



Loi de transition énergétique : définition et périmètre du tiers-financement

16/09/2015

Ce dispositif de rénovation des logements vient d'être complété par la loi de transition énergétique. Comment les villes et les opérateurs peuvent-elles mettre en oeuvre cette relation triangulaire ? En complément de la rubrique de Pratique juridique, cadredeville publie les deux volets de la présentation du tiers-financement par Olivier Ortega, avocat associé, cabinet Lefèvre Pelletier & Associés. Premier épisode.

1. Le mécanisme du tiers-financement a pour objet de faciliter les projets de rénovation énergétique des bâtiments ; il a été institué par la loi ALUR en mars 2014, dont les mesures, pertinentes, ont été codifiées dans le code de la construction et de l'habitation (art. L.381-1 à L.381-3), au titre des dispositions relatives à l'habitat (Livre III de la partie législative du code). Le cadre juridique du tiers-financement ne couvre donc que le secteur du logement et non l'immobilier industriel ou logistique, le tertiaire ou les bâtiments publics.

2. La loi ALUR a défini le tiers-financement comme une mission d'intégrateur incluant à la fois une solution technique d'amélioration des consommations et une offre de financement.

2.1 S'agissant du volet technique, la loi prévoit que les travaux ont pour finalité « principale » (et non exclusive) la diminution des consommations énergétiques du bâtiment.

Le contenu du volet technique a été précisé par un décret du 17 mars 2015, codifié dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation (art. R.381-9 à R.381-11). Ce volet doit ainsi comprendre au minimum la conception du programme des travaux réalisé sur la base d'un audit énergétique, l'estimation des économies d'énergie prévisionnelles et les modalités d'accompagnement du maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux ou de délégation par le maître d'ouvrage de la réalisation de ces travaux.

La loi ne paraît donc envisager le volet technique que par renvoi à la notion de « travaux » alors même que des actions portant sur les équipements (fournitures), la régulation (services) et les comportements des utilisateurs (services) peuvent utilement être mises en place.

En pratique, le tiers-financeur devra donc remplir le rôle d'un agrégateur de compétences, soit comme entreprise générale, soit comme mandataire d'un groupement d'entreprises, soit comme interface entre le bénéficiaire et les entreprises utiles au projet.

La loi interdit en revanche d'inclure dans le champ du tiers-financement la vente ou la revente d'énergies (le poste « P1 »). Cette prohibition ne paraît toutefois pas interdire au tiers-financeur de gérer l'achat d'énergie au nom et pour le compte du client (mission de payeur divergent par exemple).

2.2 S'agissant du volet financier de l'offre, la loi fixe un certain nombre de règles obligatoires et reste silencieuse sur un point essentiel.

La loi prévoit d'abord que le volet financier débouche sur un financement partiel ou total

du projet de rénovation, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps, c'est-à-dire un mécanisme correspondant au remboursement d'un prêt.

Le contenu de la mission financière a été précisé par un décret du 17 mars 2015, codifié dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation (art. R.381-12). Il comprend au minimum « la détermination du plan de financement des travaux mentionnés, y compris l'identification des aides mobilisables et l'évaluation du montant restant à la charge du maître d'ouvrage des travaux, ainsi qu'une proposition de subrogation au maître d'ouvrage pour effectuer des demandes d'aides publiques et les percevoir, lorsque la réglementation attachée à ces aides le permet ».

Le volet financier peut également comprendre une offre de prêt (cf. « Loi de transition énergétique : le tiers-financement, modalités et mise en œuvre », *Volet 2 à paraître sur cadredeville.com*).

Ce que la loi omet regrettablement de préciser est que les échéances de remboursement ont vocation à être alimentées, en tout ou partie, par les économies d'énergie générées : en clair, le plan de financement de la rénovation doit faire apparaître un montant constant de charges énergétiques (voire un montant établi sur la base des consommations ex ante, indexées sur le coût de l'énergie), payées par le bénéficiaire sur la durée du contrat alors même que la rénovation doit faire baisser ces charges, l'économie étant affectée au remboursement du prêt.

3. Compte tenu de son cadre juridique, l'intervention d'une société de tiers-financement pourra se réaliser au travers de différents véhicules juridiques.

En premier lieu, le projet de rénovation pourra être porté par un contrat d'entreprise ou de services aux termes duquel l'opérateur sera responsable de réaliser la rénovation, de fournir les équipements nécessaires et d'assurer les services utiles. Ce schéma visera à atteindre des objectifs de réduction des consommations dits « conventionnels », c'est-à-dire mesurés par calcul à l'instar des conditions d'obtention d'un label ou de la vérification de conformité d'un projet de construction neuve à la RT.

En second lieu, le projet pourra être mis en œuvre au travers d'un contrat de performance énergétique (CPE) (cf. www.lecpe.fr), qui présente l'avantage de sécuriser, pour le client, l'atteinte des objectifs de réduction par le jeu de la garantie de performance énergétique : si l'objectif n'est pas atteint, toutes choses égales par ailleurs, l'opérateur devra réparer les conséquences de cette non-atteinte et, notamment les surconsommations, a minima en versant une indemnisation. Surtout, l'architecture d'un CPE repose sur l'atteinte d'objectifs réels et non conventionnels, qui seront contradictoirement mesurés, vérifiés et sanctionnés tout au long du contrat à l'aide d'un protocole de mesure et de vérification (protocole IPMVP par exemple).

Olivier Ortega, avocat associé, Lefèvre Pelletier & associés, Avocats