

Rénovation des bâtiments tertiaires privés

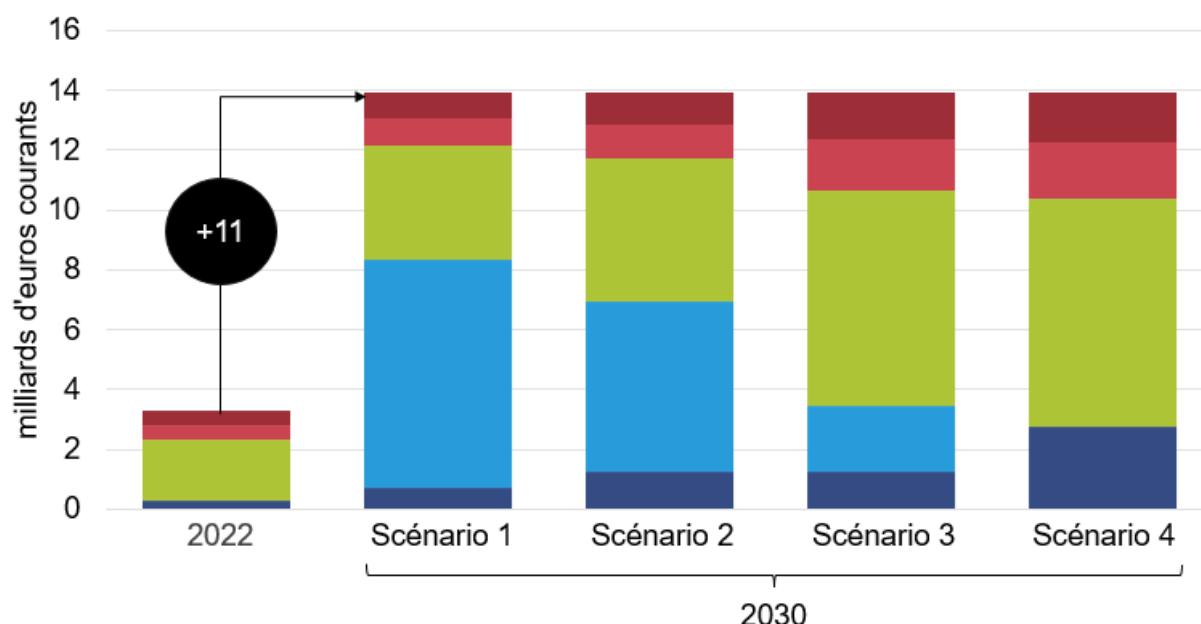
Annexe de la publication d'I4CE : « [Financement de la transition : quelles marges de manœuvre autour du besoin de financement public ?](#) », mise en ligne le 6 novembre 2024

Auteurs : Maxime Ledez, Hadrien Hainaut

D'ici 2030, pour tenir les objectifs climat, les investissements dans la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires privés devront croître. Les entreprises financent ces travaux essentiellement par leur bilan. Actuellement, le décret tertiaire prévoit peu de sanctions, ce qui obligera l'État à subventionner bien plus fortement les entreprises pour qu'elles effectuent ces travaux. Renforcer le décret tertiaire tout en faisant varier la taxe foncière sur l'étiquette énergétique du bâtiment contraindrait les entreprises à intégrer la rénovation énergétique de leurs biens immobiliers dans leurs projets d'investissements. Bien que les travaux permettent de réduire la facture énergétique, le coût net impacterait les bilans des entreprises, et renchirait le coût des biens et services vendus.

Besoins d'investissements supplémentaires	Dépenses publiques supplémentaires
+11 milliards d'euros en 2030 par rapport à 2022	+0 à +8 milliards d'euros en 2030 par rapport à 2022

Graphique – Financements de la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires privés : historique et scénarios



■ **Financements par le bilan sur dette obligataire** : part des titres obligataires dans le passif des entreprises, ramené au reste à charge après subventions des travaux de rénovations énergétiques

■ **Financements par le bilan sur dette commerciale** : part de la dette contractée auprès d'établissements de crédit dans le passif des entreprises, ramené au reste à charge après subventions des travaux de rénovations énergétiques

■ **Financements par le bilan sur fonds propres** : part des fonds propres mobilisés par les entreprises dans leur passif, ramené au reste à charge après subventions des travaux de rénovations énergétiques

■ **Crédit d'impôt** : aide publique à destination des entreprises, sous forme de réduction d'impôt sur les sociétés, pour les investissements dans la rénovation énergétique de leurs bâtiments

■ **Certificats d'économies d'énergie** : subventions versées par les fournisseurs d'énergie aux entreprises. Les fournisseurs d'énergie sont soumis à des obligations périodiques, imposées par les pouvoirs publics, pour qu'ils promeuvent des actions d'efficacité énergétique

Périmètre : Les travaux performants de rénovation énergétique couverts ici regroupent l'isolation des murs, des toitures et de façades, l'isolation des ouvertures (fenêtres), et l'installation d'équipements de chauffage performants : pompes à chaleur aérothermiques ou géothermiques, chauffe-eaux thermodynamiques, chaudières gaz à condensation, et appareils de chauffage au bois.

Les financements correspondent aux ressources réunies par les entreprises (subventions et ressources présentes dans le bilan comptable de l'entreprise, avec les parts respectives de fonds propres, dette commerciale et dette obligataire) pour payer les travaux de rénovation énergétique.

Ainsi, le périmètre ne couvre pas les travaux de rénovation effectués en parallèle des travaux à titre énergétique. Les travaux d'aménagement de l'espace intérieur, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, de mise aux normes des installations d'électricité et d'assainissement et d'autres travaux à caractère non-énergétique ne sont donc pas comptabilisés.

Tous les montants décrits dans cette fiche sont exprimés en euros courants c'est à dire incorporant 18,2 % d'inflation anticipée entre 2022 et 2030.

Enjeux

La planification écologique (SGPE, 2023) vise à réduire de 35 % d'ici 2030 les consommations de chauffage dans les bâtiments tertiaires par rapport à 2019.

Cette réduction de consommation serait effectuée essentiellement grâce à des travaux de rénovation énergétique, dont des travaux de rénovation globale. Pour 15 à 20 % des surfaces chauffées au gaz, les entreprises remplaceraient les chaudières par des alternatives bas-carbone, comme les pompes à chaleur, le raccordement aux réseaux de chaleur et les chaudières biomasse (Gouvernement, 2024). De même, 75 % de chaudières fioul seraient supprimées.

Freins

Pour beaucoup d'entreprises, la gestion du patrimoine immobilier ne constitue pas leur cœur d'activité. Elles ne disposent pas de ressources humaines en interne en charge de ce sujet. Mais des facteurs économiques expliquent également le déficit d'investissement dans la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires privés.

Quand elles envisagent de rénover, les temps de retour de l'investissement dans les rénovations énergétiques, surtout globales, sont trop longs aux yeux des entreprises. Dans de nombreux cas, les économies d'énergie ne permettent pas de rembourser le coût des travaux de rénovation énergétique d'ici 15 ans et a fortiori l'ensemble du coût des travaux de rénovation, à caractère énergétique ou non. Selon un sondage réalisé par l'IFOP et Engie (2024), la grande majorité des entreprises ne jugent pas acceptable des temps de retour sur investissement au-delà de 5 ans.

Dans la perspective d'effectuer des travaux de rénovation, les entreprises estiment ne pas disposer de solutions de financement. En particulier, les petites et moyennes entreprises peuvent avoir des moyens financiers limités, avec des capacités d'endettement qui ne leur permettent pas d'avoir un budget pour des travaux. Elles vont généralement prioriser d'autres investissements, plus directement en lien avec leur cœur d'activité. Et même si des dispositifs de financement sont mis en œuvre, les entreprises trouvent que les démarches à poursuivre sont complexes.

Les réglementations actuelles ne poussent pas les entreprises à entreprendre des rénovations globales. Le décret tertiaire impose les entreprises disposant d'une surface de bâtiments tertiaires plus de 1000 m² de réduire les consommations énergétiques de l'ordre de 40 %. Pour contrôler l'application de cette réglementation, les entreprises doivent renseigner les surfaces et consommations d'énergie associées sur la plateforme OPERAT. Or, pour l'année 2021, seul l'équivalent de 57 % du parc assujetti à la réglementation a fait l'objet d'un renseignement des données sur la plateforme (ADEME, 2024). De plus, les sanctions encourues en cas de non-respect sont relativement faibles en comparaison avec le coût d'une rénovation, elles s'élèvent à 7 500 € pour les personnes morales. Et le seuil de 40 % peut être atteint, dans de nombreux cas, grâce à des actions simples, comme les changements d'équipements de chauffage couplés à un système de pilotage des installations énergétiques (BACS, « building automation and control system »), au détriment d'une démarche globale de rénovation, qui vise à optimiser tous les gisements de déperdition d'énergie du bâtiment.

L'arbitrage en faveur des rénovations globales est encore plus complexe dans le cas où les bâtiments sont occupés par des entreprises qui n'en sont pas propriétaires. Les propriétaires bailleurs ne sont pas incités à rénover, puisqu'ils ne perçoivent pas les économies d'énergie générées par les travaux. Quant aux locataires des biens, soit ils peuvent rencontrer des difficultés à convaincre leurs propriétaires, soit ils ne se projettent pas nécessairement à moyen terme dans le bâtiment pour pousser le propriétaire bailleur à effectuer des travaux.

D'autres facteurs freinent le développement des rénovations globales, mais ne sont pas couverts dans le cadre de notre travail : la connaissance de dispositifs d'accompagnement des entreprises dans leur projet, et la disponibilité d'une offre qualifiée pour ce type de rénovation.

Leviers

La subvention accordée aux travaux de rénovation énergétique améliore la rentabilité de l'opération et permet de contenir l'endettement des entreprises les plus endettées. Ces subventions sont versées à travers un crédit d'impôt par l'Etat, qui existe aujourd'hui pour les TPE-PME mais qui seraient étendues à toutes les entreprises. Des taux de subventions élevés peuvent générer des effets inflationnistes sur les travaux de rénovation énergétique, les professionnels pouvant intégrer les aides dans leurs marges.

Augmenter le volume de l'obligation dans la cadre des Certificats d'économies d'énergie (CEE) amènerait les fournisseurs d'énergie à devoir subventionner davantage les travaux de rénovation énergétique. Le barème subventionne chacun des postes de travaux un à un en fonction des économies d'énergie théoriques. Une augmentation de l'obligation serait répercutée mécaniquement sur les prix des énergies payées par les ménages et les entreprises du secteur tertiaire. Or, si les pouvoirs publics souhaitent éviter de placer des ménages ou des entreprises en situation de difficulté à cause de prix des énergies élevées, le recours à ce levier doit être limité.

L'introduction d'un marché du carbone européen, tel que prévu pour 2027, augmenterait le prix du gaz naturel et du fioul en fonction de leur contenu carbone. Il améliorerait la rentabilité des opérations de rénovation énergétique, mais ne réglerait pas le problème du financement initial pour les entreprises les plus endettées. Nous avons considéré un prix du carbone sur ce marché à 45 euros la tonne de CO₂. L'Union européenne prévoit en effet un mécanisme d'injection de quotas rapidement afin que le prix ne dépasse pas ce niveau (DGEC, 2024).

Un durcissement de la réglementation tertiaire pousserait davantage d'entreprises à entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Les pouvoirs publics pourraient prévoir des sanctions plus lourdes à l'encontre des entreprises qui ne respectent pas le décret tertiaire. La

perspective de sanctions en cas d'absence d'actions rendrait les rénovations énergétiques, et notamment les rénovations globales, plus avantageuses. Pour toucher plus de bâtiments, l'Etat pourrait étendre les dispositions prévues dans le décret tertiaire aux bâtiments tertiaires de plus de 500m².

Une fiscalité accrue sur les bâtiments les plus consommateurs d'énergie inciterait les propriétaires, de petites ou grandes surfaces. Sur la base du DPE, l'Etat introduirait une composante dans la taxe foncière. Plus le bâtiment s'approcherait de l'étiquette G, plus le propriétaire devrait payer une taxe foncière élevée. Une telle fiscalité améliorerait la rentabilité des travaux de rénovation énergétique, avec la perspective de faire des économies sur la fiscalité. Cela aurait pour conséquence de modifier la valeur des biens immobiliers. Notamment, les entreprises privilégieraient davantage les bâtiments neufs, plus performants, moins fiscalisés, aux bâtiments anciens, plus énergivores. Cela pourrait avoir une influence sur la localisation des activités.

Scénarios

Choix des scénarios

Dans les scénarios, nous modulons les politiques publiques évoquées dans la section « Leviers ». Chacun des scénarios incorpore les nouvelles mesures fiscales et réglementaires incluses dans le scénario précédent, afin d'accroître les financements privés et de réduire les dépenses publiques. Les scénarios 1 et 4 correspondent respectivement aux fourchettes haute et basse présentées dans la publication principale.

- Scénario 1 : Pour atteindre les objectifs d'investissement climat dans le cadre fiscal et réglementaire en vigueur aujourd'hui, l'Etat subventionne davantage les travaux de rénovation globale des entreprises.
- Scénario 2 : Les politiques actées et en vigueur dans les prochaines années (second marché carbone européen) ou discutées (niveau d'obligation CEE) modèrent légèrement le besoin de dépenses publiques de la part de l'Etat.
- Scénario 3 : Des sanctions accrues en cas de non-respect du décret tertiaire modèrent le besoin de dépenses publiques.
- Scénario 4 : L'extension du décret tertiaire aux bâtiments de plus de 500 m², la variation de la taxe foncière en fonction de l'étiquette énergétique, l'interdiction de location des passoires thermiques tertiaires, et le fléchage de CEE vers les rénovations globales permet à l'Etat de ne plus devoir soutenir directement la rénovation des bâtiments tertiaires privés.

Effets indirects

Les scénarios pourraient donner lieu à plusieurs effets indirects, que nous n'avons pu quantifier.

D'abord, une partie de l'augmentation des subventions pourrait être captée par les professionnels du bâtiment. Les petites entreprises n'ont pas nécessairement conscience de la juste valeur des travaux, en ne comparant pas plusieurs devis. Les professionnels du bâtiment pourraient donc exercer des prix des travaux de rénovation énergétique plus élevés.

Une fiscalité plus sévère sur les bâtiments énergivores et des sanctions plus lourdes en cas de non-respect du décret tertiaire pourraient amener les entreprises à revoir la localisation de leur activité. Dans les arbitrages possibles, les entreprises pourraient choisir d'opérer leur activité dans des bâtiments récents voire des bâtiments neufs, afin de s'affranchir de travaux de rénovation globale.

Si les entreprises rénovent sans pouvoir bénéficier d'aides, elles répercuteront ces investissements sur leurs activités et comptes financiers : soit elles baisseront certains investissements en lien avec leur cœur d'activité, soit elles augmenteront le prix des biens et services qu'elles vendent, soit elles baisseront leurs marges d'activité.

Tableau récapitulatif

	Description	Résultats à horizon 2030	Effets indirects
S1	Dans ce premier scénario, l'Etat renonce à des politiques programmées, quitte à devoir augmenter les dépenses publiques. L'obligation CEE est maintenue au même niveau que celui constaté ces dernières années. Les entreprises n'adoptent pas les exigences du décret tertiaire dans leur politique d'investissement, préférant risquer de payer les sanctions financières (7 500 euros pour une personne morale).	L'Etat accorde 50 à 60 % de subventions aux entreprises, soit un effort public de 7,6 milliards d'euros supplémentaires.	Les travaux de rénovation énergétique risquent de se renchérir : d'une part, l'offre risque de ne pas être aussi dynamique que la demande de travaux, et d'autre part, les artisans et industriels du bâtiment risquent de capter une part des subventions dans leurs marges.
S2	Dans ce deuxième scénario, l'Etat conserve les politiques programmées et soumises à consultation, sans prévoir de politiques supplémentaires. L'obligation associée au dispositif des CEE double dès 2026, conformément à la consultation publique de 2023. Le marché carbone européen (ETS2) pour le secteur des bâtiments entre en vigueur à partir de 2027. Seules les grandes entreprises et gestionnaires de bureaux respectent le décret tertiaire.	Les subventions en faveur des entreprises pour la rénovation de leurs bâtiments augmentent à +5,7 milliards d'euros par rapport à 2023.	Idem que dans le S1
S3	Dans ce troisième scénario, l'Etat renforce certaines réglementations pour diminuer le montant des dépenses publiques. L'obligation CEE est la même que dans le scénario 2. Le décret tertiaire est durci, avec des sanctions financières plus lourdes en cas de non-respect des objectifs à l'échéance 2030.	L'Etat accorde moins de subventions, pour viser un taux de subventions à hauteur de 25% pour toutes les rénovations énergétiques, en tenant compte des CEE. L'Etat consacre +2,2 milliards d'euros aux travaux de rénovation dans le tertiaire privé.	Le durcissement du décret tertiaire peut contraindre certaines entreprises à investir beaucoup en quelques années, ce qui pourrait affecter leurs activités (baisse des marges, baisse de la compétitivité-prix).
S4	Dans ce quatrième scénario, l'Etat minimise les subventions publiques en introduire des nouvelles mesures fiscales et réglementaires. À travers un programme dédié à la rénovation des bâtiments privés, les entreprises bénéficient d'une plus grande part du volume des CEE disponibles sur le marché, finançant 20 % des travaux de rénovation énergétique. Le décret tertiaire est étendu aux bâtiments de plus de 500 m ² . Comme dans le secteur résidentiel, les passoires énergétiques sont progressivement interdites à la location.	L'Etat n'apporte plus de soutien aux entreprises, celles-ci touchant par ailleurs des aides à travers un programme CEE. Les entreprises financent le reste à charge entièrement sur leur bilan.	Les entreprises peuvent soit renoncer à des investissements au cœur de leur activité, soit augmenter les prix des biens et services vendus, ce qui risque d'affecter leur compétitivité. Cela impacterait également la localisation des activités commerciales.

Incertitudes

Nous n'avons pas inclus certaines évolutions possibles mais incertaines dans notre modélisation.

Dans le chiffrage des besoins d'investissements, nous n'avons pas intégré la perspective d'économies d'échelle liées à une meilleure gestion des projets, en particulier des projets de rénovation globale. Or, d'éventuelles économies d'échelle amèneraient à revoir à la baisse le besoin de financements publics.

Comme évoqué plus haut, nous n'avons traité ni la question de la disponibilité d'une offre de professionnels du bâtiment suffisante, formée aux rénovations globales, ni celle de la disponibilité d'une offre d'accompagnement des projets de rénovation énergétique suffisante. Il se peut qu'une hausse de la demande en travaux de rénovation énergétique impulsée par les politiques publiques contribue à faire émerger une offre de professionnels et d'accompagnement formée. Mais des freins structurants risquent de donner lieu à des frictions sur le marché des travaux.

Références

ADEME, [Performance énergétique du parc tertiaire - Quel bilan de l'utilisation de la plateforme OPERAT en 2022-2023 ? Analyses et enseignements](#), juin 2024

DGEC, [Présentation générale de l'ETS 2](#), septembre 2024

Gouvernement, [Plan national intégré énergie-climat de la France](#), juin 2024

IFOP et Engie, [Les professionnels face aux enjeux de la transition énergétique](#), mars 2024

SGPE, [La planification écologique dans les bâtiments, 12 juin 2023 – Réunion de travail sur la rénovation énergétique](#)