

# Financement de la rénovation performante des logements occupés par des ménages propriétaires en situation de précarité énergétique

## Diagnostic et propositions

# Objectifs et déroulement de l'étude

## *Objectives and progress of the study*

### DIAGNOSTIC

Définir les besoins des ménages propriétaires occupants en situation de précarité et leur positionnement à l'égard de la rénovation /

*Define the needs of owner-occupier households living in precarious conditions and their position with regard to renovation*

### PROPOSITIONS

Proposer des solutions pour le financement de la rénovation performante des logements de ménages propriétaires occupants en précarité /

*Proposing solutions for financing energy-efficient home renovations for owner-occupiers in precarious situations*

- ▶ Revue documentaire
- ▶ Entretiens: 9 prescripteurs, 1 bénéficiaire, 15 financeurs
- ▶ Focus group avec 3 ménages bénéficiaires
- ▶ Etudes de cas pour illustrer l'impact des dispositifs d'aides et de prêts subventionnés, et de l'accompagnement sur l'ambition des travaux

- ▶ **Ateliers experts 1** : Discussion sur le diagnostic
- ▶ **Atelier experts 2** : Discussion sur les propositions de solutions, analyse AFOM
- ▶ **Recommandations** pour les politiques publiques

# Sommaire

## 1 Diagnostic

- a) La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante
- b) Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique
- c) L'importance de l'accompagnement

a) *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*  
b) *Overview of financial schemes for energy renovation work*  
c) *The importance of assistance*

## 2 Propositions

- a) Proposition
- b) Recommandations à l'égard de la puissance publique

a) *Proposal*  
b) *Recommendations to public authorities*

## 3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

a) *Exploration of impact contracts*

# Sommaire

## 1 Diagnostic

- a) La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante
- b) Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique
- c) L'importance de l'accompagnement

*a) Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*  
*b) Overview of financial schemes for energy renovation work*  
*c) The importance of assistance*

## 2 Propositions

- a) Proposition
- b) Recommandations à l'égard de la puissance publique

*a) Proposal*  
*b) Recommendations to public authorities*

## 3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

*a) Exploration of impact contracts*

# La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

## *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*

Les chiffres clé de la précarité énergétique en France métropolitaine ([Observatoire National de la Précarité Energétique](#))

*Key figures for fuel poverty in mainland France*

- ▶ **26 %** des Français déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2022-2023 pendant au moins 24 heures, **42 %** d'entre eux déclarent que la raison est financière  
*26% of French people said they had suffered from the cold for at least 24 hours during the winter of 2022-2023, 42% of them saying it was due to their financial situation*
- ▶ **11,9 %** des Français aux ressources les plus modestes (**3,4 millions** de ménages) ont dépensé plus de **8% de leurs revenus** pour payer leurs factures énergétiques en 2021  
*11.9% of French people with the least resources (3.4 million households) spent more than 8% of their income on energy bills in 2021*
- ▶ **2,95 millions** de ménages propriétaires occupants de leurs logements sont dans la catégorie de revenus « très modestes » de l'Anah  
*2.95 million owner-occupier households are below the Anah's "very modest" income ceiling*

# La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

*Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*



**La précarité énergétique :** Un phénomène multidimensionnel, des conséquences multiples : santé physique et mentale, insertion professionnelle, éducation, vie de famille et inclusion sociale...

***Fuel poverty:*** a multidimensional phenomenon with multiple consequences: physical and mental health, employment, education, family life and social inclusion...

# La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

## *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*

► Travaux : seule issue pour les propriétaires (fort attachement à leur logement)

Travaux souhaités : principalement 'monogestes' et 'bigestes', visibles, rapides et faciles

Motivations : principalement confort puis économies

► Freins à la décision de rénover

Coûts des travaux prioritaires > coût des mesures d'amélioration thermiques

Complexité perçue des démarches administratives (demande d'aide)

Reste à charge, versement des aides après les dépenses

Dérangement dans l'espace intime

Nécessité de relogement

► Renovation work: only way out for homeowners (strong attachment to their home)

Work desired: mainly 'single action' work visible, quick and easy

Drivers: mainly comfort, then savings

► Barriers to the decision to renovate

Cost of priority work > cost of thermal improvement measures

Perceived complexity of paperwork (applying for help)

Outstanding costs,

Subsidies paid after expenses have been incurred

Disruption to private sphere,

Need to relocate

# La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

## *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*

Positions types des ménages en PE :

Absence d'appréhension du sujet, pas concerné

Appréhension des enjeux, attentes élevées

(imaginaire: dispositifs remboursant 100% des travaux) et sentiment de ne pas être éligible

Typical behaviours

*No understanding of the matter, not concerned*

*Understanding of the issues, high expectations (imaginary: schemes reimbursing 100% of work) and sense of not being eligible*

→ Le financement: un enjeu crucial



*Funding is a crucial issue*

→ Les financements publics sont importants

...

→ Mais l'accès à ces financements comporte des obstacles

→ *Public funding is important...*

→ *But there are a number of obstacles to accessing this funding*

# La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

## *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*

**Focus: Les principaux freins à la sollicitation de dispositifs de financement pour les ménages en PE**

Sentiment de vulnérabilité face aux acteurs de la rénovation et du financement

Délais des procédures (parfois dans un contexte d'urgence)

Sentiment d'incapacité ou rejet des procédures administratives perçues comme complexes

Peur de l'endettement ( crainte de ne pouvoir assurer le remboursement des mensualités ou de transmettre une dette)

Crainte de ne pas pouvoir financer le 'reste à charge'

**Focus: The main obstacles to applying for grants for vulnerable households**

A sense of vulnerability with regard to renovation and financing providers

Delays in procedures (sometimes in an emergency context)

Feelings of incapacity or rejection of administrative procedures perceived as complex

Afraid of getting into debt (fear of not being able to afford the monthly repayments or of passing on a debt)

Fear of not being able to finance the outstanding costs

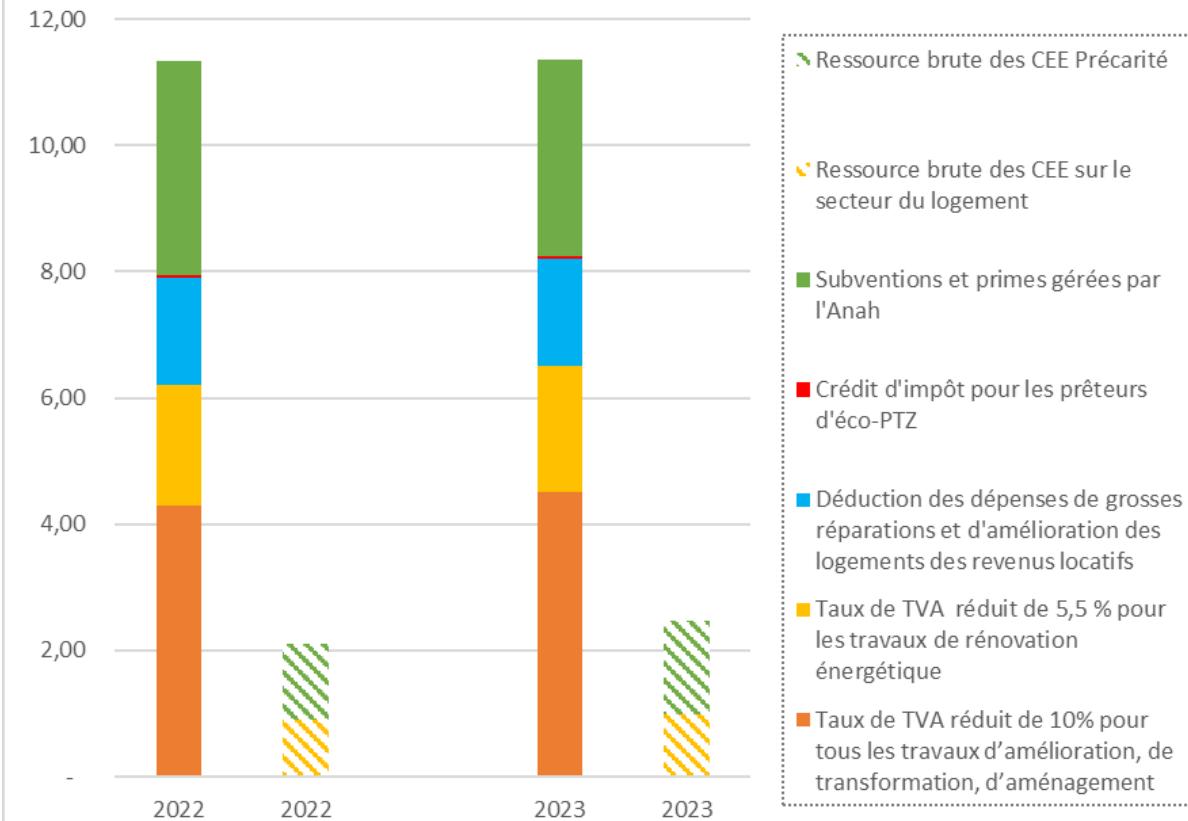
# Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

## Evaluation du montant des ressources publiques et parafiscales en faveur de la rénovation énergétique

L'Etat apporte une contribution majeure à l'amélioration du parc résidentiel privé :

- Les dépenses fiscales représentent 8,24 milliards d'euros en 2023 ; elles ne ciblent pas particulièrement les ménages aux ressources modestes
- Le coût des dispositifs gérés par l'Anah qui ciblent les ménages modestes représentent 3,1 milliards en 2023
- Les CEE représentent une ressource

Evaluation de l'ensemble des aides et subventions et des ressources des CEE dédiées à l'amélioration de l'habitat privé en 2022 et 2023



# Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

## *Overview of financial schemes for energy renovation work*

### Les aides aux travaux / Grants for renovations

- ▶ En 2023 : 670 000 actions de rénovation énergétique (2,7 milliards € d'aides) parmi lesquelles 70 000 rénovations globales
- ▶ Evolutions 2024 :

Objectif: atteindre 200 000 rénovations d'ampleur = saut de 2 classes DPE minimum

Orientation des aides Anah vers plus de rénovations en parcours accompagné

- Les ménages aux revenus les plus modestes bénéficient d'un taux de financement pouvant atteindre 90%
  - Avances de subvention (jusqu'à 70% du montant des primes) étendues aux ménages aux revenus modestes
  - Accompagnement obligatoire par 'Mon Accompagnateur Rénov'
- ▶ L'Anah se charge de valoriser les CEE => simplification pour les accompagnateurs

- ▶ In 2023: 670,000 energy renovation projects (€2.7 billion in aid), including 70,000 comprehensive renovations
- ▶ Changes in 2024 : Target is 200,000 major renovations
- ▶ Households on the lowest incomes benefit from a financing rate of up to 90%,
- ▶ Advance subsidies (up to 70% of the grant) extended to low-income households

# Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

## *Overview of financial schemes for energy renovation work*

### Les aides aux travaux / Grants for renovations

- ▶ Une dynamique positive mais
  - Report de l'arrêt des subventions par geste unitaire pour les maisons individuelles avec étiquettes F et G à 2025
  - Augmentation du budget de MaPrimeRénov' en 2024 partiellement annulée / LF 2024 (1,6Md → 1Md€ de crédit)

- ▶ *Positive momentum,*
  - *but the end of one-off subsidies for single-family homes with F and G EPC labels has been postponed until 2025*
  - *Increase in the MaPrimeRénov' budget in 2024 partially cancelled (from €1.6 billion to €1 billion)*

# Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

## *Overview of financial schemes for energy renovation work*

L'éco-prêt à taux zéro et le Prêt Avance Rénovation

### Volumes des éco-prêt à taux zéro en progression

- ▶ Progression liée à la remontée des taux d'intérêt => **produit attractif**
- ▶ **Couplage** de la vérification des conditions d'éligibilité des éco-PTZ avec la validation des demandes de primes « MaPrimeRénov' » pour simplifier la distribution bancaire
- ▶ Un dispositif qui finance majoritairement des travaux unitaires, progressivement orienté vers les rénovations globales

*The zero-interest eco-loan and the 'Advance Renovation Loan'*

### **Volumes of zero-interest eco-loans on the rise**

- ▶ Growth linked to higher interest rates => attractive product
- ▶ Checking eligibility conditions for eco-loans coupled with approval of "MaPrimeRénov'" grant applications to streamline banking distribution
- ▶ A scheme that mainly finances one-off projects, but is gradually moving towards comprehensive renovations

# Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

## Overview of financial schemes for energy renovation work

### Le Prêt Avance Rénovation



Un prêt hypothécaire remboursable in fine

⇒ une solution pour les ménages n'ayant pas accès à des prêts amortissables classiques

⇒ adapté en 2022 pour permettre des paiements d'intérêt échelonnés : éviter l'effet « boule de neige » de la capitalisation des intérêts

Au printemps 2023, constat qu'il est très peu distribué : une solution « de dernier recours », moins attractive que les éco-PTZ dont la durée peut aller jusqu'à 20 ans pour des rénovations performantes accompagnées

⇒ Une nouvelle formule prévue à la rentrée 2024 : 50 k€ max, taux zéro pendant 10 ans, réservé aux ménages aux ressources modestes ou très modestes

A mortgage loan repayable at maturity

⇒ a solution for households without access to standard amortising loans

⇒ adapted in 2022 to allow phased interest payments: to avoid the "snowball effect" of interest capitalization

⇒ very few of these loans are being distributed: a "last resort" solution, less attractive than the eco-PTZs, which can be extended to 20 years for high-performance supported renovations.

⇒ A new formula planned for September 2024: up to €50k, zero interest rate for 10 years, for low- and very low-income households only

# Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

## *Overview of financial schemes for energy renovation work*

### Des sources de financement multiples

- ▶ Subventions : Etat, Collectivités, Acteurs sociaux
- ▶ Dons : bénévolat, philanthropie, fondations
- ▶ Avances : Réseau PROCIVIS
- ▶ Prêts : Banques
- ▶ Autres contributeurs: caisses de retraite, services d'action sociale des mutuelles

### *Multiple sources of funding*

- ▶ *Subsidies: government, local authorities, social players*
- ▶ *Donations: voluntary work, philanthropy, foundations*
- ▶ *Prepayments: PROCIVIS network*
- ▶ *Loans: banks*
- ▶ *Other contributors: pension funds, social action departments of mutual insurance companies*

# Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

## *Overview of financial schemes for energy renovation work*

### La nécessité d'assembler et distribuer ces ressources

Une palette de compétences nécessaires au financement des projets (au-delà de leur montage)

- ▶ pas d'acteur réunissant toutes ces compétences (sauf... les Sociétés de tiers-financement)

*The need to assemble and distribute these resources a wide range of skills needed to finance projects (over and above setting them up)*

- ▶ no single player with all these skills (except... third-party financing companies)

Retours positifs de l'expérimentation de la distribution des éco-PTZ intégrée à l'accompagnement par les sociétés de tiers-financement ⇒ cela conduit les pouvoirs publics à appliquer aux STF les mêmes dispositions qu'aux banques sur toute la gamme des éco-PTZ

*Positive feedback from the experimental distribution of eco-PTZs integrated with assistance by third-party financing companies ⇒ which leads the public authorities to apply the same provisions to STFs as to banks for the entire range of eco-PTZs*



Les enjeux de l'accompagnement

# L'importance de l'accompagnement

## Les acteurs privés et les associations ayant des financements mixtes

Les mouvements caritatifs spécialistes de l'accompagnement des ménages en détresse mais non spécialistes de la rénovation énergétique

Les mécènes : acteurs privés de la rénovation et de l'immobilier

Les structures offrant du conseil de premier niveau et un aiguillage vers d'autres structures spécialisées

Les Porteurs de programmes de lutte contre la PE

Les opérateurs de la rénovation énergétique spécialisées sur l'accompagnement des ménages en PE

Les services d'action sociale

## Les acteurs (contrôlés / financés par l'Etat et les collectivités)

L'Etat et ses établissements publics

*Les Espaces Conseil France Rénov'*

Les sociétés de tiers financement  
SERAFIN

Les collectivités locales

*Mon Accompagnateur Rénov'*



Cartographie des acteurs

Des compétences multiples

Des passages de relais et des collaborations à structurer localement

# L'importance de l'accompagnement



Accompagnement à la fois technique, financier et social, pour lever les freins à la décision et à la mise en œuvre

Plusieurs rôles :

- ▶ Identifier les besoins liés à l'habitat et à l'habitant
- ▶ Adapter le financement aux besoins et aux moyens disponibles
- ▶ Favoriser la concrétisation du projet et éviter les abandons de projet par une écoute attentive et adaptée
- ▶ Optimiser l'impact de la rénovation globale

*Technical, financial and social support to remove obstacles to decision-making and implementation*

*Several roles:*

- ▶ *Identify housing and resident-related needs*
- ▶ *Matching funding to needs and available resources*
- ▶ *Helping to bring projects to fruition and avoiding project abandonment by listening carefully and appropriately*
- ▶ *Optimise the comprehensive renovation impacts*

# L'importance de l'accompagnement

Renforcer l'accompagnement en permettant son financement

- ▶ Subventions à l'accompagnement (Mon Accompagnateur Rénov') sous le contrôle de l'Anah
- ▶ Bénévolat
- ▶ Contribution des ménages



- ▶ Subsidies for assistance (Mon Accompagnateur Rénov') under the supervision of Anah
- ▶ Volunteer work
- ▶ Household contributions

Des coûts liés à la spécificité de l'accompagnement

*Costs related to providing specific assistance*

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>2 000 - 5 000 € ⇒</b> | Accompagnement projet de rénovation performante<br><i>Assistance to deep renovations</i>                                |
| <b>6 000 - 8 000 € ⇒</b> | Accompagnement spécifique des ménages en situation de précarité<br><i>Specific assistance for vulnerable households</i> |

# Sommaire

## 1 Diagnostic

- a) La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante
- b) Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique
- c) L'importance de l'accompagnement

*a) Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*  
*b) Overview of financial schemes for energy renovation work*  
*c) The importance of assistance*

## 2 Propositions

- a) Proposition
- b) Recommandations à l'égard de la puissance publique

*a) Proposal*  
*b) Recommendations to public authorities*

## 3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

*a) Exploration of impact contracts*

# Une proposition pour le financement des rénovations performantes des logements des ménages précaires

*A proposal to finance energy-efficient home renovations for low-income households*

3 défis

Entre les subventions et les prêts : compléter les sources de financement

Améliorer l'efficacité des dispositifs d'accompagnement, diminuer les coûts

Intégrer financement des travaux, conseil / accompagnement / contrôle qualité

3 challenges

*Between grants and loans: supplementing sources of financing*

*Improving the efficiency of assistance schemes, reducing costs*

*Integrate financing of renovation work, advice / assistance / quality control*

# Une proposition pour le financement des rénovations performantes des logements des ménages précaires

*A proposal to finance energy-efficient home renovations for low-income households*

De nouveaux moyens d'actions pour compléter les mécanismes existants

New means of action to complement existing mechanisms

Proposition s'appuyant sur les retours d'expériences des experts réunis lors des ateliers : **la création d'un contrat à impact**

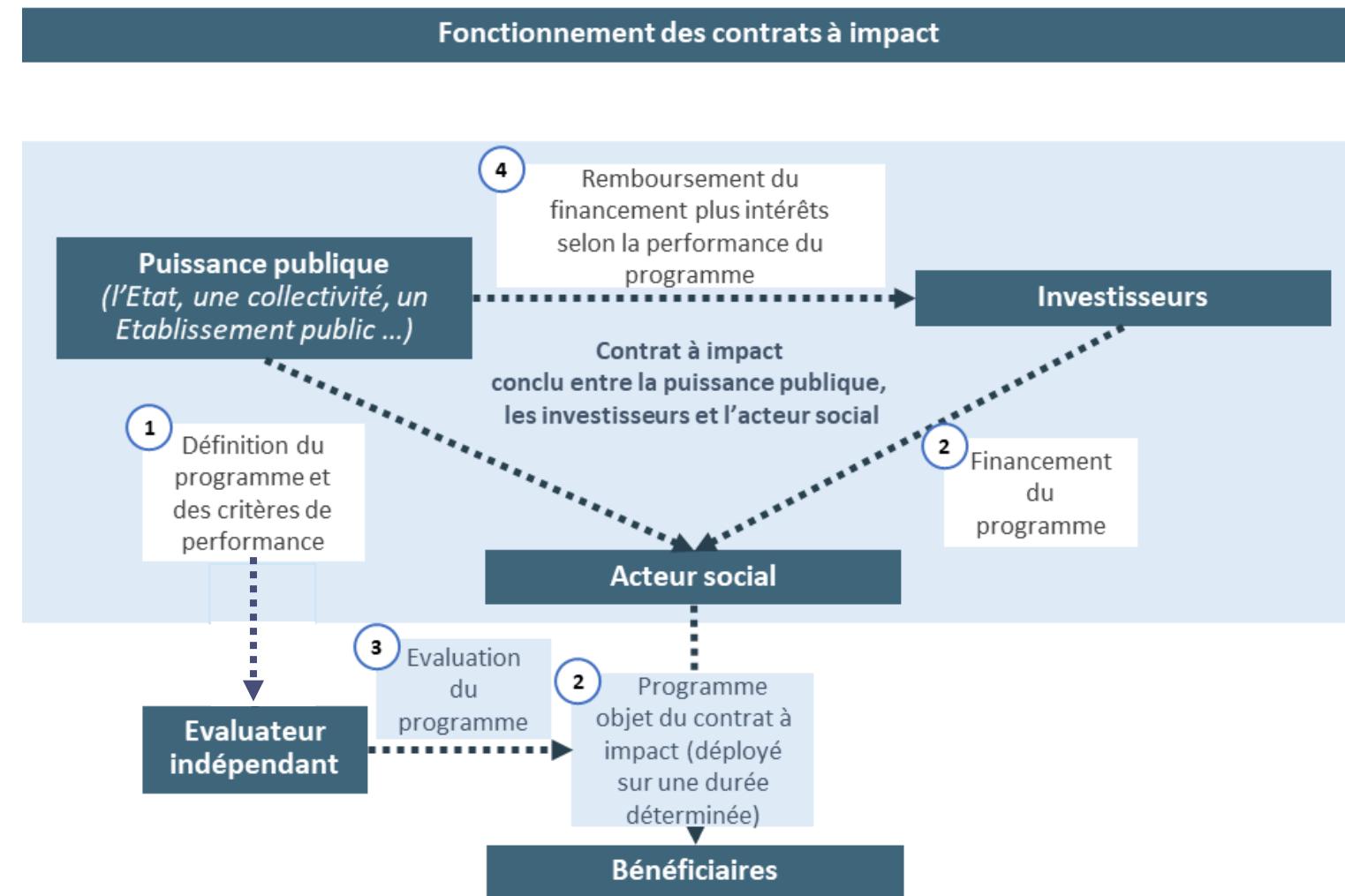
- ▶ Le Contrat à impact doit permettre de convaincre les parties prenantes du bien-fondé du mécanisme, de pérenniser une coopération entre acteurs publics et privés et un portage fort du risque par le secteur privé

*Proposal based on feedback from the experts at the workshops: **the creation of an Impact Contract***

- ▶ *The Impact Contract is designed to convince stakeholders that this mechanism is appropriate, to establish long-term cooperation between public and private players and to ensure that the private sector bears the risk*

# Proposition

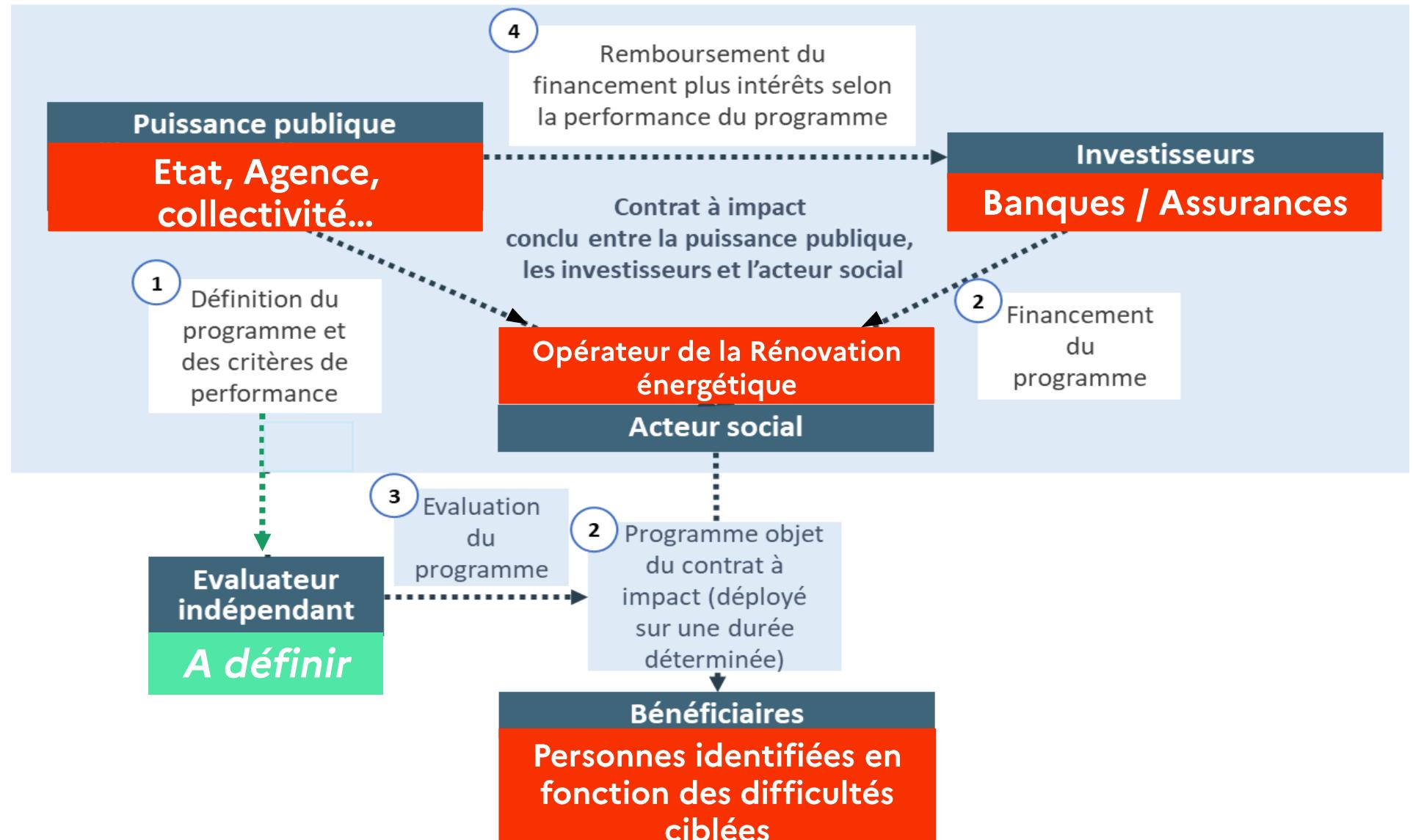
## Schéma de synthèse du Contrat à impact



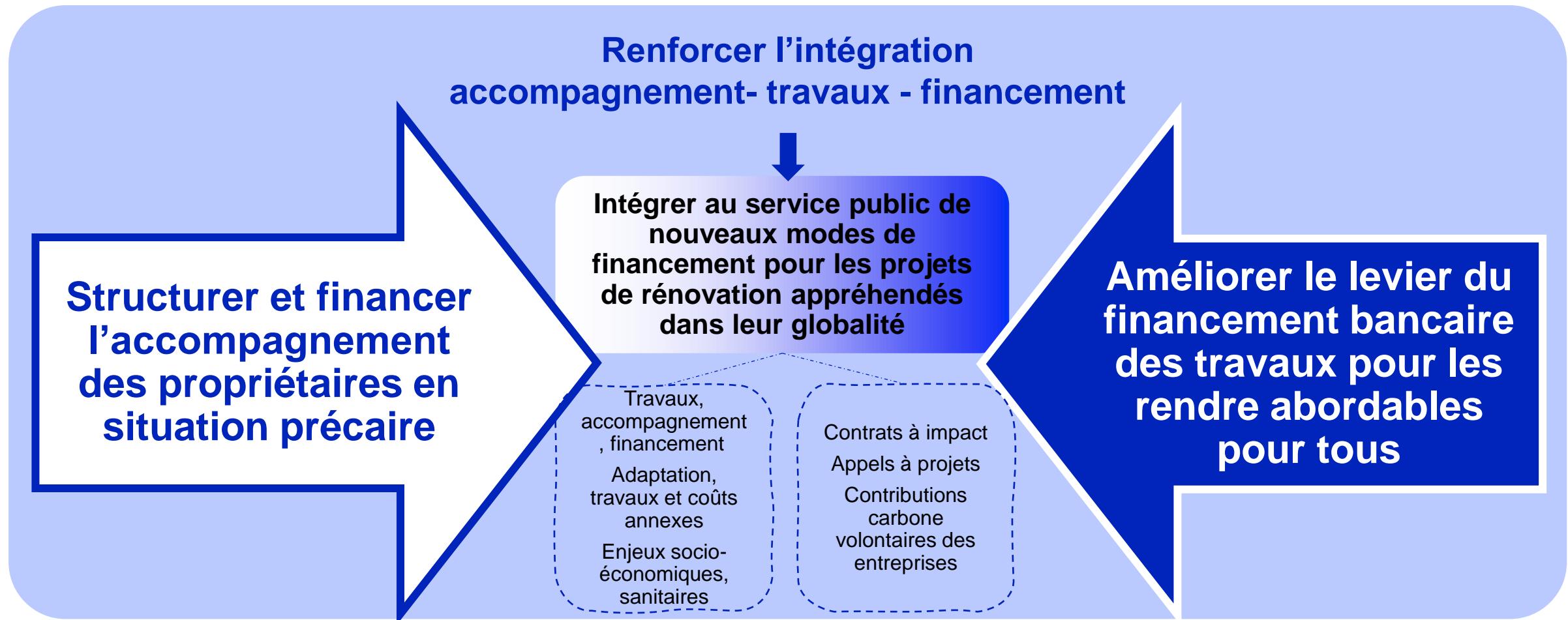
- Financial partnership: private investors pre-fund an innovative social programme of interest to a government
- Based on a pre-approved and measurable commitment to reach targeted impacts
- Private investors are reimbursed by the government if the objectives initially set are met

# Proposition

## Schéma de synthèse du Contrat à impact



# Recommandations à l'égard de la puissance publique



# Recommandations à l'égard de la puissance publique

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

Décloisonner les réseaux d'assistance pour un accompagnement centré sur les personnes et leurs priorités

Constituer des écosystèmes Etat - Collectivités - Acteurs associatifs locaux

Financer les acteurs et projets d'accompagnement des ménages en situation de précarité

Affiner les méthodes d'accompagnement des publics précaires pour plus d'efficience

Explorer les déterminants des décisions des ménages pour adapter l'accompagnement

Favoriser le passage de relais entre travailleurs sociaux et accompagnateurs / opérateurs ensembliers

Echanges entre accompagnateurs et Anah, co-construction du cadre d'éligibilité des dossiers  
REX Ecogie

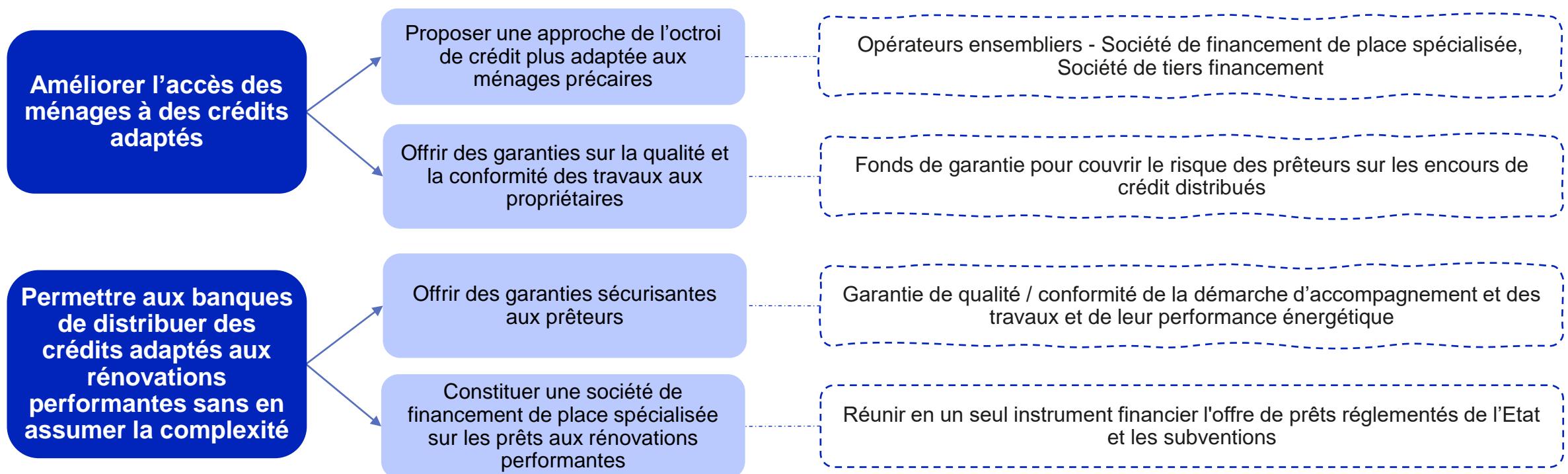
Acteurs associatifs, philanthropie, lauréats d'appels à projet et porteurs de programmes CEE au-delà de la phase d'amorçage

Une étude pour mieux comprendre les déterminants sociologiques et psychocognitifs d'une rénovation réussie, les conditions d'adhésion

Formation, sensibilisation pour les services sociaux et les organisations caritatives pour permettre la rénovation

# Recommandations à l'égard de la puissance publique

## Améliorer le levier du financement bancaire des travaux pour les rendre abordables pour tous



# Sommaire

## 1 Diagnostic

- a) La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante
- b) Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique
- c) L'importance de l'accompagnement

*a) Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*  
*b) Overview of financial schemes for energy renovation work*  
*c) The importance of assistance*

## 2 Propositions

- a) Proposition
- b) Recommandations à l'égard de la puissance publique

*a) Proposal*  
*b) Recommendations to public authorities*

## 3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

*a) Exploration of impact contracts*

# Exploration ultérieure du potentiel des contrats à impacts

## *Exploring the potential of impact contracts*

- Etude de préfiguration pour identifier les conditions nécessaires à leur émergence et à leur développement / *A prefiguration study to identify the requirements for their start-up*

Revue bibliographique et études de cas / *Literature review and case studies*

- 4 expériences de mise en œuvre de ces contrats / *4 expérimentations*

Analyse du point de vue des parties prenantes / *Stakeholder analysis*

- Entretiens / *Interviews*
- Identification des intérêts, blocages, besoins de ces acteurs, en particulier les investisseurs / *Identifying the interests, obstacles and needs of these stakeholders, particularly investors*

Rédaction d'un « cahier des charges » de l'expérimentation / *Drawing up a "specification" for the trial*

- Étapes préalables
- Modalités d'une expérimentation à partir de fin 2024

- Expérimentation : sécurisation du dispositif, définition d'un plan d'affaires, mise en exergue des avantages / *Experimentation: securing the scheme, defining a business plan, highlighting the benefits*
- Communication voire généralisation ➔ A suivre ! / *Communication or even roll-out*



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

