

# FINANCEMENT DE LA RENOVATION DES LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN PRECARITE

---

Analyses et propositions

---

EXPERTISES 

**SYNTHESE**

JUIN  
2024

# CITATION DE CETTE SYNTHESE

REFABERT Françoise, DESCOURS Sébastien, WALLEZ-CUEVAS Cristina et alii, MARQUET Sarah, ADEME. ADEME 2024. Financement de la rénovation des logements des propriétaires occupants en précarité énergétique – Analyse et propositions. Synthèse de l'étude. 9 pages.

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 à la reproduction par reprographie.

**Ce document est diffusé par l'ADEME**

**ADEME**

20, avenue du Grésillé  
BP 90 406 | 49004 Angers Cedex 01  
Numéro de contrat : 2022MA000365

Étude réalisée pour le compte de l'ADEME par : Energies Demain (Françoise REFABERT, Sébastien DESCOURS, Leslie CORREIA) et Technopolis Group (Cristina WALLEZ-CUEVAS, Anaïs GOBURDHUN, Pauline PASQUIER, Yvan MEYER)  
Coordination technique - ADEME : Sarah MARQUET  
Direction/Service : DVTD / Service Bâtiment

## INTRODUCTION

En 2022, l'ADEME a publié une étude sur le financement de la rénovation énergétique performante des logements qui a mis en lumière la nécessité de réaliser une analyse plus approfondie pour le cas particulier des ménages en situation de précarité énergétique. La précarité énergétique est une question centrale dans le débat public et particulièrement visible dans le contexte de hausse des prix de l'énergie, de crise économique liée à la crise sanitaire et du contexte international.

La présente étude a pour objectif d'apporter une réflexion complémentaire sur l'accès au financement des ménages propriétaires occupants en situation de précarité énergétique, en France Métropolitaine. L'étude s'est déroulée en trois temps.

Dans un premier temps : un état des lieux de la précarité énergétique, ainsi que des dispositifs de financement et d'accompagnements proposés aux ménages en situation de précarité énergétique a été réalisé. Une attention spécifique a été prêtée au prêt avance rénovation (PAR), son lancement et sa mise en œuvre. Les analyses menées se sont appuyées sur une revue documentaire, des entretiens avec des prescripteurs et des financeurs, ainsi qu'un focus group avec des ménages bénéficiaires dans l'Oise. Cet état des lieux a été actualisé pour prendre en compte les importantes évolutions du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat et des subventions qui se sont appliquées à partir de janvier 2024.

Dans un deuxième temps, une nouvelle proposition pour le financement des rénovations a été élaborée sur la base des conclusions des analyses précitées. Plus spécifiquement, l'étude identifie de nouveaux moyens d'actions et détaille comment ces derniers s'articulent entre eux et avec les dispositifs préexistants. Deux ateliers ont été réalisés avec des représentants des acteurs publics et privés impliqués dans le financement et l'accompagnement de la rénovation énergétique des logements des ménages précaires pour interroger, affiner et valider les pistes de développement suggérées.

L'étude s'est achevée sur la formulation de recommandations sur l'organisation et le financement de l'accompagnement des ménages en situation de précarité et sur la facilitation de leur accès au crédit et à des solutions de financement complémentaires aux subventions auxquelles ils sont généralement éligibles.

## 1 Etat des lieux des dispositifs de financement et d'accompagnement à la rénovation des logements des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique

### 1.1 Les ménages en situation de précarité énergétique : une population face à de multiples obstacles freinant la rénovation de leur bien immobilier

Selon la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, « est en situation de précarité énergétique toute personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat ».

L'Observatoire National de la Précarité Energétique (ONPE) relève dans l'édition de novembre 2023 du tableau de bord de la précarité énergétique<sup>1</sup> qu'en 2021, 3,4 millions de ménages (11,9%) ont dépensé plus de 8% de leurs revenus pour payer les factures énergétiques de leur logement alors qu'ils font partie des plus modestes. Selon cet observatoire<sup>2</sup>, la précarité énergétique est multidimensionnelle par nature. « *Une des premières difficultés de l'exercice de qualification des conséquences de la précarité énergétique est liée au caractère multidimensionnel du phénomène. En effet, plusieurs facteurs peuvent être à l'origine du basculement d'un ménage dans une situation de précarité énergétique, de plus ces facteurs peuvent être à la fois causes et conséquences et s'inscrivent dans un contexte socio-économique*

1 Site de l'ONPE : ONPE | Observatoire National de la précarité énergétique. Voir : Tableau de bord de la précarité énergétique (édition novembre 2023) | ONPE [https://onpe.org/tableau\\_de\\_bord/chiffres\\_cles](https://onpe.org/tableau_de_bord/chiffres_cles)

2 ONPE. (2017). Revue bibliographique de l'ONPE. « Conséquences, Usages et Coûts induits de la précarité énergétique ». [https://onpe.org/sites/default/files/revue\\_bibliographique.pdf](https://onpe.org/sites/default/files/revue_bibliographique.pdf)



dépassant la situation du ménage.» Les entretiens réalisés et la documentation analysée convergent vers ce constat. Ils pointent notamment les imbrications avec la santé (physique et mentale), l'insertion professionnelle, l'éducation, la vie de famille et l'inclusion sociale.

Les difficultés imbriquées dans lequel s'inscrit la précarité énergétique freinent les ménages dans le passage à l'action pour solliciter des dispositifs financiers auxquels ils sont éligibles pour rénover leur logement. Les blocages portent notamment sur la nécessité de se reloger pendant les travaux, la forte intrication entre logement et intimité, ou encore le sentiment de découragement face aux procédures administratives. A cela s'ajoute la difficulté d'appréhender la totalité des coûts liés à la rénovation. Il existe en effet un écart important entre le montant des travaux, tels qu'évalués au départ et le coût complet d'une rénovation (intégrant les travaux connexes indispensables parfois non prévus, les coûts annexes liés au projet : conseil, démarches, adaptation de la vie quotidienne pendant le chantier, etc.). Enfin, les ménages en situation de précarité sont très sensibles à la question du montant qu'ils devront auto-financer (le « reste à charge ») et celle, corrélée, de la temporalité du versement des aides et financements. En effet, pour des ménages précaires, un reste à charge même réduit peut représenter une lourde ponction sur leur budget global et freiner ou stopper des projets de rénovation.

## 1.2 Panorama des acteurs et des sources de financement des rénovations énergétiques du parc résidentiel privé

Notre étude dresse la liste des principales sources de financement aujourd'hui mobilisées. En résumé :

- L'Etat apporte une contribution majeure à l'amélioration du parc résidentiel privé par le biais de dépenses fiscales de 8,2 milliards d'euros en 2023 (6,5 milliards d'euros correspondant à la réduction du taux de TVA pour les travaux de rénovation des logements, notamment énergétique et 1,7 milliards d'euros à la déduction des dépenses de réparation et d'amélioration des revenus fonciers imposables pour les propriétaires bailleurs<sup>3</sup>). En ajoutant le coût des dispositifs gérés par l'Anah (3,1 milliards en 2023), l'effort consacré à l'amélioration des logements privés par l'Etat se chiffre à environ 11,3 milliards d'euros en 2023. S'y ajoute la ressource des certificats d'économie d'énergie (CEE) évaluée à 2,5 milliards d'euros sur le secteur du logement. Les CEE sont financés par les distributeurs d'énergie en répercutant leur coût sur tous les consommateurs.

Toutefois, plusieurs rapports de la Cour des comptes ont souligné les difficultés de mesurer l'efficacité des financements publics et des CEE pour atteindre les objectifs de performance énergétique, car l'objectif de « massification » du nombre de rénovations prévalait sur celui de leur performance et très peu de données sont collectées sur les consommations d'énergie à la suite des travaux<sup>4</sup>. Dans le même temps, plusieurs rapports parlementaires ont préconisé d'augmenter encore le budget de subventions aux rénovations énergétiques performantes pour réduire le montant restant à la charge des ménages aux revenus les plus modestes<sup>5</sup>.

La réforme du dispositif « MaPrimeRénov' » mise en œuvre en 2024 s'oriente en fait vers la coexistence de deux axes : des subventions fortement revalorisées pour des « rénovations d'ampleur » assorties d'un accompagnement, obligatoire et subventionné, par des opérateurs agréés (Mon Accompagnateur Rénov') et des aides forfaitaires dédiées au changement de vecteur de chauffage pour sortir des énergies fossiles, réservées aux logements qui ne sont pas considérés comme des « passoires thermiques ». La réforme concerne également les dispositifs dédiés à l'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap et de sortie d'insalubrité.

- Les collectivités jouent un rôle important – mais très variable selon les territoires - sur le ciblage et le financement des ménages les moins aisés et les plus âgés. Les Régions dans le cadre de leur compétence en matière d'aménagement du territoire et de transition écologique peuvent participer

3 Voir : Rapport évaluant l'efficacité des dépenses fiscales en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre de logements | budget.gouv.fr accessible parmi les [Jaunes budgétaires 2023 | budget.gouv.fr](#)

4 Le plus récent est le Référendum de la Cour des Comptes du 28 juillet 2022 La rénovation énergétique des bâtiments Réf. : S2022-1527

5 Le Rapport n° 811 (2022-2023), tome I, de la commission d'enquête présidée par Mme Dominique ESTROSI SASSONE et dont le Rapporteur était M. Guillaume GONTARD, Sénateurs, sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique, remis à M. le Président du Sénat le 29 juin 2023 préconisait de porter le montant des crédits budgétaires alloués à MaPrime Rénov' à 4,5 milliards d'euros à compter de 2024 et d'établir une loi de programmation relative à la rénovation énergétique des bâtiments pour porter les dépenses annuelles de l'État en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments à 14 milliards d'euros supplémentaires d'ici à 2030, en mettant en balance le coût des boucliers tarifaires énergétiques mis en œuvre en 2022 et 2023 qui atteignait 60 milliards d'euros.

au financement d'opérations programmées localement, les Départements distribuent également le fonds de solidarité pour le logement (FSL) permettant d'aider les ménages à payer les charges liées au logement, telles que celles liées à l'énergie. Les politiques locales de l'habitat et d'action sociale portées aux **échelons intercommunal et communal** peuvent permettre de déployer des dispositifs opérationnels ciblés sur des secteurs à enjeux importants. Ainsi, nombre de collectivités abondent les aides de l'Anah en vue de réduire le 'reste à charge'.

- Les banques ont jusqu'à présent peu distribué les éco-PTZ (un peu plus d'1 milliard d'euros en 2023) au regard des volumes de distribution des prêts immobiliers (200 milliards d'euros) et des prêts personnels (60 milliards d'euros). Pour orienter l'offre de crédit vers des rénovations performantes, elles doivent surmonter l'obstacle de la complexité et du coût de gestion de crédits affectés à des rénovations énergétiques dont la conformité devrait être contrôlée. L'Etat a réformé les éco-PTZ pour permettre aux banques de se fier au contrôle de conformité opéré par l'Anah pour distribuer les subventions « MaPrimeRénov' », ce qui devrait faire progresser la production d'Eco-PTZ.

Les banques se sont pour l'instant peu intéressées au Prêt Avance Rénovation, un prêt viager<sup>6</sup> réservé au financement de rénovation et « rajeuni » grâce à la possibilité depuis 2022 de payer les intérêts au fur et à mesure plutôt que de les accumuler jusqu'à la vente du logement (voir l'encadré sur le PAR ci-dessous).

#### Encadré 1 : Le Prêt Avance Rénovation (PAR)

Introduit en 2022 en application de la loi dite « Climat et Résilience », le Prêt Avance Rénovation est un prêt hypothécaire destiné aux ménages correspondant aux catégories de ressources « très modeste » et « modeste » de l'Agence nationale de l'habitat et souhaitant financer des travaux de rénovation énergétique dans leur logement. Son remboursement s'effectue *in fine* lors de la revente du bien ou au moment de la succession. Le prêt est garanti grâce à une hypothèque sur le logement et peut faire l'objet d'une couverture du risque par le fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) à hauteur 75 % du montant restant d<sup>7</sup>.

En mai 2023, deux établissements bancaires (Crédit Mutuel Alliance Fédérale et La Banque Postale) ont signé une convention avec l'Etat pour la distribution de ce nouveau produit, particulièrement adapté à une clientèle qui a des revenus limités et / ou irréguliers. Une centaine d'offres a été émise entre 2022 et fin 2023. Des freins d'ordre fiduciaire ont été identifiés à la fois du côté des banques (comme la crainte de conflits avec les héritiers, ou encore l'adossement financier : comment intégrer dans une gestion actif/passif des crédits sans échéance ?) et du côté des ménages cibles (refus de laisser de la dette à leur descendance, difficulté à mobiliser le seul élément de patrimoine souvent hérité, etc.).

La présente étude a mis en évidence que le produit constitue actuellement une solution de dernier recours pour les ménages et les établissements distributeurs. Toutefois, plusieurs mesures ont été prises pour renforcer la diffusion de ce prêt remboursable *in fine*. En particulier, la Loi de finances pour 2024 prévoit la mise en place d'un Prêt Avance Rénovation à taux zéro, d'un montant maximal de 50 000 € et sans intérêt pendant les dix premières années du prêt. Cette nouvelle offre vise à lever les freins économiques rencontrés par les ménages aux revenus modestes et très modestes, cibles exclusives du dispositif. Les établissements bancaires sont incités à le distribuer par le bénéfice d'un crédit d'impôt . Le Prêt Avance Rénovation à taux zéro pourra être cumulé avec le PAR « classique » qui ne sera plus assorti de conditions de ressources.

- Des acteurs sociaux, caritatifs ou d'initiatives de philanthropie interviennent en dons et contribuent à l'accompagnement des ménages ; certains sont lauréats de programmes CEE d'innovation et de réduction de la précarité énergétique.

Plusieurs mesures permettraient de minorer le reste à charge de ménages ne disposant pas de marge de manœuvre, dont l'auto-rénovation accompagnée qui pourrait permettre à des propriétaires d'améliorer leur logement et qui fait l'objet d'une aide expérimentale de l'Anah ; l'amélioration de l'habitat est aussi un domaine fructueux pour les contrats à impact, présentés ci-après, qui pourraient permettre de mobiliser d'autres modes de financement que les subventions et le recours au crédit actuellement, pour financer tant l'accompagnement que le coût complet des rénovations performantes des logements, comme les contributions carbone volontaires des entreprises par exemple.

6 En termes techniques, le prêt viager, conçu initialement pour financer des dépenses en fin de vie, en anticipant la succession, est un crédit dont la fin n'est pas déterminée contractuellement.

7 <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/pret-avance-renovation-energetique-financement-travaux>

### **1.3 Le rôle crucial de l'accompagnement**

Une condition essentielle pour déployer des ressources efficaces vis-à-vis de la cible des ménages en situation précaire et l'objectif de résorption de l'habitat dégradé, est de pouvoir intégrer les aspects techniques, réglementaires, socio-psychologiques et de financement, dans des dispositifs adaptés au vécu des demandeurs et à leurs possibilités. L'accompagnement des ménages constitue un élément déterminant pour favoriser le passage à l'acte et éviter les abandons de projet. Le rapport présente des exemples de ce type d'accompagnement issu des échanges avec les Sociétés de tiers-financement et des réseaux spécialisés tels que Eco-Habitat et les Toits de l'Espoir.

Les investigations soulignent le besoin de renforcer cette dimension d'accompagnement, d'abord en développant son financement, ce qui est l'un des objectifs du dispositif « Mon Accompagnateur Rénov' » et de MaPrimeRénov' Parcours accompagné mis en œuvre à partir de 2024 par l'Anah. Le **coût total de l'accompagnement est cependant difficile à définir**. Différentes estimations ont été réalisées et les résultats convergent vers plusieurs milliers d'euros par ménage, dont une partie aujourd'hui est assurée bénévolement par des associations qui y dédient des ressources humaines. Le financement de l'accompagnement s'ajoute à la question du financement du montant des travaux qui 'reste à charge' des ménages.

L'accompagnement se caractérise par la multiplicité des acteurs impliqués (publics ou privés) qui sont en train de converger dans le nouveau cadre du service public composé des « Espaces Conseil France Rénov » et « Mon Accompagnateur Rénov' ». La réussite de l'accompagnement et du financement des ménages en situation précaire passera en outre par l'établissement de relais avec les services sociaux et les réseaux des acteurs de la philanthropie qui sont centrés sur l'approche des personnes en difficulté et non-spécialistes de l'amélioration de leur logement.

Deux autres points cruciaux ont été soulevés par l'étude :

- La nécessité de prendre en compte la totalité des coûts liés à une rénovation : outre le coût de l'accompagnement, celui des arrangements ou du relogement pendant l'ensemble des travaux.
- L'importance de ne pas limiter la rénovation à son impact énergétique, mais d'appréhender de manière globale l'ensemble des problématiques du logement, telles que la mise aux normes électriques par exemple.

## **2 Une proposition pour le financement des rénovations performantes des ménages précaires**

---

En s'appuyant sur les retours d'expériences des experts réunis lors des ateliers, une proposition a été développée dans l'étude pour compléter les financements aujourd'hui accessibles pour financer la rénovation énergétique des ménages en situation de précarité énergétique et leur accompagnement : **la création d'un contrat à impact**. Il s'agit d'un partenariat financier avec des investisseurs privés qui préfinancent un programme social innovant, basé sur une promesse d'effet mesurable et approuvé au préalable. L'investisseur privé supporte le coût et les risques de la phase d'expérimentation puis, si les impacts sont atteints, le coût du projet est remboursé par la puissance publique.

La proposition de développer des contrats à impact (CI) permettrait à l'Etat d'intervenir dans une posture différente, non plus comme essentiellement subventionneur, mais comme **co-investisseur dans un cadre de coopération publique-privée, sur un programme d'intervention d'intérêt général qui ne dispose pas de suffisamment de financements publics**.

Un contrat à impact (CI) dédié à la rénovation énergétique performante des logements de propriétaires occupants en situation précaire pourrait concerner des **opérateurs ensembliers intégrés dans le dispositif « Mon Accompagnateur Rénov' »** mis en œuvre en 2024, et qui ciblent les ménages en précarité, tels que promus par « **Territoires Zéro Exclusion Energétique** », lauréat d'un programme financé par les CEE en 2022. C'est le cas notamment des Sociétés de Tiers-financement, opérateurs sous le contrôle de Conseils Régionaux et de Métropoles, qui présentent l'avantage d'intégrer dans leur offre d'accompagnement, un financement direct. Leur intervention serait susceptible d'accroître la part des prêts amortissables et/ou remboursables in fine (les Prêts Avance Rénovation) dans le plan de

financement des travaux et de l'accompagnement : du fait de leur capacité à proposer des prêts directs (en s'inspirant du microcrédit, et en prenant en compte les économies d'énergie - ce qui permet d'élargir les critères d'octroi par rapport aux standards bancaires<sup>8</sup>) mais aussi grâce aux partenariats qu'elles ont noué avec plusieurs réseaux bancaires

Le CI pourrait aussi viser à mobiliser des ressources complémentaires aux subventions, comme les contributions carbone volontaires des entreprises qui pourraient être orientées vers les rénovations énergétiques de leurs salariés.

Les parties prenantes réunies en atelier d'experts ont évoqué la possibilité d'élaborer une 'preuve de concept' d'ici à septembre 2024, puis de réaliser une expérimentation sur un an, de dresser alors un bilan des difficultés et de proposer des améliorations. Cela permettrait un passage à l'échelle du contrat à impact fin 2025. Ce passage à une phase opérationnelle devra se faire en trois étapes : une étude de préfiguration, puis une phase d'expérimentation et de communication pour mettre en valeur les impacts sur la culture du service public du cadre collaboratif public-privé instauré par le CI, et enfin la généralisation du CI si les précédentes étapes ont été fructueuses.

### **3 Recommandations à l'égard de la puissance publique**

---

En intégrant au Service Public de la Rénovation de l'Habitat des modes de financement complémentaires pour les projets de rénovation appréhendés dans leur globalité, l'Etat pourrait renforcer l'intégration des dimensions accompagnement – coordination des travaux – financement, intégration essentielle pour ne pas décourager les ménages en situation précaire.

#### **3.1 Intégrer au service public de nouveaux modes de financement fondés sur les impacts de l'accompagnement et des rénovations**

Il est proposé de développer des contrats à impact pour répondre au défi de mieux intégrer et renforcer l'accompagnement des publics en précarité dans les projets de rénovations performantes et le financement de ces derniers.

#### **3.2 Structurer et financer l'accompagnement des propriétaires en situation précaire**

La mise en œuvre concrète du Service Public de la Rénovation de l'Habitat sur le terrain, d'une façon adaptée aux publics précaires, suppose de favoriser l'assemblage local des acteurs qui oeuvrent contre l'isolement social des personnes en précarité avec les dispositifs « **Mon Accompagnateur Rénov'** » et d'assistance à maîtrise d'ouvrage auquel les propriétaires doivent obligatoirement s'adresser pour obtenir les subventions « **MaPrimeRénov'** » Parcours accompagné, « **MaPrimeAdapt'** » et « **Ma Prime Logement Décent** ». Favoriser les connexions entre les représentants de l'Etat, les collectivités, les acteurs associatifs locaux doit permettre d'adapter le financement de cette chaîne d'accompagnement, en y insérant les acteurs de la philanthropie.

Il est également préconisé de financer des études permettant de mieux comprendre les déterminants sociologiques et psycho-cognitifs d'une rénovation réussie, pour pouvoir affiner les méthodes d'accompagnement des publics précaires avec plus d'efficience en renforçant la dimension « accompagnement social et humain » dans la formation des assistants à maîtrise d'ouvrage et en investissant sur l'assistance à maîtrise d'usage.

#### **3.3 Améliorer le levier du financement bancaire des travaux pour les rendre abordables pour tous, tout en optimisant les dépenses publiques**

---

8 Voir Partie 3.2.3. du rapport.

Au-delà des dépenses publiques déjà considérables pour distribuer des subventions et aides incitatives à la rénovation, il faudrait consacrer environ 15 milliards d'euros supplémentaires chaque année pour atteindre les objectifs de rénovation du secteur résidentiel en France<sup>9</sup>.

- Cela nécessite d'améliorer l'accès des ménages à des crédits adaptés : en proposant l'**offre des prêts réglementés par l'Etat** (éco-prêts à taux zéro, y compris la nouvelle formule de prêt remboursable à taux zéro pendant 10 ans) avec une approche de l'octroi de crédit adaptée, prenant en compte les économies d'énergie pour évaluer la capacité de remboursement et combinée avec l'avance des aides.
- En outre, des garanties sur la qualité et la durabilité des travaux devraient pouvoir être proposées pour sécuriser les ménages qui, en ayant recours au crédit, accroissent leurs charges fixes. Cette offre de garantie de performance des travaux, notamment au plan énergétique, pourrait être développée par les lauréats de l'appel à projet France 2030 ORENO<sup>10</sup>, émis en juin 2023.

Ces perspectives s'ouvrent avec le projet porté par le Réseau SERAFIN, qui réunit les sociétés de tiers-financement et un consortium d'acteurs financiers, de constituer une société de financement de place spécialisée, permettant aux banques comme aux opérateurs-ensembliers de rénovations performantes de faire appel à un acteur spécialisé, prenant à sa charge la complexité de combiner la gestion de prêts affectés aux rénovations et le préfinancement des aides.

La mise en œuvre de cette société de financement de place et d'intérêt général pourrait, à terme, permettre d'intégrer en un seul instrument financier le prêt qui finance le 'reste à charge' et les subventions qui, au lieu d'être versées lors de la réalisation des travaux, pourraient venir en réduction des mensualités. Pour évaluer la faisabilité de cette proposition et en quantifier les effets, une étude de préfiguration pourrait être entreprise.

---

<sup>9</sup> Selon l'édition 2023 du Panorama des Financements Climat publié par l'Institut I4CE.

<sup>10</sup> Voir le site de l'appel à projet ORENO : [Opérateurs Ensembliers de la Rénovation \(ORENO\) | Entreprises | Agir pour la transition écologique | ADEME](#)



EXPERTISES

## FINANCEMENT DE LA RENOVATION DES LOGEMENTS DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN PRECARITÉ

Financer la rénovation performante de l'habitat des ménages propriétaires occupants les plus précaires, répond aux impératifs d'améliorer la partie du parc de logements le plus dégradé tout en restaurant les liens sociaux, contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de la stratégie française sur l'énergie et le climat.

Cela nécessite de mieux insérer les acteurs sociaux en lien avec les collectivités et les réseaux caritatifs et de développer le métier d'accompagnement, fondé sur l'intégration des aspects techniques, réglementaires, socio-psychologiques et de financement.

Le rapport propose à la puissance publique :

- d'intégrer au service public de nouveaux modes de financement pour les projets de rénovation appréhendés dans leur globalité (contrats à impact) ;
- de structurer et financer l'accompagnement des propriétaires en situation précaire ;
- et d'améliorer le levier du financement bancaire des travaux pour les rendre abordables pour tous.

*Essentiel à retenir :*

*Le déploiement efficace de financements vers la rénovation de l'habitat dégradé suppose d'assembler des sources de financement diverses.*

*L'accompagnement de ces projets nécessite des capacités d'intégration des aspects techniques, réglementaires, socio-psychologiques et de financement.*

*Des contrats à impacts permettraient cet assemblage tout en donnant à l'Etat et aux collectivités de nouveaux moyens d'action décentralisés.*

