



# INSTRUMENTS ECONOMIQUES ET CONSTRUCTION DURABLE. Quels nouveaux outils à l'horizon 2010 ? Quelles déclinaisons opérationnelles à court terme ?

Dominique DROUET, Directeur RDI – Recherche Développement International,  
2 rue Traversière, 71200 Le Creusot. Bureau Paris : 10 rue St Marc (2e), Tél. : 03 8555 8477 [drouet@rdi-consultant.com](mailto:drouet@rdi-consultant.com)

## Motivations / Objectifs

La démarche de construction et rénovation plus performante au plan énergétique et environnemental aborde une phase critique de son développement avec une généralisation souhaitée des initiatives. Mais les programmes de soutien financier, disponibles sous forme d'aides à la conception ou à l'investissement par l'octroi de subventions ou de crédits d'impôts, seront très insuffisants pour répondre à une demande croissante.

Si l'on souhaite diffuser largement auprès des maîtres d'ouvrages publics et privés ces bonnes pratiques, il convient de réfléchir à tous les types d'outils économiques et financiers susceptibles d'être mobilisés pour contribuer à la promotion d'une construction durable. C'est l'objectif de cette recherche prospective.

## Méthodologie

Trois ateliers prospectifs ("Banques - Assurances"; "Gestionnaires énergie/eau – industriels fournisseurs d'équipements"; "Collectivités Territoriales") se sont tenus d'Avril à Juin 2004. Ils ont été suivis d'une table ronde de synthèse, le 17 Novembre 2004.

Une même méthodologie a été appliquée dans chaque atelier :

- Sélection de 20 à 25 participants, dont 50 % de professionnels concernés, 25 % de maîtres d'ouvrages (publics et privés) et 25 % autres (maîtres d'œuvre, experts...).
- Travail prospectif en deux phases : tour de table sur les projets en cours et sur l'émergence actuelle de nouveaux instruments ; exercice de prospective interactif de construction d'un schéma d'analyse des perspectives de mobilisation d'instruments à moyen et à plus long terme.

## Résultats / Conclusions

Les perspectives de déclinaisons opérationnelles à court terme concernent principalement les instruments déjà testés en France ou en Europe. Les prochaines étapes à franchir sont dans le cas de ces instruments :

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

La mise en œuvre d'autres instruments ne peut être envisagée qu'à plus longue échéance, soit parce que certaines conditions préalables (par ex législatives) restent à remplir, soit parce que le niveau de mobilisation des acteurs concernés en France est insuffisant, ou encore parce qu'il s'agit d'idées ou de concepts dont les modalités opératoires restent à définir. Ce deuxième ensemble concerne notamment :

- La modulation des primes d'assurance selon la qualité environnementale des bâtiments.
- Pour les contrats de performance "externe", la mise en place de formules adaptées aux petits projets (par exemple regroupements en *pool/s*).
- L'intégration d'opérations immobilières dans les dispositifs de vente de quotas d'émissions de CO<sub>2</sub>.
- L'introduction d'outils (ex "honoraires sur performance") pour rémunérer la valeur ajoutée de la maîtrise d'œuvre.

## Remerciements

La recherche a été lancée, à la demande de l'ADEME et de l'ARENE Ile de France dans le cadre de l'appel à propositions 2003 "Qualité énergétique, environnementale et sanitaire : préparer le bâtiment à l'horizon 2010". Elle a été cofinancée pour moitié par chacun de ces deux organismes.

La recherche a bénéficié de l'appui d'un Comité de pilotage, animé par Dominique Sellier (ARENE IdF) et Régine Trotignon (ADEME), auquel on participait : Dominique Bidou (Association HQE), Dominique Drouet (RDI), Michel Ducroux (MDETC), Isabelle Gausson (ARENE IdF), Alain Gondelmann (DEXIA-Crédit Local), Stéphanie Monjon (ADEME) et Régis Meyer (MIES).