

## Financement de la rénovation performante des bâtiments tertiaires privés

JUILLET  
2025

### Etat des lieux et propositions

La rénovation énergétique des bâtiments d'activité tertiaire et la massification de la production d'énergie renouvelable et de récupération liée à ces bâtiments sont l'un des piliers de la transition écologique française. Le secteur tertiaire représente un tiers de la consommation d'énergie de l'ensemble des bâtiments et près des deux tiers de ces bâtiments tertiaires correspondent à du tertiaire « privé » (activités marchandes, en opposition aux bâtiments publics). Le parc tertiaire privé représenterait environ 700 millions de m<sup>2</sup> et une consommation énergétique estimée à 170 000 GWh par an.

Malgré une dynamique favorable au cours des dernières années et un cadre réglementaire de plus en plus incitatif (Dispositif Eco Energie Tertiaire, solarisation des parkings...), les décisions de rénovation énergétique peinent encore à se concrétiser à grande échelle en raison de multiples freins. La transition écologique de ce parc, massif et très diversifié, soulève la question centrale du financement des opérations.

L'étude dresse un état des lieux du financement de la rénovation énergétique et de la décarbonation des bâtiments tertiaires privés, à partir d'une analyse des dispositifs existants (publics et privés) et des pratiques des acteurs (logique d'investissement par typologie, dispositifs de financements sollicités et retours sur leur efficacité). L'étude vise également à guider les décisions et orienter les efforts nécessaires pour atteindre les objectifs, en explicitant les possibles soutiens complémentaires, réorientations de dispositifs existants ou améliorations.

Si la volonté d'améliorer le confort du bâtiment et de réduire les charges est avérée, les rénovations d'ampleur restent encore rares. Le financement des projets est un frein central, soit parce que les solutions de financement ne sont pas adaptées au profil du porteur, soit par méconnaissance des dispositifs de financement publics et privés. L'accompagnement des projets d'un point de vue technico-économique apparaît comme un levier incontournable pour évaluer les gains réels (balance coût/bénéfice), établir un plan d'action ou de financement. Cependant, les dispositifs d'accompagnement actuels visent plutôt des actions simples et rapides à rentabiliser et n'incitent pas réellement aux rénovations ambitieuses avec travaux.

D'autre part, les dispositifs nationaux de financements publics et privés actuels sont nombreux pour les études, les équipements performants et la chaleur renouvelable. Pour des travaux énergétiques sur le bâti, il existe peu de dispositifs de subvention/prime/credit d'impôt et le montant est faible comparé aux coûts des travaux. Le relai de financement est alors pris par des prêts (Banque Publique d'Investissement, Banque Européenne d'Investissement et établissements bancaires) ou l'émergence d'outils d'ingénierie privés (Contrats de Performance Energétique) en mesure de débloquer des fonds plus conséquents. En revanche, peu de solutions de financement exigent un niveau de performance globale encore aujourd'hui.

L'étude propose à la fois une adaptation de dispositifs existants (valorisation des primes Certificats d'Economies d'Energie (CEE) métiers, financement participatif élargi, 3<sup>ème</sup> ligne de quittance, etc.) et la création de solutions nouvelles (exonération de taxe foncière, de droits de mutation, amortissement dégressif, obligations transition garanties par l'Etat, etc.). Ces dispositifs répondent à des objectifs différents mais complémentaires : réduire le reste à charge, boucler le plan de financement, augmenter les recettes annuelles pour mieux rentabiliser les opérations. Ils ont été testés par simulation dans 22 études de cas pour en mesurer l'impact sur l'amélioration de la rentabilité financière.

## 1. Contexte, objectif et éléments de cadrage de l'étude

La rénovation énergétique des bâtiments d'activité tertiaire et la massification de la production d'énergie renouvelable et de récupération liée à ces bâtiments sont l'un des piliers de la transition écologique française. Le secteur tertiaire représente un tiers de la consommation d'énergie de l'ensemble des bâtiments<sup>1</sup> et près des deux tiers de ces bâtiments tertiaires<sup>2</sup> correspondent à du tertiaire « privé » (activités marchandes, en opposition aux bâtiments publics). Le parc tertiaire privé français représenterait environ 700 millions de m<sup>2</sup><sup>3</sup> et une consommation énergétique estimée à 170 000 GWh par an.

Malgré une dynamique favorable au cours des dernières années<sup>4</sup> et un cadre réglementaire de plus en plus incitatif (Dispositif Eco Energie Tertiaire, solarisation des parkings...<sup>5</sup>), les décisions de rénovation énergétique peinent encore à se concrétiser à grande échelle en raison de multiples freins. La transition écologique de ce parc, massif et très diversifié, soulève la question centrale du financement des opérations.

L'étude dresse un état des lieux du financement de la rénovation énergétique et de la décarbonation des bâtiments tertiaires privés, à partir d'une analyse des dispositifs existants (publics/privés) et des pratiques des acteurs (logique d'investissement, dispositifs de financements sollicités et retours sur leur efficacité).

Elle a pour objectif d'identifier tous les freins existants et les leviers à activer afin de favoriser la massification des opérations de rénovation performante et l'intégration des énergies renouvelables (EnR). Il s'agit notamment d'identifier les manques au regard des outils financiers mobilisables, publics et privés, selon le type d'acteur et proposer des mécanismes complémentaires qui s'articulent en apportant un effet levier maximal.

C'est aussi une base de réflexion pour éclairer les décisions et orienter les efforts nécessaires, en explicitant les possibles soutiens complémentaires, réorientations de dispositifs existants ou amélioration (extension du périmètre, cumul possible, communication ciblée, etc.). La mise en pratique sur 22 études de cas, représentant différents types de bâtiment, se veut une source d'inspiration sur les gestes de rénovation pertinents (technique / travaux / équipement) et leurs plans de financement.

### Le périmètre du parc tertiaire privé considéré

Le parc visé par cette étude est l'ensemble du tertiaire privé, tertiaire tel que défini dans le Dispositif Eco Energie Tertiaire (DEET) mais sans se limiter aux surfaces de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

L'étude s'intéresse ainsi à tous les locaux tertiaires privés, sur la France hexagonale, quelle que soit leur taille, répartis selon les 7 branches d'activités du CEREN à savoir : les bureaux, les cafés/hôtels/restaurants, les commerces, l'enseignement, l'habitat communautaire, les établissements de santé, les espaces de sport, culture, loisirs, équipements collectifs divers, le transport et la logistique.

---

<sup>1</sup> Source : ADEME, chiffres clés 2018

<sup>2</sup> D'après les modélisations Énergies Demain et le modèle ENERTER Tertiaire.

<sup>3</sup> Surfaces chauffées modélisées dans le modèle ENERTER d'Énergies Demain.

<sup>4</sup> <https://www.ademe.fr/presse/communique-national/vers-lefficacite-energetique-le-parc-tertiaire-francais-accelere-le-pas/>

<sup>5</sup> Peuvent notamment être cités : dispositif Eco Energie Tertiaire, décret BACS, loi APER, la taxonomie européenne et les mécanismes financiers incitatifs associés, le système d'échange de quotas carbone de l'UE élargi au chauffage bâtiment en 2027, la CRSD qui impose un cadre commun en Europe des analyses extra-financières, etc.

## **Les enjeux et contraintes des entreprises relativement à la rénovation énergétique de leurs bâtiments**

La multiplication des lois et des nouvelles réglementations associées à la transition écologique touchant le secteur privé (de l'efficacité énergétique jusqu'à la sobriété foncière encadrée par le dispositif du Zéro Artificialisation Nette) entraîne des dynamiques importantes de mise en conformité.

Le DEET impose aux bâtiments tertiaires publics et privés de plus de 1000 m<sup>2</sup> d'atteindre les objectifs suivants : -40% de consommation d'énergie finale en 2030, -50% en 2040 et -60% en 2050 par rapport à 2010. Pour les bâtiments ayant déjà réalisé des travaux récents, une série de décrets devra définir l'atteinte de seuil de consommation maximale selon les secteurs d'activité (kWh/m<sup>2</sup>/an).

D'autre part, la prise de conscience du changement climatique est croissante dans l'opinion publique et exerce une pression dans les décisions des acteurs économiques. Aujourd'hui, très rares sont les projets d'investissement immobilier d'ampleur qui ne sont pas analysés avec un prisme extra-financier.

La hausse soudaine et significative des prix de l'énergie observée en 2022, principalement en raison du contexte géopolitique, a entraîné une augmentation notable des factures supportées par les exploitants de bâtiments. En conséquence, les indicateurs financiers associés aux projets de rénovation énergétique deviennent plus favorables. Des opérations de rénovation énergétique, auparavant jugées non rentables ou non prioritaires, pourraient donc désormais être étudiées, voire mises en œuvre car jugées plus rentables.

Une motivation complémentaire et croissante est la préservation de la valeur des actifs. Un immeuble performant se louera plus vite et mieux qu'un immeuble qui ne l'est pas, à localisation équivalente et accessibilité équivalente.

Enfin, au vu de la complexité technique et financière de ces opérations, il existe un enjeu important d'outillage et d'accompagnement des maîtrises d'ouvrage, tout particulièrement pour les TPE/PME.

## **2. Les enseignements principaux**

### **Des stratégies d'investissement variables selon le profil des acteurs tertiaires**

Le profil des acteurs peut être caractérisé selon les critères suivants : l'obligation réglementaire (soumis ou non au DEET), la taille du patrimoine (plus ou moins de 1 000 m<sup>2</sup>, au-delà de 5 000 m<sup>2</sup>) ou encore l'activité professionnelle des acteurs (investisseurs, professionnel de l'immobilier). L'étude distingue 4 types d'acteurs présentant des stratégies financières spécifiques :

- **les acteurs du "petit tertiaire diffus"** non soumis au DEET. Le financement des opérations reste complexe pour ces acteurs aux moyens financiers limités. Les logiques d'investissement portent donc en priorité sur des actions rapides et à faible coût.
- **les acteurs dits "intermédiaires"** avec un patrimoine bâti de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>, non professionnels de l'immobilier. Cette catégorie d'acteurs peut être particulièrement fragilisée sur le plan financier par l'obligation réglementaire et, de ce fait, privilégie des actions rentables rapidement (changement d'équipement/système, éco-gestes) pour atteindre au moins le 1<sup>er</sup> objectif du DEET.
- **les acteurs en charge d'un patrimoine conséquent**, propriétaires (bailleurs ou occupants). Leurs logiques d'investissement dans la rénovation énergétique sont influencées par des impératifs réglementaires (être en conformité avec le DEET), économiques (réduire le coût des factures d'énergie) mais aussi stratégiques (valoriser leur patrimoine).

- **les investisseurs immobiliers professionnels.** Les foncières et promoteurs, en tant qu'investisseurs de l'immobilier, ont des logiques d'investissement guidées par des critères financiers qui vont bien au-delà de la question de l'énergie : réduire le risque de vacances des locaux par l'entretien du bâtiment, augmenter l'attractivité des biens, limiter les coûts de fonctionnement au sens large.

### **Une motivation avérée des acteurs mais des opérations ambitieuses encore trop limitées en nombre**

L'amélioration du confort et de l'état du bâtiment reste la première motivation des acteurs avec la baisse des charges énergétiques. En revanche, la concrétisation des rénovations performantes reste encore faible.

Le financement des projets est un frein central, soit parce que les solutions de financement ne sont pas adaptées au profil du porteur, soit par méconnaissance des dispositifs de financement publics et privés. Pour financer les opérations, les porteurs de projets ont majoritairement recours aux prêts bancaires classiques et aux primes CEE qu'ils connaissent bien en complément d'un apport en fonds propres. L'enjeu des financements est très marqué pour certains profils d'acteurs : les exploitants qui supportent des charges énergétiques élevées avec des moyens d'action limités (comment convaincre les propriétaires d'investir ?), les bailleurs qui ne bénéficient pas directement des économies d'énergie (quel partage de la charge d'investissement ?) ou encore des propriétaires occupants avec une activité fragile et dont les charges explosent (ex : culture, santé). Par ailleurs, les opérations ambitieuses ne répondent pas toujours aux critères de rentabilité économique de ces acteurs : taux de rentabilité interne insuffisant, temps de retour brut trop long, taux d'endettement, etc...

Le statut d'occupation des acteurs (propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou locataire) et la durée de bail sont les deux autres freins évoqués. Le premier conditionne fortement les moyens d'actions. En effet, les travaux sur l'enveloppe du bâtiment ne seront possibles que pour les acteurs propriétaires des bâtiments. C'est un facteur très limitant quand on sait que plus de 60% des surfaces tertiaires privées sont occupées par des locataires. D'autre part, la durée du bail influe aussi sur le type de travaux engagés en recherchant un temps de retour sur les investissements n'excédant pas la durée du bail (9 à 10 ans maximum) et la recherche de travaux rapides pouvant être réalisés entre deux baux.

Enfin, la suspension de tout ou partie de l'activité pendant la durée des travaux peut représenter un manque à gagner non négligeable et en retarder de fait la mise en œuvre.

### **L'accompagnement des projets d'un point de vue technico-économique : un levier incontournable**

La compétence faisant souvent défaut en interne, l'accompagnement permet d'évaluer les gains réels (balance coût/bénéfice), d'établir un plan d'action et/ou de financement et s'avère déterminant dans la concrétisation du projet de rénovation. Néanmoins, les acteurs témoignent d'un manque d'information claire pour le mobiliser. De plus, actuellement, ces dispositifs visent plutôt des actions simples et rapides à rentabiliser et n'incitent pas réellement aux rénovations performantes ambitieuses. A titre d'exemple, seul le diagnostic Perf'Immo et le Booster Eco Energie tertiaire portent une ambition forte sur la rénovation du bâti tertiaire, en s'adressant à toute taille d'entreprise. La visibilité des dispositifs d'accompagnement devrait être améliorée avec le projet de l'ADEME de regrouper à terme l'ensemble des accompagnements dans un programme unique : PACTE Entreprises.

## Des financements publics trop limités pour financer des opérations ambitieuses et une implication nécessaire des acteurs du financement privé

L'analyse des dispositifs nationaux de financements publics et privés actuels et de leur efficience montre qu'ils sont nombreux à être positionnés sur les études, les équipements performants et la production de chaleur renouvelable. Lorsque l'on envisage des travaux énergétiques sur l'enveloppe du bâtiment, le nombre de dispositifs de subvention/prime/credit d'impôt se réduit, et leur montant est faible comparé aux coûts de rénovation. Le relai de financement est alors pris par des prêts (BPI, BEI et établissements bancaires) ou l'émergence d'outils d'ingénierie privés (CPE) en capacité de débloquer des fonds plus conséquents. En revanche, peu de solutions de financement, en dehors du CPE, exigent un niveau de performance globale encore aujourd'hui.

## Près de 545 milliards d'€ seront nécessaires d'ici 2050 pour la rénovation énergétique du parc tertiaire privé en France hexagonale<sup>6</sup>

Les projections réalisées dans le cadre de l'étude, avec l'outil ENERTER développé par Energies Demain, montrent que les investissements nécessaires pour atteindre les objectifs du DEET sont de :

- 358 milliards € pour atteindre l'objectif 2030 du DEET ; 545 milliards € pour celui de 2050 sur l'ensemble du parc tertiaire ;
- 254 milliards € pour 2030 ; 396 milliards € pour 2050 si l'on considère uniquement les bâtiments assujettis aujourd'hui au DEET.

## La nécessité de privilégier des dispositifs lisibles, pérennes et favorisant les opérations performantes

Au vu des montants d'investissement estimés, les dispositifs futurs devront répondre à plusieurs orientations prioritaires. Tout d'abord, il est essentiel de promouvoir des rénovations globales et performantes. Pour ce faire, l'accès à des structures intégrant plusieurs corps de métiers devrait être facilité afin de garantir une meilleure coordination des travaux et optimiser leur efficacité. De plus, la mise en place d'une garantie de résultat permettrait de lever l'incertitude des acteurs quant aux bénéfices réels des rénovations énergétiques, favorisant ainsi une prise de décision plus rapide.

Il est également crucial de garantir la pérennité et la simplification des dispositifs de financement. Les acteurs du secteur tertiaire, en particulier les petites structures et les secteurs les plus vulnérables, comme la santé, la culture ou l'éducation, doivent pouvoir bénéficier d'un cadre stable et accessible pour entreprendre leurs rénovations. La rationalisation des dispositifs existants, accompagnée d'une meilleure communication et d'un partage d'expériences réussies, favoriserait une meilleure appropriation des dispositifs et inciterait un plus grand nombre d'acteurs à passer à l'action. Deux récentes initiatives de l'Etat et des opérateurs publics vont dans ce sens : une plateforme centralisée des aides aux entreprises pour la transition écologique et le regroupement des diagnostics sous un programme unique PACTE Entreprises pour l'accompagnement.

---

<sup>6</sup> Ces investissements représentent l'estimation des coûts, tels que constatés à ce jour et à € constant, des travaux de rénovation énergétique strictement, d'autres travaux pouvant les accompagner. Sont estimés les coûts des gestes nécessaires et suffisants pour que le parc tertiaire atteigne les objectifs DEET à 2050.

### **3. Les propositions : adaptation de dispositifs de financement existants et création de nouveaux dispositifs pour répondre aux enjeux et besoins des acteurs**

Les enjeux financiers de rénovation énergétique sont tels que l'ensemble des types de financement doit être activé : la fiscalité pour favoriser les investissements dans l'immobilier, la contribution des exploitants et locataires (et bénéficiaires indirects) et les acteurs privés du financement (établissements bancaires, financement participatif, fonds d'investissement...).

Les échanges avec les parties prenantes, lors d'entretiens ou de groupes de travail dédiés, ont abouti à proposer l'adaptation de 4 dispositifs existants et la création de 4 nouveaux dispositifs. Pour chacun, une analyse AFOM (atouts-forces-opportunités-menaces) a été réalisée.

#### **Adaptation de 4 dispositifs existants :**

- **La possibilité pour les collectivités d'exonérer des droits de mutation les entreprises s'engageant dans une rénovation performante, lors de l'acquisition d'un local tertiaire.** Les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) représentent des taxes que les collectivités locales et l'Etat perçoivent lors de la vente d'un bien immobilier (5,8% du prix de vente). Il s'agirait de permettre l'exonération totale ou partielle des DMTO des acheteurs s'engageant à réaliser des travaux conformes aux objectifs du DEET.
- **Le financement participatif** pour les projets d'achat/revente de bâtiments pourrait inclure davantage de, voire imposer des, travaux de rénovation énergétique pour les bâtiments. Les prêts participatifs ou obligations convertibles financent un grand nombre de projets immobiliers et pourraient être une solution complémentaire pour boucler le plan de financement d'opérations avec travaux de rénovation.
- **La contribution du locataire** aux travaux de rénovation est déjà permise dans le secteur résidentiel et pourrait être également autorisée dans le secteur tertiaire. Un encadrement strict dans la durée (maximum 10 à 15 ans) et dans son montant (50% maximum des économies d'énergie envisagées) sera nécessaire.
- **Des certificats d'économie d'énergie à mieux valoriser sur des équipements « métiers »** (cuisson, refroidissements, vitrines...). Pour certaines activités économiques (boulangerie, laverie, blanchisserie, restauration...), plus de 80% des consommations d'énergie sont liées à ce type d'équipements.

#### **Proposition de 4 nouveaux dispositifs :**

- **La modulation de la taxe foncière** en fonction de la performance énergie climat. Les propriétaires ou usufruitiers de propriétés bâties doivent payer une taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Le mécanisme de financement proposé consiste en une modulation du montant de cette taxe en fonction des performances énergie-climat du bâtiment
- **Un dispositif d'amortissement avantageux pour les équipements et les travaux liés à la rénovation énergétique.** L'amortissement dégressif de biens d'équipement et de travaux contribuant à une rénovation énergétique pourrait favoriser le déclenchement de la réalisation de travaux aboutissant à ces rénovations, car il représenterait un avantage fiscal au début des travaux, permettant de « libérer de la trésorerie », au moment où les entreprises ont le plus besoin de financement.
- **Les obligations transition garanties par l'Etat** remboursables au bout de 8 ans. Dès 2025, des fonds d'investissement pourront financer via des obligations les projets de décarbonation des entreprises non rentables à court terme. L'Etat viendra garantir jusqu'à 30% des encours de ces fonds pour limiter leur prise de risque.

- La sollicitation d'un acteur ensemblier de la rénovation en charge de la réalisation et du financement de l'opération. Il s'agirait d'un équivalent au contrat de performance énergétique avec tiers financement amélioré avec la possibilité de mobiliser des prêts et des dispositifs publics pour le compte du bénéficiaire final. L'acteur ensemblier prend en charge les démarches liées au montage de dossiers.

### **Des études de cas pour analyser la rentabilité financière des opérations selon les dispositifs mobilisés**

22 études de cas, représentatives des secteurs d'activités du tertiaire, ont été réalisées, avec pour chacune deux scénarios de rénovation énergétique (objectif -30% d'économie d'énergie et -50% d'économie d'énergie) et des plans de financement associé (avec ou sans mobilisation de nouveaux dispositifs financiers).

La rentabilité financière de chaque opération a été calculée à travers la création d'un outil dédié mesurant : le taux de rentabilité interne (TRI), la valeur actualisée nette (VAN) sur 3 périodes de temps (6 ans, 15 ans et 20 ans) et le temps de retour brut sur les investissements.

Les résultats montrent que l'activation des dispositifs de financement actuels permet très rarement d'atteindre des indicateurs satisfaisants pour les entreprises, d'un point de vue purement économique. Pourtant, les études de cas considèrent des économies d'énergie post travaux réellement observées et constantes sur la durée ainsi qu'une augmentation fixe de 4 % chaque année des tarifs de l'énergie<sup>7</sup>. La mise en œuvre de nouveaux mécanismes, testée dans les études de cas, est utile dans de nombreuses configurations afin d'inciter les opérations de rénovation performantes sur le parc tertiaire privé.

Quatre nouveaux dispositifs ont été testés sur 22 études de cas :

**L'exonération de taxe foncière sur une période de 15 ans** améliore significativement les indicateurs économiques des opérations, quelle que soit l'implantation géographique considérée. Sa mise en place reste de la décision de chaque collectivité territoriale mais le cadre général peut être défini par l'Etat. Le manque à gagner pour les collectivités n'est pas négligeable.

**L'exonération des Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO)** favorise la réalisation des travaux de rénovation performante au meilleur moment (entre deux baux). Elle conduit à des réductions théoriques conséquentes au moment de l'achat, qui améliorent nettement les indicateurs financiers des opérations. Cela se traduit par des avantages directs en libérant la trésorerie des entreprises d'environ 5 % à 10 % du coût global du projet dans les configurations testées (en considérant une exonération directe des DMTO et non un remboursement après travaux).

**L'intégration d'une valeur verte du bien** : dans les zones tendues, une plus-value de l'ordre de quelques pourcents sur le prix de vente est généralement perçue comme acceptable, et peut donc être prise en compte dans les motivations des acteurs en faveur de la réalisation des travaux. En revanche, dans les zones non tendues, il est constaté que le coût des travaux peut parfois s'approcher, voire dépasser, la valeur vénale du bien, rendant ainsi l'investissement moins pertinent.

**L'amortissement dégressif sur 3 ans** contribue à améliorer les indicateurs économiques d'opérations ambitieuses déjà pour partie rentables. Pour des opérations moins rentables, un cumul avec d'autres dispositifs est nécessaire. Ce dispositif, à coût nul pour l'Etat, doit être davantage perçu comme une solution de trésorerie pour les entreprises (libérer des fonds sur les 3 premières années, au moment où les investissements sont à engager) que comme une solution pour mieux rentabiliser un projet.

---

<sup>7</sup> <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/bilan-energetique/fr/>

Les enseignements des études de cas soulignent l'importance de continuer à consolider **l'ensemble des dispositifs**, qu'ils soient réglementaires, fiscaux ou incitatifs, qui permettent de rendre plus concrète la valeur verte additionnelle des projets de rénovation performante, notamment en zone tendue. Un effort sur la bonne caractérisation de la performance, que ce soit à travers la plateforme OPERAT ou via des labels dédiés, semble essentiel pour répondre aux besoins des acteurs du marché (notamment les acteurs financiers qui évoquent souvent des difficultés pour caractériser en temps réel la performance des biens, qui sont bloquantes pour le financement des opérations) et pour rassurer les propriétaires sur le retour sur investissement.

En conclusion, la rénovation performante du parc tertiaire privé requiert une mobilisation collective, une approche coordonnée et proactive impliquant l'ensemble des parties prenantes, des dispositifs de soutien pour atteindre l'objectif de massification des travaux de rénovation et de décarbonation.

## RÉSUMÉ

La rénovation performante des bâtiments d'activité tertiaire privée est un des leviers essentiels pour atteindre les objectifs climatiques nationaux, en particulier ceux fixés à l'horizon 2050 par le Dispositif éco énergie Tertiaire. Pourtant, de nombreux freins, notamment financiers, empêchent sa massification.

L'étude dresse un état des lieux du financement de la rénovation énergétique et de la décarbonation des bâtiments tertiaires privés, à partir d'une analyse des dispositifs existants (publics et privés) et des pratiques des acteurs (logique d'investissement par typologie, dispositifs de financements sollicités et retours sur leur efficacité). C'est aussi une base de réflexion pour guider les décisions et orienter les efforts nécessaires pour atteindre les objectifs, en explicitant les possibles soutiens complémentaires, réorientations de dispositifs existants ou améliorations. L'impact financier de ces propositions, en particulier sur l'amélioration de la rentabilité financière de l'opération et le coût pour la puissance publique, a été testé dans 22 études de cas représentatives du parc tertiaire.

L'accompagnement technico-économique des projets est indispensable. Les dispositifs actuels de financement des travaux de rénovation performante permettent très rarement d'atteindre des indicateurs satisfaisants pour les entreprises, d'un point de vue purement économique. Au total, près de 545 milliards d'euros seraient nécessaires d'ici 2050 pour la rénovation énergétique du parc tertiaire privé en France hexagonale. La mise en œuvre de nouveaux mécanismes, intégrant les acteurs privés du financement, semble donc nécessaire afin d'inciter davantage les opérations de rénovation performantes sur le parc tertiaire privé.

### Ce document est diffusé par l'ADEME

#### ADEME

20, avenue du Grésillé  
BP 90 406 | 49004 Angers Cedex 01

**Numéro de contrat :** 2023MA000357

**Étude réalisée pour le compte de l'ADEME par :** Energies Demain,  
ACO2 Consulting, Pouget Consultants

**Coordination technique - ADEME :** MARQUET Sarah,  
Coordinatrice thématique

Direction/Service : Direction Villes et Territoires Durables,  
Service Bâtiment

Co-financé par l'Union européenne. Les points de vue et les opinions exprimés n'engagent que leur(s) auteur(s) et ne reflètent pas nécessairement ceux de l'Union européenne ou de European Climate, Infrastructure And Environment Executive Agency (CINEA). Ni l'Union européenne, ni l'autorité chargée de l'octroi de la subvention ne peuvent en être tenues pour responsables.

### CITATION DE CE RAPPORT

Lucas REMONTET, Energies Demain, Anne-Claire POIRSON, ACO2 Consulting, Arnaud GABILLAT, Pouget Consultants, Sarah MARQUET, Augustin REMY, Mary-Cathryn BISCROMA-ACCHIARDI, ADEME. 2025. Financement de la rénovation performante des bâtiments tertiaires privés : état des lieux et propositions. Synthèse. 9 p.

Cette synthèse est disponible en ligne : <https://librairie.ademe.fr/>

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite selon le Code de la propriété intellectuelle (art. L 122-4) et constitue une contrefaçon réprimée par le Code pénal. Seules sont autorisées (art. 122-5) les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé de copiste et non destinées à une utilisation collective, ainsi que les analyses et courtes citations justifiées par le caractère critique, pédagogique ou d'information de l'œuvre à laquelle elles sont incorporées, sous réserve, toutefois, du respect des dispositions des articles L 122-10 à L 122-12 du même Code, relatives