ("Banques-Assurances" ; "Gestionnaires énergie/eau – industriels fournisseurs d'équipements" ; "Collectivités Territoriales") se sont tenus d'avril à juin. La table ronde du 17 novembre a pour objet de présenter et discuter les résultats de ces trois ateliers, en vue de préparer les conclusions de l'exercice. Celles-ci seront de deux ordres: des propositions de déclinaison opérationnelle à court terme de certains outils, la mise en cohérence de l'ensemble des pistes évoquées pour la forme d'un "schéma prospectif" à l'horizon 2010.



\* Mise en œuvre de l'outil envisageable à court terme : pas de préalable important, existence d'acteurs intéressés, présumé positif de faisabilité.

\*\* Schéma proposant, selon les marchés, des échéances et des priorités de mobilisation des instruments à l'horizon 2010.

<sup>1</sup> Réflexion co-financée par l'ARENE Ile de France et par l'ADEME (dans le cadre de l'appel à propositions 2003 "Qualité énergétique, environnementale et sanitaire : préparer le bâtiment à l'horizon 2010") et animée par RDI-Recherche Développement International.

## 2 – Cibles et déroulement des ateliers

Les ateliers se sont intéressés à l'ensemble des actions de rénovation du bâtiment et de construction neuve, qu'il s'agisse de logement ou de tertiaire privé ou public.

Les travaux de rénovation et de construction neuve réalisés chaque année sont considérables. A titre d'illustration, en Région Ile-de-France, tous les ans, environ 30 millions de m<sup>2</sup> (dont 300 000 logements) font l'objet de rénovations lourdes, tandis que l'ordre de grandeurs des surfaces neuves construites est de 5 millions de m<sup>2</sup> (dont 45 000 logements).

Le tableau ci-après montre le poids relatif des principaux segments en Région Ile-de-France :

	Maisons ind	Lgt coll privés	Lg co sociaux	Tertiaire privé	Bât publics	Ensemble
Nbre (surface) de rénovations	150 000 (15,6 Mm <sup>2</sup> )	105 000 (6,5 Mm <sup>2</sup> )	55 000** (3,5 Mm <sup>2</sup> )	1,7 Mm <sup>2</sup>	2,3 Mm <sup>2</sup>	29,6 Mm <sup>2</sup>
Nbre (surface) constr neuves	12 000 (1,3 Mm <sup>2</sup> )	24 000 (1,7 Mm <sup>2</sup> )	9 000** (0,6 Mm <sup>2</sup> )	0,7 Mm <sup>2</sup>	1,0 Mm <sup>2</sup>	5,3 Mm <sup>2</sup>

\* Sources : Club de l'Amélioration de l'habitat, ANAH, "Atlas des Franciliens, Tome 2 Logement" INSEE-IAURIF 2001, "Les enjeux HQE en Ile de France à l'horizon 2010" ARENE Mai 2001.

\*\* Moyenne sur la période 1999-2003, augmentation prévue sur la période 2004-2008.

Quelque soit le segment considéré, les rénovations ou constructions neuves sont loin de toujours faire l'objet de choix optimum en matière de gestion énergétique et seule une infime partie est aujourd'hui réalisée en HQE. La réflexion menée a donc porté sur les instruments économiques et financiers susceptibles d'avoir un impact sur tout ou partie de ces segments.

Une même méthodologie a été appliquée dans chaque atelier prospectif :

- Sélection de 20 à 25 participants, dont 50 % de professionnels concernés, 25 % de maîtres d'ouvrages (publics et privés) et 25 % autres (maîtres d'œuvre, experts...).
- Travail prospectif en deux phases : tour de table sur les projets en cours et sur l'émergence actuelle de nouveaux instruments ; exercice de prospective "Métaplan" sur les perspectives à court, moyen et long termes.
- Validation et compléments par écrit au compte rendu détaillé

## 3 – Résultats d'ensemble

Les ateliers ont mis en évidence plusieurs points généraux :

- Il existe un ensemble diversifié d'outils économiques et financiers susceptibles de favoriser la montée en puissance de la construction et de la rénovation durables.
- Certains de ces outils peuvent être mis en œuvre à court terme et d'autres nécessitent des préalables importants.
- Pour être efficace, l'introduction de ces instruments devra s'accompagner d'avancées dans des domaines connexes, notamment : la mise en place de dispositifs de qualification environnementale des projets immobiliers, la formation de la maîtrise d'œuvre et des entreprises de construction, la possibilité de gérer les projets en "coût global".

#### 4 – Les instruments mobilisables à court terme

Une partie des outils identifiés présente un ensemble de caractéristiques (premières expérimentations réalisées en France ou en Europe, existence d'acteurs potentiellement intéressés à leur mise en œuvre, absence de préalables importants) qui les rendent susceptibles d'être mis en œuvre à court terme.

<i>Acteurs porteurs</i>	<i>Instruments mobilisables à court terme</i>	<i>Cibles particulières.</i>
<b>Banques</b>	Prêts immobiliers préférentiels / bonifiés (par banque et/ou co-bonifiés par acteur public).	Logement, tertiaire, équipements publics.
	Prêts adaptés (par ex "à remboursement différé" pour tenir compte de la durée plus longue des études préalables)	
	Crédit bail.	Tertiaire, Bâtiments publics
	Collecte d'une épargne dédiée (hors épargne réglementée).	
	Fonds d'investissement et de garantie dédiés.	
	Mobilisation des banques comme relais de politiques publiques (par ex : distribution de subventions publiques).	Particuliers
<b>Gestionnaires énergie/eau Industriels-fournisseurs d'équipements</b>	Contrats de performance "externes" : financement de type crédit bail associé à une gestion technique.	Bâtiments existants (publics et privés)
	Offre de financement pour aider aux investissements des clients.	Particuliers, promoteurs
	Offre de crédit relais (préfinancement des subventions).	Particuliers, promoteurs
	Offre de contrat de services (ex : eau chaude ou électricité solaire) associé à la vente d'équipements.	
<b>Collectivités territoriales</b>	Contrats de performance "internes" : prestation financière et tech. du service énergie/envt auprès d'autres services d'une collectivité.	Patrimoine des collectivités et des bailleurs sociaux.
	Fonds financiers territoriaux dédiés (par ex : utilisant une partie de la taxe locale d'électricité).	
	Actions sur le coût du foncier.	Maîtres d'ouvrages, via les aménageurs.
	Mesures d'urbanisme à impact économique direct (ex : "bonus de COS", calcul révisé de la surface constructible)	Promoteurs, bailleurs sociaux (Immobilier neuf)
	Eco-conditionnalité des aides locales/régionales.	Immobilier d'entreprises, zones activités, logts aidés
	Mobilisation de contributions "citoyennes" (ex montages de type "bourses solaires").	

#### 5 - Les instruments mobilisables à moyen et long termes

La mise en œuvre des instruments classés dans cette deuxième catégorie ne peut être envisagée qu'à plus longue échéance, soit parce que certaines conditions préalables (par ex législatives) restent à remplir, soit parce que le niveau actuel de mobilisation des acteurs

concernés en France est insuffisant, ou encore parce qu'il s'agit d'idées ou de concepts dont les modalités opératoires restent entièrement à définir.

<b>Acteurs porteurs</b>	<b>Instruments mobilisables à moyen et long termes</b>	<b>Conditions préalables nécessaires</b>
<b>Banques</b>	Affecter en partie l'épargne immobilière réglementée (PEL, CEL) à la construction durable.	Préalable législatif
	Gestion des certificats d'économie d'énergie générés par des opérations immobilières.	Modalités opératoires à définir
<b>Assurances</b>	Moduler les primes d'assurance selon la qualité environnementale des bâtiments.	Mobilisation des assureurs
	Offre d'assurance couvrant la garantie des performances (énergie, qualité de l'air intérieur)	Mobilisation des assureurs
<b>Gestionnaires énergie/eau Industriels-fournisseurs d'équipements</b>	Contrat de performance "externe" : mise en place de formules adaptées aux petits projets (éventuellement regroupés en <i>pools</i> ).	Etude des expériences étrangères (ex : Allemagne)
	Génération de certificats d'économie d'énergie sur opérations immobilières.	Modalités opératoires à définir
	Intégration d'opérations immobilières dans les dispositifs de vente de quotas d'émissions de CO <sub>2</sub> .	Modalités opératoires à définir
<b>Collectivités territoriales</b>	Modulation écologique de la fiscalité locale et des redevances.	Préalables législatifs/régl., mobilisation des acteurs.
	Génération de certificats d'économie d'énergie sur opérations immobilières des collectivités territoriales	Modalités opératoires à définir
	Intégration d'opérations immobilières des collectivités dans les dispositifs de vente de quotas d'émissions de CO <sub>2</sub>	Modalités opératoires à définir
	Introduction d'outils (ex "honoraires sur performance") pour rémunérer la valeur ajoutée de la maîtrise d'œuvre.	Etude des expériences étrangères

## 6 – Les prochaines étapes

Pour les instruments mobilisables à court terme, les échanges avec certains des acteurs concernés montrent que les prochaines étapes à franchir concernent :

- L'élargissement du champ d'application de certains outils déjà testés (Contrats de performance "externes", prêts immobiliers préférentiels, offres de financement par les gestionnaires d'énergie pour aider aux investissements des clients...).
- Le lancement d'opérations de démonstration sur de nouveaux outils (Contrats de performance "internes", fonds financiers territoriaux dédiés, mise en œuvre du principe d'éco-conditionnalité pour les aides à l'immobilier d'entreprise, actions sur le coût du foncier...).
- La réalisation d'études de pré-faisabilité (bonus de COS, contributions "citoyennes"...).

## Compte rendu de la table ronde\*

### **Claude BASSIN-CARLIER, Directeur de l'ARENE IDF**

Cette matinée d'échange et d'information prend une place particulièrement importante dans nos travaux. L'ARENE, depuis sa création en 1994 travaille à la promotion de la qualité environnementale de la HQE en particulier d'un point de vue technique. Il est apparu nécessaire d'élargir la réflexion aux questions économiques et financières et d'engager une démarche prospective avec des acteurs autres que les professionnels classiques de la construction. Nous avons donc mis en place des ateliers prospectifs en collaboration avec l'ADEME pour faire le point sur les outils économiques et financiers existants, dans une démarche de recherche et de participation des acteurs les plus importants dans ce domaine. Cette démarche a été retenue dans le cadre de l'appel à proposition ADEME-PUCA sur le bâtiment à l'horizon 2010. Il existe une alternative à la logique pernicieuse de "demande de subvention publique pour couvrir un soi-disant surcoût HQE", c'est aussi le sens poursuivi travers à ces ateliers. Nous remercions l'ensemble des intervenants pour leurs témoignages et vous présentons les premiers résultats de ces travaux.

### **Dominique DROUET, RDI**

Les trois ateliers prospectifs ont réuni successivement les acteurs suivants : banques et assurances ; gestionnaires énergie/eau et industriels fournisseurs ; collectivités territoriales. Une attention particulière a été portée à la sélection des participants. Chacun des ateliers comportait environ 50 % de professionnels ayant une réflexion en cours ou une première expérience des outils considérés et 25 % de maîtres d'ouvrage. Les 25 % restant regroupaient d'autres interlocuteurs (maîtres d'œuvre ou experts concernés). La démarche s'est déroulée en 2 phases. Un premier tour de table permettant d'exposer les projets en cours était suivi d'un exercice de métaplan mettant en évidence les perspectives à court, moyen et long terme.

Pour la seule Région Ile de France, les marchés de rénovation portent sur des flux financiers considérables, de l'ordre de 3 milliards d'euros par an, et représentent 300.000 logements. Les constructions neuves sont aussi très importantes. Ces réalisations font rarement l'objet de

---

\* Compte rendu établi à partir de la transcription des débats réalisée par Sophie Szpirglas – Methodus – [methodus@wanadoo.fr](mailto:methodus@wanadoo.fr)

choix optimisé en matière énergétique, et seule une infime partie est HQE. Notre étude a mis en évidence un ensemble assez large d'outils (une vingtaine) de nature économique et financière, susceptibles d'être mobilisés. Elle a aussi montré qu'il fallait en parallèle progresser sur d'autres aspects (certification, formation, raisonnement en coût global).

Concernant les outils mobilisables à court terme, la plupart sont déjà expérimentés en France ou en Europe, les acteurs qui les portent sont identifiés et ils ne nécessitent pas de préalables trop importants. Nous les avons classés en plusieurs catégories. On peut tout d'abord considérer les outils déjà testés en France dont il faut élargir le champ d'application. Relèvent de cette première catégorie :

- contrats de performance externes connus aussi sous le nom de contracting ;
- prêts immobiliers préférentiels ;
- offres de financement par les gestionnaires d'énergie pour aider aux investissements des clients (Domofinance, filiale d'EDF et du CETELEM, assure un crédit à la consommation, dans le cadre des offres Vivrelec habitat neuf, qui propose jusqu'à 3.000 € pour l'installation de pompes à chaleur ou de chauffe-eau solaire).

Pour d'autres outils, potentiellement mobilisables à court terme, l'acquis n'existe souvent qu'en dehors de nos frontières :

- contrat de performance interne : dispositif expérimenté depuis 10 ans en Allemagne sous le terme "modèle de Stuttgart", le contrat est passé entre le service énergie d'une collectivité et une direction de cette collectivité ;
- fonds financiers territoriaux (la ville de Rennes mène une réflexion intéressante, proposant l'utilisation de la taxe locale sur l'électricité pour alimenter un fonds qui permettrait de bonifier des prêts, des aides dédiées) ;
- application du principe d'éco-conditionnalité ;
- mobilisation de contributions citoyennes.
- des études de préfaisabilité pourraient être envisagées en ce qui concerne les mesures d'urbanisme à impact économique direct. Il est question ici du bonus de COS relativement utilisé en Suisse (de 10 à 15 %). En France une porte s'est entr'ouverte récemment avec la loi sur les énergies qui modifie le Code de l'Urbanisme et autorise un dépassement du COS en cas de travaux permettant des économies d'énergie ou l'installation de dispositif à énergie renouvelable sur des bâtiments de plus de 5 ans.

Quelques pistes sont jugées intéressantes à plus long terme :

- affecter une partie de l'épargne réglementée à la construction durable ;

- intégrer davantage l'immobilier dans les dispositifs d'échange de certificat d'économie d'énergie ou d'émission de CO<sub>2</sub> ;
- modulation de redevance (taxe foncière) ;
- modulation de prime d'assurance.

Ces différents instruments seront présentés de façon plus détaillée dans les conclusions de notre travail.

### **Sandra MOATTI, Alternatives Economiques**

Nous voici donc dans le cœur du sujet, non pas dans un nouveau débat incantatoire sur la HQE, mais bien dans des outils financiers concrets au profit de la construction durable.

Les industriels représentés par M. Herry, directeur de Siemens Building Technologies, proposent certains types de contrats de performance.

### **Gilles HERRY , Siemens Building Technologies**

Siemens au travers de sa division orientée vers le développement durable propose depuis trois ans un contrat de performance. A l'origine, son objectif était de répondre à deux questions posées par nos clients : comment financer un besoin de modernisation ou d'optimisation énergétique, et comment obtenir un résultat et le quantifier, le calibrer ? Notre offre répond à ces 2 points, l'outil financier, le portage financier est assuré en interne par notre organe Siemens Finance qui permet de proposer des solutions de financement sous forme de crédit-bail ou contrat de location. Pour la partie performantielle de l'approche, nous nous engageons à garantir les résultats annoncés dans notre approche commerciale. Votre investissement sera financé en totalité ou partiellement par les économies d'énergie réalisée par nos installations.

Pour des clients privés, cette solution est idéale pour réaliser des installations durables sans investissement. Nos clients sont majoritairement privés, car nous rencontrons plus de difficultés avec les clients publics.

En tant qu'industriel, nous sommes attachés à avoir une démarche de transparence. Nous ne portons pas uniquement l'offre financière du crédit mais une offre globale. Le client a connaissance du montant des travaux et nous affichons la garantie de notre engagement sur les économies d'énergie qui seront réalisées.

Aujourd'hui ce dispositif intéresse à 95 % le secteur tertiaire, hôtellerie, bureaux, bâtiments de santé, toujours gérés par des fonds privés, dans un champ d'action portant sur le chauffage, la ventilation, l'éclairage.

### **Arnaud BERGER, Banque Populaire d'Alsace**

Prevair est un prêt proposé par la Banque Populaire d'Alsace à un taux préférentiel. Il nous appartient au départ de solliciter une certaine demande. Depuis peu, un partenariat public-privé, avec l'ADEME, permet de proposer des prêts bonifiés à un taux de 2 % pour la construction neuve.

Ce prêt est intéressant dans un premier temps pour aborder le marché des particuliers. La banque est interpellée en amont des projets et permet de sensibiliser les particuliers sur la construction écologique. Nous démultiplions l'action publique à travers des cibles difficiles à atteindre. Nous touchons les architectes, les promoteurs constructeurs, mais agissons également sur les particuliers et ce sont leurs demandes qui remontent vers les professionnels. Le Prevair est une base de réflexion à partir de laquelle nous développons d'autres dispositifs. Un partenariat public privé à partir d'un appui public octroyé pour les chauffe-eau solaires permet de les financer à 0 %. Tout particulier peut s'équiper de chauffe-eau solaire à taux 0, avec un crédit d'impôt de 40 %. Cela facilite l'accès du public à des solutions innovantes.

Actuellement, la diffusion de cette offre est locale, fondée sur un modèle de transparence très simple à reproduire et susceptible de s'adapter à chaque politique régionale. Les régions sont soumises à des problématiques qui leur sont propres et peuvent adapter le dispositif. Nous communiquons beaucoup avec la région Nord Pas-de-Calais. L'ADEME reçoit environ 10.000 appels par an de demandes d'information sur les chauffe-eau solaires. Une plaquette d'information est en cours d'élaboration et un numéro Indigo pour répondre sur les aspects techniques du chauffe-eau solaire se met en place : comment cela fonctionne, comment peut-on le financer ?

A ce jour, nous avons engagé 80 projets immobiliers bénéficiant d'un prêt à 2 % (essentiellement des maisons individuelles, quelques appartements et une petite copropriété en géothermie). Le principal travail porte maintenant sur les critères d'éligibilité, relais des politiques locales de développement.

### **Alain GONDELMANN, DEXIA Crédit Local**

Plus institutionnelle, DEXIA crédit local s'affiche comme la banque du développement durable. Le premier constat de cette étude est que le monde bancaire n'est pas massivement mobilisé sur la construction durable. Mais il y a des exemples d'actions de banques qui sont duplicables. L'existence de réseaux bancaires très denses peut être un formidable outil de diffusion, d'appui à une politique publique de construction durable qui peut intervenir sous trois formes :

- Relais d'information pour faire passer des messages auprès de la population ;
- Démultiplication d'aides publique sous forme de prêts bonifiés ;
- Collecte et transformation d'une épargne dédiée à un taux privilégié afin d'attirer la clientèle vers ces techniques de construction durable.

DEXIA Crédit Local s'est engagé pour la promotion de la HQE dans le secteur public par la diffusion de l'information dans le domaine de la construction durable. Un accord de partenariat avec l'association HQE va donner son premier fruit dans quelques jours, sous forme d'un guide de sensibilisation des élus à la HQE. Par la suite, des réunions d'échanges d'expérience seront organisées entre collectivités ayant et n'ayant pas d'expérience de la HQE. Deux exemples de démultiplication des aides publiques, qui consistent à utiliser l'effet de levier bancaire pour transformer des subventions en prêts bonifiés.

Le Conseil Général du Var signe chaque année avec des établissements de crédit dont DEXIA Crédit Local une convention par laquelle il bonifie des prêts pour des communes de moins de 3.000 habitants, sur des durées de 7 à 20 ans. La bonification est de 1 point de taux d'intérêt sur la durée de l'emprunt.

Le Conseil Régional Rhône-Alpes a signé avec DEXIA Crédit Local un protocole fondé sur le développement durable dont l'axe essentiel est surtout le foncier. Ce potentiel prévoit la bonification de 3 points de taux d'intérêt sur une durée de 5 ans pour des collectivités locales, SEM, sous contrat avec la région. La région a prévu d'y consacrer 7,5 millions d'euros par an, ce qui représente 50 à 70 millions d'euros de prêt. Ces opérations sont réservées à des opérations inscrites dans des programmes ayant fait l'objet de contrats ville/région. Ces prêts sont accordés sur des durées de 5 à 30 ans pour des opérations concernant l'immobilier. 15 millions d'euros de prêts ont été attribués selon cette procédure depuis le début de l'année.

Outre ces exemples, plusieurs autres partenariats, en particulier avec l'ADEME, englobent une action dans la construction durable.

### **Sandra MOATTI, Alternatives Economiques**

Les collectivités locales sont à la fois clientes et porteuses de projets. La ville de Paris, plongée dans une réflexion sur le PLU prévoit-elle des dispositifs d'incitation économique au développement durable dans le domaine de la construction ?

### **Eric JEAN-BAPTISTE, Mairie De Paris**

A quelques semaines d'une étape importante du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, la Ville de Paris est naturellement engagée dans cette réflexion. La révision du

PLU de Paris est une occasion qui a été saisie pour notamment mobiliser l'ensemble des acteurs de la construction autour de l'idée simple que construire à Paris doit se faire de manière durable. Le développement de Paris s'inscrit désormais dans une préoccupation de développement durable. Le futur document d'urbanisme de Paris est d'ailleurs formellement structuré autour de ses principes.

La construction durable est un objectif qui en découle. Le projet PLU offre un cadre à des réalisations nouvelles qui peut permettre redonner à l'acte de construire ses lettres de noblesse. Cela vaut autant pour la construction neuve que pour la réhabilitation.

Le territoire parisien, entièrement urbanisé, comporte deux types de territoire : des secteurs peu ou mal urbanisés et d'autres dont l'urbanisation peut être considérée comme achevée. Pour les premiers les préoccupations portent sur la nature et l'ampleur des réalisations nouvelles à réaliser, pour les seconds sur la qualité du renouvellement urbain, et de la restauration du patrimoine immobilier..

Sur ces deux types de territoires, les approches sont à différencier. S'agissant des nouveaux secteurs à urbaniser, les opérations de construction se feront, pour l'essentiel, par le biais d'opérations publiques d'aménagement. Les cahiers des charges de cession des terrains comporteront des obligations visant le respect d'un certain nombre de cibles HQE. La Ville de Paris (et ses sociétés d'aménagement) est prête à quelques sacrifices; la charge foncière devenant une variable d'ajustement du coût de l'opération dont la valeur peut, pour partie, être soutenue par les financements que les organismes financiers peuvent proposer.

A Paris la construction durable devient, en quelque sorte la norme. Cette norme doit également s'appliquer aux secteurs de Paris largement urbanisés et où le renouvellement urbain s'opère dans un cadre où les opérateurs publics sont moins présents. La question d'une éventuelle bonification de COS (outil maintenu à Paris pour gérer les destinations) peut être posée. Mais convient-il de favoriser les constructions durables alors que ce type de réalisation a pour vocation de devenir à Paris un mode de production "ordinaire"?. Une approche qui pourrait être préférée est celle de l'application d'un malus de COS pour les constructions "non durables". Encore faut-il que des dispositions législatives le permettent réellement.

### **Régis MEYER, MIES**

L'herbe est toujours plus verte ailleurs, et dans les pays germaniques une forte tradition écologique a déjà permis d'engager des initiatives. En Autriche, dans certains Länder, les aides au logement sont conditionnées à des objectifs de qualité environnementale, sans que cela ne suscite de levée de bouclier. En Allemagne, un programme d'aides "KfW-CO2

minderung" propose des prêts bonifiés basés sur la performance énergétique des rénovations. L'aide est calculée forfaitairement en fonction de critères techniques (changement des fenêtres, de chaudière, ...), ou après une expertise garantissant le niveau d'économie réalisée. Si ce dispositif a été mis en place après la réunification probablement pour aider le logement très dégradé, il concerne maintenant tous les logements ("passiv-haus" comprises). Cette initiative a été relayée par les banques qui en ont assuré la publicité. Par ailleurs l'affichage de la performance énergétique des bâtiments se diffuse plus rapidement. Certaines banques associent cette bonification à des niveaux de performance affichés par une étiquette énergétique. Le système d'aide au logement a donc intégré des conditionnalités liées à la performance énergétique. Bien qu'un peu en retrait, cette démarche est possible en France.

En France, les dépenses des ménages en énergie, en travaux pour leur logement ou en impôts locaux sont du même ordre de grandeur : les ménages dépensent de l'ordre de 36 milliards d'euros par an en énergie. La hausse du fuel cette année représente une dépense supplémentaire de 3 milliards pour les ménages. Elle est à comparer aux 6 milliards de travaux d'économies d'énergie financés chaque année par ces mêmes ménages, sur un total de travaux sur existant d'environ 34 milliards. Les impôts locaux représentent 60 milliards dont un peu moins de la moitié payée par les ménages. L'enjeu est de transiter par des organismes pouvant gérer un grand nombre d'opérations ; il s'agit du secteur bancaire, mais aussi des sociétés de service énergétique. La mise en place prochaine des certificats d'économie d'énergie inscrits dans le projet de loi d'orientation sur l'énergie actuellement en seconde lecture au parlement devrait permettre cette mobilisation.

La 3<sup>e</sup> voie est celle de la fiscalité. Dans le secteur de l'immobilier les avantages fiscaux représentent environ 7 milliards d'euros largement dissociés de la question de l'énergie. Le crédit d'impôt en 2005 sera renforcé et conditionné à un minimum d'efficacité énergétique. Une suggestion inscrite dans le "plan climat" est de moduler ou d'exonérer temporairement les taxes foncières en fonction des performances énergétiques des bâtiments. Cela constitue un enjeu surtout dans l'existant, puisque l'on compte, chaque année, 600.000 opérations de rénovation faisant appel au crédit.

En conclusion, il est possible d'orienter les flux financiers vers des processus plus vertueux en énergie. Des initiatives apparaissent déjà au niveau des collectivités locales. En 2005, un appel d'offres sera lancé auprès des réseaux bancaires pour tenter de généraliser l'expérience de la Banque Populaire d'Alsace. Il est désormais souhaitable d'avancer tous ensemble, collectivités locales, Etat, banques et société du secteur énergétique.

## **Débat avec la salle**

### **Micheline TEBOUL, Chambre des Métiers Seine St Denis**

Ayant engagé une démarche HQE sur un bâtiment lauréat d'un appel à candidatures "bâtiment tertiaire et démarche HQE", nous sommes toujours à la recherche de financements supplémentaires. L'aide des collectivités en direction des particuliers a beaucoup été évoquée, mais assez peu les engagements des collectivités ou établissements publics dans cette démarche HQE.

### **Alain GONDELMANN, DEXIA Crédit Local**

Au niveau de la région Ile-de-France, il n'existe pas de partenariat entre les établissements bancaires et la région ou les départements de la région, qui traite de la construction durable. Dans tous les exemples évoqués, c'est le politique qui a insufflé la dynamique. Les opérations financées par DEXIA sont une sorte de prêts sur mesure adaptés aux performances du bâtiment. Aujourd'hui, nous n'avons pas la possibilité d'insuffler un dispositif régional ou départemental.

### **Arnaud BERGER, Banque Populaire d'Alsace**

La Banque Populaire a mis en place par son dispositif Prevair une forme de co-bonification : l'effort de la banque accompagné d'un effort de l'ADEME s'adresse aussi aux institutionnels et aux professionnels locaux. Pour eux ce prêt n'est pas octroyé sur pouvoir de la banque mais son attribution est déléguée à un comité Prevair, sorte de comité d'éthique jugeant des caractéristiques techniques du bâtiment.

### **François MATEZU, Président délégué de la Fédération des SEM**

L'éco-conditionnalité des aides publiques, du type labels HQE liés à des résultats énergétiques, est depuis longtemps raisonnée en termes d'aides et non en termes d'actions territoriales. Dans le cadre de la législation existante, il semble intéressant d'utiliser la taxe sur l'électricité pour mettre en œuvre des politiques d'incitation locale au développement durable. En ce qui concerne d'éventuelles réformes, on pourrait imaginer des abattements de taxe foncière sur le bâti, attribués sur critères sociaux, on pourrait également imaginer des abattements liés à une politique d'investissement sur le critère environnemental du bâti lui-même. Existe-t-il un recensement des expériences d'éco-conditionnalité des aides publiques?

**François DEMARCQ, Directeur général de l'ADEME**

Une définition de ce qu'est l'éco-conditionnalité des aides publiques est un préalable à l'entreprise d'un inventaire des dispositifs. Les aspects fiscaux sont extrêmement intéressants bien que ne constituant pas des aides à proprement parler. Les initiatives sont multiples relevant le plus souvent de quelques collectivités volontaires avec des instruments particuliers. Ce bouillonnement d'idées se prête mal à des mises en cases, et tenter d'en dresser un inventaire serait prématuré.

**Dominique DROUET, RDI**

Les contacts établis dans le cadre de l'atelier avec des collectivités ayant engagé des initiatives ont permis d'identifier des expériences, c'est loin d'être un recensement.

**Andrée BUCHMANN Conseil Régional d'Alsace**

Notre démarche est surtout d'aider à penser cette approche de l'environnement. Nous avons réduit notre intervention sur les questions énergétiques, ainsi que sur le choix des matériaux, en particulier le soutien à la filière bois, et nous réfléchissons maintenant à l'intégration de l'ensemble des données : produits, matériaux, méthodes constructives, l'urbanisme...

**Martin ARMINGEAT, 2AD Architecture**

Dans cette mobilisation dont on ne peut que se réjouir, les concepteurs semblent très absents de la démarche. Le développement durable suppose des pré-études très approfondies, souvent réalisées à risque pour les promoteurs, architectes, bureaux d'études. Il manque aujourd'hui un outil pour financer ces pré-études.

**Dominique DROUET, RDI**

A l'occasion de cette étude, a été identifié un outil élaboré spécialement pour prendre en compte la valeur ajoutée de la maîtrise d'œuvre dans les processus de rénovation et de construction HQE.

**André JAUNAY, Conseil Régional Ile-de-France**

La demande est toujours évoquée, mais la question de l'offre n'est pas abordée. Y a-t-il des expériences de ce point de vue ?

**Régis MEYER, MIES**

Si le monde de l'artisanat sait se mobiliser pour défendre ses enjeux économiques ; exemple de la TVA à 5,5 %, il n'a pas actuellement d'engagement réellement organisé pour la promotion de la maîtrise de l'énergie dans le bâtiment pourtant génératrice d'activité. Cet intérêt particulier pourrait rejoindre l'intérêt des pouvoirs publics : en résumé il y a plus de valeur ajoutée dans l'activité bâtiment que dans l'activité énergétique, il y a un enjeu réel à développer cette mobilisation de l'artisanat tant au niveau national que local par exemple par la création de clubs locaux de prescripteurs comme cela se fait dans d'autres pays. L'artisan est souvent prescripteur. Hélas il ne porte pas souvent le discours de la maîtrise de l'énergie ou du développement des ENR, il serait pourtant bien placé pour convaincre la clientèle.

**Arnaud BERGER, Banque Populaire d'Alsace**

Par expérience, la moitié des sollicitations de prêts bonifiés écologiques provient des particuliers eux-mêmes. Ce sont eux qui génèrent l'offre. Par contre, l'envie de développer la filière bois est portée par les menuisiers, les professionnels du bois eux-mêmes, et relayée par des associations.

**Micheline TEBOUL, Chambre des Métiers Seine St Denis**

Les artisans peuvent actionner le levier "protection de l'environnement" mais le relais financier n'est pas pris en compte. La sensibilisation des artisans n'a pas été faite sur les conditions d'amortissement de la HQE, bien au-delà de la durée de vie du bâtiment.

**Albert DUBLER, Architecte**

Différentes études, à l'étranger, estiment le surcoût d'investissement lié à la HQE. Elles démontrent aussi que le retour sur investissement peut être rapide grâce aux économies de fonctionnement.

**Dominique DROUET, RDI**

De façon générale, dans le dossier remis aux participants, un quatre pages réalisé à l'initiative de l'ARENE Ile de France récapitule les notions et données accessibles en ce qui concerne les bénéfices économiques et coûts de la construction durable.

## Clôture

### **François DEMARCQ, Directeur général de l'ADEME**

Je souhaiterais exprimer le sens de la vision que nous souhaitons partager sur l'avenir du bâtiment et sur les initiatives dont nous parlons. En termes économiques, les retours sur investissement sont les plus aisés à mettre en évidence. Pour établir une vision à long terme de la HQE, il faut souligner l'importance de la question climatique. L'effet de serre, la qualité de l'air intérieur, jusqu'à la gestion des déchets, sont à considérer en tant que question de santé, mais aussi comme question d'économie d'énergie. Des liens multiples existent entre ces différents aspects de la HQE.

Pour répondre à l'enjeu du réchauffement climatique, et se projeter à long terme à l'horizon de 2010 mais aussi plus lointain de 2050, ces ateliers prospectifs ont été sélectionnés dans le cadre de notre appel d'offres concernant le secteur du bâtiment. Le bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France et tend à s'imposer dans les esprits progressivement, comme un des domaines d'action où les puissances publiques vont disposer des meilleurs leviers pour réduire les émissions. L'industrie et les transports posent aussi des problèmes mais on voit moins la perspective d'une amélioration. Le bâtiment est un secteur à fort contenu en emplois et valeur ajoutée locale très forte. On peut donc à la fois développer son économie et réduire son activité énergétique. Le faible renouvellement des bâtiments est apparu comme un frein à l'investissement dans le cadre d'une politique énergétique. Aujourd'hui la tendance se renverse et c'est un domaine d'action privilégié. La consommation d'énergie primaire d'un bâtiment est de 400 kWh. L'enjeu est de la diviser par 4 et la limiter à terme à 50 kWh par m<sup>2</sup>. Il s'agit de bâtiment à énergie positive, qui produit autant d'énergie qu'il en consomme. Consommer très peu et produire cette énergie est possible à des conditions économiques sympathiques. C'est un objet de recherche, de technologie, des initiatives existent, en particulier la création d'une fondation avec des groupes industriels.

Il faudrait aussi faire 4 fois mieux que la réglementation actuelle. Un grand programme de réhabilitation du patrimoine bâti représente des investissements colossaux, drainant une part de la consommation et de l'épargne des ménages. L'Etat devra mettre en place les conditions de la réussite de ce programme en termes d'aide à la décision.

L'expérience de la Banque Populaire d'Alsace sera développée avec d'autres banques. Concernant les questions de crédit d'impôt, de préfinancement, l'Etat doit travailler sur la fiscalité, la réglementation de l'épargne, les règles de copropriété, en partenariat avec

l'ensemble des professions concernées. Il s'agit avant tout de bâtir un consensus au sein de l'appareil gouvernemental, au sein du parlement, des collectivités territoriales.

**Michel VAMPOUILLE, Vice-Président Conseil Régional d'Ile-de-France**

Au niveau de la région Ile-de-France, les éco-conditionnalités existent. Pour la gestion des déchets, nous avons financé les collectivités, les syndicats afin qu'ils s'engagent sur le traitement préventif des déchets, la sélection, le tri.

Bonifier de 10 % une aide publique à condition que le bâtiment soit HQE n'a pas forcément de sens puisque aujourd'hui on ne sait pas dire ce qui est précisément HQE ou pas. S'ajoute à cela l'incapacité des élus locaux à avoir des architectes, des bureaux d'études, des artisans, qui accompagnent ces démarches. Aujourd'hui, les démarches que nous engageons sur la rénovation des lycées, avec une HQE à un coût supérieur en moyenne de 10 %, sont rentables à condition d'entretenir et de gérer en conséquence le bâtiment, ce qui n'est pas fait aujourd'hui. Interpellés par des collectivités locales, pourquoi devrions-nous subventionner une démarche rentable ? Une subvention sur un surcoût génère parfois le surcoût lui-même. Cette réflexion sur les outils financiers pour sortir de la logique des subventions est absolument nécessaire parce que la logique des subventions arrive à son seuil d'inefficacité faute de mobilisation des acteurs. Actuellement la subvention n'ajoute pas d'efficacité, mais seulement de la lourdeur administrative.

Nous sommes donc, dans le prolongement des réflexions engagées par l'ARENE, à l'aube d'une phase de révision de l'ensemble de nos politiques régionales, notamment sous l'angle d'une plus grande qualité environnementale alliée à des dispositifs innovants, dans les domaines suivants :

- La construction, la rénovation et la maintenance des lycées
- La refonte des aides « efficacité énergétique et énergies renouvelables » pour les collectivités locales et bailleurs sociaux ;
- L'implication des réseaux bancaires avec une co-bonification possible venant de la région
- A titre expérimental, des contrats de performance énergétique appliqués à quelques bâtiments;

Je remercie l'ensemble des intervenants et des participants à cet exercice de prospective. Leur travail va nous permettre de franchir une étape très importante pour la construction durable.

## Liste des participants

ACHACHE	Denise	Responsable du service environnement	Mairie de Fresnes
ALLAL	Mehdi	Consultant interne	Conseils de Développement économique durable de Paris
ARIAS - BUFFARD	Delphine	Directeur des services techniques	Mairie de Limeil-Brévannes
ARNAUD	Emmanuel	Chargé de mission	NOVETHIC – CDC
AUDIAN	Marcel	Maire	Mairie de Forges
BARBEDETTE	Naima	Consultante	
BARROVECCHIO	Luc	Ingénieur	GDF - DIRECTION DE LA RECHERCHE – CERUG
BASSIN CARLIER	Claude	Directeur	ARENE Ile de France
BAUMGARTNER	Odette	Architecte	
BELOIN	Nathalie	Consultante	
BERNARD	Benoît	Equipe Bilan Carbone	Mairie de Paris - Ecologie Urbaine
BERGER	Arnaud	Responsable développement durable	Banque Populaire d'Alsace
BOHNON	Yves	Directeur Général	BETCI
BONIS	François	Directeur adjoint environnement	Conseil régional d'Ile-de-France / DECV
BONNAVENT	Christophe	Directeur Ile-de-France	QUALITEL – CERQUAL
BOSCHERINI	Laurent	Conseil Acquisition	
BOURY	Sabine	Ingénieur Environnement Développement Durable	Fédération Française du Bâtiment
BOZON	Claude	Consultant	Syndicat des fabricants de laine cellulaire
BRASSEUR	Pierre – Cécil		GAUDRIOT
BRIDOUX	Valérie	Département Aménagement - 3ème étage	Plaine Commune
BRIERE	François	Directeur Général Adjoint	EPA SENART
BUCHMANN	Andrée	Conseillère Régionale	Conseil Régional Alsace
CAMPOS	Virginie	Analyste	URBI VALOR
CANUET	Marie		P & J LA
CARPIER	Stéphane	Responsable activités HQE	CAP TERRE
CHAUTARD	Guy	Directeur	Association HQE
COHEN	Michel	Président	Initiative Développement

			Durable SAS
COTARD	Erwan	Attaché stratégique	Gaz de France
CRIMÉ-PHARABOD	Dominique	Chargée de prospective	ADEME Délégation régionale Ile-de-France
D'HALLUIN	Stéphane	Etudiant	ENSAM
DANIEL	Xavier	Directeur du Développement	CERQUAL
DEHUT	Emilie	Consultant	BTP Consultants
DROUET	Dominique	Directeur	RDI
DUBALLET	Pascal	Chef de service projet urbain et dév. durable	Communauté d'Agglomération de Poitiers
DUBLER	Albert		CNDA
EDDI	Wanda	Chargée de mission	ADEME Délégation régionale Ile-de-France
EYMARD	Carine	Chargée de mission	Conseil Régional d'Ile-de-France
FALIU	Christian	Directeur	CAUE du Val d'Oise
FLAMAND	Eric	Responsable Développement	DEXIA Crédit Local
FRANCOISE	Yann	Ingénieur Responsable de l'élaboration du plan Climat	Mairie de Paris - Ecologie Urbaine
FREMONT	Marcel	Gestion des énergies	Mairie de Fresnes
GAUSSON	Isabelle	Chargée de mission	ARENE Ile de France
GLASSER	Bernard	Directeur Location financière	BRED BP
GOMEZ	Eric	Délégué technique	UNTEC
GONDELMANN	Alain	Pilote démarche HQE	DEXIA Crédit Local
GUINGAND	Elisabeth	Directrice qualité	Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
GUYENET	Daniel	Architecte	Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme
HERBERT	Julien	Ingénieur subdivisionnaire	Mairie de Saint-Denis
HERRY	Gilles	Directeur	Siemens Building Technologies
HOMAND	Frédéric	Chargé de mission	SIEMP
HOURQUES	Kristelle	Stagiaire	ADEME - délégation régionale Ile-de-France
JAUNAY	André	Directeur territorial du financement entreprises	Conseil Régional d'Ile-de-France – DDEFP
JEAN BAPTISTE	Eric	Directeur adjoint PLU	Mairie de Paris
JOSEPH	Anaïs	Journaliste	Valeurs Vertes
KALFSBEEK	Jacco	Chargé d'affaire, section	Mairie de Saint-Ouen

		montage d'opération	
KERCKHOF	Nicolas	Conseiller environnement	Chambre de Métiers de la Seine-Saint-Denis
LANG	Bernadette	Secrétaire Générale	Association ADIVET
LAVARDE	Elisabeth	Chargée d'études	S'Pace Environnement
LAVIALE	Michel	Directeur de la Qualité et du Développement Durable	Société Générale
LEBHAR	Murielle	Responsable de projets	Banque Fédérale des Banques Populaires
LE FORESTIER	Cédric	Consultant	UTOPIES
LECERF	Christine	Ingénieur Conseil	AILTER
LEROI	Pascale	Economiste urbaniste	IAURIF
LEROY	Christine	Architecte	ARCHICONCEPT
LESEUR	Alexia	Chargée de mission	ADEME - délégation régionale Ile-de-France
LOPEZ DIAZ	Maria Teresa	Chargée de mission	ANAH
MADIEC	Philippe	Attaché stratégie	Gaz de France
MAILLOCHAUD	Jean-François	Attaché territorial	CDC Calais
MANTE	Claude	Directeur de la Réhabilitation	OPAC de Paris
MARCHANDEAU	Marie-Claire	Architecte	Mairie de Chelles
MARTOT	François	Directeur	SEMVIT
MAURY	Caroline	Responsable centre d'activités projets urbains	Communauté d'Agglomération de Poitiers
MEYER	Regis	Responsable bâtiment	MIES
MILAGRES	Raquel	Architecte	
MOATTI	Sandra	Journaliste	Alternatives Economiques
MONTRELAY	Yann	Chargé de mission	CSTB
MOYSE	Jean-Paul	Chef de projet	Gaz de France
OZOUNIAN	Gérald	Délégué régional	ADEME Ile-de-France
PAURON	Michael	Journaliste	ENERGIE PLUS
POUGHEON	Isabelle	Architecte HQE	
POURSINOFF	Anny	Conseillère régionale	Conseil Régional d'Ile-de-France
RAOUST	Michel	Ingénieur conseil environnement	Cabinet Raoust
RICHIR	Gilles	Chargé de clientèle	Caisse d'Epargne d'Ile de France
ROCHUT	Muriel		Syndicat Mixte d'étude, d'aménagement et de gestion

SCHMIDT	Jorry	Ingénieur	ADEME Poitou Charente
SELLIER	Dominique	Chargé de Mission	ARENE Ile de France
SEVANCHE	Alain		ACR/ARCHINOV
TALDU	Cédric		Société ISIDOM / ACR
TEBOUL	Micheline	Coordinateur de projets	Chambre de Métiers de la Seine Saint-Denis
TSANG	Vivian Kaling	Architecte-urbaniste	ARTE-Charpentier & Ass.
TURQUAIS	Richard	Ingénieur SCIC cellule électricité et gaz	Mairie de Rennes
VALENTIN	Stéphanie	Gestionnaire et assistante	ADEME Délégation régionale Ile-de-France
VAMPOUILLE	Michel	Vice Président	Conseil Régional Ile de France