



FAÇADE-ITE

Le tiers-financement : un accompagnement global et intégré

Introduit par la loi ALUR en 2014, le tiers-financement est l'un des leviers permettant d'enclencher la rénovation énergétique des copropriétés. Alliant ingénierie technique et soutien financier basé sur les économies d'énergie, il sécurise les paiements et fluidifie la mise en œuvre des chantiers, au bénéfice des copropriétaires comme des entreprises du bâtiment.



Le tiers-financement, c'est de l'accompagnement intégré, technique et financier », explique Alice Morcrette, directrice de l'association

Sérafim, qui regroupe cinq sociétés de tiers-financement. « Nous prenons vraiment les projets dans leur globalité dès le départ, en intégrant toutes les composantes : techniques, sociales, financières. » Contrairement aux démarches classiques où les copropriétés doivent d'abord concevoir un projet puis chercher des financements souvent limités, le tiers-financement part du principe que l'ingénierie financière doit structurer le projet dès son origine. Ce changement de logique permet d'envisager des travaux plus ambitieux. « Pendant des années, les projets étaient plutôt pensés pour maximiser les aides et minimiser les restes à charge, et ne permettaient pas d'atteindre une performance élevée. En prenant en compte l'ensemble des financements disponibles dès la définition du projet, nous pouvons aller plus loin parce que nous savons que nous aurons les moyens de le financer », insiste Alice Morcrette. Signalons que ce dispositif s'adresse également aux particuliers en maison individuelle.

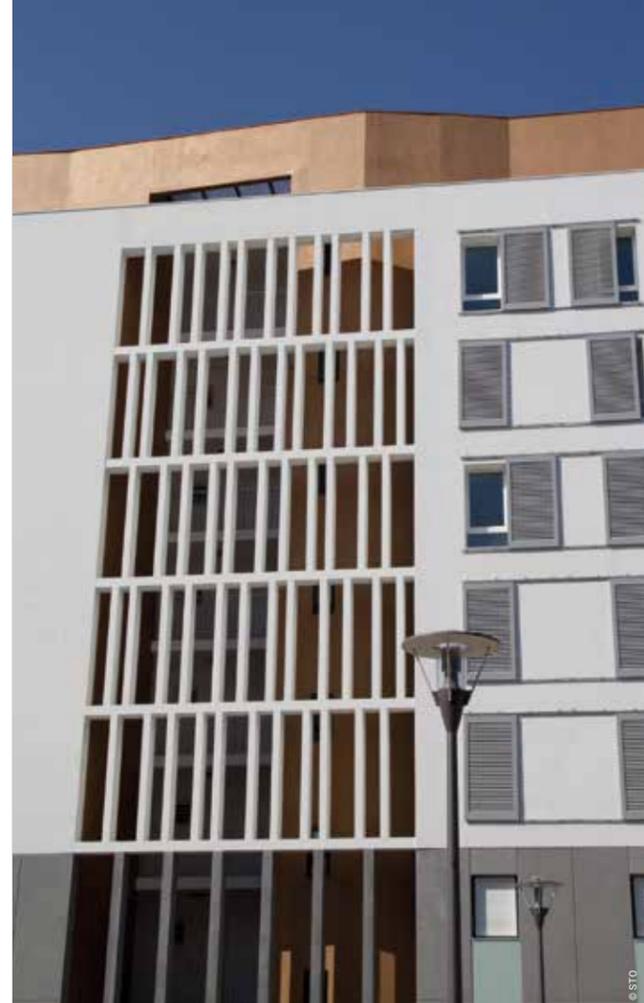
Un processus structuré en trois phases

Le dispositif, tel que mis en œuvre par Sérafim, suit trois grandes étapes : la conception, la consultation

des entreprises puis la réalisation. Particularité pour la régie SPEE dans les Hauts-de-France, dès la genèse du projet, elle se positionne en tant que maître d'ouvrage délégué : elle aide à définir le programme de travaux, contractualise avec les entreprises, et estime les aides et les modes de financement mobilisables. « L'assemblée générale de la copropriété valide une première étape : le programme de projet. Ensuite, nous affinons les devis avec les entreprises, nous définissons précisément les aides, les prêts adaptés à chaque ménage, puis nous revotons les travaux », détaille Alice Morcrette. Une fois validé, le chantier est lancé rapidement, indépendamment du versement des subventions ou de l'apport des copropriétaires.

Les économies d'énergie comme levier de financement

L'originalité du tiers-financement réside dans son approche : les économies d'énergie générées par les travaux sont envisagées comme une ressource financière. « En gros, ce sont les économies d'énergie qui financent les travaux », résume la directrice. « Schématiquement, nous présentons le projet aux copropriétaires en disant : vos travaux coûtent 30 000 euros par logement ; avec le taux d'aide moyen de l'ordre de 50 %, il vous restera 15 000 euros à financer. Ce montant peut être couvert par un éco-PTZ sur 20 ans, soit une mensualité de 62,5 € qui sera couverte en partie par les économies d'énergie que générera le projet et dont vous bénéficierez



JEAN-LOUIS LICOINE, DIRIGEANT DE LA FAÇADE DU BEAUVAISIS DANS L'OISE

« Je travaille avec la société SPEE depuis plusieurs années et aujourd'hui cela correspond à 10% de mon chiffre d'affaires. L'avantage pour les entreprises, c'est que SPEE nous apporte des chantiers structurés car ils gèrent la coordination des travaux, comme un AMO, avec un encadrant présent depuis la phase d'analyse des devis jusqu'à l'acte de réception. Et ils vont s'occuper de toutes les déclarations administratives. Eux, de leur côté, préfèrent n'avoir qu'un seul interlocuteur et comme je fais de l'isolation par l'extérieur et par l'intérieur, la pose de VMC, du soufflage et que je suis RGE, généralement j'obtiens 80% des lots. Il n'y a pas de produit imposé mais dans l'Oise, il y a une prédilection pour les produits biosourcés qui représentent 70% des isolants mis en œuvre dans mon entreprise.

Je réponds aux appels d'offres lancés par le SPEE, puis un rendez-vous sur site est organisé pour la présentation du projet et les métrés. Dans le cas où un particulier me consulte pour un projet global, je les dirige automatiquement vers le SPEE. Pour le particulier, c'est un peu comme s'ils étaient suivis par un MAR (Mon Accompagnateur Rénov') sauf que, là, SPEE assure l'intégralité de la mission avec la réalisation de l'étude thermique et une obligation de gain thermique. Ils s'occupent du financement via un de leurs organismes, suivent l'avancée des travaux, paient les factures à l'avancée du chantier, font la pré-réception et la réception... le particulier n'a plus qu'à se mettre dans le projet. C'est ce qui est plaisant : mes interlocuteurs savent que ça se passe bien et moi aussi ! » ●

à la fin des travaux. » Sachant que les exigences énergétiques sont calées sur les aides de l'État en copropriété : un minimum de 35% d'économies est requis, et les programmes que nous accompagnons atteignent régulièrement les 50%. Quant aux sauts d'étiquettes énergétiques, ils dépendent de l'état initial du bâtiment, mais ils restent un objectif structurant.

Une attention aux plus précaires

Autre intérêt : le dispositif n'exclut pas les ménages en difficulté. « Nous réalisons une analyse très fine de leurs charges et ressources, un peu comme pour un microcrédit », note Alice Morcrette. Des solutions spécifiques sont proposées en plus des prêts collectifs : prêts individuels, prêt avance rénovation, avec une prise en compte plus souple des revenus grâce à l'effet des économies d'énergie. « Le but est que personne ne soit obligé de quitter son logement à cause des travaux », insiste-t-elle. Des garde-fous sont prévus : seule une partie des économies d'énergie est prise en compte dans les plans de financement, et chaque cas est étudié avec rigueur.

Focus sur l'enveloppe

L'approche technique est rigoureuse, centrée sur la performance globale. Sachant que, la plupart du temps, les travaux concernent l'enveloppe du bâtiment : isolation thermique par l'extérieur (ITE), toiture, planchers bas, menuiseries. « Sur

Le tiers-financement : un accompagnement global et intégré



● ● ●

les copropriétés, nous sommes quasiment exclusivement avec une isolation par l'extérieur », souligne Alice Morcrette. « Ce n'est pas le même métier d'intervenir en construction neuve. Il faut des équipes capables de travailler en sites occupés, avec une exigence forte sur la qualité d'exécution et la gestion des copropriétaires. Mais pour les professionnels bien préparés, c'est un marché porteur. » Et qui doit être soutenu par une politique publique dynamique.

Un intérêt certain pour les entreprises du bâtiment

Pour les entreprises, notamment celles spécialisées dans l'enveloppe du bâti, le tiers-financement représente une opportunité. D'abord parce qu'il sécurise le paiement : « Nous avançons la totalité du montant du projet et payons directement les entreprises, sans attendre les subventions », explique Alice Morcrette. Les entreprises sont ainsi garanties d'être réglées dans les délais classiques, ce qui évite les tensions de trésorerie liées à l'attente des aides ou à la collecte des fonds auprès des copropriétés.

Autre avantage : les projets sont souvent plus ambitieux et mieux planifiés. Le vote en assemblée générale est suivi d'un lancement rapide des travaux, sans les incertitudes habituelles sur le financement. « Cela rassure les entreprises, qui peuvent gérer leur planning plus sereinement. » Enfin, les sociétés de tiers-financement étant des entités publiques ou parapubliques, les appels d'offres se font dans la transparence, avec une lisibilité et une continuité que n'offre pas toujours le marché privé. ●



SÉRAFIN POUR ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Début 2022, cinq sociétés de tiers-financement, accompagnées de leurs partenaires, ont uni leurs forces pour fonder l'association Sérafin. Cette initiative a pour ambition de promouvoir et de déployer à grande échelle le modèle des sociétés de tiers-financement. L'objectif : créer un espace d'échange privilégié entre les acteurs de la rénovation énergétique, afin de favoriser la coopération et le partage d'expériences. Ainsi, l'association entend mutualiser les ressources de ses membres, qu'il s'agisse d'expertises, d'études, de procédures ou encore d'outils informatiques.

Elle a développé un référentiel commun garantissant la qualité des travaux de rénovation, tout en contribuant à une meilleure coordination et à l'optimisation des sources de financement mobilisées pour ces projets. Enfin, Sérafin souhaite renforcer son action à l'échelle nationale afin de participer activement à la massification des rénovations énergétiques globales et performantes de l'habitat en France.

MEMBRES FONDATEURS

L'association Sérafin réunit aujourd'hui cinq sociétés de tiers-financement régionales depuis l'arrêt d'activité de la régie Île-de-France Énergies, qui était membre fondateur :

- La Régie Régionale du Service public de l'Efficacité Énergétique (SPEE) de la Région Hauts-de-France, opérant sous les marques Hauts-de-France Pass Rénovation et Hauts-de-France Pass Copropriété ;
- Bordeaux Métropole Énergies, avec sa marque FaciRénov (Nouvelle-Aquitaine) ;
- Oktave, active en région Grand Est ;
- Centre-Val de Loire Énergies (Région Centre-Val de Loire) ;
- L'Agence Régionale de l'Énergie et du Climat (AREC) de la Région Occitanie, via son service Rénov' Occitanie.

PARTENAIRES EXPERTS

À leurs côtés, trois partenaires experts accompagnent la démarche :

- Effinergie, association d'intérêt général engagée dans la promotion de la construction et de la rénovation basse consommation, notamment porteuse du label BBC Rénovation ;
- Filao Labs, cabinet de conseil en stratégie, financement et structuration du secteur de la rénovation et de l'adaptation des logements ;
- Pouget Consultants, bureau d'études reconnu dans le domaine de l'efficacité énergétique et environnementale des bâtiments. ●

alltek®

Vos enduits de référence depuis 1951

Alltek est une marque d'enduits prêts à l'emploi conçus et **fabriqués en France**, qui accompagne les professionnels depuis plus de 60 ans. Sa technologie exclusive **AlltekLight** garantit des enduits plus légers pour un résultat parfait et une productivité décuplée. Alltek incarne l'alliance entre innovation et performance technique.

- ⊕ Nos principaux produits certifiés **NF Environnement**, signe de qualité et de sécurité.
- ⊕ Des seaux fabriqués avec un minimum de **30% de plastique recyclé**.
- ⊕ ICP- Alltek bénéficie d'une triple certifications ISO : **ISO 9001, ISO 14001 et ISO 45001**.

