

Partant du constat des limites des programmes de subvention face à une demande croissante et diversifiée, pour des projets de construction ou rénovation de bâtiment de type HQE, L'ARENE a fait réaliser par le cabinet « Recherche Développement International » une étude exploratoire sur les instruments économiques de la construction durable.

L'objectif de cette étude était de démontrer l'intérêt et la nécessité de nouveaux outils économiques et financiers, susceptibles d'accompagner un mouvement de généralisation des opérations de construction durable. Par exemple les avantages fiscaux, crédits préférentiels, fonds d'investissement ou de garantie, primes d'assurances réduites pour risques maîtrisés, bonus de COS, notation des entreprises...

Le retour d'expériences des pratiques étrangères montre que certaines approches y sont déjà mises en œuvre avec un niveau d'implication des acteurs concernés plus important qu'en France : banquiers, compagnies d'assurances, distributeurs d'énergie, sociétés de services énergétiques et environnement...

La présentation, qui s'est déroulée devant un public de près de 80 personnes, a permis de tester l'intérêt des acteurs français à ces approches innovantes, avec une première manifestation d'intérêt des financiers et des assureurs qui constituaient un quart des participants.

Le travail se poursuit par des ateliers prospectifs en partenariat avec l'ADEME pour proposer aux acteurs de la construction durable :

- **une stratégie au niveau régional à l'horizon 2010,**
- **des actions prioritaires à mettre en œuvre.**

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la mission prospective de l'ARENE dans le domaine de la haute qualité environnementale, tout comme l'étude réalisée en 2001 sur « Les enjeux HQE en Ile-de-France à l'horizon 2010 ».

**Agence Régionale de l'Environnement
et des Nouvelles Energies d'Ile-de-France
ARENE Ile-de-France.**

☐ Bureau Paris :
10, rue St-Marc (2^e)

☐ Adresse postale :
2, rue Traversière
71200 Le Creusot

Tél : 33-3 85 55 84 77
Fax : 33-3 85 55 84 78

drouet@rdi-consultant.com
www.rdi-consultant.com

**INSTRUMENTS ECONOMIQUES ET
CONSTRUCTION DURABLE**

*Etude exploratoire
Convention ARENE – RDI n°2002-DS-3-3231
Rapport final*

Dominique Drouet

NOVEMBRE 2003

Dr. Ing. Dominique Drouet
Directeur

SARL au capital de 60 000 €
rcs B 322 377 417
siège social : 2, rue Traversière
71200 Le Creusot

SOMMAIRE

Présentation.....	3
1 – Introduction.....	5
2 – Les instruments économiques et financiers mobilisés à la mi-2003 : présentation et essai de classement.....	8
3 – Expérience acquise à l'international selon les catégories d'instruments et éléments d'évaluation disponibles.....	10
4 – Niveaux de mobilisation des acteurs	13
5 – Importance du contexte et des synergies avec d'autres instruments	18
6 – Recommandations.....	20

PRESENTATION

L'Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies d'Ile-de-France (ARENE Ile-de-France) a parmi ses secteurs d'intervention, la mission de promouvoir la construction durable en Ile-de-France au travers notamment de la démarche de Haute Qualité Environnementale.

L'ARENE souhaite engager une réflexion concernant les outils économiques et financiers susceptibles de promouvoir la construction durable en Ile-de-France. Ceci part du constat que les quelques programmes de soutien, actuellement disponibles sous forme d'aides à la conception ou à l'investissement par l'octroi de subvention, ne permettront pas de répondre de façon satisfaisante à une demande croissante.

Cette approche rejoint les réflexions engagées plus largement sur les instruments économiques et financiers en liaison avec l'élaboration des politiques de l'environnement et du développement durable. Des avancées sont intervenues dans plusieurs domaines d'application (politiques de l'eau, de l'énergie et des déchets en particulier), d'où l'intérêt de s'interroger sur les potentialités de ces instruments pour accélérer l'émergence des opérations de construction durable puis accompagner leur généralisation.

La présente étude exploratoire vise à apporter, en fonction des informations actuellement disponibles, des réponses aux questions suivantes :

- où en est-on (notamment à l'étranger) en matière de mobilisation des instruments économiques et financiers en vue du développement des constructions durables ?
- quels sont les instruments déjà utilisés ou à l'étude ?
- dispose-t-on de premiers retours d'expérience ?
- quelles pistes peut-on en déduire sur les perspectives de mobilisation de tels instruments en France et plus particulièrement en Ile de France ?

Cette étude a été réalisée à la demande de l'ARENE¹ par D. Drouet (Société RDI)², en s'appuyant sur les données disponibles à la mi-2003³.

¹ Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies d'Ile-de-France (www.arenidf.com). L'étude a bénéficié du suivi assuré par Dominique Sellier et Isabelle Gausson, respectivement Chargé de mission «HQE» et Chargée de mission «Entreprises – Environnement» à l'ARENE Ile de France. Dominique Bidou, Président de l'Association HQE, et Michel Ducroux, directeur de la Société MDETC, ont contribué au cadrage de l'étude au plan méthodologique.

² RDI - Recherche Développement International (www.rdi-consultant.com) est une société d'étude et de recherche indépendante, fondée en 1981. Expertise : 1 - positionnement des entreprises sur les marchés internationaux de l'environnement et du développement durable 2 - Aide à la conception des politiques et de l'action publique dans les domaines de l'environnement et du développement durable.

³ Tous les interlocuteurs qui nous ont aidé à identifier les informations pertinentes et à évaluer les acquis disponibles, doivent être particulièrement remerciés.

**SYNTHESE
ET RECOMMANDATIONS**

1 – Introduction

La notion de construction durable est définie dans la présente étude dans un sens large, comprenant une meilleure maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur et l'amélioration de l'environnement intérieur des bâtiments. Elle renvoie aux qualités énergétiques, environnementales et sanitaires des bâtiments et s'intéresse à l'ensemble de leur cycle de vie (construction, gestion, réhabilitation, rénovation, démolition...). Cette notion est donc assimilable à celle de "Haute Qualité Environnementale" et peut être illustrée par les « 14 cibles » de la qualité environnementale des bâtiments (voir ci-dessous) proposées par la démarche HQE. Dans les pays anglo-saxons les notions équivalentes (qui intègrent cependant certains critères différents) sont celles de "Greenbuilding" ou de "Sustainable Construction".

Eco-construction :

- 1 - relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat ;
- 2 - choix intégré des produits et des matériaux de construction ;
- 3 - chantier à faibles nuisances (construction et démolition)

Eco-gestion :

- 4 - gestion de l'énergie
- 5 - gestion de l'eau ;
- 6 - gestion des déchets d'activité
- 7 - gestion de l'entretien et de la maintenance

Confort :

- 8 - confort hygrométrique ;
- 9 - confort acoustique ;
- 10 - confort visuel ;
- 11 - confort olfactif

Santé :

- 12 - conditions sanitaires des espaces ;
- 13 - qualité de l'air ;
- 14 - qualité de l'eau

Qualités des constructions durables ("14 cibles HQE")

L'étude s'interroge sur les instruments économiques et financiers pouvant être mobilisés en vue de passer d'un stade actuel, où l'essentiel des réalisations de bâtiments durable est mené dans un cadre expérimental ou de démonstration, à une véritable généralisation des opérations de construction durable.

Cette interrogation part du constat que les quelques programmes de soutien, actuellement disponibles sous forme d'aides à la conception ou à l'investissement par l'octroi de subvention, ne permettront pas de répondre de façon satisfaisante à une demande croissante. Elle rejoint aussi les réflexions engagées plus largement sur les instruments économiques et financiers en liaison avec l'élaboration des politiques de l'environnement et du développement durable. Des avancées sont intervenues dans plusieurs domaines d'application (politiques de l'eau, de l'énergie et des déchets en particulier), d'où l'intérêt de s'interroger sur les potentialités de ces instruments pour accélérer l'émergence des opérations de construction durable puis accompagner leur généralisation.

Les instruments économiques et financiers peuvent être définis globalement comme l'ensemble des moyens permettant de procurer un avantage économique ou financier à un (ou plusieurs) acteur(s) de la filière de construction et de gestion des bâtiments si celui-ci effectue des choix (au niveau de la conception, de l'exploitation, etc...) répondant à tout ou partie des objectifs de construction durable.

Ces instruments peuvent être proposés par des acteurs publics ou par des acteurs économiques privés intéressés au développement de la filière de construction durable ("acteurs porteurs"). Leur mobilisation peut aussi résulter d'une recherche de convergence entre les actions publique et privée.

Au niveau des « cibles », de tels instruments peuvent viser l'amélioration des performances d'ensemble du bâtiment, ou des améliorations relatives à des aspects particuliers au plan énergétique, environnemental ou sanitaire. Certaines de ces améliorations pourront se traduire par des bénéfices économiques directs pour le propriétaire et/ou l'utilisateur (moins de consommation d'eau ou d'énergie par exemple), d'autres pourront être de nature plus qualitative ou collective (exemple de l'amélioration de la qualité sanitaire ou d'améliorations au niveau de l'environnement global, dont la traduction en termes monétaires est plus difficile à estimer en l'état actuel des données et méthodologies disponibles).

Le positionnement de l'étude par rapport aux différentes notions évoquées ci-dessus (bénéfices économiques des projets de construction durable, instruments économiques et financiers, autres instruments des politiques publiques) peut être récapitulé comme suit :

Notion de "Bénéfices économiques des projets de construction durable". Il peut s'agir de bénéfices :

- directs pour le propriétaire et/ou l'occupant, exemples : moindres charges (maintenance, énergie, eau...), meilleure productivité des employés (occupants entreprises), effet positif sur la valeur patrimoniale...
- collectifs, exemples : impact réduit des chantiers, moindre contribution à l'effet de serre, moindre impact sur les ressources naturelles (énergie, eau, matériaux...), charges de santé publique réduites...

Pris en compte dans l'étude en liaison avec la discussion sur les "Instruments économiques et financiers"*

Notion d' "Instruments économiques et financiers". Ces instruments peuvent être :

- mobilisés dans le cadre de politiques publiques, exemples : incitations, avantages fiscaux, instruments relatifs au crédit, contribution à la mise en place de fonds d'investissement ou de garantie, nouveaux outils de type permis négociables, subventions, etc
- proposés par des acteurs économiques privés, tels que : banques, assurances, fournisseurs d'équipement ou d'énergie, etc

Objet central de l'étude

Notion d' "Autres instruments des politiques publiques". Il s'agit d'instruments tels que :

- outils d'information (étiquetage, etc), programmes d'audits...
- sensibilisation, formation, élaboration de référentiels, certification, accords de branche..
- réglementation, normalisation (des mesures, de la conception, des produits, etc), contrôles...

Pris en compte dans l'étude en fonction des articulations avec les instruments économiques**

Précisions sur le positionnement de l'étude

* Les bénéfices économiques résultant des projets de construction durable ne suffisent pas toujours à motiver les décideurs (qui ne sont pas nécessairement les bénéficiaires directs, qui considèrent parfois ces bénéfices comme insuffisants face aux obstacles et coûts spécifiques des projets, etc). D'où l'intérêt d'incitations économiques et financières complémentaires. Les bénéfices pour la collectivité peuvent justifier l'existence de ces incitations et permettre de démontrer leur rentabilité dans une perspective économique élargie.

** Les instruments économiques et financiers ne peuvent être mis en œuvre isolément mais en tenant compte des synergies et articulations avec d'autres instruments

La littérature disponible ne propose que peu de documents synthétiques abordant la question des instruments économiques et financiers appliqués au secteur du bâtiment. La principale source actuellement disponible est le récent rapport de l'OCDE (*Pour des bâtiments écologiquement viables, enjeux et politiques - 2003*) qui passe en revue un large ensemble

d'instrument des politiques publiques pouvant être mobilisé en faveur de la construction durable. Ce rapport prend en considération quatre catégories d'instruments économiques : les programmes de subvention, les mécanismes de crédit d'impôt, les systèmes de prêts à condition de faveur et les taxes.

La présente étude constitue donc un travail en grande partie exploratoire, ce qui s'est traduit au niveau des interrogations et de la méthode. Les questions suivantes ont guidé la démarche :

- où en est-on (notamment à l'étranger) en matière de mobilisation des instruments économiques et financiers en vue du développement de la construction durable ?
- quels sont les instruments déjà utilisés ou à l'étude ?
- dispose-t-on de premiers retours d'expérience ?
- quelles pistes peut-on en déduire sur les perspectives de mobilisation de tels instruments en France et plus particulièrement en Ile de France ?

Au plan méthodologique, il a été procédé à une investigation à l'international avant de mener une série d'entretiens en France, principalement avec des acteurs régionaux en Ile de France.

Consultation (questionnaire méI, entretiens téléphoniques) à l'international : 58 contributions de 11 pays (Allemagne, Belgique, Canada, Danemark, Etats-Unis, Finlande, Norvège, Pays-Bas, Royaume Uni, Suède, Suisse)

Recherche bibliographique et internet:

12 entretiens approfondis en France, principalement avec des acteurs régionaux en Ile de France

Récapitulatif de la méthodologie de l'étude

2 – Les instruments économiques et financiers mobilisés à la mi-2003 : présentation et essai de classement

Les contacts pris dans le cadre de la présente étude (voir méthodologie ci-dessus) ont permis de recenser une série d'instruments économiques et financiers intéressant le domaine de la construction durable. Certains de ces instruments sont déjà en vigueur, à l'étranger ou en France. D'autres sont à l'étude ou ont été évoqués par nos interlocuteurs à titre d'hypothèses.

Pour faciliter la discussion sur les acquis et préparer les recommandations, il est apparu utile de regrouper les instruments par catégories génériques. Dix catégories sont proposées au tableau 1 ci-dessous. Chacune d'entre-elles fait l'objet d'une fiche dans la seconde partie du rapport, où figure les principales caractéristiques des instruments concernés, les exemples d'application recensés et les éléments d'évaluation identifiés. Ces fiches récapitulent aussi les avis recueillis quant aux perspectives de mise en œuvre en France.

⇒ *Crédits préférentiels pour bâtiments performants au plan écologique (Fiche n° 1)*

- Prêt bonifié (par banque et/ou co-bonifiés par acteur public)
- Conditionnalité des financements aidés (ex : au logement)

⇒ *Remboursements, rabais et appuis aux investissements offerts par des distributeurs ou gestionnaires d'eau ou d'énergie, des fournisseurs d'équipements (Fiche n° 2)*

- Audit gratuit des performances (énergétiques, bâtiment dans son ensemble)
- Rabais (par exemple sur les achats matériaux sains ou isolants)
- Aides aux investissements des clients (ex : crédit bail pour équipements)

⇒ *Conditions préférentielles d'assurances, nouveaux produits d'assurances (Fiche n° 3)*

- Taux d'assurance préférentiel (maître d'ouvrage ou occupant)
- Couverture de la garantie des performances (énergétiques, qualité de l'air intérieur, etc)

⇒ *Fonds financiers spécialisés (Fiche n° 4)*

- Fonds d'investissement
- Fonds de garantie

⇒ *Avantages fiscaux en faveur des projets de construction ou rénovation durable (Fiche n° 5)*

- Déductions fiscales (impôt sur le revenu, sur les sociétés, sur le foncier ou l'immobilier...)
- Crédit d'impôt pour certains investissements
- Exonération ou modulation de taxes ou redevances (déchets, eaux usées)

⇒ *Pénalisation fiscale des projets de construction non-durables (Fiche n° 6)*

- Taxation de l'extraction de matériaux de construction vierges
- Taxes sur les consommations d'eau ou d'énergie

⇒ *Subventions (Fiche n° 7)*

- Subventions "classiques" (au maître d'ouvrage, de formation, etc)
- Subventions attribuées après mise en concurrence sur critères de durabilité

⇒ **Bonus de COS et/ou procédure accélérée d'attribution du permis de construire en faveur des projets de construction durable** (Fiche n° 8)

⇒ **Prise en compte de la gestion durable de l'immobilier dans la notation des entreprises** (Fiche n° 9)

⇒ **Vente de permis négociables relatifs aux émissions de CO2 des bâtiments** (Fiche n° 10)

Tableau 1 - Classement des instruments économiques et financiers recensés en dix catégories génériques

Cette présentation par catégories ne doit cependant pas masquer que des instruments relevant de catégories différentes peuvent se combiner (par exemple : la mise en place d'un fonds financier peut permettre de bonifier des prêts, des dispositions fiscales peuvent venir appuyer des avantages proposés par des fournisseurs, etc...).

3 – Expérience acquise à l'international selon les catégories d'instruments et éléments d'évaluation disponibles

Les plus anciens des outils identifiés ont été mis en œuvre il y a quinze ans, voire davantage. Une deuxième vague d'instruments date des années 1990, tandis que le début des années 2000 a vu une accélération de la mise en œuvre et des réflexions à propos de nouveaux outils. La période actuelle correspond donc à un véritable élargissement de la gamme des outils économiques et financiers à prendre en considération.

Le tableau 2 ci-dessous rend compte de l'étendue de l'expérience acquise (fréquence de mise en œuvre et nombre de pays concernés) et du recul disponible selon les types d'instruments.

Niveau d'application	Années 1980 ou antérieures	Années 1990 ou début des années 2000	Encore à l'étude
Applications multiples dans différents pays*	Subventions Avantages fiscaux énergie Appuis fournisseurs (rabais, aides aux invest. des clients) Prêts bonifiés (énergie) Fonds financiers (énergie)		
Niveau intermédiaire d'application**	Nouveaux produits d'assurance (garantie performances énergétiques) Pénalisation fiscale (volet hors énergie)	Fonds financiers (avec volet hors énergie) Avantages fiscaux (hors énergie) Prêts bonifiés (avec volets hors énergie)	
Applications ponctuelles***	Conditions préférentielles d'assurance	Bonus de COS Procédure accélérée permis de construire	
Pas encore appliqué			Conditionnalité des financements aidés Nouveaux produits d'assurance (garantie air intérieur) Permis négociables CO2 Meilleure notation entreprises

Tableau 2 - Recul d'expérience et fréquence de mise en œuvre au plan international selon les types d'instruments

* mis en œuvre dans la plupart des pays enquêtés; appliqués à plusieurs centaines ou milliers d'opérations

** situation intermédiaire, ne concernent que quelques pays.

*** quelques cas identifiés (dans un ou deux pays)

Le recul d'expérience varie donc sensiblement selon les catégories d'outils. Le volet énergétique est celui pour lequel il existe globalement le plus de recul, les autres aspects de la construction durable n'ayant été, le plus souvent, inclus que récemment dans le champ d'application des instruments économiques et financiers.

Sans surprise, l'expérience acquise est dans l'ensemble beaucoup plus importante pour les instruments mobilisés de longue date, bien que cette règle souffre au moins d'une exception : des offres de conditions préférentielles en matière d'assurance sont apparues il y a une vingtaine d'années notamment aux Etats Unis mais semblent être restées ponctuelles.

Globalement, il apparaît que les politiques publiques « classiques », fondées sur des aides ou subventions, éventuellement des déductions fiscales, constituent toujours l'approche la plus répandue des outils économiques. Ces approches restent aujourd'hui dominantes dans la plupart des pays. Elles se placent dans une logique de compensation des « surcoûts » supposés de la construction durable.

Cependant les approches qui émergent au cours des dernières années apparaissent plus novatrices. Ces approches s'appuient davantage sur les acteurs privés et mettent en œuvre de nouveaux instruments. Dans ce nouveau cadre, le rôle de la puissance publique évolue. La puissance publique sort de la logique de simple de compensation des « surcoûts » par la collectivité pour entrer dans un jeu plus complexe. Cette stratégie a pour but d'encourager les dynamiques « vertueuses » de certains acteurs « pro-actifs ». Elle cherche aussi à lever les obstacles à leur action. Dans cette perspective, les modalités d'allocation des ressources financières publiques visent à créer un effet de levier en vue d'amplifier les retombées positives du comportement des acteurs « pro-actifs ».

Au delà de ces observations en termes de recul disponible et de fréquence d'application des instruments, l'étude a permis d'identifier certains travaux formels d'évaluation des effets de différents types d'outils. Ces travaux d'évaluation fournissent des éléments d'appréciation sur l'apport de certains outils économiques et financiers en fonction des objectifs de construction durable poursuivis. Ils s'intéressent aussi aux conditions souhaitables de mise en œuvre des instruments pour en optimiser l'efficacité, aux obstacles rencontrés, etc.

On constate ainsi que la mise en œuvre des instruments s'articule fréquemment à des référentiels de performance (attribution d'un label, etc...), qu'ils intéressent souvent des marchés spécifiques (déclinaisons ciblées pour la construction neuve, le logement, etc...). Enfin la question des coûts de gestion reste difficile à appréhender sur la base des éléments disponibles.

Il faut cependant souligner que les travaux formels d'évaluation restent assez rares aux dires des personnes consultées. Ils concernent surtout les instruments les plus classiques (subventions, mesures fiscales).

Des « avis d'expert », à l'étranger et en France, ont été recueillis pour pallier cette insuffisance dans la mesure du possible. Le tableau 3 ci-après récapitule la situation des principaux types d'instruments (regroupés en fonction des fréquences d'application à ce jour), au regard des éléments d'évaluation disponible.

Catégories d'instruments	Eléments d'évaluation formelle identifiés	Avis recueillis
1- Crédits préférentiels pour bâtiments performants au plan écologique	Evaluation des "Energy efficient mortgages" (1) (2)	Voir fiche n°1
2 - Remboursements, rabais et autres incitations offerts par des distributeurs ou gestionnaires d'eau ou d'énergie, des fournisseurs d'équipements		Voir fiche n°2
3 - Conditions préférentielles d'assurances, nouveaux produits d'assurances	Evaluations du L.Berkeley National Laboratory (3) (4)	Voir fiche n°3
4 - Fonds financiers spécialisés		Voir fiche n°4
5 - Avantages fiscaux en faveur des projet de construction ou rénovation durable	Evaluation au niveau UE et pays accédants (5)	Voir fiche n°5
6 - Pénalisation fiscale des projets de construction non-durables	Evaluation au niveau UE et pays accédants (5) Evaluation des taxes sur les granulats (6)	Voir fiche n°6
7 - Subventions	Evaluation du PEBC canadien (7)	Voir fiche n°7
8 - Bonus de COS et/ou procédure accélérée d'attribution du permis de construire en faveur des projets de construction durable	Eléments d'évaluation fournis par P.Gontier (8)	Voir fiche n°8
9 - Prise en compte de la gestion durable de l'immobilier dans la notation des entreprises		Voir fiche n°9
10 - Vente de permis négociables relatifs aux émissions de CO2 des bâtiments		Voir fiche n°10

Tableau 3 - Eléments d'évaluation identifiés selon les catégories d'instruments

(1) R.Faesy *Understanding and overcoming the energy mortgages barrier : financing energy improvements in existing homes* Vermont Energy Investment Corporation 2000 ;

(2) R.Nevin *More evidence of rationale market values for home energy efficiency* The Appraisal Journal October 1999

(3) E.Mills *Risk transfer via energy savings insurance* Lawrence Berkeley National Laboratory, 2002

(4) E.Mills *Insurance loss prevention and risk management through sustainable technologies and practices* Lawrence Berkeley National Laboratory, 2002

(5) M.Sunikka, *Fiscal instruments in sustainable housing policies in the EU and the accession countries* OTB Research Institute for Housing – Delft University of Technology 2003

(6) Etude ECOTEC in OCDE *Pour des bâtiments écologiquement viables, enjeux et politiques* - 2003

(7) Programme d'encouragement pour les bâtiments commerciaux - PEBC in OCDE op cit

(8) P.Gontier *Règles d'urbanisme et architectures durables - Proposition de modification de dispositions du code de l'urbanisme en vue d'une amélioration de la qualité environnementale des bâtiments* 2003

Les éléments d'évaluation, lorsqu'ils existent, sont donc hétérogènes. Les approches les plus récentes, en particulier, n'ont fait l'objet d'aucune évaluation spécifique. Il est donc difficile d'appréhender avec précision leur impact envisageable sur les pratiques de construction et de gestion des bâtiments. Les avis recueillis (voir fiches en 2^{ème} partie) confortent néanmoins l'hypothèse qu'il s'agit d'approches potentiellement très intéressantes dans une perspective de généralisation des opérations de construction durable.

4 – Niveaux de mobilisation des acteurs

Deux catégories d'acteurs sont prises en considération ci-après : les acteurs offrant un avantage économique ("acteurs porteurs") et les acteurs bénéficiaires de cet avantage qui peuvent être par exemple des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre ou des entreprises du BTP, ou encore des occupants des bâtiments.

En ce qui concerne tout d'abord les acteurs porteurs, les outils les plus répandus (subventions, fiscalité...) reposent sur les acteurs publics nationaux ou territoriaux. On constate néanmoins qu'un nombre croissant d'instruments, en particulier parmi les plus récents, est mis à disposition par des acteurs privés (tableau 4 ci-dessous)

Les acteurs porteurs publics et privés sont parfois associés (exemples des dispositifs de co-bonification des prêts ou d'abondement de fonds financiers par des ressources publiques). Dans d'autres cas, c'est la puissance publique qui impose aux acteurs privés de s'engager (imposition par la loi ou par les autorités de régulation des gestionnaires d'eau ou d'énergie de dispositions économiques visant à promouvoir la maîtrise de la demande auprès des usagers; projet à l'étude d'implication des distributeurs d'énergie dans des systèmes d'échange de permis négociable concernant les émissions de CO2 des bâtiments...).

Catégories d'instruments	Acteurs porteurs publics	Acteurs porteurs privés
1- Crédits préférentiels pour bâtiments performants au plan écologique	Co-bonification éventuelle par acteur public	Banques "traditionnelles", "nouvelles banques" (ex : membres INAISE)*
2 - Remboursements, rabais et autres incitations offerts par des distributeurs ou gestionnaires d'eau ou d'énergie, des fournisseurs d'équipements		Distributeurs d'énergie, d'eau; gestionnaires énergie; fournisseurs équipements, matériaux...
3 - Conditions préférentielles d'assurances, nouveaux produits d'assurances		Compagnies d'assurance
4 - Fonds financiers spécialisés	Abondement éventuel par acteur public	Banques; Fondations; Investisseurs; Entreprises du secteur
5 - Avantages fiscaux en faveur des projet de construction ou rénovation durable	National (éventuellement Etats) ou territorial	
6 - Pénalisation fiscale des projets de construction non-durables	National (éventuellement Etats) ou territorial	
7 - Subventions	National (éventuellement Etats) ou territorial	
8 - Bonus de COS et/ou procédure accélérée d'attribution du permis de construire en faveur des projets de construction durable	Collectivités locales	
9 - Prise en compte de la gestion durable de l'immobilier dans la notation des entreprises		Agences de notation environnementale des entreprises
10 - Vente de certificats négociables relatifs aux émissions de CO2 des bâtiments	Organismes publics gestionnaires de dispositifs d'échange	Initiatives privées de dispositifs d'échange de certificats

Tableau 4 – Acteurs porteurs selon les catégories d'instruments (analyse public – privé)

*Etablissements financiers de création récente, spécialisés dans l'économie soutenable et souvent membres de l'INAISE (Association Internationale des Investisseurs dans l'Économie Sociale)

La question de la mobilisation des acteurs porteurs amène à rapprocher les observations faites à l'international de la situation française telle qu'elle transparaît dans les entretiens (tableau 5 ci-après). Globalement, les acteurs *privés* français, susceptibles de jouer un rôle dans la mise en place d'instruments économiques et financiers, apparaissent moins mobilisés que leurs collègues des pays les plus avancés. Dans le cas français, la mobilisation se limite actuellement à quelques acteurs privés "pionniers".

Acteurs privés porteurs	Niveau de mobilisation dans les pays leaders (exemples)		Niveau de mobilisation en France	
Banques "traditionnelles"	***	Suisse, Pays Bas, Etats Unis	*	Un ou deux pionniers
"Nouvelles banques"	***	Allemagne, Royaume Uni, Pays-Bas, Belgique	-	
Distributeurs d'énergie	***	Allemagne, Etats Unis, Belgique	*	Faible implication EDF-GDF
Distributeurs d'eau	**	Allemagne, Etats Unis	-	Absence d'implication de Veolia, Suez et SAUR
Sociétés de services énergétiques (SSEE)	**	Royaume Uni, Etats Unis	**	Membres de la FG3E (sur le marché privé)
Facilities Managers	**	Pays-Bas, Finlande, Suède	*	Un ou deux pionniers
Fournisseurs matériaux et équipements	**	Nombreux pays	*	Quelques exemples identifiés (Viessman)
Compagnies d'assurance	*	Etats Unis	-	
Fondations privées	**	Royaume Uni, Etats Unis	-	
Agences de notation des entreprises	-	Suède, Finlande (aspects méthodologiques)	-	
Initiatives privées de dispositifs d'échange de certificats	-	Etats Unis	-	

Tableau 5 – Niveaux comparés de mobilisation des acteurs porteurs privés (pays leaders / France)

- *** Un ensemble d'acteurs appartenant à cette catégorie (10 ou plus) propose des instruments économiques ou financiers intéressants en matière de construction durable
- ** Situation intermédiaire
- * Quelques acteurs pionniers identifiés
- Aucun acteur pionnier identifié (mobilisation éventuelle en termes de réflexions)

Les entretiens effectués en France permettent de souligner plusieurs points supplémentaires quant à la mobilisation des acteurs privés :

Banques

De façon générale, "les promoteurs sont suspects pour les banques". Si les méthodes de construction, d'isolation sont correctes, c'est une meilleure garantie pour la banque. Cela peut donc faciliter l'accès du promoteur à un crédit classique.

Au delà, selon les avis recueillis, "il y a un fort décalage entre les banques françaises et les banques d'autres pays, ces dernières étant plus mûres par rapport aux questions de développement durable"...Pour les grandes banques comme la BRED-Banques Populaires, la BNP-Société Générale, en matière de développement durable, l'orientation va plutôt vers

des opérations à grande échelle (100 millions € par exemple) ou vers la mise en place de fonds importants. Les opérations à petite échelle sont rarement envisagées.

D'autres soulignent que "jusqu'à présent, les banques recherchent des "coups médiatiques" : il n'y a pas d'appropriation du développement durable par la sphère commerciale". Quelques établissements pionniers (exemple de la Banque Populaire du Haut Rhin) sont néanmoins actifs au sein des banques « traditionnelles » (les nouveaux établissements de crédits à vocation « développement durable », comme par exemple les membres de l'INAISE, sont encore absents en France)

Assurances

Pour les assureurs, le secteur de la construction représente 1 à 2 % du chiffre d'affaires mais 30 % des sinistres. L'assurance construction est "difficile et peu rentable (frais importants, risques longs) par comparaison avec d'autres activités comme l'assurance vie". Actuellement le marché de l'assurance construction (maîtres d'ouvrage, garantie décennale en assurance des entreprises du BTP) est "très réduit et très réticent". L'offre s'est raréfiée sur le marché de l'assurance obligatoire. Les assureurs attaquent en France les obligations d'assurance et les quasi-obligations qui résultent d'une "continuité jurisprudentielle", car la période est au libéralisme.

Il est très difficile de faire rentrer les assureurs dans un débat du type "la performance du bâtiment devrait déboucher sur une assurance moins chère". L'AQC a du mal à mettre en place un observatoire permettant un suivi en terme de sinistralité d'un ensemble de bâtiment Qualitel en parallèle avec un ensemble de bâtiments ordinaires. Selon certains, "en aucun cas, les assureurs ne pourraient être moteurs dans le contexte français actuel. L'objectif doit être que les assureurs freinent le moins possible."

Fournisseurs :

Il existe un marché international des matériaux de construction sains et des équipements économes en énergie. Des industriels importants (Lafarge, St-Gobain...) ont une stratégie commerciale dans ce domaine. "Ils peuvent être des acteurs moteurs car leur marge de progression sont importantes sur le marché français".

Deux exemples de marchés présentant de fortes marges de progression en France : la part de marché des chaudières à condensation qui a démarré dans les années 1980 est en France de 3 % (GDF a promu, puis stoppé, les prescripteurs sont peu préparés), alors qu'en Allemagne ou aux Pays Bas, elle est de 70 % ; en ce qui concerne la distribution ampoules basse consommation, en France le marché est faible, tandis qu'en Allemagne ou aux Pays Bas il est de 30 à 40 %.

Distributeurs d'eau et d'énergie

"Les distributeurs pourraient financer des audits relatifs à l'énergie et à l'eau ou appuyer les investissements de leurs clients, mais cela ne correspond pas à leur stratégie actuelle en France. Les choses pourraient changer s'il y a davantage de concurrence ou s'ils y sont contraints" (hypothèse d'une directive européenne sur la maîtrise de la demande en énergie).

La situation des distributeurs en France est très différente de celle des compagnies américaines ou des compagnies allemandes qui ont intérêt à promouvoir les économies auprès des usagers (par exemple pour éviter de nouveaux investissements de capacité de production en matière d'électricité) ou qui y sont contraintes par les autorités régulatrices (notamment dans le domaine de l'eau). Certaines des filiales de Suez et Veolia à l'étranger sont dans cette situation.

Sociétés de services énergétiques (SSEE)

La prestation dite "P4" proposée par les sociétés de services énergétiques (SSEE) membres de la FG3E s'accompagne d'investissements effectués par les SSEE (par exemple pour le remplacement de chaudières, une meilleure régulation thermique, la séparation des circuits "nord" et "sud", etc). Le remboursement de cet investissement est étalé sur les différentes factures pendant la durée du contrat. Ces prestations (de type "tiers investisseur") fonctionnent bien sur le marché privé. Il y a par contre des problèmes pour les marchés publics parce que les modes de passation des marchés ne sont pas adaptés à la mise en place d'une facturation différée des investissements.

Facilities Managers

Les Facilities Managers sont très intéressés par le développement d'une gestion environnementale des parcs immobiliers : "A terme le management environnemental sera partie intégrante de toute prestation de Facilities Management...Aujourd'hui c'est un facteur de différenciation par rapport à la concurrence qui permet de développer l'activité et le chiffre d'affaires".

Bureaux de contrôle

"Les bureaux de contrôle ont peur : c'est un frein énorme" (Il peut en résulter des assurance dommage-ouvrage majorée pour des projets de construction HQE).

Pour apporter enfin quelques précisions sur la question des acteurs *bénéficiaires* des avantages économiques, le tableau 6 page 17 répartit des exemples d'instruments identifiés en croisant trois catégories de bénéficiaires (les maîtres d'ouvrage, l'ensemble "maîtres d'œuvre-entreprises BTP-fournisseurs" et les occupants) et les deux grands types d'acteurs porteurs (acteurs privés et acteurs publics).

Bénéficiaires	Acteurs porteurs (offrant un avantage économique)	
	Privés	Publics
Maîtres d'ouvrage (particuliers, entreprises, promoteurs, etc, qui font construire ou rénover)	<ul style="list-style-type: none"> - Banque : prêts bonifiés (ou co-bonifiés par acteur public) <i>Prévoir, Suisse, Pays-Bas</i> - Banque : crédit bail pour équipements énergétiques ou autres - Assureur : taux préférentiels (moins de risques de vices cachés) <i>Etats-Unis</i> - Distributeurs et gestionnaires énergie, eau : audit gratuit, rabais sur achat matériaux d'isolation, prêt pour travaux <i>Allemagne, Etats-Unis</i> - Fournisseur d'équipement : crédit préférentiel - Investisseurs : via fonds d'investissement spécialisés en matière de construction durable <i>Royaume Uni, Etats-Unis</i> - Particuliers et entreprises : via prélèvement sur Kwh fuel, gaz, charbon (<i>Hypothèse d'un "fonds chaleur"</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> - Avantages fiscaux: - Déduction (<i>ex : Etat de New York</i>) - Exonération (<i>ex : TFPB, en préparation en France</i>) - Crédit d'impôt (<i>ex : investissements type ENR en France</i>) - TVA 5,5% (<i>type rénovation habitat social, hypothèse</i>) - Subventions (<i>ex : avec mise en concurrence sur critères de durabilité, Autriche</i>) - Conditionnalité des financements aidés (<i>Hypothèse pour le logement</i>) - Attribution d'un COS supérieur <i>Suisse, Etats-Unis</i> - Procédure accélérée d'attribution permis de construire <i>Suisse, Etats-Unis</i> - Vente de permis négociables (émissions CO2) <i>réflexions RU, Allemagne, Etats Unis</i>
Maîtres d'œuvre Entreprises BTP Fournisseurs matériaux, etc	<ul style="list-style-type: none"> - Assureur : couverture de la garantie des performances (<i>ex: "Energy – Savings insurance" aux Etats Unis</i>) - Banque : crédit préférentiel pour matériels "chantiers propres" (par ex. compresseurs) - Investisseurs : via fonds d'investissement ou de garantie (Apports de fonds ou garanties aux entreprises de construction durable et aux fournisseurs) 	<ul style="list-style-type: none"> - Subventions (pour formation, certification, prise en charge des études préalables...) <i>Canada, RU, Allemagne, Scandinavie, Etats Unis, Pays Bas, etc</i> - Moindre taxe sur la mise en décharge si "chantier propre" <i>Pays-Bas</i> - Taxation de l'extraction de matériaux de construction vierges <i>Danemark, Suède, RU</i> - TVA réduite (matériaux économes en énergie) <i>R.U.</i>
Occupants (directement ou via gestionnaires immobilier, facility managers)	<ul style="list-style-type: none"> - Assureur : taux réduit (<i>ex : une meilleure gestion de l'énergie réduit les risques incendie, Hannover Insurance Co ; une moindre contribution à l'effet de serre doit être encouragée ?</i>) - Investisseurs : meilleure notation des entreprises occupants des bâtiments durable par Agences de notation financière (<i>hypothèse d'une prise en compte de critères de gestion durable de l'immobilier dans la note</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> - Moindre taxe sur l'énergie ("Regulatory Energy Tax") appliquée aux ménages en 2001 <i>Pays-Bas</i> - Exonération ou modulation des taxes et redevances sur les déchets et les eaux usées en cas de gestion performante <i>Hypothèse</i>

Tableau 6 - Positionnement des instruments sur une grille croisant "bénéficiaires directs" et "acteurs porteurs"

5 – Importance du contexte et des synergies avec d'autres instruments

Les instruments économiques et financiers ne peuvent être mis en œuvre sans tenir compte des synergies et articulations possibles avec d'autres instruments des politiques en faveur de la construction durable. Ces instruments peuvent par exemple être des outils d'information, de sensibilisation, de formation, des référentiels permettant de certifier des pratiques professionnelles ou les constructions, des normes (portant sur les mesures, la conception ou les produits), des dispositifs de contrôle, etc.

Les observations faites à l'étranger et les avis recueillis en France permettent de souligner plusieurs points.

Il apparaît tout d'abord que les avancées en cours en matière de référentiels relatifs à la qualité des bâtiments faciliteront l'introduction d'instruments économiques et financiers qui pourront s'articuler à l'obtention de certification vis à vis de labels, comme c'est le cas dans d'autres pays (exemples du label "Minergie" en Suisse, du "BREEAM" et de "Eco-homes" au Royaume Uni, du "Standard R 2000" et du "Green Home Standard" au Canada, des labels "Home Energy Rating Systems", "Due Diligence Indoor Air Quality Screen" et "Leadership in Energy and Environmental Design" aux Etats Unis, etc).

Parmi les référentiels aujourd'hui en phase de conception ou de diffusion en France :

Norme NF Environnement – démarche HQE bâtiments tertiaires – AFNOR Certification, sur la base du référentiel établi par le CSTB

QUALITEL – Habitat – « Certification habitat et environnement » : mis en place depuis le début 2003; il y aurait actuellement 3000 logements en cours de demande de certification.

CEQUAMI - "Certificat de qualité de la maison individuelle" : les constructeurs de maisons individuelles qui ont adopté la marque NFMI (NF Maison Individuelle) représenteraient 20 % du marché.

NF Logement. La Fédération Nationale des Promoteurs – Constructeurs (FNPC) et Qualitel travaillent à cette marque avec l'AFNOR

D'autres dispositifs, pouvant être articulés à des outils financiers ou avoir un impact sur la valeur des biens immobiliers, ont été identifiés à l'étranger. A titre d'exemple peut être mentionné le système du "Gebäudepass" (sorte de "carnet de santé du bâtiment"), mis en avant par le Ministère allemand en charge de la construction (BMVBW). Ce système assure une meilleure transparence des caractéristiques des constructions. Il a pour but de faciliter la prise en compte de ces caractéristiques par les acteurs du marché (notamment dans les rapports entre propriétaires et locataires). Ils n'a pas encore avoir d'équivalent en France mais le projet de loi sur les énergies envisage des certificats de performance énergétique.

Par ailleurs beaucoup de nos interlocuteurs insistent sur l'indispensable sensibilisation des acteurs dans le contexte français. Parmi les approches préconisées, les mérites de la "peur des risques" sont souvent mis en avant. Il faut, par exemple, diffuser des "catalogues des horreurs" auprès des responsables bancaires afin de les convaincre "qu'il y a des risques importants à faire des prêts pour des bâtiments qui ne respectent pas certains aspects des bâtiments durables". Il faut aussi jouer auprès des assureurs sur les risques santé s'ils ne se préoccupent pas de la qualité des constructions, "en faisant référence aux problèmes résultant de l'amiante et du plomb pour les inquiéter".

Nos interlocuteurs considèrent globalement la question de la sensibilisation des acteurs comme cruciale. Certains envisagent une évolution du niveau d'implication de plusieurs catégories d'acteurs par rapport aux instruments économiques et financiers, en fonction de changements possibles au plan législatif.

Parmi les "opportunités législatives" qui pourraient avoir un impact important, ont notamment été mentionnés :

Le projet de loi sur les énergies

Le Livre blanc actuellement soumis à une concertation nationale comprend différentes propositions du gouvernement en vue du projet de loi sur les énergies, notamment : un dispositif de certificats d'économie d'énergie (prévoyant d'imposer des obligations aux fournisseurs d'énergie en matière de financement des économies d'énergie), le recours possible au crédit bail par l'Etat et les collectivités territoriales, des dispositions fiscales (extension du crédit d'impôt aux chaudières à condensation, crédit d'impôt porté de 15 à 25 % pour l'installation de capteurs solaires), l'introduction de certificats de performance énergétique des bâtiments...

Le projet de directive européenne sur la maîtrise de la demande en énergie

Les premières versions du projet de directive européenne proposeraient un ensemble de mesures visant à modifier le comportement des utilisateurs en vue de respecter les objectifs de Kyoto. Elles incluent le développement d'un marché des services de gestion de l'énergie. Des objectifs de réduction annuelle de 1% seraient fixés et des *instruments économiques* mis en place pour développer l'activité des sociétés de services énergétiques.

L'introduction des "Partenariats Publics-Privés" dans le Code des marchés publics (suite à la loi du 2-7-03).

"Une piste pourrait être de conditionner la réalisation de PPP à la démonstration de performances environnementales". Il faudrait aussi "envisager d'introduire dans les procédures d'achat la notion de "coût global énergétique (Dans l'hypothèse où la proposition la mieux disante au plan énergétique ne serait pas la mieux disante au plan financier, un dispositif de crédit bail pourrait financer le différentiel; l'acheteur public serait obligé de retenir la solution énergétique la plus favorable)".

L'évolution des rapports propriétaires –locataires :

Un des problèmes-clés, en ce qui concerne le secteur privé, tient à l'absence de possibilité pour les propriétaires de répercuter tout ou partie des investissements d'économie d'énergie sur les locataires. "Un récent rapport du DG de l'ANAH ignore complètement cette question. De plus les services du METL considèrent que c'est trop compliqué et s'y opposent. Le sujet fait donc l'objet de discussions depuis plus d'une décennie sans qu'il y ait eu de véritable progrès". Pourrait aussi être envisagé un assouplissement des règles de co-propriété pour les questions relatives à l'énergie (quorum moins élevé par exemple).

Les conséquences possibles de la Loi de décentralisation

Dans le cadre du champ d'expérimentation de la décentralisation, pourrait être étudiée l'idée de transférer des "blocs de compétences nouvelles" aux collectivités territoriales sur le thème MdE / ENR (conjuguant par exemple une taxe locale énergétique, une modulation de la réglementation thermique dans le neuf, une exonération de taxe foncière, etc). Cela pourrait par exemple être envisagé à l'échelle des communautés d'agglomération. (Actuellement il y a seulement la possibilité de faire de la MdE en cas de non renforcement du réseau de distribution électrique).

Des progrès très rapides doivent enfin intervenir en matière de formation initiale et de formation continue des acteurs de la filière de construction – gestion des bâtiments aux pratiques de construction et gestion durable. Qu'il s'agisse par exemple des lycées techniques du bâtiment ou des formations d'architectes, les programmes restent encore le plus souvent "muets ou beaucoup trop discrets sur ce volet de la formation". En matière de diffusion des techniques, les initiatives telles que la publication du numéro "spécial technique développement durable" de la CAPEB doivent être démultipliées. A titre d'exemple, la Région Nord Pas de Calais a défini une stratégie afin que "15% entreprises du bâtiment soient capables de répondre à la demande en matière d'éco-construction à l'horizon 2006".

Ce volet de professionnalisation de l'offre est essentiel, car si les capacités de l'offre ne progressent pas à un rythme suffisant, il serait illusoire d'espérer qu'une action sur la demande via des instruments économiques et financiers débouche sur une généralisation des opérations de construction durable.

6 - Recommandations

Compte tenu des éléments ci-dessus, quelles pistes peuvent être proposées en France et plus particulièrement en Ile de France en vue de mobiliser les instruments économiques et financiers dans une perspective de généralisation à terme des opérations de construction durable ?

Le caractère exploratoire de la présente étude et l'absence fréquente d'éléments d'évaluation formalisés sur l'expérience acquise ne permettent pas de comparer systématiquement, terme à terme, chacun des instruments au regard d'une batterie de critères portant notamment sur les préalables nécessaires à la mise en œuvre de l'instrument, les difficultés éventuelles et les coûts de mise en œuvre de l'instrument, l'apport envisageable en fonction de différents indicateurs de développement durable, etc

Il faut aussi avoir présent à l'esprit que nos interlocuteurs se sont souvent prononcés sur la pertinence des instruments non pas en fonction de leur impact possible sur le marché de la construction durable en général, mais en raison des incidences, perçues comme positives ou négatives, sur leur propre positionnement et stratégie.

Sous réserve de ces limitations, les informations et avis recueillis permettent néanmoins de proposer un premier diagnostic. Celui-ci tient compte tout d'abord du fait que les acteurs de la filière de construction – gestion des bâtiments ne présentent pas tous le même "degré d'acculturation" vis-à-vis des problématiques de construction durable et de mobilisation des instruments économiques. Il s'appuie ensuite sur les éléments de retour d'expérience et sur les avis récapitulés dans la 2^{ème} partie. Il tient compte enfin de l'importance de certains préalables identifiés comme indispensables au plan législatif ou autre.

Ce diagnostic (voir tableau 7 page 21) amène à distinguer cinq ensembles d'instruments :

A – Les instruments qui apparaissent mûrs en vue d'une mise en œuvre à court terme; peuvent faire l'objet d'une réflexion avec les acteurs concernés (dont certains ont été identifiés); la Région Ile-de-France peut jouer un rôle moteur dans cette mise en œuvre.

Les outils ci-après apparaissent relever de cette catégorie et présenter des possibilités de mise en œuvre à court terme. Leur pertinence fait cependant parfois l'objet de controverses. Pour certains outils, des acteurs prêts à contribuer à leur mise en œuvre ont été identifiés.

- *Prêts co-bonifiés* – Une banque régionale (Banque Populaire du Haut Rhin) offre déjà un produit. Un projet de convention est en cours de finalisation entre l'ADEME et la BPHR. Plusieurs interlocuteurs soulignent différents avantages des prêts co-bonifiés, notamment : les banques font de la sensibilisation auprès des particuliers pour le compte des organismes publics, le coût d'administration et d'instruction des dossiers est supporté par les réseaux bancaires. D'autres sont très réservés considérant notamment que le taux d'intérêt n'est pas un facteur qui déclenche la décision des particuliers et que les prêts co-bonifiés ne seraient pas pertinents en direction des promoteurs
- *Crédit bail* - Des banques sont intéressées, de même que des sociétés membre de la FG3E. Des produits sont à l'étude. Face au problème de l'arrêt programmé de certaines subventions de l'ADEME, une stratégie s'appuyant sur la mise à disposition de crédit bail pourrait prendre le relais. Des possibilités de crédit bail pour des équipements énergétiques pourraient, de plus, figurer au catalogue de "Facilities Managers"

Catégories d'instruments	Niveau de mobilisation des acteurs porteurs en France	Existence d'un acquis (France ou étranger)	Avis positifs sur « effet déclenchant » ou existence d'évaluation de l'impact	Autres (dont nécessité de préalables importants)	Résultante
1 - Crédits préférentiels pour bâtiments performants au plan écologique	+ (banques)	++	+		A/C
2 - Remboursements, rabais et autres incitations offerts par des distributeurs ou gestionnaires d'eau ou d'énergie, des fournisseurs d'équipements	+/-	++		législatifs pour certains	A/B
3 - Conditions préférentielles d'assurances, nouveaux produits d'assurances	-- (assurances)	+	?		B/C
4 - Fonds financiers spécialisés	+	++	+		A
5 - Avantages fiscaux en faveur des projet de construction ou rénovation durable	Acteurs porteurs publics	+++	++	Législatifs (dont dépendance UE)	D
6 - Pénalisation fiscale des projets de construction non-durables		++			D
7 - Subventions		+++	controversé		E
8 - Bonus de COS et/ou procédure accélérée d'attribution du permis de construire en faveur des projets de construction durable	? (collectivités locales)	+	+	Législatifs ?	B
9 - Prise en compte de la gestion durable de l'immobilier dans la notation des entreprises	+/- (agences de notation)	--	?		B
10 - Vente de permis négociables relatifs aux émissions de CO2 des bâtiments	Pas encore d'acteurs	--	?	Conception du dispositif	C

Tableau 7 – Propositions en vue de mobiliser les instruments économiques et financiers en France et plus particulièrement en Région Ile de France

A – Instruments qui apparaissent mûrs en vue d'une mise en œuvre à court terme; peuvent faire l'objet d'une réflexion avec les acteurs concernés (dont certains ont été identifiés); la Région Ile-de-France peut jouer un rôle moteur dans cette mise en œuvre.

B - Instruments qui offrent principalement des perspectives à moyen terme (instruments en situation intermédiaire entre A et C): la Région Ile-de-France peut jouer un rôle moteur d'animateur de la réflexion avec les acteurs concernés et susciter ou accompagner des expérimentations.

C - Instruments qui ne peuvent être envisagés sans conditions préalables importantes (mobilisation des acteurs, questions législatives, instrument seulement en phase de conception, etc). Leurs perspectives se situent essentiellement à long terme : la Région Ile-de-France doit rester en veille sur ces thématique et se proposer éventuellement comme terrain d'expérimentation.

D - Instruments qui relèvent de la fiscalité au plan territorial ou au plan national : la Région Ile-de-France doit suivre les réflexions et être prête à susciter ou accompagner des expérimentations.

E - Instruments qui renvoient aux spécificités de la problématique des subventions : approche qui ne doit être envisagée que pour des applications spécifiques, transitoires et limitées.

- *Fonds d'investissement* – Jusqu'à présent les fonds d'investissements semblent viser, en France, surtout des entreprises ou projets importants. Différentes pistes sont néanmoins à approfondir : projet à l'étude en Région NPC pour l'habitat HQE, fonds régional IDF à l'étude pour des projets relatifs au développement durable et solidaire, hypothèse d'un "fonds chaleur", hypothèse d'un compte épargne développement durable envisagée dans les travaux préparatoires au futur « Plan Climat »
- *Fonds de garantie* – Ils sont controversés. Pour certains, "les approches de type FOGIME, ça ne marche pas". Pour d'autres ils auraient l'inconvénient de faire apparaître les solutions de type HQE comme plus risquées. Par contre un banquier considère que "les banques seront tout de suite très motivées par l'idée d'un fonds de garantie mutuelle des installateurs de chaudières, des fournisseurs et poseurs de matériaux nouveaux d'isolation, etc"
- *Attribution d'un COS supérieur* - L'effet COS n'interviendrait que localité par localité, mais pourrait être mobilisateur pour les promoteurs. Cet instrument apparaît particulièrement intéressant dans le cas des "conventions collectives d'aménagement". L'expérience suisse serait positive : elle accorde un surcroît de densité pour des projets de qualité.
- *Attribution accélérée du permis de construire* – Il s'agit d'un instrument, relevant aussi des collectivités locales, pour lequel semble exister un retour d'expérience positif, notamment pour les investisseurs privés immobiliers.

B – Les instruments qui offrent des perspectives à court ou moyen terme (instruments en situation intermédiaire entre A et C): la Région Ile-de-France peut jouer un rôle moteur d'animateur de la réflexion avec les acteurs concernés et susciter ou accompagner des expérimentations.

- *Distributeurs d'électricité et d'eau / offre d'audit, de rabais, aides aux investissements des clients* – De nombreux distributeurs (Etats Unis, Allemagne, etc) font des offres d'audit gratuit des mesures d'économie, de rabais sur achat matériaux d'isolation, de prêt pour travaux, etc (ces économies leur évitent d'investir dans de nouvelles capacités de production). La problématique d'EDF et des distributeurs d'eau en France est actuellement très différente. La situation pourrait changer avec l'introduction de davantage de concurrence et certaines mesures envisagées dans le Livre blanc sur les énergies
- *Meilleure notation par Agences de notation* – Les entreprises disposant d'un parc immobilier important ne font pas encore le lien entre leur effort éventuel de management environnemental de ce parc et ce qu'elles peuvent valoriser dans le rapport environnemental ou développement durable du groupe (suite à la loi sur les NRE). Les critères de gestion durable de l'immobilier sont encore peu pris en compte dans les notes des agences spécialisées. Il ne semble pas y avoir d'obstacles importants à une évolution progressive dans ce sens.
- *Couverture de la garantie des performances* (énergétiques, qualité de l'air intérieur, etc). Ceci pourrait fournir aux assureurs une entrée possible dans le domaine construction durable à partir de l'offre de nouveaux produits, entrée peut être plus motivante pour eux qu'une approche par la bonification de certains taux (voir plus loin)

C – *Les instruments qui ne peuvent être envisagés sans conditions préalables importantes (mobilisation des acteurs, questions législatives, instrument seulement en phase de conception, etc). Leurs perspectives se situent surtout à long terme : la Région Ile-de-France doit rester en veille sur ces thématiques et se proposer éventuellement comme terrain d'expérimentation.*

- *Taux préférentiel d'assurance (maître d'ouvrage ou occupant)* – Différents interlocuteurs reconnaissent que les assureurs auraient un intérêt à voir se construire des bâtiments de meilleure qualité et plus sains. Des bénéfices pourraient apparaître par exemple au niveau des assurances santé (vie, santé, prévoyance) ou construction. Reste à le démontrer. Il apparaît très difficile aujourd'hui de faire rentrer les assureurs dans un débat du type "la performance du bâtiment devrait déboucher sur une assurance moins chère". Potentiellement plus pertinent pour de grosses opérations que pour les particuliers.
- *Conditionnalité des financements aidés.* Exemple : attribution des PEL ou de prêts à taux 0 sous condition de contraintes énergétiques et environnementales. Cette hypothèse a été envisagée dans le cadre de la préparation du Plan Climat, mais semble difficile à mettre en oeuvre. Ceci renvoie en particulier à la question des instruments visant la poursuite simultanée d'objectifs sociaux et écologiques.
- *Vente de permis négociables relatifs aux émissions de CO₂* – Mécanisme qui pourrait concerner dans un premier temps de grosses opérations immobilières. Les travaux préparatoires au Plan Climat ont évoqué l'hypothèse d'un système de certificat d'économie d'énergie concernant les personnes physiques et morales ayant réalisé des économies supérieures à un certain seuil. Un tel système pourrait éventuellement permettre des échanges. Les réflexions à ce sujet menées à l'étranger pourraient fournir d'autres pistes.

D – *Les instruments qui relèvent de la fiscalité au plan territorial ou au plan national : la Région Ile-de-France doit suivre les réflexions et être prête à susciter ou accompagner des expérimentations.*

Les approches fiscales suscitent de multiples réflexions . Elles sont considérées comme pouvant avoir un fort impact. L'offre d'avantages fiscaux doit être envisagée en distinguant les instruments qui relèvent de la fiscalité au plan territorial ou local de ceux qui relèvent de la fiscalité au plan national.

Fiscalité au plan territorial

La Région Ile-de-France doit rester en veille sur cette thématique et susciter ou appuyer d'éventuelles initiatives des départements ou communes en ce qui concerne leur fiscalité propre. A souligner les possibilités nouvelles au plan local qui pourraient apparaître en cas de transfert de « blocs de compétences nouvelles » aux collectivités territoriales.

- *Taxe foncière* - La taxe foncière présente plusieurs aspects contre-productifs vis à vis des émissions de CO₂ . Une proposition est de moduler la taxe foncière en fonction de la performance énergétique. "Lorsque les gens achètent, ils regardent la taxe d'habitation et la taxe foncière". L'apport des décrets en préparation (suite à la loi Lienemann) est discuté, les bailleurs sociaux bénéficiant déjà de 15 ans d'exonération de la TFPB. Les décrets ajouteraient 5 années supplémentaires. Est-ce vraiment incitatif, car il faudra, en plus, financer un « certificateur » ?

- *Taxe ou redevance sur les déchets ou les eaux usées* – Certains soulignent l'intérêt (pour les entreprises du tertiaire notamment) d'une exonération ou modulation de la taxe ou de la redevance en cas de "gestion avancée" des déchets ou des eaux usées.
- *Taxe sur les catastrophes naturelles* - Idée d'une modulation possible de la taxe (sur les contrats d'assurance sur les véhicules et les logements) en fonction de l'implantation et des caractéristiques du bâtiment, voire d'une exonération
- *Taxe locale sur l'énergie* – Taxe envisageable notamment en cas de transfert de « blocs de compétences nouvelles » aux collectivités territoriales sur le thème MdE / ENR (associée par exemple à une exonération de taxe foncière).

Fiscalité au plan national

Pour ces instruments, les dispositions ne peuvent être prises qu'en tenant compte du contexte européen (A l'inverse le niveau européen peut fournir des opportunités qu'il faudrait saisir)

- *Déductions fiscales sur l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés* (type Etat de New York) – Un retour d'expérience sera bientôt disponible.
- *TVA* – Une TVA à 5,5 % sur une partie des travaux en construction de maison individuelle serait un élément déclencheur selon plusieurs interlocuteurs.
- *Taxes sur les transactions immobilières* – Idée de financer un audit environnemental au moment des transactions, grâce à une réduction des taxes de transaction. Ceci pourrait avoir un impact important sur l'immobilier d'entreprises (bureaux, etc) en permettant d'agir au "moment-clé" des transactions.

E – Les instruments qui renvoient aux spécificités de la problématique des subventions.

En théorie, l'approche par les subventions peut se justifier par les retombées en termes de bénéfices collectifs, notamment au niveau de la santé et de l'environnement.

Cependant la mise en place de subvention n'apparaît pas susceptible de répondre de façon satisfaisante à une demande croissante dans le cadre d'une stratégie de généralisation des opérations de construction durable : si la puissance publique n'est pas en mesure d'y consacrer des sommes très importantes, cette approche n'aurait qu'un effet restreint.

D'autre part, les subventions présentent plusieurs inconvénients tels que leur coût de gestion et les problèmes de communication pour les faire connaître auprès des bénéficiaires potentiels. Certains interlocuteurs soulignent en outre leur incidence négative sur la mobilisation d'autres instruments (exemple des subventions à l'achat des chaudières plus performantes qui réduisent fortement la rentabilité d'offres de crédit bail sur ce type d'équipement).

Cette approche ne doit donc pas être envisagée prioritairement mais seulement pour des applications très spécifiques, transitoires et limitées.