



RESUME POUR DECIDEURS

Utiliser le « Tiers Investissement » pour la rénovation thermique du patrimoine bâti français

- **Comment utiliser les économies d'énergie pour financer la rénovation à dimension énergétique ?**
- **Comment rénover thermiquement sans « tuer » d'importants gisements par des rénovations trop partielles, et porter le bâtiment directement au facteur 3 ou 4 ?**
- **Faut-il changer la législation pour permettre le Tiers Investissement ?**
- **Comment expérimenter ce type de montage dans des cibles prioritaires : copropriétés, logements sociaux, bâtiments publics ?**



La Caisse des Dépôts a mené, avec la Ville de Paris, la Région Ile de France et l'ADEME, une étude sur les conditions de mobilisation du mécanisme de Tiers Investissement pour favoriser des rénovations énergétiques de bâtiments plus ambitieuses que la moyenne grâce à la valorisation des économies de charges réalisées. Cette étude a porté sur les logements collectifs (logement social et copropriétés privés) et sur plusieurs types de bâtiments publics (bureaux, bâtiments d'enseignement, hôpitaux). Elle cherchait à identifier les conditions de réussites d'opérations de rénovations en ligne avec l'objectif du Grenelle de l'Environnement : division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, objectif dit « facteur 4 ».

La présente note stratégique est un résumé destiné aux décideurs concernés par la rénovation thermique du patrimoine bâti, mais l'étude Tiers Investissement comporte 9 livrables plus complets disponibles en téléchargement libre aux adresses :

http://www.caissedesdepots.fr/uploads/media/livrables_financiers_strategiques.zip

http://www.caissedesdepots.fr/uploads/media/livrables_corporate_juridiques.zip

Livrables disponibles :

1) Modélisation financière d'opérations de rénovation « facteur 4 » pour déterminer les conditions de leur rentabilité et le potentiel représenté par les économies d'énergie :

- **Livable 1 : Simulations financières sur 14 opérations** de rénovation immobilière (logements collectifs ainsi que bâtiments administratifs, universités, lycées et hôpitaux)

2) Analyse juridique d'opérations de Tiers Investissement pour identifier les montages contractuels possibles à droit constant et les éventuelles évolutions nécessaires pour permettre la réussite de montages en France :

- **Livable 2 : Mémoire juridique Bâtiments Publics**, octobre 2009
- **Livable 3 : Mémoire juridique Logement Social**, novembre 2009
- **Livable 4 : Mémoire juridique Copropriétés Privés**, octobre 2009

3) Analyse stratégique et comparée, pour déterminer le positionnement pertinent d'acteurs de Tiers Investissement dans le contexte français.

- **Livrables 5 : Analyse comparative internationale** de modèles économiques en Tiers Investissement énergétique, octobre 2009
- **Livable 6 : Note de cadrage stratégique**, novembre 2009

4) Etude corporate concernant la création potentielle de Sociétés de Tiers Investissement pérennes

- **Livable 7 : Modèles économique et dimensionnement** de Sociétés de Tiers Investissement
- **Livable 8 : Statuts juridiques d'une Société de Tiers Investissement**

5) Test d'un modèle organisationnel et juridique du Tiers Investissement auprès d'entreprises du marché français.

- **Livable 9 : Enseignements de la simulation d'une opération de tiers investissement dans le secteur du logement**, mars 2010

SYNTHESE	4
I) REUSSIR LA DIVISION PAR QUATRE DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE : UN OBJECTIF HORS D'ATTEINTE ?	5
1) L'ENJEU PATRIMONIAL ET ENERGETIQUE DES BATIMENTS : QUELLES EXIGENCES DU GRENELLE ?	5
2) INNOVER POUR REUSSIR LE GRENELLE : LES PREMIERS OUTILS SONT EN PLACE	5
3) DES RENOVATIONS PLUS AMBITIEUSES POUR REUSSIR LE FACTEUR 4	6
II) LE TIERS INVESTISSEMENT, OUTIL DE LA REUSSITE DU FACTEUR 4 ?	7
1) LES OUTILS FINANCIERS EXISTANTS ONT BESOIN D'ETRE COMPLETES	7
<i>Plusieurs types d'outils sont déjà déployés pour inciter et aider les propriétaires immobiliers à rénover leurs biens :</i>	7
2) DEFINITION DES CONCEPTS DE CPE ET TIERS INVESTISSEMENT	8
<i>Contrat de Performance Énergétique (CPE)</i>	8
<i>Tiers Investissement (TI) pour la rénovation énergétique d'un bien immobilier</i>	8
3) TROUVER UN EQUILIBRE FINANCIER EN INCLUANT L'ISOLATION DU BATIMENT	9
III) AUTRES AVANTAGES DU TIERS INVESTISSEMENT FACTEUR 4 POUR L'ECONOMIE ET LA SOCIETE	11
1) GENERER DES EXTERNALITES SOCIETALES POSITIVES EN REUSSISSANT LE FACTEUR 4	11
2) CORRIGER UNE IMPERFECTION DU MARCHE QUI NE SAIT PAS ACTUELLEMENT FINANCER LES RENOVATIONS FACTEUR 4	11
3) REHABILITATION FACTEUR 4, UN INTERET PATRIMONIAL MANIFESTE	12
<i>Dès aujourd'hui, le lien entre performance énergétique et valeur des bâtiments apparaît</i>	12
<i>Le contexte climatique et énergétique mondial renforcera probablement cette corrélation</i>	12
IV) LES MODELES PROMETTEURS DE TIERS INVESTISSEMENT EN FRANCE	13
1) LES FONCTIONS ATTENDUES DU TIERS INVESTISSEUR : UNE TRIPLE COMPETENCE	13
1.1 <i>Intervenir en tant qu'ensemblier de compétences immobilières</i>	13
1.2 <i>Développer l'ingénierie financière de l'opération</i>	13
1.3 <i>Apporter à ses clients la garantie de performance énergétique</i>	13
2) QUELS MODELES DE SOCIETES DE TIERS INVESTISSEMENT ?	14
2.1 <i>Des Sociétés de Conseil en Tiers Investissement pour structurer la demande</i>	14
2.2 <i>Des Sociétés Opératrices de Tiers Investissement pour structurer l'offre</i>	16
2.3 <i>Structurer l'offre et la demande : les deux sont nécessaires</i>	17
2.4 <i>Regrouper plusieurs bâtiments au sein d'une même opération : un effet de levier stratégique</i>	17
3) UN FONDS DE GARANTIE POUR SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS « FACTEUR 4 » ET L'ACCES DES PME AU MARCHE	17
V) POSITIONNEMENT STRATEGIQUE ET JURIDIQUE DES SOCIETES DE TIERS INVESTISSEMENT A AMBITION FACTEUR 4	18
1) CAPITAL MIXTE OU PUBLIC POUR FAIRE EMERGER DES ACTEURS INNOVANTS	18
2) OPPORTUNITE JURIDIQUE PARTICULIERE POUR LE PATRIMOINE PUBLIC : LE MONTAGE « IN HOUSE »	19
VI) SEPT CONDITIONS AU DEVELOPPEMENT DU TIERS INVESTISSEMENT FACTEUR 4 EN FRANCE	21

Ce document est une synthèse de la réflexion stratégique, économique et juridique menée pour le compte de la Caisse des Dépôts avec ses partenaires institutionnels, par les prestataires : Best Energies, Do & Stratégie, In Site SPRL et Azan Avocats Associés. Pour la Caisse des Dépôts, pilotage : Thomas Sanchez ; coordination Philippe Pradier et Blaise Desbordes

Synthèse

L'objectif emblématique de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments en 2050, comme celle de l'objectif intermédiaire de -38% en 2020 semble, en tendance, difficile à atteindre. Il apparaît donc nécessaire de renforcer l'ampleur ou l'efficacité des outils existants de rénovation énergétique du bâti, et de réfléchir à la mise en place de nouveaux mécanismes permettant de réussir des opérations de rénovation lourde « en une seule fois », plus performantes sur le plan énergétique. Ce besoin d'innovation a été clairement affirmé dans le cadre du Grenelle de l'Environnement.

Le mécanisme de Tiers Investissement (TI) pourrait y contribuer. Il consiste à faire financer une rénovation par un tiers, lequel se rembourse en partie sur les économies d'énergies obtenues grâce à cette rénovation et garantit contractuellement l'amélioration de performance énergétique du bâtiment. L'apport du Tiers Investisseur, avec sa capacité à mobiliser et sécuriser les économies d'énergie, doit aider à convaincre les propriétaires immobiliers d'engager une rénovation « facteur 4 », les économies futures pouvant couvrir une partie des investissements, mais pas leur totalité. Cette rénovation doit être globale, pour que les actions à rentabilité rapide puissent compenser les actions à rentabilité plus lointaine.

Pour la collectivité, des rénovations globales et ambitieuses recèlent de nombreuses externalités positives (précarité énergétique, facture des importations de combustibles fossiles, ...). Pour les propriétaires immobiliers, la réalisation aujourd'hui d'une rénovation facteur 3 ou 4 sera très probablement à moyen terme une source de plus grande valeur de leur bien. Toutefois, on constate une imperfection de marché car les opérations facteur 3 ou 4 ne trouvent pas leur modèle financier actuellement.

Le profil des Sociétés de Tiers Investissement devra nécessairement comprendre une triple compétence (ensemblier immobilier, ingénierie financière, garantie de performance énergétique). Elles peuvent se créer du côté de l'offre de rénovation thermique, ou comme conseils des maîtres d'ouvrages et s'attacher à regrouper plusieurs bâtiments dans chaque opération. Pour surmonter les risques et obtenir des contrats garantissant effectivement les performances énergétiques de haut niveau recherchées, un fonds de garantie serait sans doute à envisager.

L'ampleur de l'ambition énergétique et la durée longue des contrats nécessiteront probablement des sociétés de TI à capitaux publics ou mixtes. Dans le cas particulier de certains patrimoines publics à rénover, des sociétés de TI « in house » sur le plan juridique peuvent constituer des outils très efficaces en simplifiant les procédures.

Au total, plusieurs conditions doivent encore être levées pour permettre en France le développement du mécanisme prometteur du Tiers Investissement dans la rénovation du bâti : sensibilisation, expérimentation, fiscalité, évolutions juridiques... La professionnalisation de cette prestation nouvelle auprès des maîtres d'ouvrage (demande) aurait sans doute un fort effet d'entraînement sur les acteurs de l'offre qui ne proposent pas aujourd'hui en France, des rénovations au niveau facteur 3 ou 4.

I) Réussir la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre : un objectif hors d'atteinte ?

1) L'enjeu patrimonial et énergétique des bâtiments : quelles exigences du Grenelle ?

Le Grenelle de l'Environnement, dans la continuité de la Stratégie Nationale du Développement Durable, a fixé les objectifs de la France pour lutter contre le changement climatique : réduire de 75%, c'est à dire diviser par 4, ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050¹.

Pour l'immobilier, un point de passage a été fixé à 38% de réduction de la moyenne de consommation du patrimoine bâti² en 2020. Pour tenir ces objectifs, le secteur immobilier, fortement émetteur de gaz à effet de serre, dispose des techniques mais pas nécessairement des outils juridiques et financiers pour agir sur le parc existant.

Tous les types de bâtiments sont concernés : le logement, collectif et individuel, et les bâtiments tertiaires, notamment les bureaux, qu'ils soient privés ou publics. Certains types de bâtiments se sont vu attribuer des objectifs chiffrés et datés synthétisés ci dessous :

	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 Énergétique par les syndicats	400 000 réhabilitations lourdes par an à partir de 2012

2) Innover pour réussir le Grenelle : les premiers outils sont en place

Les défis de la réussite du Grenelle de l'Environnement dans le secteur immobilier sont de plusieurs natures :

- Mobiliser des capacités financières, publiques et privées ;
- Former et structurer les filières professionnelles à la rénovation ou la construction de bâtiments très performants sur le plan énergétique ;
- Renforcer l'attractivité des métiers du BTP pour disposer de la main d'œuvre qualifiée suffisante pour rénover la majeure partie du patrimoine immobilier d'ici 2050 ;
- Adapter le cadre juridique et réglementaire pour permettre et favoriser la réussite de projets très performants énergétiquement (ambition facteur 4).

¹ L'objectif « facteur 4 » est l'engagement pris en 2003 devant la communauté internationale par le chef de l'Etat et le Premier ministre de « diviser par un facteur 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre par rapport au niveau de 1990 d'ici 2050 ». Cet objectif a été successivement inscrit dans la « Stratégie nationale de développement durable » en juin 2003, dans le « Plan climat » français de juillet 2004 puis dans la « Loi de programme fixant les orientations de sa politique énergétique » en juillet 2005, avec confirmation en 2007 dans le Grenelle de l'Environnement.

² Objectif défini par le Grenelle de l'Environnement dans le rapport final du ComOp n°3, Rénovation des bâtiments existants.

Une véritable dynamique est née en France, et les premiers outils sont déjà opérationnels seulement deux ans après l'accord multipartite du Grenelle de l'Environnement³. Toutefois, plusieurs défis de taille demeurent insuffisamment adressés. Aujourd'hui le rythme et l'ambition énergétique des rénovations immobilières engagées ou en cours de planification permettront difficilement d'atteindre l'objectif de 38% de réduction des émissions de CO₂ d'ici 2020 et encore plus difficilement celui de 75% d'ici 2050, comme le montre l'exemple du logement social :

Le secteur du logement social est engagé de manière très dynamique dans le traitement des 800 000 logements les plus énergivores en visant environ 150 kWh.m²/an de consommations énergétiques après rénovation.

Le Comité Opérationnel n°2 du Grenelle de l'Environnement, dans son rapport final⁴, note que d'ici la fin de ce programme, et compte tenu de l'évolution naturelle du reste du parc, la consommation globale du parc de Logements Sociaux aura baissé de 24%. Initialement prévu d'ici 2015, ce programme est désormais planifié d'ici 2020. Pour permettre aux Organismes de Logement Social de se projeter vers l'objectif 2050, qui nécessitera d'amener les bâtiments existants n'ayant pas vocation à être démolis au niveau Basse Consommation en Rénovation, il convient d'imaginer des dispositifs financiers complémentaires à ceux déjà mis en place pour rénover plus de logements avec une grande ambition énergétique.

Les tendances dans les autres segments de l'immobilier semblent les mêmes.

3) Des rénovations plus ambitieuses pour réussir le facteur 4

Pour réussir le facteur 4, il est donc non seulement nécessaire de mener des rénovations sur une grande partie du patrimoine immobilier français, mais aussi de les mener avec une ambition énergétique très volontariste.

Cette seconde exigence permet en effet de faire l'économie d'une deuxième étape de rénovation lourde sur chacun des bâtiments d'ici 2050. Elle évite de « tuer des gisements d'économies d'énergie ». Car les rénovations énergétiques partielles, se contentant de réduire de 20 à 50% les consommations, rendront nécessaires une seconde tranche de rénovation tout en ayant capté une partie importante du potentiel d'économies d'énergie.

L'opportunité économique résiduelle que représenteront les économies d'énergie complémentaires liées à une seconde rénovation sera alors faible et ne sera plus incitative pour les propriétaires immobiliers. L'équilibre économique de ces opérations sera très défavorable à la réalisation de la seconde tranche de rénovation, et sans doute très coûteuses pour les pouvoirs publics et les propriétaires.

→ **Face à ces perspectives, il semble nécessaire de renforcer l'ampleur ou l'efficacité des outils existants et de réfléchir à la mise en place de nouveaux outils permettant de réussir des opérations de rénovation lourde « en une seule fois », plus performantes sur le plan énergétique. Ce besoin a été clairement affirmé dans le Comité Opérationnel n°3 du Grenelle de l'Environnement consacré à la rénovation des bâtiments existants⁵.**

³ Les mécanismes d'éco prêt pour les logements sont en place, ainsi que certaines exonérations fiscales. D'autres outils sont encore en cours de développement ou prévu par le projet de loi dit « Grenelle 2 » devant être examiné à l'Assemblée Nationale après les élections régionales de 2010.

⁴ ComOp n°2, logements sociaux et renouvellement urbain, rapport final, page 4.

⁵ ComOp n°3, rénovation des bâtiments existants, rapport final, page 40 : « Il s'agit de concevoir et de privilégier une amélioration de la performance énergétique en appréhendant toutes ses composantes techniques et leurs interactions avec le bâtiment [...] Le programme de travaux ainsi conçu doit pouvoir être mis en œuvre en une seule fois (rénovations lourdes) ou, sous réserve du respect de la cohérence du projet, échelonné dans le temps (rénovations partielles successives). »

II) Le Tiers Investissement, outil de la réussite du facteur 4 ?

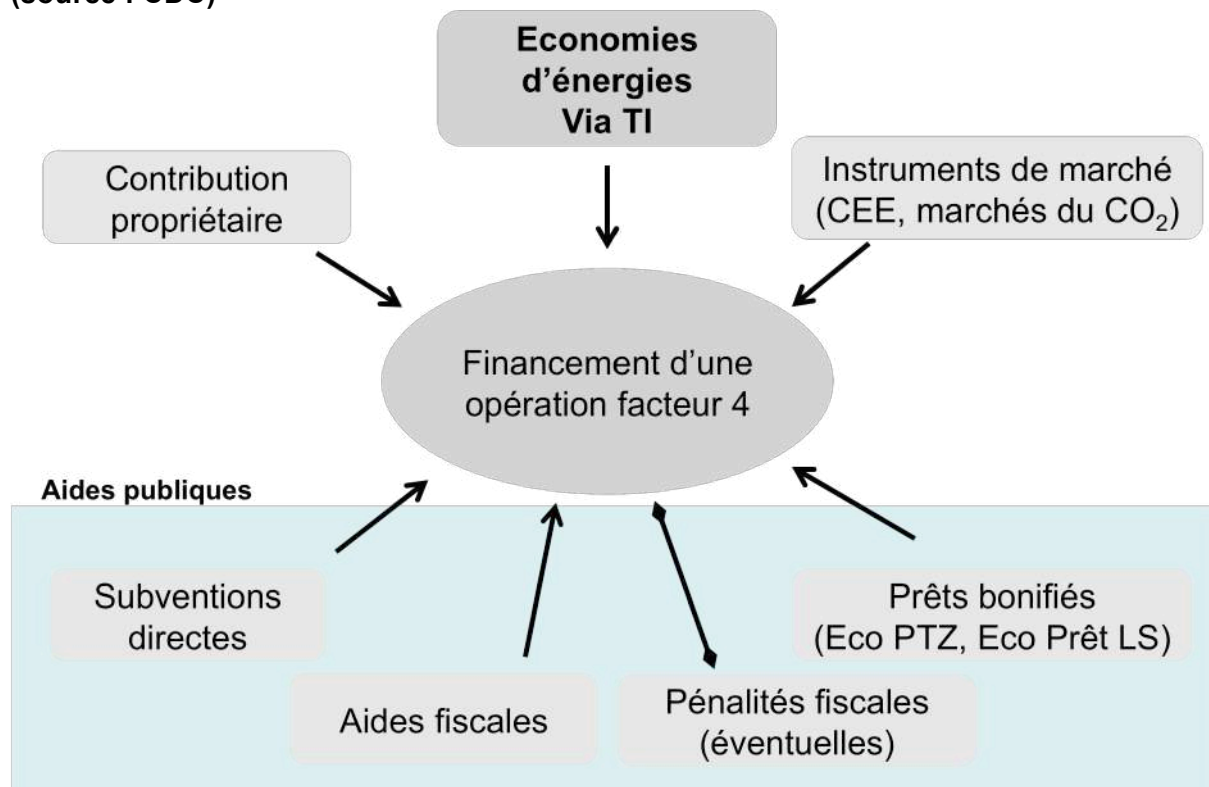
1) Les outils financiers existants ont besoin d'être complétés

Plusieurs types d'outils sont déjà déployés pour inciter et aider les propriétaires immobiliers à rénover leurs biens :

- 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)

La combinaison de ces dispositifs forme une incitation pour les propriétaires immobiliers à y ajouter leur épargne ou leur capacité d'endettement afin de rénover leurs biens. Ces mécanismes en place ne sont toutefois pas conditionnés à la réalisation d'opérations « facteur 4 » en une seule fois, même s'ils incitent à adopter une approche globale du bâtiment. Toutefois, sur plusieurs segments de marché, la combinaison des instruments mis en place ne constitue pas une incitation suffisante à la réalisation d'opérations facteur 4. Le renforcement de certains dispositifs ou la mobilisation et la sécurisation des économies d'énergie par le Tiers Investissement et le CPE pourraient permettre d'atteindre l'ambition énergétique voulue dans les rénovations. Les mécanismes permettant de mobiliser les économies d'énergie futures pour financer une partie d'une rénovation ont l'intérêt majeur d'être moins consommateurs de fonds publics.

Figure 1 : Les ressources financières mobilisables pour la rénovation énergétique (source : CDC)



2) Définition des concepts de CPE et Tiers Investissement

Contrat de Performance Energétique (CPE)

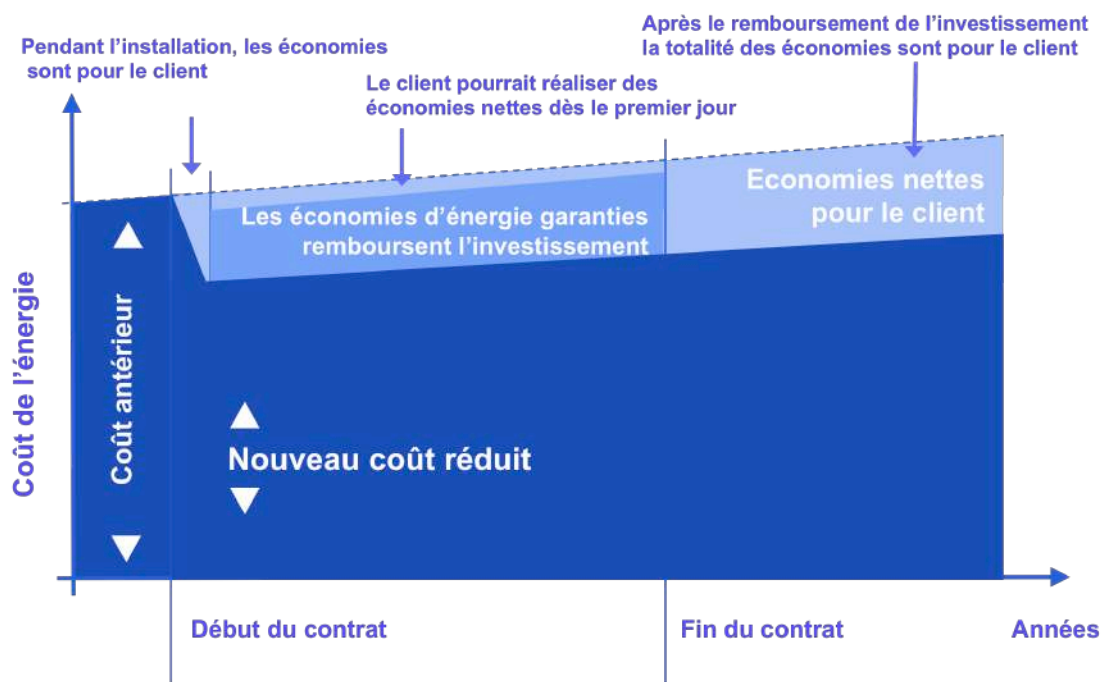
Terme générique désignant un contrat de prestations immobilières et / ou de services incluant une garantie de performance énergétique, apportée par le prestataire à son client, maître d'ouvrage de l'opération.

Tiers Investissement (TI) pour la rénovation énergétique d'un bien immobilier

Le « Tiers Investissement » (TI) est un mécanisme financier permettant au propriétaire d'un bâtiment de faire financer sa rénovation par un tiers. Ce dernier est rémunéré par la suite au cours d'une période définie contractuellement sous forme d'un « loyer ». Dans la rénovation thermique immobilière, le principe du TI est que les économies d'énergie obtenues suite aux travaux et dont bénéficie l'occupant du bâtiment peuvent constituer la principale source du loyer qui rémunère le tiers investisseur. Ainsi, ce mécanisme permet à un propriétaire immobilier de rénover son bien sans avancer des sommes importantes.

Le mécanisme du Tiers Investissement doit utiliser la mise en place d'un engagement contractuel de garantie de la performance énergétique afin de sécuriser le propriétaire du bâtiment.

Figure 2 : Principe du mécanisme de Tiers Investissement : pratiques actuelles
(source : CDC⁶)



Le Tiers Investissement (TI) est un outil complémentaire qui permet de :

- Mobiliser et sécuriser une ressource financière supplémentaire : les économies d'énergies futures.
- Décharger le propriétaire de la charge du financement de l'opération (investissement et endettement) en le reportant sur un tiers.

⁶ D'après les livrables n°5 Analyse comparative internationale et 6 Cadrage stratégique, de l'étude CDC, voir page 2

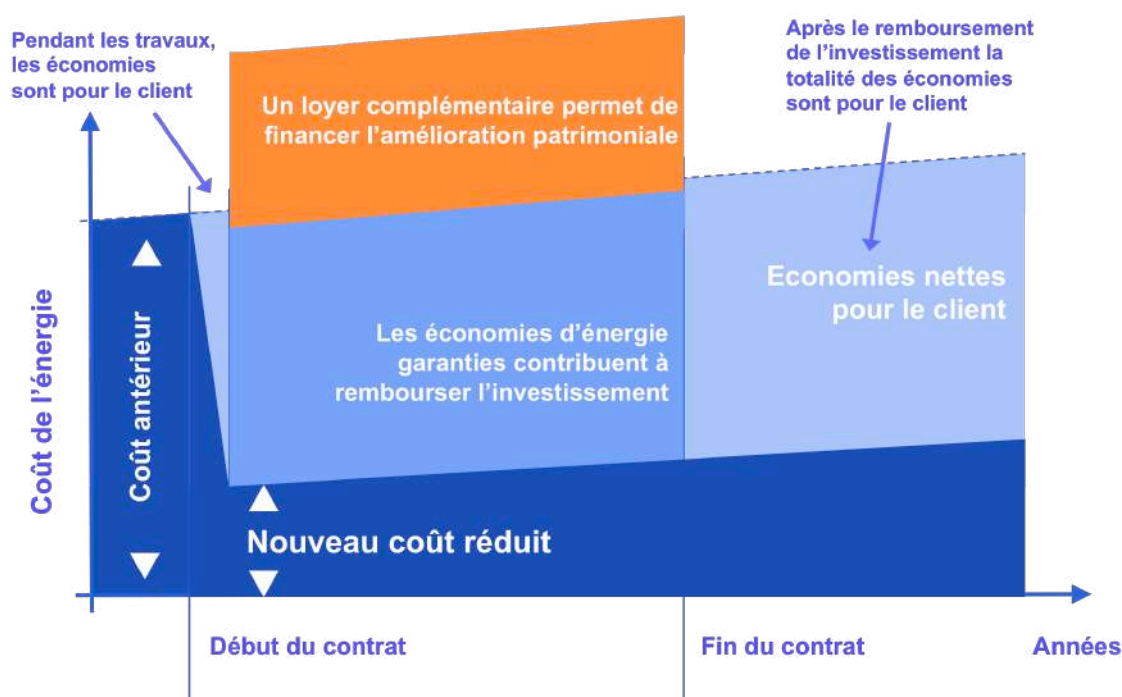
3) Trouver un équilibre financier en incluant l'isolation du bâtiment

Pour conduire des rénovations de bâtiments réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de 50 à 80%, il est impératif de combiner plusieurs sources de financement et de mener une réhabilitation importante du bâtiment. De telles rénovations, en plus d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, permettent une amélioration d'usage, de confort et de valeur des logements et engagent des travaux qui, de toute façon, doivent être conduits pour des raisons strictement patrimoniales (étanchéité, toiture, ravalement, etc.).

Dans ce cadre, les économies d'énergie futures représentent un levier financier que le mécanisme de Tiers Investissement permet de mobiliser. Les simulations financières effectuées montrent que, selon les conditions de sa mise en œuvre, les économies d'énergie peuvent assurer de 20% à 70% du coût d'une rénovation⁷, selon la taille, l'état et le type de bâtiment concernés, en restant conservateurs sur les hypothèses d'évolution des prix de l'énergie. Pour fonctionner, le mécanisme de Tiers Investissement doit s'ajouter de manière intégrée à d'autres ressources financières (participation du propriétaire, subventions publiques, etc.) et peut agir comme un complément permettant de couvrir le surinvestissement nécessaire à une plus grande amélioration de la performance énergétique.

Pour les rénovations énergétiques importantes, le principe du Tiers Investissement est alors adapté comme sur la figure n°3 ci-après.

Figure 3 : Tiers Investissement appliqué à une opération facteur 4 (source : CDC⁸)



⁷ Sources :

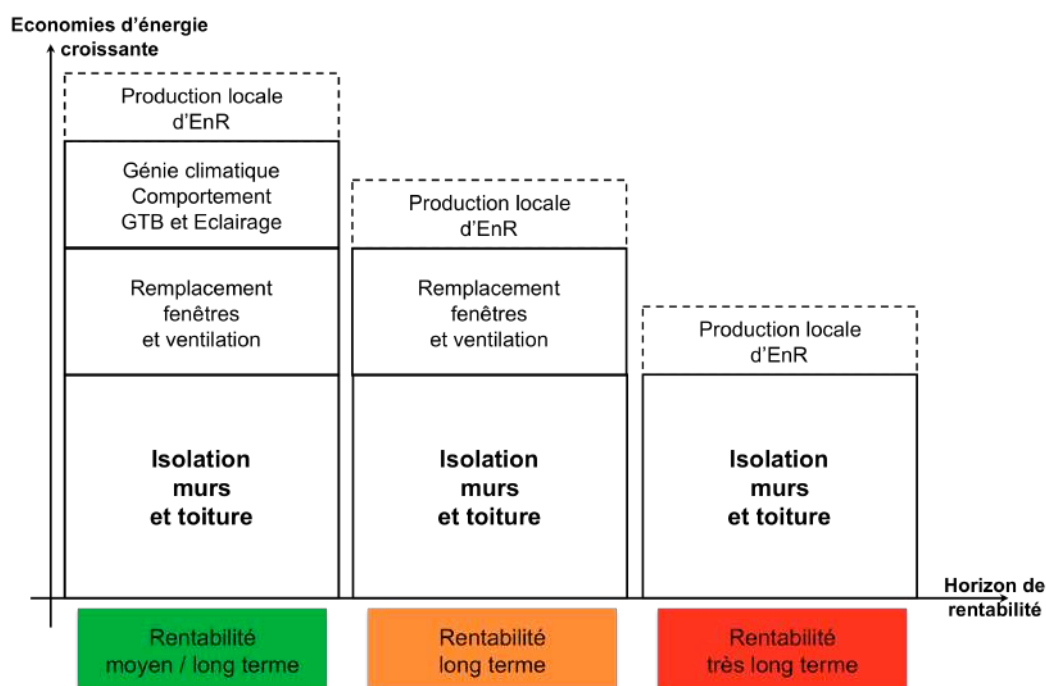
- Livrables 1 Simulations financières de l'étude CDC, voir page 2 pour téléchargement
- Ademe et Vous, Stratégie et études n°18 du 2 février 2009, « Réhabilitation du parc locatif privé ».

⁸ D'après livrables n°6 et 7 de la présente étude, voir page 2

Inclure l'isolation du bâtiment

Pour atteindre une performance énergétique compatible « facteur 4 », les travaux financés par le tiers investisseur doivent nécessairement inclure l'isolation du bâtiment, mais également l'ensemble du périmètre d'une rénovation énergétique afin de préserver l'équilibre économique de l'opération. La figure 4 ci-dessous illustre l'importance d'une approche globale des opérations de rénovation : sans travail sur les murs et les huisseries, les économies d'énergie plafonnent.

Figure 4 : Interventions du Tiers Investisseur et horizon temporel (source : CDC)⁹



La capacité d'un Tiers Investisseur à raisonner à moyen / long terme peut permettre de mobiliser une plus grande ressource financière à partir des économies d'énergies, mais pour y parvenir, l'opération doit nécessairement se financer à un coût limité.¹⁰

→ **L'apport du Tiers Investissement, avec sa capacité à mobiliser et sécuriser les économies d'énergie, doit aider à convaincre les propriétaires immobiliers d'engager une rénovation « facteur 4 », les économies couvrant une partie, mais pas la totalité des investissements. Cette rénovation doit être globale, pour que les actions à rentabilité rapide puissent compenser les actions à rentabilité plus lointaine.**

⁹ Livrable n°6 Cadrage stratégique, voir page 2.

¹⁰ L'allongement de la durée d'un contrat permet de mobiliser les économies d'énergie sur une durée plus longue, et donc de disposer d'une ressource financière gratuite plus abondante : les économies d'énergies. Cependant, le tiers investisseur doit avancer les sommes correspondantes, et sa capacité à mobiliser des capitaux et de la dette à bas coût est essentielle afin que le « coût du financement » de l'opération ne devienne pas un handicap trop important.

III) Autres avantages du Tiers Investissement facteur 4 pour l'économie et la société

La réalisation, grâce à des montages de Tiers Investissement, de rénovations immobilières permettant de réduire de 75% les consommations énergétique d'un bâtiment, public ou privé, est génératrice de multiples externalités sociétales et économiques positives.

1) Générer des externalités sociétales positives en réussissant le facteur 4

La réalisation d'opérations facteur 4, permettant d'inscrire le secteur du bâtiment dans une dynamique compatible avec les objectifs nationaux d'ici 2050 de lutte contre le changement climatique, a également des avantages d'autres natures :

- Lutter contre le phénomène de précarité énergétique en maîtrisant les charges énergétiques des occupants. Le contexte énergétique à moyen / long terme est très incertain, et la meilleure assurance contre la hausse des prix de l'énergie est de parvenir à une grande sobriété énergétique, dans le logement notamment.
- Réduire la dépendance énergétique française aux importations de ressources non renouvelables (gaz et uranium notamment dans le secteur immobilier).
- Réduire le besoin de puissance électrique installée. En effet, le chauffage électrique et le refroidissement des bâtiments constituent un poste important d'appel de puissance, de base mais aussi de pointe notamment lors des périodes de grand froid ou de grande chaleur.

2) Corriger une imperfection du marché qui ne sait pas actuellement financer les rénovations facteur 4

Bien que les opérations de rénovation facteur 4 soient pertinentes pour la société, le marché français de la performance énergétique ne sait pas assurer leur financement. Le développement en cours des Contrats de Performance Energétique, notamment par les collectivités territoriales sur du patrimoine public, est quasi exclusivement orienté sur des opérations d'ambition énergétique limitée (jusqu'à 35% d'économies d'énergie), compensant parfois cette relative faiblesse par un recours important aux énergies renouvelables. Cette imperfection de marché est principalement due à la difficulté à obtenir un financement pour une opération gagée par des économies futures ou à la difficulté même de traduire quantitativement la présence de bénéfices non marchands.

Pourtant, les études menées par la Caisse des Dépôts mais également par de nombreux autres acteurs depuis deux ans, montrent que la réalisation d'opérations facteur 4 est possible et pertinente sur le plan économique. Le mécanisme de Tiers Investissement peut aider à résorber cette imperfection de marché et à mobiliser pleinement la ressource future que sont les économies d'énergies (et probablement bientôt les émissions de gaz à effet de serre évitées) grâce à la contractualisation sur la performance énergétique qu'une banque ne saurait réaliser.

3) Réhabilitation facteur 4, un intérêt patrimonial manifeste

La réalisation d'une rénovation immobilière lourde permettant de réduire drastiquement les consommations énergétiques d'un bâtiment revêt un intérêt patrimonial certain, même si la reconnaissance par le marché n'est pas encore mature en France.

Dès aujourd'hui, le lien entre performance énergétique et valeur des bâtiments apparaît

De nombreuses études, aux Etats Unis et en Europe, concernant les bâtiments tertiaires de bureau mais également les logements, montrent que les bâtiments performants sur le plan énergétique ont une meilleure valeur de marché, dès aujourd'hui. Des études statistiques montrent qu'aux Etats-Unis, les bureaux labellisés Energy Star™ ou LEED™ ont, en tendance et toutes choses égales par ailleurs, un loyer, un taux d'occupation et une valeur de revente plus élevés que les bureaux non certifiés¹¹. En Suisse, une maison labellisée Minergie® se revend de 4 à 14 % plus cher qu'une maison comparable non certifiée¹².

Le critère énergétique est celui qui semble, d'après les travaux mentionnés ci-dessus, le plus créateur de valeur aujourd'hui. Une rénovation « facteur 4 », permettant de positionner un logement par exemple à un très bon niveau de performance énergétique sera créateur de valeur d'expertise à moyen terme. En revanche, une rénovation « classique » n'aura pas d'impact sur la valeur, ou du moins un impact moins important car le bien ne se distinguera pas particulièrement sur le marché.

Cette « valeur verte » justifie et motive une participation du propriétaire à l'investissement, même si sur la durée du contrat l'ensemble des économies d'énergie bénéficie au Tiers Investisseur afin de rembourser son investissement.

Le contexte climatique et énergétique mondial renforcera probablement cette corrélation

Au delà de la reconnaissance actuelle du lien entre la valeur d'un bâtiment et sa performance énergétique, il apparaît très peu probable que la fiscalité environnementale, sur les émissions de gaz à effet de serre et sur l'énergie, vienne à baisser au cours des prochaines décennies. Par ailleurs, les anticipations sur l'évolution des prix de l'énergie sont également orientées durablement à la hausse du fait combiné de la raréfaction de certaines ressources et de la hausse très rapide de la demande dans plusieurs pays du monde.

→ Pour la société, des rénovations globales et ambitieuses recèlent des externalités positives (précarité énergétique, facture des importations fossiles...). Pour les propriétaires immobiliers, la réalisation aujourd'hui d'une rénovation facteur 3 ou 4 sera très probablement à moyen terme une source de plus grande valeur de leur bien.

¹¹ - Eichholtz Piet, Kok Nils, Quigley John M., Doing Well by Doing Good? An Analysis of the Financial Performance of the Green Office Buildings in the USA. Mars 2009.(Universités de Maastricht et de Californie)

- Miller Norm, Spivey Jay, Florance Andy, Does Green Pay Off? 2008 (Université de San Diego, base de données CoStar)

- Fuerst Franz, McAllister Patrick, New Evidence on the Green Building Rent and Price Premium. Avril 2009.Henley Business School (Université de Reading)

¹² Source: Banque cantonale Zurichoise (ZKB) 2003

IV) Les modèles prometteurs de Tiers Investissement en France

Le Tiers investisseur pourrait se développer en France selon plusieurs schémas contractuels en fonction de l'évolution des compétences et du positionnement des opérateurs du marché immobilier.

1) Les fonctions attendues du Tiers Investisseur : une triple compétence

L'étude menée par la Caisse des Dépôts et ses partenaires a montré le besoin d'une triple compétence des futurs acteurs de Tiers Investissement : Ce que l'on appellera une Société de Tiers Investissement (STI) doit assurer les trois fonctions suivantes :

1.1 Intervenir en tant qu'ensemblier de compétences immobilières

Une STI doit disposer de compétences stratégiques, financières, techniques, ainsi que juridiques et organisationnelles significatives afin de réussir les projets de tiers investissement. Ces compétences sont essentielles à la conception d'offres attractives et maîtrisées et donc à la STI pour se positionner comme un professionnel de la maîtrise d'ouvrage sur des opérations de rénovations immobilière à forte composante énergétique. Une STI doit ensuite s'appuyer sur les acteurs immobiliers et industriels de la place pour proposer une offre complète de rénovation à son client. Les expériences réussies les plus intéressantes (Fedesco en Belgique, Sinerg en France à la fin des années 1980)¹³ ont développé des modèles proposant ce type d'intégration de compétences.

1.2 Développer l'ingénierie financière de l'opération

La compétence financière est le cœur du principe même du Tiers Investissement. Ce besoin est inhérent au rôle de Tiers Investisseur et est le fondement des montages contractuels proposés ci-après (figures 5 et 6). Le rôle du Tiers Investisseur est de mobiliser les capacités financières nécessaires au financement de l'opération pour le compte de ses clients, au meilleur coût possible. Le Tiers Investisseur doit donc pouvoir intégrer les autres apports dont peut bénéficier son client final (Eco prêts, subventions, TVA à taux réduit, CEE, etc. ce qui n'est généralement pas possible actuellement)

1.3 Apporter à ses clients la garantie de performance énergétique

L'apport de la garantie de performance énergétique constitue une valeur ajoutée décisive sur des opérations intégrant une forte composante de rénovation du bâti. Cette garantie est ensuite majoritairement transférée aux partenaires / sous traitants industriels et techniques de la STI ou du maître d'ouvrage selon le schéma contractuel retenu. La fourniture de cette garantie suppose une véritable compétence immobilière et énergétique pour maîtriser les risques opérationnels et financiers. Cette capacité « technique » de s'engager sur la performance thermique est particulièrement nécessaire car le marché français ne connaît pas véritablement d'acteurs pérennes proposant des offres techniques *intégrées* visant des rénovations facteur 4, même si toutes les « briques » de compétences nécessaires existent bien auprès des acteurs du BTP, du génie climatique, des études thermiques etc.

Cette multi-compétence est essentielle dans tous les cas de figure (voir ci-après) :

- à la structuration d'une offre dans le cas d'une STI opératrice,
- dans le cas d'un STI intervenant comme Maître d'Ouvrage Délégué afin de conseiller au mieux le client et de négocier la meilleure offre possible pour lui.

¹³ Voir la présentation détaillée de ces organismes Livrable n°5 Analyse comparative internationale

2) Quels modèles de Sociétés de Tiers Investissement ?

Plusieurs modèles de Sociétés de Tiers Investissement peuvent être créés, soit :

1. dans une logique de structuration de la demande, en exerçant un rôle de conseil, d'accompagnement des maitres d'ouvrages publics ou privés, du diagnostic stratégique immobilier jusqu'au suivi des consommations d'énergie des bâtiments pendant la durée du contrat de performance énergétique. Cette prestation inclut le rôle d'aide au montage financier de l'opération.
2. dans une logique de structuration de l'offre, en développant un modèle d'opérateur intégré assurant à son client maitre d'ouvrage, en plus du financement, la réalisation complète des travaux et l'exploitation des installations pendant une durée à déterminer contractuellement (entre 15 et 40 ans).

2.1 Des Sociétés de Conseil en Tiers Investissement pour structurer la demande

Les maitres d'ouvrages publics et privés ne disposent pas actuellement des informations et des compétences ou de l'expérience nécessaires à la réalisation d'opérations de réhabilitation facteur 4 incluant une garantie de performance énergétique ambitieuse.

Pour développer le mécanisme de Tiers Investissement, une structure de conseil, pouvant intervenir comme assistant au maitre d'ouvrage ou comme maitre d'ouvrage délégué, peut jouer un rôle de structuration et de professionnalisation de la demande en lui apportant l'expertise et la sécurité nécessaire au pilotage de projets innovants.

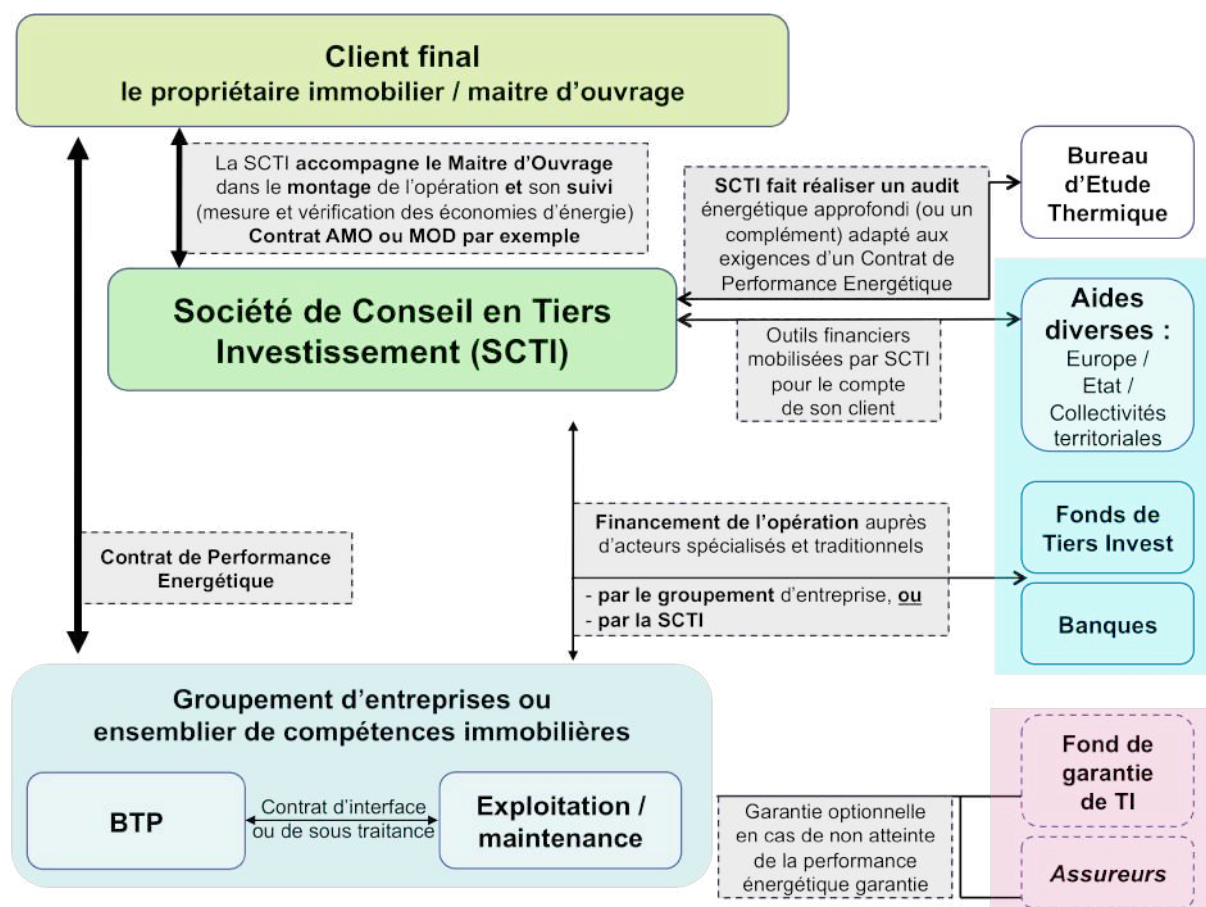
Le rôle de la SCTI est alors d'être capable de structurer l'ensemble d'un projet, du diagnostic stratégique immobilier jusqu'à la passation des contrats de travaux, de mesure et vérification et d'exploitation maintenance sur la durée nécessaire.

Ce rôle de professionnalisation de la maîtrise d'ouvrage, publique ou privée, a montré dans plusieurs pays d'Europe qu'il permet un développement intéressant du mécanisme de Tiers Investissement et des Contrats de Performance Énergétique. Exemples : Fedesco (Belgique - Etat) et Agence de l'Énergie de Berlin (Allemagne - Région).

Pour le maitre d'ouvrage, cette professionnalisation du processus permet également une meilleure sécurité lors de la recherche du financement auprès d'acteurs bancaires traditionnels ou de fonds de Tiers Investissement, soit par lui même, soit par les opérateurs titulaires des marchés.

La mission de conseil peut avantageusement inclure la structuration financière de l'opération (recherche des subventions, valorisation des CEE, dimensionnement des besoins de financement, recherche des garanties exigées pour l'obtention de financements bancaires, etc.).

Figure 5 : Société de Conseil en Tiers Investissement intervenant comme Maitre d'Ouvrage Délégué ou Assistant à Maitrise d'Ouvrage (source : CDC)



La SCTI et le maitre d'ouvrage doivent être particulièrement attentifs, en cas de groupement d'entreprises, à la manière dont celui-ci régie son fonctionnement (contrat d'interface). Ce contrat doit prévoir finement les responsabilités de chacun au sein du groupement afin d'éviter les risques de contentieux entre ses membres en cas de non atteinte des objectifs de performance énergétique garantie contractuellement au client final.

Le Contrat de Performance Energétique, expertisé par la SCTI, est ici passé par le Maitre d'Ouvrage avec le groupement d'entreprises ou l'ensemblier de compétences immobilières. La SCTI peut, selon le cas, représenter le Client final en tant que Maitre d'Ouvrage Délégué.

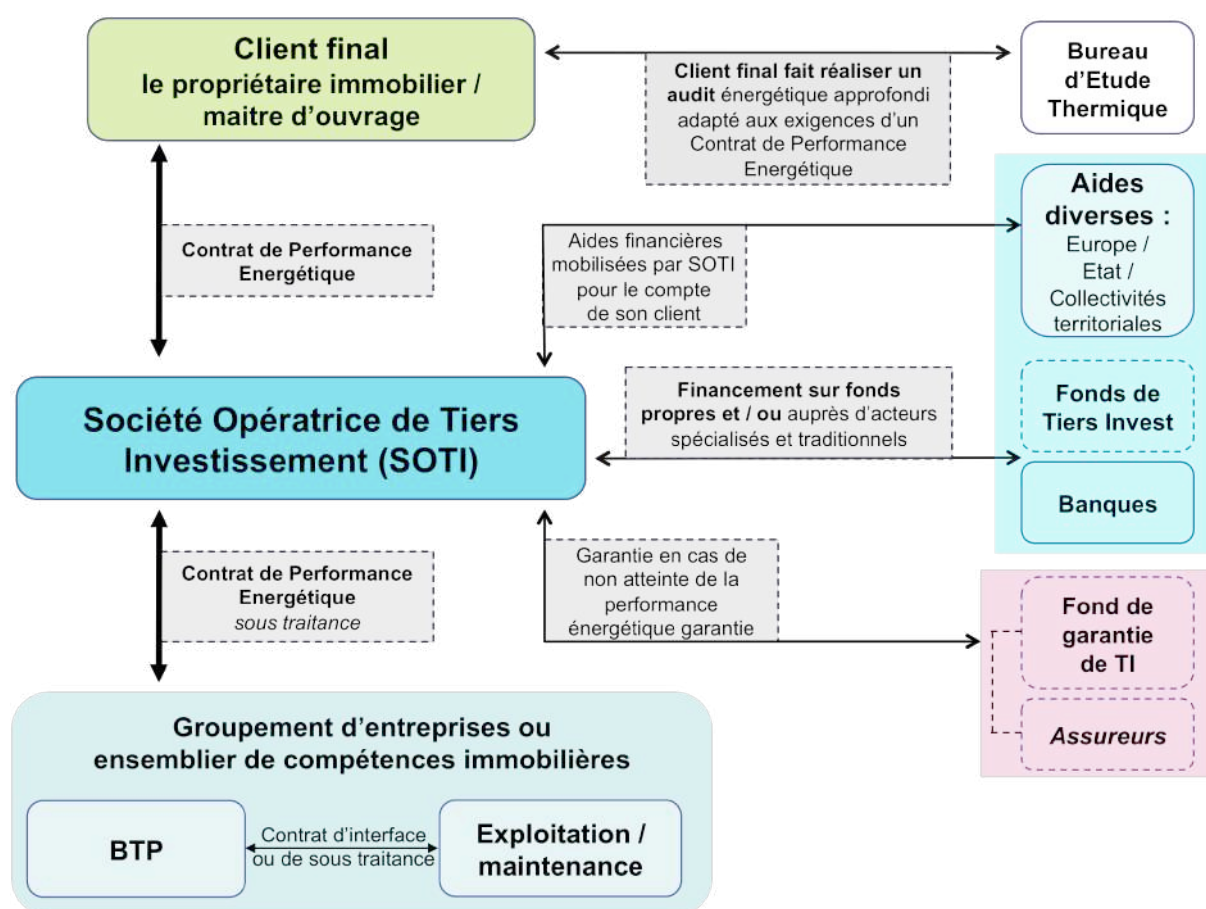
2.2 Des Sociétés Opératrices de Tiers Investissement pour structurer l'offre

Le marché français ne connaît pas ou peu d'acteurs naturellement ensemblier de compétences immobilières et énergétiques. Une Société Opératrice de Tiers Investissement positionnée du côté de la structuration de l'offre pourrait avoir un effet d'entraînement et accompagner la dynamique de professionnalisation du secteur, notamment pour les PME.

Ici, la Société Opératrice de Tiers Investissement (SOTI) contractualise elle-même avec un groupement d'entreprises - ou un acteur lui-même ensemblier de compétences immobilières et énergétiques - qui s'engage sur la performance globale des travaux à conduire.

Son rôle vis à vis du maître d'ouvrage est clairement d'être un acteur de l'offre. Le contrat liant le client final à la SOTI est un contrat incluant une garantie de performance énergétique (CPE). La SOTI est donc en pleine responsabilité vis à vis du maître d'ouvrage.

Figure 6 : Société Opératrice de Tiers Investissement avec partenaire ensemblier immobilier et énergétique (source : CDC)



Dans le cas où la SOTI confie les prestations de travaux et d'exploitation / maintenance à un groupement d'entreprises, le contrat d'interface existant entre les entreprises du groupement doit être soigneusement étudié par la SOTI. Ce contrat doit prévoir finement les responsabilités de chacun au sein du groupement afin d'éviter les risques de contentieux entre ses membres en cas de non atteinte des objectifs de performance énergétique garantie contractuellement à la STI.

Dans ce second cas de figure, le Contrat de Performance Énergétique est conclu entre le Maître d'Ouvrage et la STI. Cette dernière transfère ensuite les risques vers ses partenaires / sous traitants via un autre CPE ou contrat incluant une garantie de performance énergétique.

2.3 Structurer l'offre et la demande : les deux sont nécessaires

Pour connaître un développement des opérations facteur 4 grâce au Tiers Investissement, le marché français a besoin d'acteurs pour structurer le marché, de permettre l'accès des PME à ce marché et de préserver les intérêts des maîtres d'ouvrages, publics et privés, dans une phase d'innovation porteuse de risques.

Les difficultés intrinsèques de ces opérations avec garantie de performance énergétique se situent plutôt du côté de l'offre. Le marché a besoin de voir émerger des acteurs capables d'endosser un rôle d'ensemblier complet et de raisonner à moyen / long terme, afin de proposer une interface simple et unique aux clients / maîtres d'ouvrages.

En complément, la structuration de la demande, aussi bien des personnes publiques que privées, est essentielle pour assurer le développement du marché. En Europe, les pays les plus avancés ont tous développé des structures d'accompagnement des maîtres d'ouvrages publics et privés ayant vocation à structurer leurs démarches et à capitaliser les expériences.

2.4 Regrouper plusieurs bâtiments au sein d'une même opération : un effet de levier stratégique

Plusieurs modèles de Tiers Investissement (Fedesco, Agence Berlinoise de l'Energie, Sinerg en son temps) procèdent au regroupement de plusieurs bâtiments dans la même opération. Cette pratique - pouvant sembler source de complexité contractuelle accrue - possède de nombreux atouts, pour les clients et pour les Sociétés de Tiers Investissement, pouvant expliquer sa pratique très développée :

- Permettre la rénovation de bâtiments sur lesquels les travaux sont peu rentables en les regroupant avec des bâtiments sur lesquels les travaux ont un temps de retour plus court. Ce principe est particulièrement adapté aux travaux sur le patrimoine d'une personne morale unique (Etat, collectivités territoriales, grands bailleurs).
- Réduire les coûts contractuels en les mutualisant.
- Optimiser le coût des travaux via des économies d'échelles dans la négociation des marchés de travaux de rénovation.
- Sécuriser financièrement l'opération de Tiers Investissement grâce au phénomène d'auto-assurance que permet la gestion d'un Contrat avec garantie de performance énergétique sur plusieurs bâtiments, une contre performance sur un bâtiment pouvant être compensée par une meilleure performance sur un autre.

3) Un fonds de garantie pour soutenir le développement des opérations « facteur 4 » et l'accès des PME au marché

La garantie de performance énergétique dans un montage Tiers Investisseur est une idée nouvelle sur des opérations visant -75% de consommation énergétique. La mise en œuvre de cette garantie est confrontée à plusieurs difficultés, de natures techniques et sociologiques : comment garantir une performance dépendante de la qualité des travaux de plusieurs corps de métiers ? Comment garantir une performance dépendante du comportement des occupants et des conditions d'usage d'un bâtiment ?

Une des valeurs ajoutées d'une Société de Tiers Investissement (STI) est précisément l'apport de cette garantie de performance énergétique (cas SOTI opératrice) ou la négociation de cette garantie (cas SCTI Maître d'Ouvrage Délégué).

Pour faciliter cette tâche, il convient d'imaginer un outil pouvant suppléer ou relayer l'intervention des acteurs traditionnels de l'assurance. Les assureurs, confrontés à un marché encore très jeune ou inexistant, disent ne pas savoir encore couvrir ce type risque. La création d'un fonds de garantie, qui serait abondé par exemple par l'ensemble des structures de TI intéressées et d'autres acteurs (pouvoirs publics, ...), pourrait sécuriser les montages et intervenir en cas de sinistre important sur une opération.

Ce fonds aurait vocation à disparaître à terme, une fois le marché mature. Le modèle pourrait être celui du fonds de garantie mis en place pour développer le marché de la géothermie dans les années 80.

Un tel fond est particulièrement nécessaire :

- pour les PME / PMI dont les seuls capitaux propres ne seront pas suffisants pour rassurer leurs clients sur l'effectivité de la garantie apportée ;
- pour les opérations de rénovation d'immeubles de logement collectifs.

Ce fond de garantie devrait être réservé aux opérations d'ambition facteur 3 ou 4 et intervenir en complément ou à la place des acteurs du marché de l'assurance.

→ **Le profil des sociétés de tiers-investissement devra nécessairement comprendre une triple compétence (ensemblier, financier, garantissant la performance). Elles peuvent se créer du côté de l'offre de rénovation thermique, ou comme déléguées du maître d'ouvrage et s'attacher à regrouper plusieurs bâtiments dans chaque opération. Pour surmonter les risques et obtenir des contrats garantissant effectivement les performances énergétiques de haut niveau recherchées, un fonds de garantie serait sans doute à envisager.**

V) Positionnement stratégique et juridique des Sociétés de Tiers Investissement à ambition facteur 4

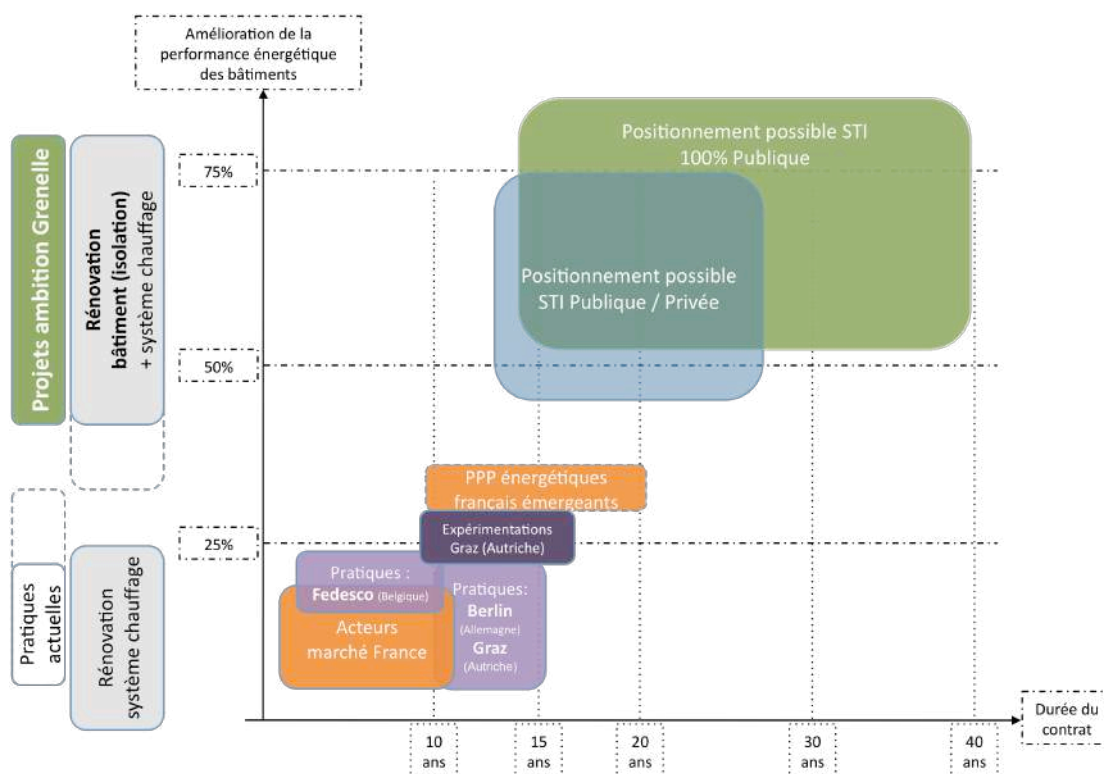
1) Capital mixte ou public pour faire émerger des acteurs innovants

La figure 7 montre le positionnement souhaitable de nouvelles structures de Tiers Investissement type SOTI (offre) sur deux axes : l'ambition énergétique et la durée des contrats. Ce positionnement paraît nécessaire pour respecter les conditions d'émergence du Tiers Investissement « facteur 4 », à savoir:

- mobiliser des capacités d'investissement importantes pour la conduite d'opérations de rénovation « facteur 4 », intégrant l'isolation des murs et visant jusqu'à 75% d'économie d'énergie (axe vertical) ;
- raisonner à long terme afin de mobiliser une plus grande ressource financière à partir des économies d'énergies (axe horizontal) ;
- réunir les conditions de la confiance sur des mécanismes innovants ;
- plus aisément tenir compte des externalités positives (intérêt général) pour la société, pas toujours valorisables financièrement ;
- créer les conditions d'un financement à coût attractif des opérations ;
- initier des nouveaux mécanismes d'assurance de performance énergétique auprès du secteur de l'assurance.

Pour toutes ces raisons, dans le contexte actuel, il apparaît que ces sociétés, éventuellement de droit privé, auront besoin d'un capital mixte ou public pour se projeter sur un temps si long (entre 15 et 40 ans)

Figure 7 : Positionnement stratégique des STI opératrice (intervenant dans la structuration de l'offre) (source : CDC¹⁴)



2) Opportunité juridique particulière pour le patrimoine public : le montage « in house »

Pour les interventions sur le patrimoine public (Etat, collectivités territoriales), la recherche de montages dit « in house », au sens de la juridiction européenne, peut permettre la création de Sociétés de Tiers Investissement auxquelles le maître d'ouvrage public peut recourir sans procéder à une mise en concurrence. La STI est alors chargée d'effectuer en miroir une mise en concurrence des acteurs immobiliers et industriels pour le compte du maître d'ouvrage public. Ce montage permet une simplification des montages de dossier opérationnels. En revanche, le montage d'une STI est rendu plus complexe car elle doit alors répondre précisément aux critères exposés ci-après. Une STI « in house » peut être positionnée aussi bien comme conseil au maître d'ouvrage (SCTI) ou comme opérateur (SOTI).

Cette approche, séduisante a priori, car dispensant la personne publique de mettre en concurrence la STI, restreint en contrepartie fortement le champ d'exercice de cette dernière (cf. point (ii) ci-après). Cette solution pourrait s'avérer intéressante pour des personnes publiques ayant un patrimoine très vaste (Etat ou certaines collectivités territoriales) et souhaitant disposer de leur propre outil de Tiers Investissement.

¹⁴ Livrable n°6 Cadrage stratégique - Le modèle développé en Belgique par la société Fedesco est un exemple d'application de montages « in house » pour intervenir sur le patrimoine immobilier de l'Etat.

La **définition des contrats « in house »** résulte des dispositions de l'article 3 du Code des Marchés Publics :

« Les dispositions du [Code des Marchés Publics] ne sont pas applicables aux marchés et accords-cadres suivants passés par les pouvoirs adjudicateurs définis à l'article 2 :

1° Accords-cadres et marchés conclus entre un pouvoir adjudicateur et un cocontractant sur lequel il exerce un contrôle comparable à celui qu'il exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités pour lui à condition que, même si ce cocontractant n'est pas un pouvoir adjudicateur, il applique, pour répondre à ses besoins propres, les règles de passation des marchés prévues par le présent code ou par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.»

Quatre conditions cumulatives sont nécessaires à la qualification d'un montage in house :

- (i) Le contrôle de la personne publique sur son cocontractant
- (ii) Le prestataire doit exercer la majeure partie de son activité avec la personne publique
- (iii) Le cocontractant de la personne publique doit lui aussi appliquer les règles du Code des Marchés Publics ou de l'ordonnance du 6 juin 2005
- (iv) La qualité de « in house » doit perdurer pendant toute la durée du contrat

Exemple international : Fedesco en Belgique

VI) Sept conditions au développement du Tiers Investissement facteur 4 en France

Les analyses juridiques et stratégiques menées et les expériences internationales analysées, ont permis d'identifier 7 conditions du succès dans le cadre français actuel.

	Condition de succès	Objectifs	Acteur(s) clef(s)	Nature du facteur clef de succès
1	Partager et diffuser la connaissance des montages de Tiers Investissement et de leur potentiel opérationnel et financier	Inciter les maitres d'ouvrage à étudier l'opportunité des montages TI	Les STI et relais d'informations	Information / communication
	<i>La connaissance, par les maitres d'ouvrages publics et privés, du principe du Tiers Investissement est une condition nécessaire à sa diffusion. Les pays qui connaissent un développement de ces montages ont mis au point des relais d'informations ciblant les décideurs publics notamment afin de leur permettre de mieux appréhender le potentiel de ces techniques financières et juridiques. Des structures de conseil dans la passation des marchés et la rédaction des appels d'offres sont mises en place fréquemment.</i> <i>Le potentiel des montages TI doit être mieux connu, notamment le fait que les investissements nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments ne peuvent que très rarement être financés par les seules économies d'énergie.</i>			
2	Mobiliser des acteurs publics pour développer les mécanismes de Tiers Investissement facteur 4	Mobiliser des capitaux publics et privés via une nécessaire impulsion publique	Etat et collectivités territoriales	Financier
	<i>Les acteurs financiers prêts à développer des projets de Tiers Investissement facteur 4 manquent. Il paraît nécessaire de donner une impulsion politique forte, avec une implication de l'Etat et des collectivités territoriales pour créer les structures ad hoc.</i>			
3	Adapter la fiscalité afin de faciliter le développement des montages de Tiers Investissement	Ne pas pénaliser fiscalement les montages impliquant une tierce personne	Etat	Fiscal
	<i>Les mécanismes fiscaux existants n'ont pas été prévus pour la réalisation d'opération de Tiers Investissement. L'émergence d'offres de TI est conditionnée à des évolutions fiscales afin qu'une opération de rénovation énergétique ne soit pas soumise à des régimes fiscaux différents selon qu'elle est réalisée en maitrise d'ouvrage traditionnelle ou dans le cadre d'un mécanisme de Tiers Investissement. Le régime de TVA notamment est, à droit constant, bloquant pour une STI.</i>			

	Condition de succès	Objectifs	Acteur(s) clef(s)	Nature du facteur clef de succès
4	Normer la caractérisation de la performance énergétique des bâtiments en conditions d'utilisation	Simplifier la définition des mécanismes de garantie de performance énergétique	Acteurs du marché, MEEDDM et ADEME	Technique
	<i>Les projets de Tiers Investissement intègrent une garantie de performance énergétique qui repose sur un contrôle, donc une mesure, de la performance énergétique réellement constatée du bâtiment. Cela nécessite le déploiement en France de méthodologies de mesure et vérification acceptées par tous et normées afin de réduire la complexité contractuelle et les risques de contentieux. De telles méthodologies existent, telles que le protocole IPMVP (International Performance Measurement and Verification Protocol) et doivent être adaptées pour assurer leur appropriation par les acteurs du marché immobilier français. La recherche d'outils simples est primordiale, afin d'assurer leur bonne compréhension par l'ensemble des parties prenantes. Des travaux sur l'adaptation IPMVP pour la rénovation des bâtiments vont être lancés courant 2010 dans le cadre de la fondation Energie, Bâtiment.</i>			
5	Adapter la commande publique au développement des dispositifs de Tiers Investissement	Permettre le déploiement des dispositifs de Tiers Investissement sur des opérations de taille modeste	Etat et MAPPP	Juridique
	<i>Pour les opérations de rénovation de taille modeste, la commande publique doit être adaptée. Le Contrat de Partenariat paraît être un outil trop complexe et donc coûteux en l'espèce. Il serait nécessaire de simplifier son fonctionnement afin de le rendre compétitif pour le mécanisme TI. Recourir, lors de procédures de Contrat de Partenariat, à des procédures négociées à prix provisoires, soit en procédure de dialogue compétitif ou restreinte, soit en procédure négociée en dessous du seuil de mise en concurrence communautaire, constituerait une incitation à la R&D des acteurs de l'offre. Par ailleurs, le nouveau marché de Conception / Réalisation prévu par la loi Grenelle 2 constituerait un outil adapté au mécanisme de Tiers Investissement.</i>			
6	Permettre aux STI de mobiliser les aides prévues pour le compte de leurs clients	Simplifier les mécanismes contractuels pour la mobilisation des subventions et éco prêts	Etat et collectivités territoriales et tout acteur proposant des aides financières	Juridique
	<i>Pour réussir des opérations, le tiers investisseur devra mobiliser l'ensemble des ressources financières disponibles. Cela suppose un point d'attention : prévoir les ajustements législatifs ou réglementaires permettant à une tierce personne morale comme une STI de mobiliser les aides prévues pour le compte de ses clients (ex : Eco Prêts, Subventions, CEE, etc.) afin de proposer des offres clefs en main.</i>			
7	Modifier les règles de majorité et la définition des parties communes	Permettre le déploiement du mécanisme de Tiers Investissement en copropriétés privés	Etat (Assemblée nationale) (Prévu par le projet de loi Grenelle 2)	Juridique
	<i>La faisabilité d'une rénovation facteur 4 en copropriété dépend de la capacité à réaliser des travaux dans les parties privatives des logements. Le projet de loi dit « Grenelle II », prévoit dans son écriture au 24 janvier, votée par le Sénat, d'introduire la notion de « parties privatives d'intérêt collectif ». Cette loi, si elle était votée, rendrait possible la réalisation d'opérations de TI facteur 4 dans les copropriétés privées. Les conditions de majorité de vote sont également un point crucial pour créer un contexte compatible avec la prise de décision d'intérêt collectif.</i>			