

L'Etat

Financement

- 25 milliards = 1pt de PIB à financer tous les ans
- Dégradation des finances publiques (toute chose égale par ailleurs)
- Levée d'impôt impossible techniquement et politiquement
- Refinancement sur les marchés aura un impact potentiel sur la notation et empreinte de marché, critère de Maastricht

Garantie : cf PGE durant la crise sanitaire

Les STF (1/2)

Les freins au financement « industriel »

- Faiblesse des capitaux propres qui limitent le levier de financement
- Moyens humains et techniques (système d'information, de paiement, de recouvrement, pas de réseau bancaire...)
- Refinancement / optimisation bilancielle pas le métier des STF

La BEI en garantie des premières pertes pour libérer des fonds propres (+ investisseurs rassurés) puis refinancement via un véhicule de place (Covered bond, Titrisation...) mais :

- Ingénierie financière complexe (due diligence des prêteurs, swap, rétention...)
- La BEI a toutefois des ressources limitées
- Les prêts accordés ne requalifient pas les prêts immobiliers initiaux

Les STF (2/2)

Le format « Plateforme de prêt »

Des investisseurs institutionnels (co-)financent l'octroi de prêts

- Due diligence sur le prêteur (systèmes d'information...)
- Performances des portefeuilles
- Écosystème qui grossit mais qui a ses limites

Le système bancaire (1/4)

Rôle très marginal : prêts pour travaux, prêts à la consommation, eco-PTZ

NB : Charges en capital réglementaire élevées si aucune garantie sur le bien

Prêt immobilier avec hypothèque ou cautionnement est le prêt bancaire qui bénéficie du taux le plus faible (sécurité sur le bien, relation bancaire longue...).

Prêt à la rénovation pourrait être garanti par le bien immobilier qui supporte les travaux.

1) Si aucun emprunt

2) Si emprunt initial

a. par la banque qui a fait le prêt initial → 2 prêts garantis par le même bien = 1 seul prêt)

b. par une autre banque qui rachète le prêt initial (concurrence sur les taux) et finance en même temps la rénovation → 1 seul prêt

Le système bancaire (2/4)

Caractéristiques du prêt : long terme + taux bas = mensualités « faibles » (équilibre en trésorerie)
Subventions pour faciliter l'équilibre en trésorerie : mensualités vs réduction de la facture énergétique

Que financerait ce prêt ?

Subventions à venir (sur la base du tiers de confiance)
Le montant total des travaux (audit, travaux éventuellement relogement...)

Le système bancaire (3/4)

Le refinancement

- Le financement et le refinancement des prêts à la rénovation n'est pas un problème pour le secteur bancaire.
- Le prêt à la rénovation pourrait être considéré comme un prêt green par la taxonomie (en cours de rédaction) et par l'écosystème financier.
- Les prêts à la rénovation peuvent être refinancés via des Green Bonds (Senior/Covered/Titrisation) sous réserve du respect des Green Bond/Loan Principles.
- Art 173 en France et la taxonomie européenne ont fait éclore un écosystème financier favorable aux Investissements Green/ESG (Sustainable/Transition/Green Bond ou Loan...) → existence d'un Greenium qui profite à la banque et qui pourrait en profiter à l'emprunteur.

Le système bancaire (4/4)

Le refinancement (suite)

- Les prêts immobiliers attachés au sous-jacent devenu green pourraient être eux-mêmes considérés comme green → verdissement du bilan des banques.

NB : La BEI (réhaussement...) et la Banque Centrale (opérations de Repo, QE...) notamment peuvent jouer un rôle d'accélérateur.

Le rôle des STF dans ce schéma

- L'articulation technique et financière sera la clé dans le succès (performance des prêts...) de la massification de la rénovation.
- Les STF sont des tiers de confiance tout désignés : centre d'expertise, accompagnement avant/pendant/après...