

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

---

Analyses et propositions

---

**RAPPORT FINAL**

JUIN  
2024

## REMERCIEMENTS

*Les auteurs de ce rapport remercient vivement pour leurs contributions :*

**Les membres du Comité de pilotage de l'étude :**

Sarah MARQUET, pilote ADEME de la mission, Service Bâtiment, ADEME  
Laura BERTHET, DG Trésor  
Laurie BERGIA, DG Trésor  
Frédéric MONFROY, DG Trésor  
Arthur JAN Adjoint au chef de bureau DGALN/DHUP/FE1  
Jonathan COHEN, Selma GÉRAUT et Roxane ROUSSEAU, DGALN/DHUP/FE1  
Michaël PREVOST, MCIPREB  
Hippolyte CARRIERE, Barbara ROCHA MARIANO, Anah  
Maxime PASQUIER, chef du service Bâtiment de l'ADEME  
Isolde DEVALIÈRE, ADEME, Observatoire National de la Précarité énergétique (ONPE)

**Les experts qui ont contribué aux ateliers :** Laurent BEHAGHEL (Toits de l'espoir), Franck BILLEAU (Réseau Eco Habitat), Fabienne BOUTIÈRE (EDF R&D), Constance HOREAU et Hippolyte CARRIÈRE (Anah), Adrien CHAUSSINAND (Réseau Procivis), Jonathan COHEN (DGALN/DHUP/FE1), Isolde DEVALIÈRE et Lise-Marie DAMBRINE (ADEME - ONPE), Cécile GUERIN DELAUNAY et Aurélien DEJEAN (SOLIHA), Arthur JAN, Jonathan Cohen et Roxane ROUSSEAU (DGALN/DHUP/FE1), Stéphane LAROCHE (Maison de l'Habitat du Département du Puy de Dôme), Hadrien LEGALLET (Secours Catholique), Marjolaine MEYNIER MILLEFERT (Députée de l'Isère), Alice MORCRETTE (Régie régionale du SPEE Hauts-de-France), Thien VO (Confédération nationale du Crédit Mutuel), Alban Von GAVER et Victor BOSSARD (Diabolo).

Les relecteurs

Albane GASPARD, Service Bâtiment, Cécile GRACY, Service Bâtiment, Marie-Laure GUILERMINET, Direction prospective et recherche, ADEME  
Jonathan COHEN, Chargé de mission rénovation énergétique, DGALN/DHUP/FE1  
Etienne LE NORCY, Chef de projet rénovation énergétique parc résidentiel (Coordination interministérielle MCIPREB)  
Laurie BERGIA, Adjointe à la cheffe de bureau BANCFIN3, DG Trésor  
Laura BERTHET, Cheffe du bureau BANCFIN3, DG Trésor

Les informations et opinions exposées dans ce rapport n'engagent que les auteurs.

## CITATION DE CE RAPPORT

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. 138 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 Réfabert, 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

## RÉSUMÉ

Financer la rénovation énergétique de l'habitat des ménages propriétaires occupants les plus précaires, c'est mettre en capacité ces propriétaires et atteindre une partie du parc le plus dégradé de logements en France ; c'est ainsi contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de la stratégie française sur l'énergie et le climat, et rétablir ou renforcer les liens sociaux altérés par de mauvaises conditions de logement.

Les financements qui pourraient être mobilisés pour répondre à ces besoins sont aujourd'hui difficiles à coordonner, et pourraient être complétés en considération des externalités positives de l'amélioration de l'habitat des ménages en situation précaire.

- L'Etat investit massivement dans l'amélioration du parc résidentiel privé, avec un objectif d'amélioration de l'efficacité énergétique et pour favoriser l'offre de logements abordables. Les collectivités interviennent en co-financement et animation de ces dispositifs, de façon variable selon les territoires.
- Les banques peuvent distribuer les prêts réglementés tels que l'éco-prêt à taux zéro. Elles ont montré jusqu'à présent peu d'intérêt pour le Prêt Avance Rénovation, un prêt remboursable in fine qui deviendra en 2024 un prêt à taux zéro pendant 10 ans, remboursable lors de la vente du logement : une formule particulièrement adaptée aux ménages aux revenus limités. 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.
- Des acteurs sociaux, caritatifs ou des 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.

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 de la rénovation, dans des dispositifs adaptés au vécu des demandeurs et à leurs possibilités.

Le rapport propose des recommandations pour :

- la création d'un contrat à impact : un partenariat financier public privé permettant de mobiliser des investisseurs sur un programme d'intérêt général, qui en assument le financement et en obtiennent ensuite le remboursement par la puissance publique, uniquement si les impacts prévus sont atteints.
- la structuration et le financement de l'accompagnement des propriétaires en situation précaire en particulier par des prêts adaptés.
- l'amélioration du levier du financement bancaire des travaux pour les rendre abordables pour tous.

## ABSTRACT

Financing deep renovation of the most vulnerable owner-occupiers housing means bettering the quality of life of these owners, targeting a portion of the most lowly-rated housing stock in France as well as contributing to achieving the objectives of the French strategy on energy and climate, and more generally, restoring or strengthening social links altered by poor housing conditions.

The funding that could be mobilised to meet these needs makes up a bundle of resources that are currently difficult to coordinate, and which could also be supplemented in consideration of the positive externalities of improving the housing of low-income households.

- The French government is investing massively in the improvement of private housing, with a view to enhancing energy efficiency and promoting affordable housing. Local authorities are co-financing and coordinating these schemes, but their involvement varies greatly from region to region.
- Banks may distribute regulated zero-interest rate loans earmarked for home energy renovations. They have shown little interest in the Prêt Avance Rénovation, a loan repayable in fine which in 2024 will become a zero-rate loan for 10 years, repayable when the home is sold: a particularly well-suited formula for households on limited incomes. To steer the credit offer towards high-performance renovations, banks need to overcome the complexity and cost of managing loans earmarked for energy-efficient renovations, for which compliance should be monitored.
- Social, charitable and philanthropic organisations are involved in donations and support to households.

One of the essential conditions for an effective redeployment of funding towards the renovation of run-down housing is to develop a capacity to integrate the technical, regulatory, socio-psychological and financing aspects of the solutions best suited to the applicants' experiences and possibilities.

The report formulates recommendations for:

- the creation of an impact contract: a public-private financial partnership enabling investors to be mobilised for a programme of general interest, which they finance and are then reimbursed by the public authorities, only if the planned impacts are achieved.
- structuring and financing support for homeowners in precarious situations, through appropriate loans particularly.
- improving the leverage of bank financing for works to make them affordable for all.



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>9</b>
<b>1. LES BESOINS ET LES FREINS EXPRIMES PAR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN SITUATION PRECAIRE, CONCERNANT LA RENOVATION DE LEURS LOGEMENTS .....</b>	<b>10</b>
<b>1.1. Les ménages en situation de précarité énergétique : une population au carrefour de difficultés multiples .....</b>	<b>10</b>
1.1.1. Chiffres-clés sur la précarité énergétique.....	10
1.1.2. La précarité énergétique est multidimensionnelle par nature.....	12
1.1.3. Une analyse centrée sur le segment des propriétaires occupants en situation de précarité.....	15
1.1.4. Les motivations, les craintes et les blocages exprimés par les propriétaires occupants	
16	
<b>1.2. Une vision trop restreinte des travaux à réaliser et du périmètre des coûts induits.....</b>	<b>18</b>
1.2.1. Les travaux pour lesquels les ménages souhaitent initier une démarche .....	18
1.2.2. Les incertitudes sur le montant des travaux .....	18
1.2.3. Le coût complet des travaux de rénovation .....	21
<b>1.3. La position des ménages vis-à-vis du financement de la rénovation énergétique : entre attentes élevées et fortes craintes .....</b>	<b>21</b>
<b>1.4. En conclusion .....</b>	<b>25</b>
<b>2. PANORAMA DES DISPOSITIFS FINANCIERS EN FAVEUR DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE EN FONCTION DU PROFIL DES MEN AGES BENEFICIAIRES .....</b>	<b>26</b>
<b>2.1. Les dispositifs incitatifs publics ouvrent aux propriétaires en situation précaire une perspective d'améliorer leurs logements et influent sur la performance des travaux.....</b>	<b>26</b>
2.1.1. L'évolution récente des aides de l'Etat gérées par l'Anah.....	26
2.1.2. Les prêts réglementés pour financer le "reste à charge" .....	41
<b>2.2. La grande variété des sources de financement complémentaires possibles pour les rénovations performantes .....</b>	<b>51</b>
2.2.1. L'Etat est le principal contributeur à l'élan de rénovation du parc résidentiel privé .	51
2.2.2. Les collectivités contribuent à certaines aides d'Etat et en distribuent d'autres .....	53
2.2.3. Les banques pourraient davantage contribuer au financement des rénovations performantes .....	54
2.2.4. Les entreprises, pourraient également contribuer au financement des rénovations au-delà du cadre des Certificats des Economies d'Energie.....	54
2.2.5. Les organismes qui déplacent le bénévolat, et des missions sociales oeuvrent en faveur des rénovations énergétiques pour les ménages aux ressources très limitées .....	55
2.2.6. Les particuliers peuvent-ils être mis à contribution ? .....	56
2.2.7. Un panorama chiffré des ressources existantes ou à envisager pour la rénovation énergétique des logements.....	57
<b>2.3. En conclusion .....</b>	<b>61</b>
<b>3. POUR BIEN ASSEMBLER, L'EFFET DE LEVIER DE L'ACCOMPAGNEMENT</b>	
<b>63</b>	

<b>3.1. Cartographie de l'accompagnement .....</b>	<b>63</b>
3.1.1. Diversité des accompagnements .....	63
3.1.2. L'intervention des pouvoirs publics relayée par l'ADEME et l'Anah ont conduit à structurer un réseau : France Rénov', réunissant depuis 2021 deux filières historiquement distinctes : .....	64
3.1.3. La convergence progressive des accompagnements dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat .....	67
<b>3.2. Les spécificités des besoins en accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, depuis la détection jusqu'à la réalisation des travaux.....</b>	<b>69</b>
3.2.1. L'intégration de l'accompagnement dans les politiques locales en faveur de l'insertion par le logement et de la transition écologique.....	69
3.2.2. Assembler et distribuer les financements : une compétence développée par les Sociétés de Tiers Financement .....	71
<b>3.3. Evaluation des coûts d'accompagnement des ménages en situation de grande précarité .....</b>	<b>81</b>
<b>3.4. Le financement de l'accompagnement .....</b>	<b>82</b>
3.4.1. Les programmes gérés par les agences de l'Etat .....	82
3.4.2. La ressource limitée des CEE Précarité.....	84
3.4.3. Les projets financés par les programmes d'accompagnement des CEE orientés vers la réduction de la précarité énergétique des ménages propriétaires de leurs logements.....	85
3.4.4. La contribution des ménages.....	85
<b>4. SYNTHESE : BESOINS ET FREINS POUR LES MEN AGES PROPRIETAIRES EN SITUATION PRECAIRES ET DISPOSITIFS QUI OEUVENT POUR L'AMELIORATION NOTAMMENT ENERGETIQUE DE LEURS LOGEMENTS .</b>	<b>86</b>
<b>5. UNE PROPOSITION NOUVELLE POUR COMPLETER LE FINANCEMENT DES RENOVATIONS PERFORMANTES ET DE L'ACCOMPAGNEMENT DES MEN AGES PRECAIRES .....</b>	<b>88</b>
5.1. La perspective des Contrats à Impact .....	88
5.2. Les étapes de la mise en œuvre d'une expérimentation d'un contrat à impact en faveur de la rénovation performante et de la lutte contre la précarité énergétique .....	91
<b>6. RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>92</b>
6.1. Intégrer au service public de nouveaux modes de financement fondés sur les impacts de l'accompagnement et des rénovations.....	93
6.2. Structurer et financer l'accompagnement des propriétaires en situation précaire	93
6.2.1. Décloisonner et coordonner les réseaux d'assistance pour un accompagnement centré sur les personnes et leurs priorités .....	93
6.2.2. Affiner les méthodes d'accompagnement des publics précaires pour plus d'efficience.....	95
6.3. Améliorer le levier du financement bancaire des travaux pour les rendre abordables pour tous, tout en optimisant les dépenses publiques.....	95
6.3.1. Améliorer l'accès des ménages à des crédits adaptés.....	96
6.3.2. Permettre aux banques de distribuer des crédits adaptés sans en assumer la complexité en constituant une société de financement spécialisée sur les prêts aux rénovations performantes.....	96
<b>INDEX DES TABLEAUX ET FIGURES.....</b>	<b>97</b>



<b>SIGLES ET ACRONYMES .....</b>	<b>99</b>
<b>ANNEXE 1 - SOLUTION PROPOSEE: EXPERIMENTATION DES CONTRATS A IMPACT .....</b>	<b>101</b>
1. Description du dispositif .....	101
2. Acteurs impliqués dans la mise en œuvre du dispositif.....	101
Acteurs impliqués dans le financement du dispositif.....	101
Acteurs impliqués dans la mise en œuvre du dispositif, dans la sensibilisation et l'accompagnement des ménages.....	102
Schéma de synthèse d'une expérimentation des contrats à impact.....	103
3. Adéquation entre le dispositif et les besoins et attentes des ménages.....	103
4. Catégories et part de ménages couverts par le dispositif .....	104
5. Financement du dispositif.....	105
Enveloppe financière du dispositif (travaux et accompagnement).....	105
Financement de l'accompagnement .....	106
Financement à l'échelle d'un projet et reste à charge pour les ménages .....	106
6. Potentiel associé au dispositif .....	106
7. Conditions de réussite.....	107
8. Perspectives d'évolution dans divers scénarios .....	108
9. Synthèses des avantages et inconvénients du dispositif .....	110
10. Pistes d'articulation avec l'existant et les autres dispositifs proposés .....	110
<b>ANNEXE 2 - STATUT, FONCTIONNEMENT ET RESULTATS DES SOCIETES DE TIERS-FINANCEMENT .....</b>	<b>112</b>
1. Statut législatif.....	112
2. Le parcours de service des Sociétés de Tiers-Financement.....	113
3. Résultat des Sociétés de tiers-financement.....	114
<b>ANNEXE 3 - ENTRETIENS MENES ET SOURCES CONSULTEES.....</b>	<b>116</b>
1. Entretiens.....	116
2. Liste des sources consultées (par ordre de citation) .....	117
<b>ANNEXE 4 - QUESTIONNAIRES .....</b>	<b>120</b>
1. Questionnaire dédié aux bénéficiaires .....	120
2. Questionnaire dédié aux banques .....	127
<b>ANNEXE 5 - FOCUS GROUP.....</b>	<b>134</b>
1. Ordre du jour, questionnement.....	134
2. Ménages rencontrés.....	135
<b>ANNEXE 6 – PARTICIPANTS AUX ATELIERS 1 ET 2 .....</b>	<b>136</b>



# Introduction

---

En 2022, l'ADEME a publié une étude sur le financement de la rénovation énergétique performante des logements<sup>1</sup>, 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 puis à l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Cette question est au cœur des réflexions au plus haut niveau de l'Etat, avec le plan France Nation Verte 2030 établi par le Secrétariat Général à la Planification écologique (SGPE)<sup>2</sup> et le Parlement, avec la parution du rapport de la commission d'enquête du Sénat sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation des bâtiments en juillet 2023<sup>3</sup>.

**La présente étude apporte une réflexion complémentaire sur l'accès au financement des ménages propriétaires occupants en situation de précarité énergétique, en France Métropolitaine et propose des moyens d'action complémentaires aux dispositifs existants.** L'étude se concentre sur les enjeux de convaincre les propriétaires de réaliser un investissement très conséquent et de faciliter leur accès à des financements adaptés à leur situation. La commande de l'étude ne prévoyait pas d'aborder la situation des propriétaires bailleurs et des locataires car elle aurait requis de se focaliser en outre sur un autre enjeu méritant une étude à part entière : celui des relations locatives et sa réglementation spécifique. Afin de proposer des dispositifs adaptés, il convient de définir les besoins particuliers des ménages en situation de précarité voire de très grande précarité d'un point de vue financier, mais aussi plus largement, de s'interroger sur leur rapport à leur logement, à leurs craintes vis-à-vis de la gestion de travaux, des démarches administratives ou bancaires complexes, etc., ces éléments pouvant induire des coûts supplémentaires spécifiques. L'analyse s'attache ensuite à identifier et interroger les dispositifs financiers en place qui, dans le panorama global des aides à la rénovation énergétique des logements, répondent plus spécifiquement à la précarité énergétique. Comment fonctionnent ces dispositifs ? comment sont-ils distribués ? dans quelle mesure répondent-ils vraiment à la demande des ménages en situation précaire ? L'étude propose un point particulier sur le prêt avance rénovation (PAR), son lancement, sa mise en œuvre. Des simulations au niveau des ménages ont été réalisées pour tester différentes solutions de financement et leur impact sur le 'reste à charge'. Le diagnostic aborde ensuite les besoins – notamment financiers - des prescripteurs et accompagnateurs, et illustre l'importance de leur mobilisation auprès des ménages précaires et très précaires, d'un point de vue social, technique et financier. Les analyses menées s'appuient sur une importante revue documentaire (cf. Annexe 5), de nombreux entretiens : 9 prescripteurs, 1 bénéficiaire, 15 financeurs (cf. Annexe 6) et d'un focus group avec 3 ménages bénéficiaires dans l'Oise (cf. Annexe 7). Deux enquêtes ont été mises en ligne comme demandé dans le cahier des charges, une première destinée aux collaborateurs des banques distributrices du PAR et une seconde pour les ménages en situation de précarité énergétique (cf. Annexe 5). Elles se sont avérées inexploitables du fait du nombre trop restreint de répondants (pour la première, refus des banques de la faire circuler et pour les ménages, malgré l'appui des prescripteurs, seulement 6 réponses ont pu être collectées). Pour compenser ces difficultés, nous avons mené des études de cas, grâce à la collaboration de la Régie du Service Public de l'Efficacité Energétique de la Région Hauts-de-France, pour illustrer l'impact des dispositifs d'aides et de prêts subventionnés pour financer des travaux plus ou moins ambitieux.

Lors de la deuxième phase de la mission, 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. Dans un premier temps, de nouveaux moyens d'actions et les possibilités de les articuler entre eux et avec les dispositifs préexistants ont été présentés à partir de l'état des lieux, pour s'interroger sur leur pertinence, puis les affiner et valider ces pistes de développement. Ces réflexions ont ensuite conduit à la formulation de recommandations pour les politiques publiques, sur l'organisation et le financement de l'accompagnement des ménages en situation de précarité et sur

---

1 ADEME, Institut négaWatt, Ile-de-France Energies, GreenFlex, 2022, Financer la rénovation énergétique performante des logements. Propositions d'orientation des politiques publiques (2022-2027) pour un parc BBC rénovation ou équivalent en 2050, 193 pages. Voir : Financer la rénovation énergétique performante des logements - La librairie ADEME.

2 Voir : la synthèse du plan « Mieux agir – La planification écologique et le Tableau de bord de la planification écologique (Juillet 2023): [Voir : Mieux agir – La planification écologique](#)

3 Voir : Efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique - Rapport - Sénat ([senat.fr](#))

la facilitation de leur accès au crédit et à des solutions de financement complémentaires aux subventions auxquelles ils sont très généralement éligibles.

*Encadré 1 : Définition des rénovations performantes*

**L'article L111-1 du code de la construction et de l'habitation définit les rénovations performantes<sup>4</sup> :**

Une rénovation énergétique est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes : a) l'atteinte de la classe A ou B au sens du diagnostic de performance énergétique (DPE) et b) l'étude des six postes de travaux de rénovation suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Pour les bâtiments de classe F ou G au sens du DPE, une rénovation énergétique est dite performante lorsque les travaux permettent l'atteinte au moins de la classe C du DPE et que ces 6 postes de travaux ont été étudiés.

Des exceptions au respect de ces deux conditions sont prévues lorsque les travaux feraient courir un risque de pathologie du bâti ou pour les bâtiments qui présentent des spécificités techniques, architecturales ou patrimoniales ou des coûts de travaux manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien. Dans ces cas, une rénovation énergétique est dite performante lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes du DPE et que les six postes de travaux précités ont été traités.

## **1. Les besoins et les freins exprimés par les propriétaires occupants en situation précaire, concernant la rénovation de leurs logements**

Cette section présente des éléments de cartographie des ménages en situation de précarité énergétique et les restitutions des personnes interrogées concernant leurs motivations et leurs craintes vis-à-vis des travaux de rénovation et des dispositifs de financement proposés.

### **1.1. Les ménages en situation de précarité énergétique : une population au carrefour de difficultés multiples**

#### **1.1.1. Chiffres-clés sur la précarité énergétique**

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 ». La réflexion menée dans le cadre de cette mission mobilise le panier d'indicateurs sur lequel l'ONPE<sup>5</sup> a pris le parti de se baser pour suivre la précarité énergétique :

4 Cette définition, introduite par la loi « Climat et Résilience » d'août 2021 était fondée sur l'étude de Rapport final de l'étude Perf in Mind coordonnée par Eneritech, avec Effinergie, Médiéco et l'Institut négaWatt, le soutien de l'ADEME, et la participation des régions Normandie, Grand Est, Centre-Val-de-Loire, Bourgogne-Franche Comté et de Dorémi. Comité de suivi technique : CSBT, de l'AQC et de POUGET Consultants. Voir : [Perf in mind : rénovation performante de maisons individuelles - La librairie ADEME](#)

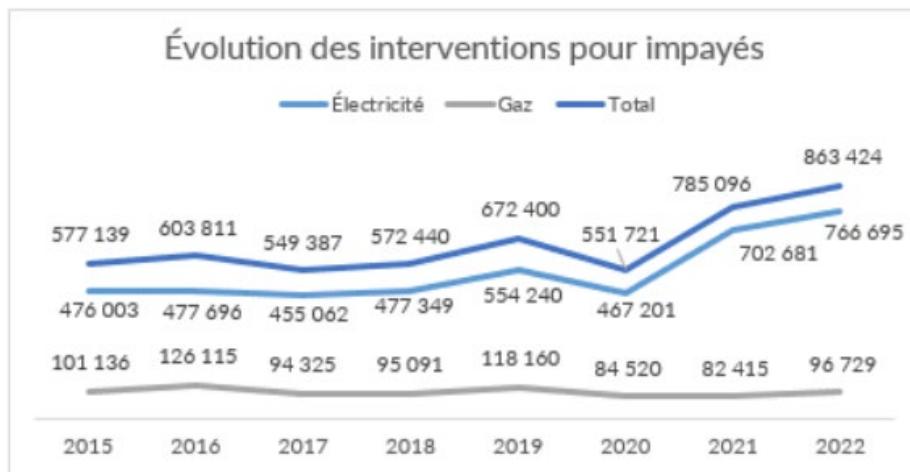
5 Site de l'ONPE : ONPE | Observatoire National de la précarité énergétique. Voir : Tableau de bord de la précarité énergétique (édition novembre 2023) | ONPE [https://onpe.org/tableau\\_de\\_bord/chiffres\\_cles](https://onpe.org/tableau_de_bord/chiffres_cles)

- Le Taux d'effort énergétique (TEE) : considère un ménage en situation de précarité énergétique lorsque ses dépenses énergétiques dans son logement sont supérieures à 8 % de son revenu, et son revenu par unité de consommation (UC) est inférieur au 3e décile de revenu par unité de consommation ;
- Le ressenti au Froid (FROID)<sup>6</sup> ;

L'ONPE relève dans l'édition de novembre 2023 du tableau de bord de la précarité énergétique, que :

- 26% des ménages déclarent avoir souffert du froid pendant au moins 24h au cours de l'hiver 2022-2023 ;
- 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 et font partie des plus modestes<sup>7</sup>.
- Sur 30 millions de résidences principales au 1er janvier 2022, environ 5,2 millions seraient des passoires thermiques (étiquettes F ou G du DPE)<sup>8</sup>
- 863 424 ménages ont subi une intervention d'un fournisseur d'énergie en 2022, indicateur en hausse depuis 2020 qui s'explique en 2021 par un effet de rattrapage des interventions qui n'ont pas été réalisées en 2020, première année de crise sanitaire, pendant laquelle la trêve hivernale des coupures d'énergie pour impayés avait été prolongée, puis en 2022 par les conséquences de la guerre en Ukraine : crise énergétique, poussées de l'inflation et des taux d'intérêt et ce malgré le « bouclier tarifaire » et l'attribution de chèques énergie complémentaires.

*Figure 1 : Nombre d'interventions des fournisseurs d'énergie faisant suite à des impayés d'énergie<sup>9</sup>*



6 Indicateur déclaratif permettant de quantifier les phénomènes d'auto-restriction. Un ménage est considéré en situation de précarité énergétique s'il déclare avoir souffert du froid pendant au moins 24 h dans son logement au cours de l'hiver précédent le sondage. Notons que l'ONPE suit également un indicateur sur le ressenti de l'excès de chaleur depuis 2020.

7 Selon les organisateurs de la journée contre la précarité énergétique le 23 novembre 2023, cet indicateur donne, selon la source de l'ONPE : 5,6 millions de ménages, soit 12 millions de personnes (voir : [Espace presse - Journée contre la Précarité Énergétique](#)).

Energies Demain a réalisé une actualisation de son modèle de données ENERTER Précarité pour l'année 2022, prenant en compte notamment le prix des énergies constaté mi 2022. En considérant ce paramètre ainsi que les caractéristiques sociodémographiques et des logements, la proportion de ménages en précarité énergétique selon l'indicateur TEE\_3D (taux d'effort énergétique supérieur à 8%, pour les ménages des trois premiers déciles de revenus) serait portée à 14,7% des ménages français (tous statuts d'occupants confondus).

8 Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE)

9 Source : Médiateur de l'Energie

- 42% des Français qui déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2022-2023 pendant au moins 24h suite à une limitation financière, tandis que 34% d'entre eux estiment que c'est à cause d'une mauvaise isolation thermique de leur logement. Il est également crucial de noter que la précarité énergétique concerne de plus en plus l'inconfort l'été. En 2023, 55 % des ménages déclarent avoir souffert du chaud pendant au moins 24 h, en raison de la canicule (et aussi du manque d'isolation et de la mauvaise ventilation)<sup>10</sup>.

*Encadré 2 : La difficile quantification du phénomène de précarité énergétique*

L'appréhension du phénomène de la précarité énergétique suppose de croiser des critères appréhendés tantôt par des statistiques publiques, tantôt des enquêtes, ce qui aboutit à des résultats différents, qui donnent une fourchette entre 11 % et 17 % des ménages et/ou des résidences principales.

### 1.1.2. La précarité énergétique est multidimensionnelle par nature

Selon l'ONPE : « 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 dépassant la situation du ménage.<sup>11</sup> ».

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.

*Encadré 3 : La précarité énergétique s'appréhende et se décline en politiques et dispositifs opérationnels à toutes les échelles*

En plus d'être multidimensionnelle, la précarité énergétique s'inscrit dans des contextes territoriaux variés et nécessite d'être abordée à différentes échelles territoriales. En effet, c'est l'imbrication et la complémentarité des politiques et dispositifs opérationnels adaptés aux divers échelons qui permettent de lutter efficacement contre ce phénomène. Ainsi, les collectivités selon leurs compétences déploient des actions et moyens complémentaires.

Par exemple, les Régions dans le cadre de leur compétence en matière d'action sociale et santé ou encore d'aménagement du territoire peuvent participer au financement d'opérations programmées, les Départements définissent notamment la politique d'action sociale, et la coordonne. Ils 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. En plus de dispositifs d'accompagnement comme les plateformes locales de la rénovation énergétiques, 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 : Programme d'Intérêt Général (PIG), Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Opération d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), Programme de Renouvellement Urbain (PRU)...

Les cartographies, ci-après, déclinent des résultats de proportions de ménages en précarité énergétique en considérant des échelles territoriales d'analyse différentes (de l'échelle nationale à celle de l'EPCI avec un niveau de détail communal)<sup>12</sup>. L'indicateur considéré est celui du Taux d'Effort Énergétique (TEE) supérieur à 10%, pour les trois premiers

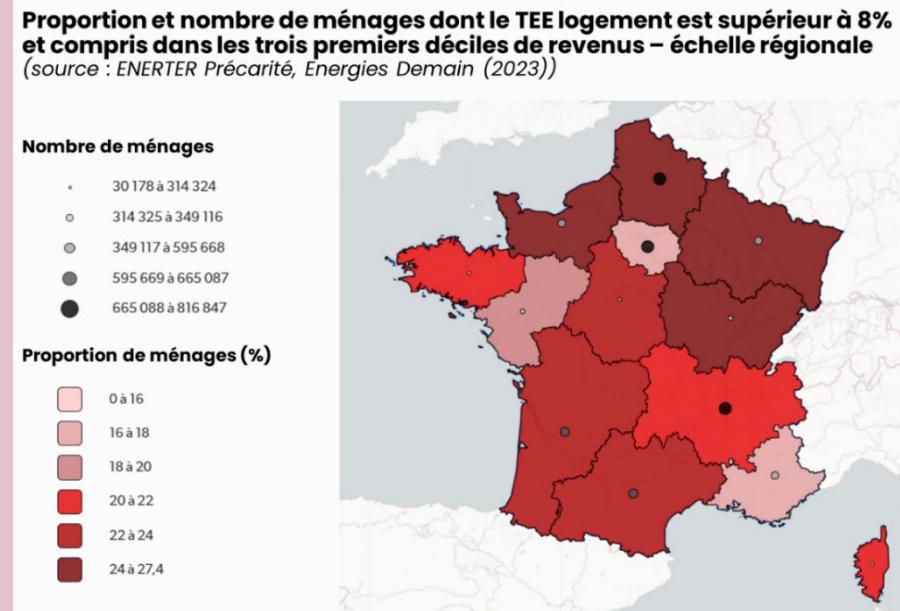
10 Source : tableau de bord ONPE nov 2023 de l'Observatoire National de la Précarité Energétique.

11 ONPE. (2017). Revue bibliographique de l'ONPE. « Conséquences, Usages et Coûts induits de la précarité énergétique ». [https://rec-onpe.ademe-cloud.fr/rapports\\_de\\_lonpe/revue\\_bibliographique\\_de\\_lonpe\\_conséquences\\_usages\\_et\\_couts\\_induits\\_de\\_la](https://rec-onpe.ademe-cloud.fr/rapports_de_lonpe/revue_bibliographique_de_lonpe_conséquences_usages_et_couts_induits_de_la)

12 Pour réaliser ces cartes à différents échelons territoriaux, le choix s'est porté sur la ville de Saint-Just-en-Chaussée dans l'Oise car un focus group a été organisé dans cette ville avec des ménages propriétaires occupants qui ont été en situation de précarité énergétique.



déciles de revenus des ménages<sup>13</sup>. Comme elles le présentent, la précarité énergétique est contrastée géographiquement et selon l'échelle géographique considérée il est possible d'en avoir une analyse et une approche différente qui se concrétiseront au travers de politiques adaptées.



Carte 1 : La précarité énergétique à l'échelle nationale, niveau de détail régional

<sup>13</sup> Il est important de souligner que les données utilisées pour créer ces cartes datent de 2015 et se basent sur un seuil du TEE à 10% et non 8%. Ainsi, le volume de ménages précaires est certainement supérieur, en particulier avec la récente augmentation du coût de l'énergie.



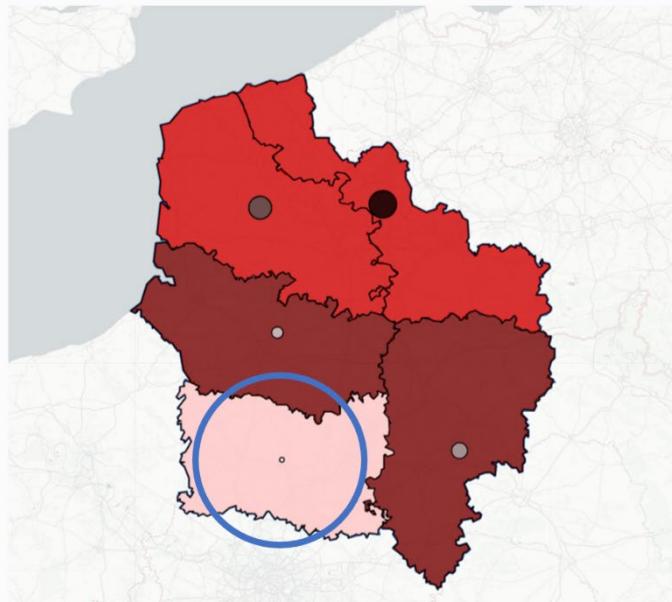
**Proportion et nombre de ménages dont le TEE logement est supérieur à 8% et compris dans les trois premiers déciles de revenus – zoom Région Hauts-de-France, détail échelle départementale**  
 (source : ENERTER Précarité, Energies Demain (2023))

**Nombre de ménages**

- 71 202 à 71 966
- 71 967 à 72 777
- 72 778 à 113 333
- 113 334 à 198 126
- 198 127 à 296 445

**Proportion de ménages (%)**

- 21,3 à 23
- 23 à 26
- 26 à 29
- 29 à 32



Carte 2 : La précarité énergétique à l'échelle des Hauts-de-France, niveau de détail départemental

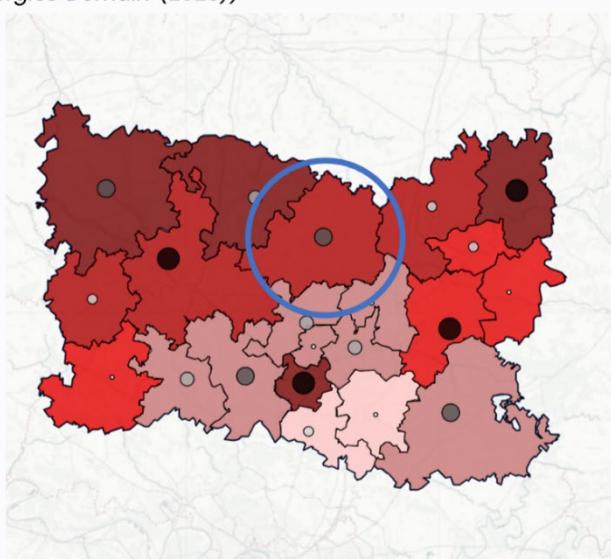
**Proportion et nombre de ménages dont le TEE logement est supérieur à 8% et compris dans les trois premiers déciles de revenus – zoom Département de l'Oise, détail échelle EPCI**  
 (source : ENERTER Précarité, Energies Demain (2023))

**Nombre de ménages**

- 1 200 à 1 546
- 1 547 à 2 096
- 2 097 à 2 669
- 2 670 à 3 869
- 3 870 à 10 790

**Proportion de ménages (%)**

- 9,9 à 13
- 13 à 16
- 16 à 19
- 19 à 22
- 22 à 25
- 25 à 31,4



Carte 3 : La précarité énergétique à l'échelle du Département de l'Oise, niveau de détail EPCI

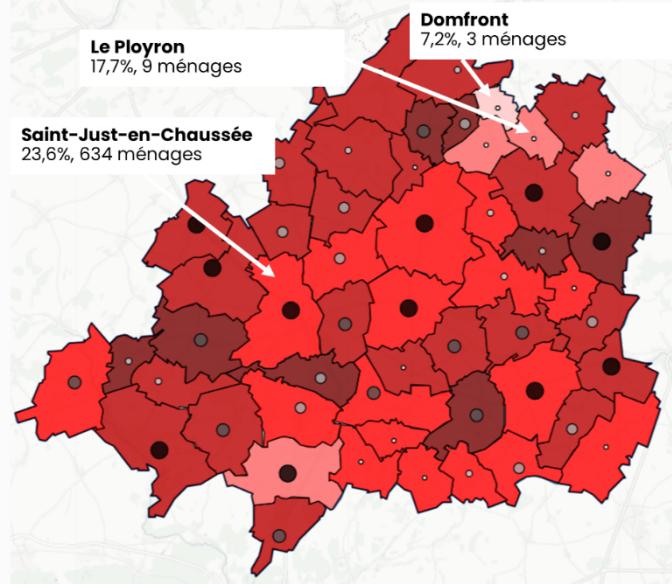
**Proportion et nombre de ménages dont le TEE logement est supérieur à 8% et compris dans les trois premiers déciles de revenus – zoom  
Communauté de Communes du Plateau Picard, détail échelle communale**  
(source : ENERTER Précarité, Energies Demain (2023))

**Nombre de ménages**

- 2 à 21
- 22 à 28
- 29 à 40
- 41 à 60
- 61 à 634

**Proportion de ménages (%)**

- |   |           |
|---|-----------|
| ■ | 7,1 à 12  |
| ■ | 12 à 18   |
| ■ | 18 à 24   |
| ■ | 24 à 30   |
| ■ | 30 à 33,8 |



Carte 4 : La précarité énergétique à l'échelle de la Communauté de Communes du Plateau Picard (où s'est déroulé le Focus Group), niveau de détail communal

La catégorisation des ménages selon le niveau de leurs dépenses d'énergie ne rend pas compte de la totalité des situations de précarité ni des potentiels d'économie d'énergie.

Comme le relevait la précédente étude sur le financement des rénovations du parc privé et social de l'ADEME<sup>14</sup> : « un ménage modeste dans un logement peu consommateur de chauffage ne sera pas en précarité énergétique-, alors qu'un ménage à revenus intermédiaires dans une passoire énergétique pourra l'être ». Par ailleurs, les ménages en grande précarité énergétique ne sont plus en capacité de se chauffer à une température de confort, et/ou ne sont plus en capacité de payer les factures énergétiques de leur logement.

En outre, ces critères ne rendent pas compte non plus de l'altération des capacités sociales et cognitives qui expliquent les situations de précarité et de vulnérabilité ou qui peuvent en résulter.

### 1.1.3.Une analyse centrée sur le segment des propriétaires occupants en situation de précarité

Dans le prolongement de l'étude de l'ADEME « Financer la rénovation énergétique performante des logements »<sup>15</sup>, qui a permis à l'ADEME de porter des recommandations visant à favoriser les rénovations performantes des logements, la présente étude se concentre sur le même sujet et sur le périmètre de la France métropolitaine, pour la fraction des propriétaires occupants qui sont en situation précaire et pour laquelle l'obstacle du financement du « reste à charge » est particulièrement problématique.

Cette étude n'aborde pas la situation des ménages en situation précaire qui sont locataires, ni celle des propriétaires bailleurs. En effet, la problématique de l'accès aux financements pour engager des travaux

14 Etude de l'ADEME déjà citée en introduction.

15 Etude déjà citée en introduction. Voir note 1.

qui vont au-delà de l'entretien courant ne concerne généralement pas les locataires (qui interviennent généralement sur des actions légères, voir encadré 3).

*Encadré 4 : La différence d'attitude des ménages face à la précarité énergétique entre les locataires et les propriétaires*

L'étude sur les leviers et les freins à la sortie de la précarité énergétique, réalisée pour l'ONPE en 2022<sup>16</sup>, indique clairement que l'attitude des ménages face à la précarité énergétique diffère fortement entre les locataires et les propriétaires.

Les locataires s'orientent vers les actions légères d'amélioration du logement ou le déménagement, notamment en raison de la relation locataires-bailleurs qui peut ralentir la réalisation de travaux. Pour les propriétaires, la principale voie de sortie de la précarité énergétique se trouve dans la rénovation du logement. Cela peut s'expliquer par :

- Le fort attachement au logement des propriétaires ;
- L'influence des dispositifs d'accompagnement et de financement ;
- La complexité administrative et organisationnelle que représente la vente d'un bien immobilier.

La question du financement s'aborde très différemment pour les propriétaires bailleurs. Le rendement attendu de la réalisation des travaux, en termes d'augmentation des revenus locatifs et de la valeur immobilière du bien, intervient prioritairement, dans le contexte de durcissement de la réglementation qui s'applique aux critères de décence et de rapports locatifs. Comment favoriser le financement des rénovations du parc de logements locatifs privés ? Cette question mériterait une étude à part entière, compte-tenu de son état globalement plus dégradé que la moyenne. Cette étude devrait prendre en compte les problématiques de la prise en compte quantitative de la « valeur verte » des logements rénovés et des rapports entre bailleur et locataires, qui ne sont pas abordées ici<sup>17</sup>.

**Pour les propriétaires occupants, l'accès au financement dépend surtout de critères de revenus disponibles et d'âge.** Selon le Memento de l'habitat privé publié par l'Anah<sup>18</sup> sur 16,5 millions de ménages propriétaires occupant leurs logements, le nombre de ménages aux revenus modestes ou très modestes est de 5,6 millions en France Métropolitaine, dont 3,4 millions aux revenus très modestes.

### **1.1.4. Les motivations, les craintes et les blocages exprimés par les propriétaires occupants**

#### **1.1.4.1. Motivations**

Selon les accompagnants interrogés dans le cadre de cette étude, une **très forte proportion de familles monoparentales et de personnes retraitées** dans les ménages propriétaires occupants en situation de précarité énergétique font appel à eux. Ils alertent également sur la part croissante des nouveaux accédants, ménages ayant récemment accédé à la propriété qui se retrouvent en situation de précarité énergétique, du fait d'une sous-estimation des coûts de l'énergie et des travaux de rénovation nécessaires.

Selon les observations des prescripteurs, la principale motivation des ménages est d'augmenter leur confort de vie, avant la volonté de réaliser des économies (d'autant plus en cas de privation énergétique). Toutefois, la dimension financière reste une préoccupation centrale pour les ménages, en particulier dans un contexte d'augmentation du coût de l'énergie. Sur l'ensemble des Français ayant indiqué avoir souffert du froid au moins 24h pendant l'hiver 2022-2023, 42% ont déclaré que cela provenait d'une autolimitation des consommations de chauffage pour raison financière<sup>19</sup>.

16 Gourmet, R., Beslay, C., Nolay, P. & De Oliveira, G. (2022). Enquête longitudinale. Suivi d'une cohorte de 30 ménages en précarité énergétique accompagnés et non accompagnés. Les leviers et les freins à la sortie du phénomène. ONPE. [https://onpe.org/sites/default/files/onpe\\_-\\_etude\\_longitudinale\\_-\\_analyse\\_transversale\\_.pdf](https://onpe.org/sites/default/files/onpe_-_etude_longitudinale_-_analyse_transversale_.pdf)

17 Signalons que le programme CEE en cours Bail Rénov' est dédié à la sensibilisation des propriétaires bailleurs et des locataires et leur offre un parcours de service. Voir : [Bail Rénov', le dispositif des propriétaires-bailleurs responsables \(bailrenov.fr\)](https://bailrenov.fr)

18 Voir : Mémento de l'habitat privé | Anah

19 Tableau de bord ONPE novembre 2023 : [https://onpe.org/tableau\\_de\\_bord/chiffres\\_cles](https://onpe.org/tableau_de_bord/chiffres_cles)

#### 1.1.4.2. Craintes et blocages

- L'impossibilité de se mobiliser dans un cadre de cumul de difficultés. La précarité énergétique se caractérise par un maillage de fragilités. A l'insuffisance des ressources financières s'ajoutent généralement d'autres difficultés, comme des problèmes de santé ou la précarité de l'emploi.
- Les blocages à la rénovation du logement peuvent également se trouver dans des raisons très pratiques, et notamment la nécessité de reloger les individus durant les travaux. Ce logement provisoire implique un ensemble de contraintes qui n'est souvent pas envisageable pour les ménages en situation précaire (éloignement du lieu de travail ou de la famille impliquant des frais de déplacement plus élevés, impossibilité d'avoir accès à ces logements avec un animal de compagnie, etc.).

La prise en compte de cet aspect, tant le coût du relogement que les effets induits de celui-ci (coût de transport, impact sur la scolarité des enfants), est un élément essentiel à prendre en considération pour emporter la décision. En particulier, pour les personnes âgées, les changements du quotidien peuvent être perturbants et de surcroit, provoquer des inquiétudes concernant leurs animaux domestiques, d'autant plus fortes qu'elles vivent isolées. Ces préoccupations peuvent constituer un obstacle insurmontable si elles ne sont pas prises au sérieux<sup>20</sup>.

- Les ménages concernés peuvent aussi être réticents à demander un accompagnement. Le degré d'insalubrité du logement ou la crainte de faire entrer une personne inconnue dans l'intimité du foyer peut pousser les ménages à se replier sur eux-mêmes et accentuer le sentiment d'exclusion sociale<sup>21</sup>. Par manque d'informations et du fait de certaines idées reçues, certains ménages pensent également être exclus de toute forme d'aide du fait d'être propriétaire et non locataire. La forte intrication entre logement et intimité, peut aussi freiner certains ménages à laisser des acteurs intervenir entre leurs murs.
- Aussi, le statut de propriétaire occupant est spécifique. Il "invoque les notions d'autonomie, de responsabilité, de liberté". Les ménages sont attachés à leur logement car il importe beaucoup dans les projets (ex : hériter d'une maison familiale, acheter une maison pour la rénover). Dans ces parcours, les ménages ont tendance à se replier sur eux-mêmes lorsque qu'ils n'arrivent plus à envisager l'amélioration de la situation (économique, financière). La mobilisation ou l'intervention d'un dispositif relève de l'échec, ce qui explique que les ménages rechignent plus souvent à solliciter une aide. »<sup>22</sup>.
- Enfin, une autre source de blocage est le découragement de certains ménages qui se sont « habitués à l'inconfort »<sup>23</sup>.

Afin d'accélérer la rénovation des logements, il est impératif d'intégrer ces craintes dans le développement des dispositifs de soutien aux travaux.

Face à des ménages confrontés à des difficultés qui se cumulent, les personnes et structures qui les accompagnent doivent sérier leurs priorités, sans qu'il soit possible de se focaliser d'emblée sur le projet d'une rénovation énergétique de leur logement, projet qui représente une importante charge mentale. De fait, l'intervention d'équipes pluridisciplinaires dans les Centres Communaux d'Action Sociale, ou la coordination d'acteurs sociaux spécialisés, ou bien encore l'accompagnement de bénévoles peuvent être

20 Selon des estimations dans le secteur médical, plus de 100 000 personnes par an refusent une hospitalisation car leurs animaux domestiques se retrouveraient seuls. Voir : <https://hal.univ-lorraine.fr/hal-03297702>). Selon cette étude menée par l'Université de Lorraine pour mesurer la prévalence des refus ou des reports d'hospitalisation déclarés par les patients, en lien direct avec la présence des animaux de compagnie, on retrouve 9,40% de refus ou reports d'hospitalisation pour des motifs variés : séparation, difficulté de trouver un moyen de garde, financier, soins spécifiques, peur de laisser l'animal à un inconnu, nombre d'animaux important... Des solutions existent pour leurs animaux en cas d'hospitalisation (pension, pet-sitting, assurance et autres) mais elles sont peu connues des patients. Des associations existent même, dans certaines régions, pour les patients en situation de précarité ou d'isolement.

21 RAPPEL. (2022). Synthèse du compte-rendu de l'atelier d'exploration du RAPPEL. Accompagnement des ménages en précarité énergétique : identifier les « trous dans la raquette » et les actions envisageables pour y remédier

22 Enquête longitudinale sur une cohorte de 30 ménages en précarité énergétique accompagnés et non accompagnés, déjà citée (cf. note page 14)

23 Ibid.

nécessaires pour traiter de façon cohérente les difficultés sociales, financières et techniques associées à la réalisation du projet de rénovation par des ménages propriétaires en situation précaire.

## **1.2. Une vision trop restreinte des travaux à réaliser et du périmètre des coûts induits**

### **1.2.1. Les travaux pour lesquels les ménages souhaitent initier une démarche**

Selon les prescripteurs interrogés, les ménages en situation de précarité énergétique souhaitent principalement réaliser des 'monogestes' ou des 'bigestes'.

- Il s'agit soit d'une auto-restriction : les ménages savent qu'ils ont un budget contraint et souhaitent par conséquent se concentrer sur ce qu'ils considèrent être la source principale des problèmes. Les travaux identifiés se font donc sur la base de ce qui est « visible », « connu » et ce qui apparaît comme le plus simple à déployer. Dans cette logique, la grande majorité des ménages visent le changement de fenêtres ou l'installation d'une pompe à chaleur, et excluent des travaux *a priori* plus conséquents tels que l'isolation des murs.
- Dans un autre cas identifié par les prescripteurs, le choix des travaux se fait en réponse à une opportunité créée par le déploiement d'une nouvelle aide. Les chantiers ciblés sont donc souvent des chantiers uniques et dépendants du périmètre de l'aide promue (par exemple l'installation d'une pompe à chaleur). Ce point souligne l'importance de la communication sur les dispositifs (voir Encadré 5).

*Encadré 5 : L'influence de l'accès direct aux aides via un portail internet dans le choix des ménages pour les primes accessibles pour des travaux unitaires, qui ne sont pas assortis d'un accompagnement obligatoire<sup>24</sup>*

Les prescripteurs interrogés ont fait remonter l'attirance des ménages faisant usage d'internet pour le dispositif MaPrimeRénov'. La communication s'est montrée plutôt efficace et les ménages étaient tentés de recourir à cette aide qui semblait facile d'accès, en comparaison aux autres. En somme, par préférence pour des démarches simples, **beaucoup de ménages qui étaient à l'aise avec les démarches en ligne ont eu tendance à s'orienter vers MaPrimeRénov'**, qui accordait des aides spécifiques pour chaque opération individuelle de travaux, au détriment de MaPrimeRénov' Sérénité, qui jusqu'à la fin de l'année 2023, promouvait une approche plus globale en soutenant la réalisation d'un bouquet de travaux.

A contrario, les ménages n'ayant pas accès à internet et qui se renseignaient auprès des prescripteurs s'orientaient proportionnellement plus vers MaPrimeRénov Sérénité, même si cette dernière était *a priori* plus engageante et plus complexe à mettre en œuvre.

Comme précisé dans la section suivante, l'un des principaux enjeux des acteurs de l'accompagnement est d'amener les ménages vers un projet de rénovation plus global que leur idée initiale, pour apporter une réponse pertinente et durable à la précarité énergétique ; la communication sur les aides nationales représentait pour ces acteurs un obstacle, dans la mesure où l'accès facile à des primes pour des travaux non-coordonnés allient à l'encontre de leurs propres messages.

### **1.2.2. Les incertitudes sur le montant des travaux**

Les besoins financiers incluent le coût des travaux, de l'accompagnement, ainsi que les frais annexes divers liés aux contraintes précédemment évoquées (le besoin de relogement par exemple). Nous commençons par rappeler que **déterminer le montant de travaux qui seront réalisés est un exercice très difficile**.

Toutefois, différentes études permettent d'estimer un coût moyen de rénovation entre 11 000 et 60 000 EUR (Encadré 6), dépendant des caractéristiques des logements (surface, année de construction,

24 Eléments issus des entretiens réalisés dans le cadre de l'étude (cf. annexe). Depuis ces entretiens, l'intitulé des subventions versées par l'Anah a été modifié (cf. partie 2.1.1).

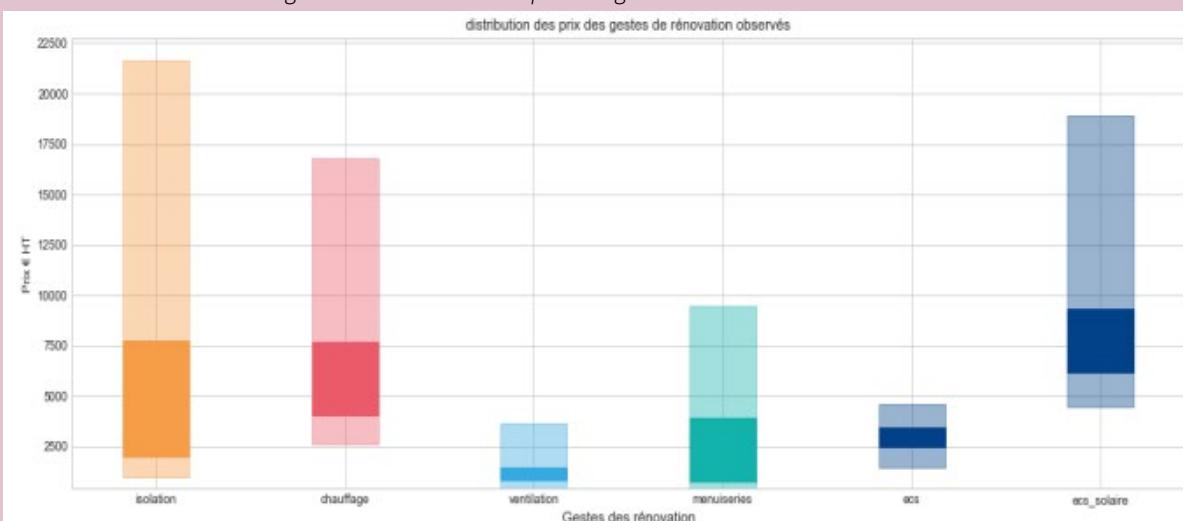
localisation, principales causes derrière la faible performance énergétique, etc.) ainsi que des travaux réalisés (nombre et nature des gestes de rénovation).

*Encadré 6 : Estimation du coût des travaux de rénovation*

Différentes études évaluent l'enveloppe nécessaire à la réalisation de travaux :

- L'enquête TREMI réalisée par l'ADEME (2018)<sup>25</sup>, conclut que le coût moyen dépensé par logement s'élève à 11 750 EUR. Ce montant s'élève à 25 900 EUR pour les logements qui gagnent au moins deux classes DPE énergie. Toutefois le saut de deux classes du DPE, qui rend des travaux éligibles à MaPrimeRénov',» peut correspondre aux critères du label « BBC Effinergie rénovation – 1<sup>ère</sup> étape » mais, si l'étiquette de départ est E, F ou G, le saut de 2 étiquettes ne permet pas d'atteindre la classe A ou B du DPE qui caractérise les rénovations performantes
- L'étude légèrement antérieure, réalisée par le CEREMA sur la campagne de rénovations BBC menée dans le cadre d'une convention de développement durable entre la Région Alsace et EDF<sup>26</sup>, relevait un coût médian d'investissement de 60 000 € TTC et un coût moyen de 68 000 € TTC (avec de grandes disparités selon les projets et notamment les étiquettes DPE de départ).
- L'étude des prix des rénovations énergétiques des logements menée par l'ADEME en 2018 relève également de fortes disparités des prix, comme l'illustre le graphique suivant, issu de ce rapport :

*Figure 2 : Distribution des prix des gestes de rénovation en 2018<sup>27</sup>*



- L'étude PerfinMind présente les résultats d'une campagne de mesure sur 106 maisons rénovées à un niveau BBC ou équivalent, représentant 11 dispositifs d'accompagnement de la rénovation performante, réparties sur le Nord et l'Est de la France.<sup>28</sup> : les rénovations analysées correspondent à des rénovations complètes (en une étape) et performante (BBC ou équivalent ad minima). Le coût moyen constaté pour le périmètre des 6 postes définissant une rénovation complète est de 62 k€ TTC. S'y ajoutent en moyenne

25 Le périmètre de l'étude TREMI est plus large que celui de cette étude. Il concerne à la fois des locataires et des propriétaires, et des profils socioéconomiques très différents, avec des ménages inactifs, PCS – et PCS +.

26 500 maisons rénovées basse consommation - juin 2017 - Enseignements opérationnels des programmes « Je rénove BBC » en Alsace. Fascicule G : les enseignements économiques – Accessible dans la bibliothèque du CEREMA. Voir : [500 maisons rénovées basse consommation | Publications du Cerema](#)

27 Source : ADEME, P-E Vouillamoz, C. Leblanc, J. Paulou, J. Goineau, S.Huiban, I Care & Consult, EP, EMENDA. 2018. Rénovation énergétique des logements : étude des prix. 47 p.

28 Rapport final de l'étude Perf in Mind coordonnée par Enertech, avec Effinergie, Médiéco et l'Institut négaWatt, le soutien de l'ADEME, et la participation des régions Normandie, Grand Est, Centre-Val-de-Loire, Bourgogne-Franche Comté et de Dorémi, au titre de leurs dispositifs respectifs d'accompagnement de la rénovation performante. Le comité de suivi technique était composé du CSBT, de l'AQC et de POUGET Consultants. Voir : [Perf in mind : rénovation performante de maisons individuelles - La librairie ADEME](#)



5 k€ TTC d'autres travaux énergétiques, et 20 k€ TTC de travaux non énergétiques. Le rapport note également que les travaux réalisés en auto-réhabilitation représente une part non négligeable des travaux.

Figure 3 : Tableau de synthèse sur le coût des rénovations analysées dans le cadre du projet PerfinMind

Coût moyen en €TTC	Energie (6 postes)				Autres énergie		Etudes, MOE, Test infiltration	Rénovation hors énergie		Total
	Coût TTC	Comp-létude	Non rénové	Auto-réha	Coût TTC	NC (PV)		Coût TTC	Auto-réha	
BBC (58)	58 100 €	89%	7%	4%	2 800 €	3%	4 700 €	17 600 €	2,3 postes	77 300 €
STR (31)	67 200 €	96%	1%	3%	5 700 €	3%	1 000 €	23 400 €	2,0 postes	96 800 €
E+ (12)	66 800 €	100%	0%	0%	14 500 €	0%	9 200 €	18 100 €	0,0 poste	108 700 €
Tous (101)	<b>62 200 €</b>	92%	4%	3%	5 200 €	3%	4 400 €	19 600 €	1,9 postes	87 000 €

#### Coûts moyens constatés sur les maisons suivies

- L'observatoire BBC d'Effinergie : le rapport établi en 2021 concernant les rénovations de maisons individuelles enregistrées par l'observatoire d'Effinergie, indique une estimation du montant de la rénovation énergétique basse consommation de 366 € HT/m<sup>2</sup> avec une forte dispersion liée à la diversité des situations : auto-rénovation, surface des logements, état des logements avant travaux, bouquets de travaux mis en œuvre, ancienneté du bâti, typologie des travaux. La répartition entre les travaux sur l'enveloppe et les équipements est de 76% et 24%<sup>29</sup>. Concernant le logement collectif, le coût des travaux est estimé à 285 € HT/m<sup>2</sup>, soit près de 21 000 € HT par logement. Plus précisément 50% des opérations ont un montant compris entre 184 et 350 € HT/m<sup>2</sup>. Ce montant varie en fonction de la classe DPE du bâtiment avant travaux, de la période de construction et du nombre de lots traités dans le cadre de la rénovation. La répartition de l'investissement entre travaux sur l'enveloppe et rénovation des équipements est de 70% et 30%<sup>30</sup>. Les deux rapports pointent les difficultés à réaliser cet exercice : données rarement communiquées, hétérogénéité des données.

- Parmi les relevés des praticiens :

Le bilan d'activité 2021 de Morbihan Solidarité Energie (ADIL Morbihan), indique que le coût moyen des travaux de rénovation globale qu'ils ont soutenus s'élève à 16 900 EUR (rénovation permettant un gain énergétique minimal de 25%, demande d'accompagnement provenant de ménages très modestes en situation de précarité énergétique)

Les réalisations des Sociétés de Tiers-Financement représentent aussi des coûts très variés : voici quelques montants moyens TTC de rénovations de maisons individuelles constatés en 2022 :

- 25 500EUR pour l'AREC d'Occitanie
- 35 400EUR pour Bordeaux Métropole Energies
- 66 400EUR pour Oktave (Région Grand-Est)

Depuis 2022, les désordres économiques engendrés par la guerre en Ukraine ont entraîné une hausse des prix des matériaux de construction ; ce qui rend rapidement caduques les bases de prix de construction. Les données disponibles sont donc à prendre avec précaution, On voit que le « juste » prix des travaux est encore plus difficile à établir, ce qui renforce la complexité des projets de rénovation dans leur ensemble.

Les particuliers font aussi, à leur échelle individuelle, l'expérience qu'ils ne peuvent se fier à des prix fixes ; obtenir des cotations de plusieurs entreprises est une gageure ; les devis sont souvent imprécis et impossibles à comparer. Chaque entrepreneur peut, en fonction de sa propre anticipation des risques

29 Les maisons rénovées à basse consommation - Synthèse. LEFEUVRE Sébastien – Juin 2021. Voir : [20210429syntheseetude-renovation.pdf](https://20210429syntheseetude-renovation.pdf) (effinergie.org)

30 Synthèse sur la rénovation basse consommation des logements collectifs – Février 2022. Effinergie - S.Lefevre. Voir : Observatoire BBC - Rénovation

impactant le déroulement du chantier, du risque de retard ou de non-paiement, et de son plan de charge, appliquer des prix différents pour un même geste.

### 1.2.3. Le coût complet des travaux de rénovation

Nous avons vu que les études qui donnent des indications sur le coût des travaux donnent des résultats plutôt disparates et difficiles à comparer entre eux. Il est tout aussi difficile pour des particuliers d'appréhender la totalité des coûts de leur projet de rénovation. Une estimation de ce coût à l'échelle individuelle repose sur de multiples facteurs, non seulement sur l'état du bâti, mais aussi les choix des ménages, eux-mêmes orientés par leur capacité à capter les aides et à accepter un accompagnement.

Il existe aussi des écarts importants entre le montant des travaux évalué avant le chantier et le coût complet d'une rénovation.

- Une partie du coût des travaux est souvent découverte au dernier moment : les **travaux obligatoires connexes** (mise aux normes de l'électricité lors des rénovations par exemple)
- Les ménages oublient aussi souvent les coûts annexes à celui des travaux : par exemple, le coût du relogement pendant les travaux et des frais associés à celui-ci (transports supplémentaires), les coûts de conseil, les frais de dossiers et, dans le cas du Prêt Avance Rénovation présenté en partie 0, le coût de la prise d'hypothèque<sup>31</sup>.

Il est également important de rappeler que pour mener à bien leur projet, dont une partie du coût est occulté, les ménages ont recours à des ressources qui ne sont **généralement pas monétarisées** (l'entraide, le bricolage). Ces ressources apportées par les ménages eux-mêmes, leur entourage et l'assistance des travailleurs sociaux et/ou des bénévoles des associations caritatives devraient être pleinement prises en compte pour rendre compte du coût complet des projets – et de la valeur non monétarisée apportée par ces parties prenantes.

## 1.3. La position des ménages vis-à-vis du financement de la rénovation énergétique : entre attentes élevées et fortes craintes

De l'expérience des prescripteurs, la question du financement intervient rapidement dans la démarche des ménages en situation précaire.

Cette inquiétude sur la capacité de faire face à un important investissement n'est pas réservée aux ménages les plus pauvres : l'enquête TREMI de l'ADEME, réalisée en 2017 montrait que 60% des ménages qui estiment avoir des travaux à réaliser mais ne les ont pas planifiés pour le moment (37% de leurs répondants) évoquent pour raison principale l'insuffisance de leurs ressources financières. Cette anticipation du manque de moyens financiers pour assumer les travaux est beaucoup plus citée que les autres obstacles à la planification de travaux :

---

31 Depuis le 1er janvier 2024, les frais d'hypothèque et de notaire peuvent être intégrés au montant du Prêt Avance Rénovation.

Figure 4 : Principales raisons pour lesquelles les ménages n'envisagent pas d'effectuer des travaux dans l'immédiat<sup>32</sup>



« Pour quelles raisons principalement n'envisagez-vous pas de faire ces travaux dans l'immédiat ? » (plusieurs réponses possibles) - 3 433 répondants

Les entretiens avec les prescripteurs ont révélé plusieurs attitudes des ménages en situation de précarité énergétique face à la rénovation et son financement :

**Certains ménages n'appréhendent pas du tout la rénovation de leur logement ni la question de son financement.** Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette distance entre les ménages et cette problématique : le cumul de difficultés, l'isolation sociale et la complexité des travaux et des aides proposées.

**Certains ménages ont conscience de la possibilité et parfois de la nécessité de rénover le logement, et ont des attentes très élevées.** Plusieurs prescripteurs ont spontanément fait part d'un **imaginaire solide**, en partie façonné par la communication qui a pu être faite sur certains dispositifs, notamment sur le coup de pouce « isolation des combles et planchers » et les offres à 1EUR. Cet imaginaire se structurerait autour de deux croyances :

- Il n'existe que des dispositifs de financement sous la forme de subventions qui couvrent 100% des dépenses ;
- Il existe des dispositifs qui permettent la **prise en charge de l'ensemble des coûts** des travaux.

En plus de ces croyances, qui structurent des attentes élevées au niveau des individus, co-existe souvent au sein des ménages la conviction qu'ils ne sont **pas éligibles aux aides proposées**.

L'imaginaire peut s'expliquer par une forte complexité du paysage des aides entraînant une très faible connaissance des dispositifs de financement de la rénovation, ce qui constitue un obstacle dans l'atteinte des objectifs nationaux de rénovation. Dans l'étude publiée en 2021 sur le baromètre précarité énergétique à Roanne<sup>33</sup>, 78% des répondants au questionnaire ne connaissaient pas les aides financières à la rénovation thermique. Ce constat est également remonté pendant les entretiens.

Face à des attentes élevées envers les outils de financement de la rénovation énergétique, les ménages expriment également des craintes qui peuvent les freiner dans leurs démarches.

- D'abord, et pour faire écho aux besoins identifiés dans la partie précédente, les ménages ont une forte crainte du **reste à charge**, en particulier dans un contexte d'envolée des prix des travaux.

32 ADEME (2018). Enquête TREMI. Campagne 2017.

33 Rode, A., El Fahli, R. & Revil, H. (2021). Observer la précarité énergétique. Retour sur une démarche de « baromètre précarité énergétique » croisant santé et non-recours. -

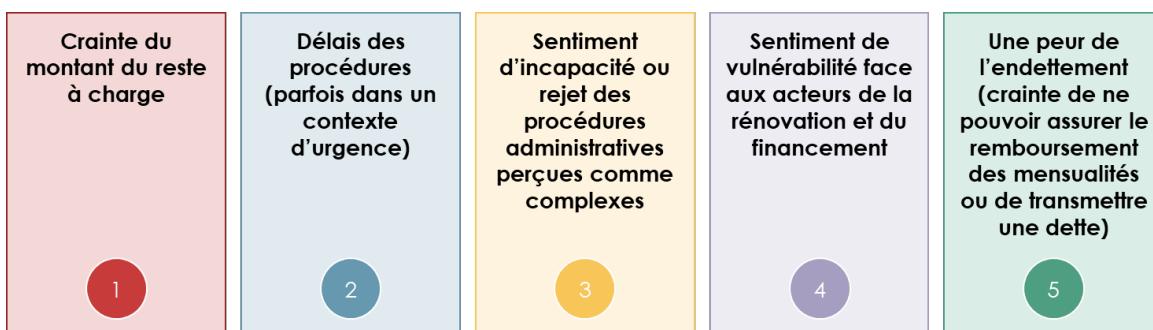
[https://odenore.msh-alpes.fr/sites/odenore/files/Mediatheque/Documents\\_pdf/barometre\\_precarite\\_energetique\\_odenore\\_hope\\_2021.pdf](https://odenore.msh-alpes.fr/sites/odenore/files/Mediatheque/Documents_pdf/barometre_precarite_energetique_odenore_hope_2021.pdf)



- Aussi, la peur d'un « **manque de rapidité** » revient régulièrement dans la bouche des ménages propriétaires occupants. Il s'agirait ici plus d'une crainte qu'un risque véritable, étant donné que les délais de traitement des dossiers se sont largement réduits. Toutefois, souvent réticents à la réalisation de travaux, il n'est pas rare que les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique fassent appel aux prescripteurs dans une situation d'urgence absolue. Dans ce cas de figure, la temporalité devient une problématique centrale.
- Ensuite, certains ménages seraient freinés dans leur démarche du fait de **blocages face aux procédures administratives à réaliser**<sup>34</sup>. Ils seraient liés à un ensemble de facteurs notamment sociologiques et psychologiques<sup>35</sup>. De plus, beaucoup de ménages ne se lancerait pas dans un projet de financement, ayant l'impression que les dispositifs seraient trop complexes pour qu'ils puissent s'en saisir. L'instabilité des dispositifs (de leur périmètre, des critères d'éligibilité, etc. mais aussi les confusions entre subventions et prêts) a été mentionnée comme un des facteurs contribuant à cette perception d'une grande complexité.
- S'ajoute à cela des craintes liées à un **sentiment de vulnérabilité** que les ménages peuvent ressentir face aux acteurs de la rénovation et du financement. La démarche de solliciter un prêt peut notamment s'avérer sensible pour certains ménages rencontrant ou ayant rencontré des difficultés financières.
- Il y a enfin des **peurs spécifiquement liées à l'endettement**, notamment la peur de ne pas pouvoir assurer le remboursement des mensualités, par exemple dans le cas d'un changement de situation. Les ménages font aussi fréquemment remonter le souhait de ne pas prendre le risque de transmettre de dettes à leurs héritiers.

La Figure 5 synthétise les principales craintes des ménages vis-à-vis du financement de la rénovation énergétique, telles que décrites ci-dessus.

Figure 5 : Les principales craintes des ménages en situation de précarité énergétique vis-à-vis du financement de la rénovation énergétique



Le focus group réalisé avec trois ménages anciennement en situation de précarité énergétique, à Saint-Just-en-Chaussée dans l'Oise, confirme et illustre les conclusions de ces investigations (voir Encadré 7).

Encadré 7 : Conclusions du **Focus group** réalisé le 14 avril 2023 à Saint-Just-en-Chaussée avec des ménages anciennement en situation de précarité énergétique (Voir Annexe 6)

Les participants de la table ronde étaient les représentants de trois ménages propriétaires occupants :

- Chacun habitant dans une maison (pas d'appartement)

34 Compte-rendu de l'atelier d'exploration du rappel du 19 mai 2022. <https://www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2022/06/cr-atelier-dexploration-rappel-19-mai-2022-vf.pdf>

35 Enquête longitudinale sur une cohorte de 30 ménages en précarité énergétique accompagnés et non accompagnés, déjà citée (cf. note page 14)

- Les profils étaient : une personne retraitée, veuve ; une famille avec 2 enfants en bas âge ; une famille monoparentale dont les enfants sont au lycée

Le focus group, dont la trame est indiquée en annexe, avait d'abord pour objectif de revenir sur les conditions des ménages avant la réalisation des travaux. La multiplicité des facettes de la précarité est apparue très clairement, à la fois comme source et comme conséquence de la précarité énergétique. Ainsi, la situation de la famille avec les enfants en bas âge s'est rapidement détériorée lorsque la mère a perdu son emploi à la suite d'un accident du travail l'ayant faite handicapée. Les difficultés à payer les factures énergétiques se sont accompagnées d'une difficulté grandissante à subvenir aux besoins alimentaires de la famille, ainsi qu'à des problèmes de santé notamment liés à la moisissure dans la maison. Dans le cas de la famille monoparentale, un lien très clair a été établi entre les résultats scolaires des enfants et les revenus professionnels de la mère et l'insuffisante isolation thermique de la maison : à la suite des travaux, les résultats scolaires et les revenus ont augmenté substantiellement.

Les échanges ont aussi souligné l'importance de l'accompagnement du Réseau Eco Habitat, du Secours Catholique et plus généralement du tissu associatif dans le parcours de rénovation de chacun des ménages :

- Pour identifier les ménages, les convaincre, les aiguiller, éviter les abandons de projet et s'assurer de la bonne réalisation des travaux ;
- Pour relever l'obstacle de la complexité administrative.

Les ménages ont tous très clairement indiqué qu'ils ne pensaient pas qu'ils étaient éligibles à de tels dispositifs et qu'ils avaient une grande peur des arnaques, étant massivement sollicités par téléphone : jusqu'au jour de la réalisation des travaux, ils ne croyaient pas que les changements allaient réellement se matérialiser. Sans l'accompagnement de proximité du Secours Catholique, il n'aurait pas réalisé ces travaux.

Sur le plan des dispositifs de financement, les ménages ont automatiquement identifié les enjeux du reste à charge et la temporalité des flux entrants et sortants. Les ménages ont également fait part de la difficulté associée au fait de recevoir directement les subventions sur leur compte en banque : « Nous savons qu'il ne s'agit pas de notre argent et qu'il est dédié au financement des travaux, mais quand on n'arrive pas à acheter de nourriture à nos enfants qui ont faim, il faut une vraie détermination pour ne pas toucher à cet argent ». Dans le cas du Réseau Eco Habitat, la majeure partie des financements transitent par l'association plutôt que par les ménages, ce qui les soulage de cette difficulté additionnelle.

L'appréciation des ménages sur le plan du PAR plus spécifiquement est globalement positive. Si la diminution de l'héritage ou du produit de la vente a pu faire réagir, cela n'est pas rédhibitoire étant donné les avantages (y compris financiers) de la rénovation énergétique. « S'il faut faire un choix entre offrir de bonnes conditions de vie à ma famille aujourd'hui ou un bénéfice dans le futur, sur l'héritage ou la vente de la maison, le choix est vite fait. ». Par ailleurs, ce crédit semble plus accessible car le taux d'intérêt est particulièrement bas en comparaison à un crédit classique pour de tels travaux. Les ménages n'étaient pas hostiles au fait de devoir s'adresser à une banque ou au remboursement mensuel des intérêts : un des ménages rembourse actuellement un prêt contracté dans le cadre des travaux de rénovation. Deux limites ont toutefois été soulignées :

- Il y a peu de banques qui le distribuent, or, cela peut poser un problème si les ménages ont déjà contracté des crédits auprès d'autres organismes.
- Ce dispositif ne s'adresse pas aux personnes exclues de fait des produits bancaires, c'est le cas notamment d'une des interlocutrices, qui a un statut d'indépendante.

## **1.4. En conclusion**



Selon les prescripteurs rencontrés, du fait des craintes des ménages, il est très difficile de passer à l'action<sup>36</sup>. C'est pourquoi un accompagnement adapté est primordial. La documentation consultée et les entretiens convergent vers ce constat.

Plus précisément, il est important de combiner accompagnement technique et social, et de créer une relation de confiance avec les ménages (rencontres en personne, suivi, gratuité et relation non-commerciale).

Trois points majeurs sont à retenir :

- L'appréhension des travaux et de leur prix par les ménages en situation de précarité, les nombreuses barrières psychologiques évoquées, les difficultés administratives et techniques.
- L'impossibilité de définir un coût moyen et la difficulté d'appréhender la totalité des coûts liés à la rénovation. Il existe un **écart important entre le montant des travaux, tels qu'évalués puis réalisés** 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 ...)).
- Les ménages en situation de précarité sont très sensibles à la question du reste à charge et celle, corrélée, de la temporalité du versement des aides et financements. Tout comme pour le préfinancement des subventions, l'enjeu du reste à charge a été identifié comme primordial par l'ensemble des acteurs interrogés. En effet, pour des ménages précaires, un reste à charge même réduit peut représenter une charge lourde sur le budget global et freiner ou stopper des projets de rénovation.

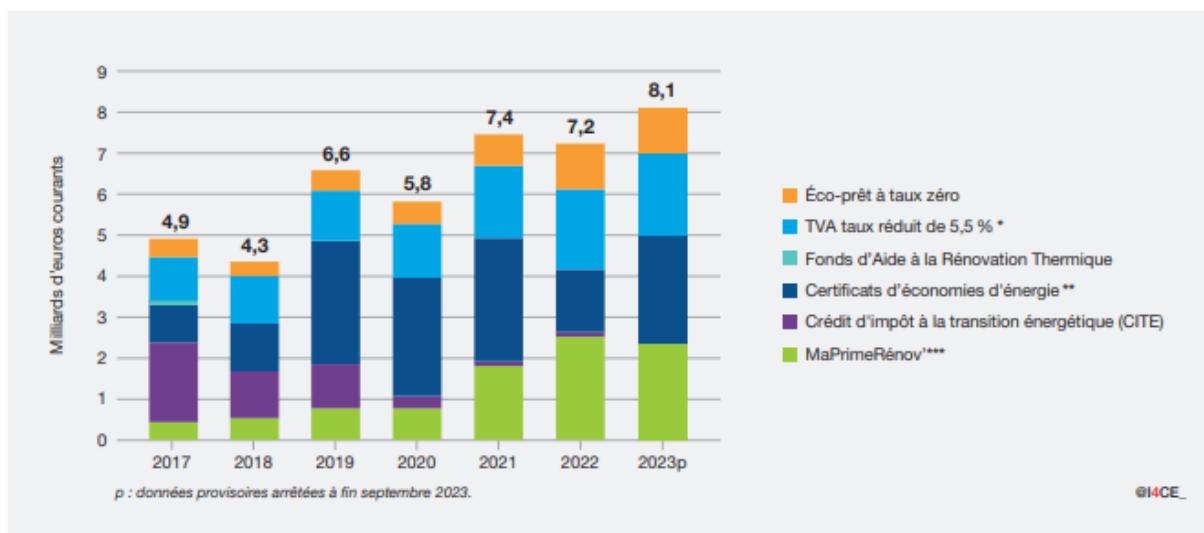
---

36 Une étude est envisagée entre le réseau Eco-Habitat et un centre de recherche privé en neuropsychologie dans le cadre du programme Zéro Territoires Exclusion Energétique pour mieux connaître les ressorts fondamentaux de cette résistance à la rénovation.

## 2. Panorama des dispositifs financiers en faveur des travaux de rénovation énergétique en fonction du profil des ménages bénéficiaires

Selon l'édition 2023 du Panorama des financements climat établi par I4CE<sup>37</sup>, le montant des investissements (publics et privés) dans des travaux permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des logements du parc privé et des bailleurs sociaux - quelle que soit la performance énergétique atteinte - représentait 22 milliards en 2022 (13,9 milliards d'euros en 2020), dont des aides publiques de 8,1 milliards d'euros (5,8 milliards en 2020) :

Figure 6 : subventions et prêts aidés mobilisés pour la rénovation énergétique des logements privés (Source : I4CE)



Source : I4CE à partir des documents budgétaires de l'État, de l'ANAH, de la SGFGAS et du Ministère de la Transition Energétique  
\* Les dépenses liées à la TVA à taux réduit de 5,5 % correspondent à la diminution des recettes perçues par l'État par rapport à une TVA à 20 %.  
\*\* Les certificats d'économies d'énergie correspondent aux CEE engagés à l'année N. Ils financent des investissements réalisés antérieurement.  
\*\*\* Les dépenses comprennent les aides MaPrimeRénov', MaPrimeRénov' Sérénité et MaPrimeRénov' Copropriété.

Les investissements privés, correspondant au 'Reste à charge', étaient financés par des prêts et les apports des ménages dans des proportions estimées équivalentes, selon une précédente version du panorama d'I4CE (2019).

Nous présentons ici ces sources principales de financement aujourd'hui mobilisées par les particuliers et les copropriétés, en mettant en exergue les retours d'expérience de nos interlocuteurs parmi les structures d'accompagnement.

### 2.1. Les dispositifs incitatifs publics ouvrent aux propriétaires en situation précaire une perspective d'améliorer leurs logements et influent sur la performance des travaux

#### 2.1.1. L'évolution récente des aides de l'Etat gérées par l'Anah

##### 2.1.1.1. La période 2017 – 2020 (avant l'instauration de « MaPrimeRénov' »)

Sur cette période, les soutiens publics apportés aux ménages ont atteint 4,9 milliards d'euros en 2017, 4,3 en 2018, puis 6,6 en 2019 et 5,8 en 2020.

Le Crédit d'impôt pour la Transition Energétique (CITE), qui était le dispositif d'incitation le mieux identifié par le grand public et qui représentait une dépense fiscale d'environ 1 milliard d'euros en 2017, a été progressivement éteint jusqu'en 2020.

Les aides distribuées par l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat) ont progressé de 400 à 800 millions d'euros environ. Cette progression a été essentiellement liée à l'offre « Habiter Mieux agilité » conçue pour remplacer le CITE qui présentait l'inconvénient de n'être accessible que bien après la réalisation des travaux, et bénéficiait donc surtout aux ménages aux ressources importantes, qui auraient été en mesure de financer leur projet sans cet avantage.

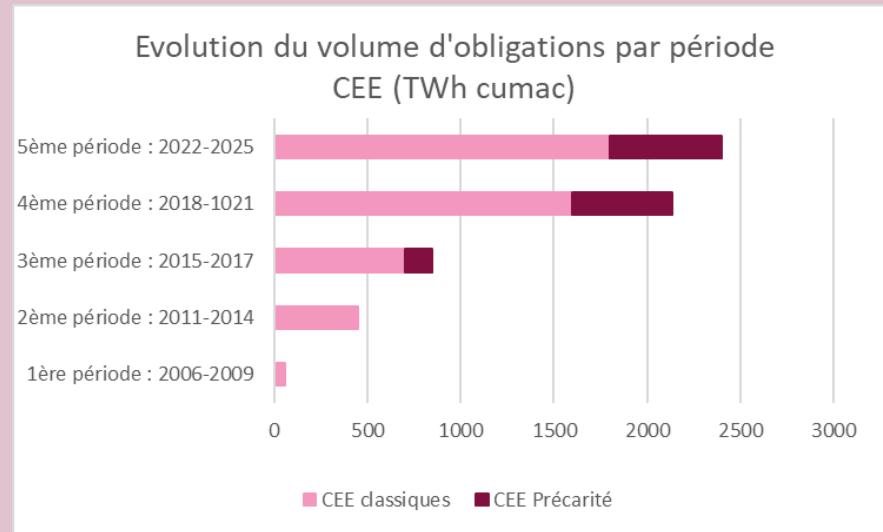
Les primes « Habiter Mieux Agilité » comportaient des montants dégressifs selon les seuils de revenus des ménages propriétaires occupants, et étaient disponibles dès la présentation des factures. Mais elles présentaient le même défaut que le CITE, de favoriser essentiellement des travaux unitaires, avec des critères d'éligibilité fondés sur une liste d'équipements, sans obligation d'accompagnement.

Cette évolution essentiellement favorable aux gestes unitaires de travaux est allée de pair avec la forte progression du recours aux Certificats d'Economie d'Energie (CEE) qui sont devenus la principale source de financement des mesures en faveur des rénovations énergétiques, sous formes de « primes privées » versées directement par les distributeurs d'énergie ou des intermédiaires et d'une proportion croissante des primes distribuées par l'Anah

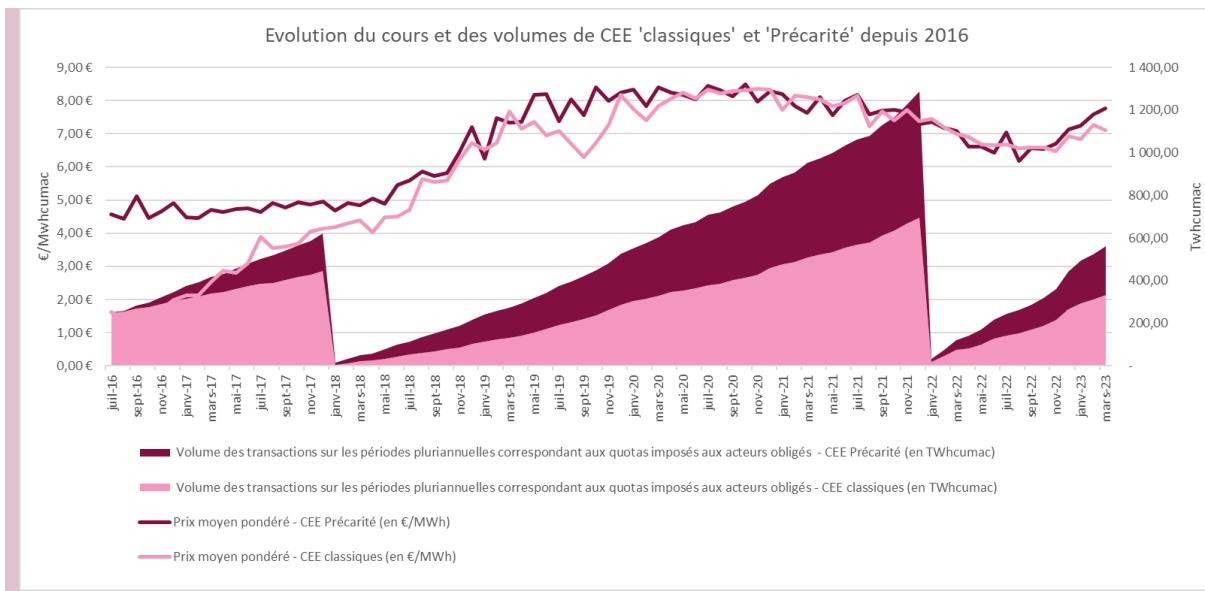
*Encadré 8 : Le mécanisme des CEE*

Le mécanisme des CEE repose sur la mise en équivalence d'actions d'économies d'énergie normalisées en un nombre de kWh évités pendant la période où sont attendus les économies d'énergie<sup>38</sup>. Ces économies d'énergie sont matérialisées par les certificats, valeurs mobilières qui s'échangent entre acteurs obligés. Depuis 2015, le dispositif distingue les CEE Précarité, correspondant à des actions d'économies d'énergie réalisées pour des ménages dont les revenus sont plafonnés aux seuils d'intervention de l'Anah.

Figure 7 : Mécanisme des CEE – Evolution du volume d'obligations par périodes CEE (CEE classiques et CEE précarité) et du cours des CEE



38 Ce nombre de kWh évités est actualisé à 4% sur la durée conventionnelle de la mesure d'économie d'énergie. Les CEE sont exprimés en kWh cumac : cumac est la contraction de 'cumulé' et 'actualisé'.

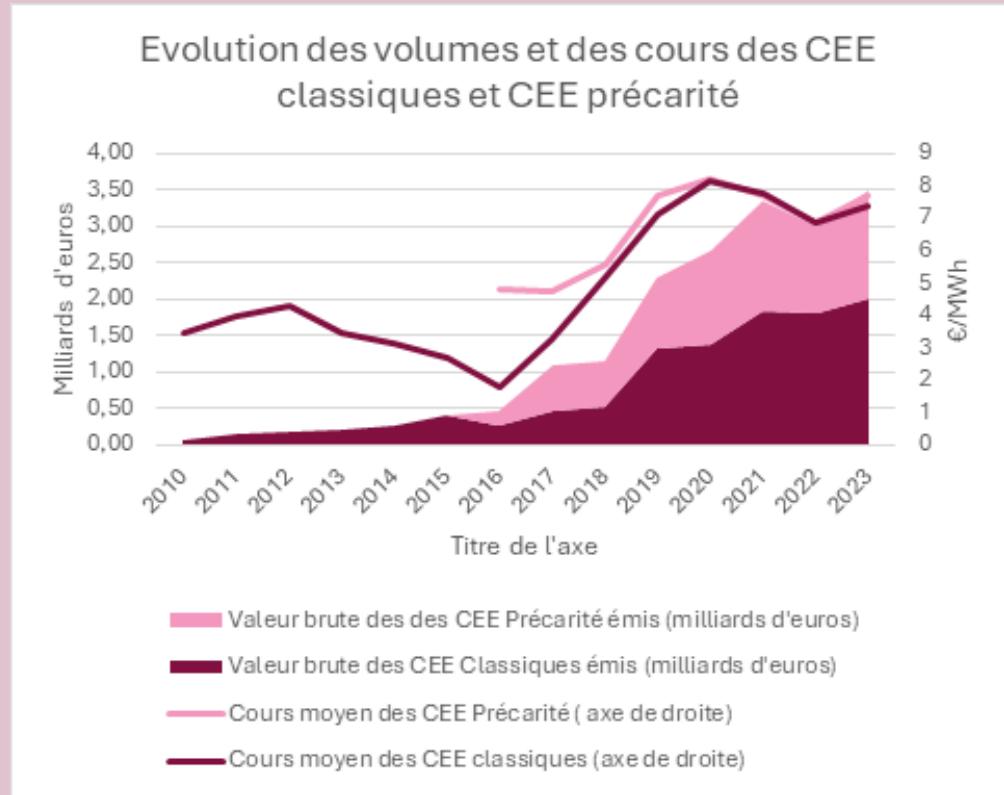


Après une baisse du cours des CEE en 2016 et 2017, la quatrième période qui a démarré en 2018 a connu une forte augmentation du cours des CEE (de l'ordre de 7 €/MWhcumac, à comparer au niveau « pivot » du cours des CEE de 3 €/MWhcumac, qui était considéré comme une référence au cours des précédentes périodes triennales) ;

La période mi-2020 – 2022 a ensuite été marquée par une tendance baissière qui n'a pris fin qu'un an après l'annonce du montant des nouveaux quotas pour la période 2022-2025, montant qui a permis de corriger la situation d'excédent de CEE par rapport aux objectifs de la période 2018-2021.

Le graphique suivant donne une indication du volume financier que représente la ressource brute des CEE depuis 2010 en tenant compte de la fluctuation des cours :

*Figure 8 : Evolution des montants et des cours des CEE classiques et Précarité – période 2010 – 2023*



Une part de cette ressource, difficile à déterminer, est conservée par les opérateurs et courtiers/délégués pour couvrir leurs coûts de gestion. En outre, comme le mécanisme des CEE comporte des risques économiques importants du fait de

la fluctuation des cours, en cas de baisse des cours, les courtiers en CEE peuvent répercuter une partie de leur manque à gagner en réduisant le montant des primes par rapport à leur cotation initiale.

### 2.1.1.2. De 2020 à 2023 : l'instauration de MaPrimeRénov'

En 2020, les aides de l'Anah ont été présentées en gammes :

- Pour les **travaux d'économie d'énergie** : la gamme '**MaPrimeRénov'** dans laquelle ont été intégrés en 2021, pour simplifier l'approche, le dispositif des aides à la pierre '**Habiter Mieux Sérénité**' devenu **MaPrimeRénov' Sérénité** et le dispositif dédié aux copropriétés qui est devenu **MaPrimeRénov' Copropriétés**.
- **Habiter Facile, Habiter Sain et Habiter Serein**, les dispositifs d'aides à la pierre selon le type de travaux subventionnés : travaux d'adaptation, de mise en sécurité ou de gros travaux de sortie d'insalubrité.

Les aides à la rénovation énergétique ont ainsi constitué un ensemble sémantiquement unifié sous MaPrimeRénov' mais dont les différentes composantes correspondaient à des objectifs et des conditions d'accès qui restaient très différents, ce qui contribuait à la complexité d'approche rapportée par les accompagnateurs (cf. 1.3 et ci-après 3.1.3).

En outre, les aides MaPrimeRénov' pouvaient être complétées par des forfaits « Rénovation Globale », des « Bonus Bâtiment Basse Consommation » et « Bonus sortie de passoire énergétique ». MaPrimeRénov' Sérénité et le forfait « Rénovation Globale » pouvaient être cumulés avec les « Coups de Pouce CEE » présentés ci-après (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

*Encadré 9 : MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Sérénité jusqu'à la fin de 2023*

#### Les primes « MaPrimeRénov' »

MaPrimeRénov' qui a fait suite au dispositif « Habiter Mieux Agilité », accessibles pour des lots de travaux unitaires est le dispositif qui a représenté de loin les plus forts volumes<sup>39</sup>. Le champ d'application de MaPrimeRénov' a également concerné les propriétaires bailleurs depuis 2021<sup>40</sup>. MaPrimeRénov', comme tous les autres dispositifs incitatifs, était réservée aux bâtiments construits depuis plus de 15 ans<sup>41</sup> et était assortie de l'obligation de faire réaliser les travaux par un professionnel disposant de la mention RGE.

Les aides MaPrimeRénov' étaient les plus simples à obtenir par les ménages autonomes pour déposer un dossier sur internet. Les installateurs disposant du signe RGE pouvaient facilement leur signaler MaPrimeRénov' lorsqu'ils présentent leur devis. Les particuliers devaient créer eux-mêmes un compte sur le site maprimerenov.gouv.fr mais pouvaient aussi être aidés par un mandataire. MaPrimeRénov' n'était pas assortie de l'obligation de recourir à un accompagnateur agréé.

#### Les aides à la pierre : « MaPrimeRénov' Sérénité » et « MaPrimeRénov' Copropriétés »

Bien que rapproché sémantiquement de MaPrimeRénov', MaPrimeRénov' Sérénité (MPRS) et MaPrimeRénov' Copropriété comportaient des modalités très différentes de MPR, qui ont été reprises du précédent dispositif 'Habiter Mieux' : MPRS et MPR Copropriété ne permettaient pas de financer des gestes unitaires : ils devaient permettre d'atteindre un gain énergétique minimum de 35% et

39 + La mise en œuvre du dispositif MaPrimeRénov' est précisée par le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique, l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique et l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

40 Cette étude se concentre sur les propriétaires occupant leur logement.

41 Sauf les primes des fournisseurs d'énergie issues des CEE qui sont accessibles à tous les logements construits depuis moins de 2 ans.

pouvaient être combinés avec des travaux d'amélioration de l'accessibilité et de lutte contre l'habitat indigne, qui relevaient des programmes « Habiter Sain » « Habiter Facile » et « Habiter Serein »<sup>42</sup>

**Les subventions MPRS étaient réservées aux ménages propriétaires occupants aux ressources très modestes et modestes**<sup>43</sup>. Le montant de MaPrimeRénov' Sérénité était proportionnel au montant des travaux : 50% pour les ménages aux ressources très modestes, 35% pour ceux ayant des ressources modestes. L'assiette du montant des travaux était au maximum de 35 000 EUR<sup>44</sup>. Lors du passage de « Habiter Mieux » à « MaPrimeRénov' Sérénité », les primes Habiter Mieux de montant fixe de 3 000 EUR pour les ménages aux revenus très modestes et 2 000 EUR pour les ménages aux revenus modestes) ont été supprimées pour que les usagers puissent valoriser les CEE auprès de l'acteur de leur choix. Selon la Régie du Service Public de l'Efficacité Energétique de Hauts-de-France, le montant des primes CEE est généralement nettement inférieur aux précédentes primes Habiter Mieux<sup>45</sup>.

MaPrimeRénov' Sérénité comportait un accompagnement obligatoire par des opérateurs agréés par l'Anah, intégré dans les opérations programmées territoriales d'amélioration de l'habitat ou qui devait être sollicité par les bénéficiaires dans le « secteur diffus »<sup>46</sup>. Les opérateurs agréés par l'Anah étaient à la fois les assistants à maîtrise d'ouvrage pour les ménages et les copropriétés, et les accompagnaient pour préparer et déposer les dossiers de demandes de subvention « MaPrimeRénov' Sérénité » instruits par l'Anah.

**Les entretiens que nous avons menés mettent certes en exergue l'obstacle du 'reste à charge', mais aussi les difficultés éprouvées par les accompagnateurs eux-mêmes à gérer les dossiers de demandes de subventions « MaPrimeRénov' Sérénité ».** Ils ont fait état de retards de traitements récurrents, de rejets de dossiers pour des anomalies mineures, de divergences de traitements des dossiers d'un instructeur à l'autre, qui contrastent avec la fluidité du processus numérique de bout en bout de « MaPrimeRénov' » pour les gestes unitaires.

**Faciliter les échanges entre accompagnateurs et instructeurs, grâce par exemple à des séminaires de co-construction, est une proposition adressée à l'Anah.**

#### *2.1.1.2.1. Les volumes de subventions de l'Anah*

Les aides de l'Anah ont représenté plus de 3,1 milliards d'euros en 2021, 3,4 milliards d'euros en 2022, dont une enveloppe de 2 milliards d'euros du plan de relance mis en œuvre pour faire face aux effets de la pandémie COVID-19, puis 3,1 milliards d'euros en 2023.

Le premier rapport d'évaluation du plan France relance<sup>47</sup> rappelait que le dispositif MaPrimeRénov' avait un objectif de massification, avec un objectif de 700 000 demandes de primes validées par an en 2021 et 2022. MaPrimeRénov' a bien permis de répondre à l'objectif de massification grâce à la dématérialisation complète des démarches qui a permis d'absorber l'accroissement des volumes de demandes de primes de 1 000/1 500 à 2 500/3 500 par jour ouvré. En 2021 et 2022, respectivement 37 et 38 % des dossiers MPR ont été attribués aux ménages aux revenus les plus modestes, 20 % aux ménages aux revenus modeste, 24 - 25 % aux ménages aux revenus intermédiaires et 2% aux ménages aux revenus supérieurs.

**MaPrimeRénov' Sérénité et les dispositifs Habiter Facile, Habiter Sain et Serein qui étaient adaptés aux rénovations les plus poussées, n'ont représenté que 11 % des dossiers validés.**

42 D'autres conditions s'appliquent à 'MaPrimeRénov' Sérénité, comme ne pas avoir bénéficié d'un PTZ dans les 5 ans.

43 Les conditions de ressources « modestes » et « très modestes » dépendent de la composition des ménages et de la localisation du logement. Elles sont fixées par circulaire : Les aides financières en 2023, Février 2023 (anah.fr)

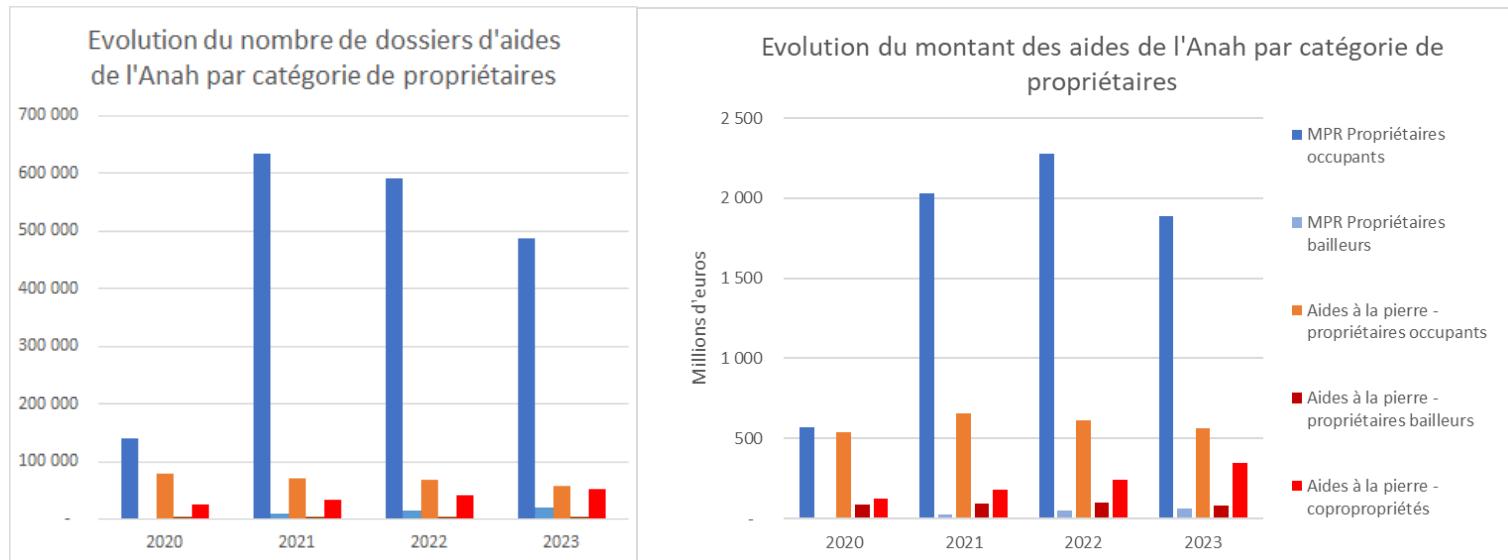
44 Ce plafond de dépenses a augmenté de 30 000 euros à 35 000 euros en 2021.

45 Le montant maximal de l'ASE majorée était de 2 100 EUR en cas d'aide simultanée d'une collectivité dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, ce qui permettait en Hauts de France d'atteindre les montants de 3 000 euros pour des ménages aux ressources très modestes et 2 000 euros pour les ménages aux ressources modestes.

46 Les territoires « diffus » sont ceux qui ne sont pas concernés par des opérations d'amélioration de l'habitat faisant l'objet de conventions entre les collectivités et l'Anah.

47 Premier rapport du Comité d'évaluation du plan France Relance - Octobre 2021 Voir : fs-2021-rapport-evaluation-plan\_france\_relance-octobre.pdf (strategie.gouv.fr)

Figure 9 : Nombre de dossiers et volumes d'aides de l'Anah par type de dispositif (2020 à 2023)



#### Lecture des graphiques :

L'enveloppe globale des aides versées aux propriétaires est passée de 1,3 milliards d'euros en 2020 à près de 3 milliards d'euros en 2021, 3,27 milliards d'euros en 2022 et 2,95 milliards d'euros en 2023<sup>48</sup>.

**MaPrimeRénov' pour les propriétaires occupants** est passé de 140 000 dossiers et 570 millions d'euros en 2020 à 633 000 dossiers 2,32 milliards en 2021, devenant de loin le dispositif le plus accessible au grand public pour essentiellement des gestes de travaux unitaires. En 2022, MaPrimeRénov' pour les propriétaires occupants a connu une décrue de 5% en nombre de dossiers mais une augmentation en montant de 13 %. Le dispositif MaPrimeRénov' adapté aux bailleurs mis en œuvre courant 2021 représente des volumes bien moindres mais en progression (18 886 dossiers et 61,8 millions en 2023).

**Les dispositifs d'aide à la pierre MaPrimeRénov' Sérénité**, qui sont les mieux adaptés à des rénovations de plusieurs gestes coordonnés, ont connu une progression de 25 % entre 2021 et 2020 puis une stabilité en montant (de 750 millions € à 993 millions €) pour un nombre de dossiers globalement stables : 106 000 dossiers en 2020 à 112 000 dossiers en 2023. Ces chiffres résultent d'évolutions contrastées :

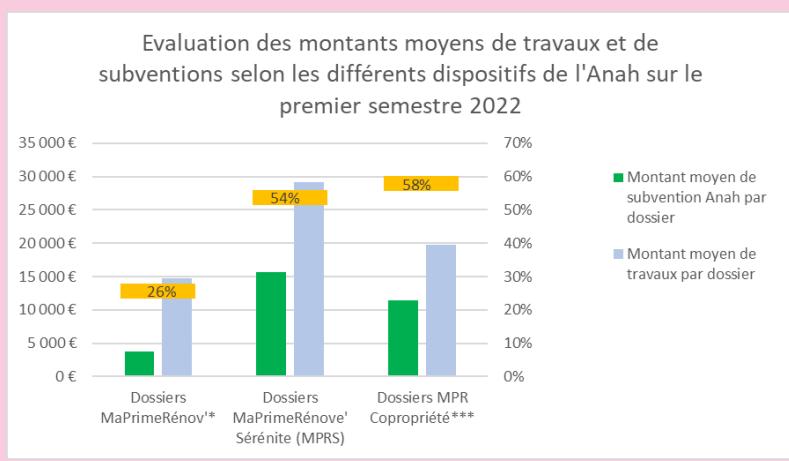
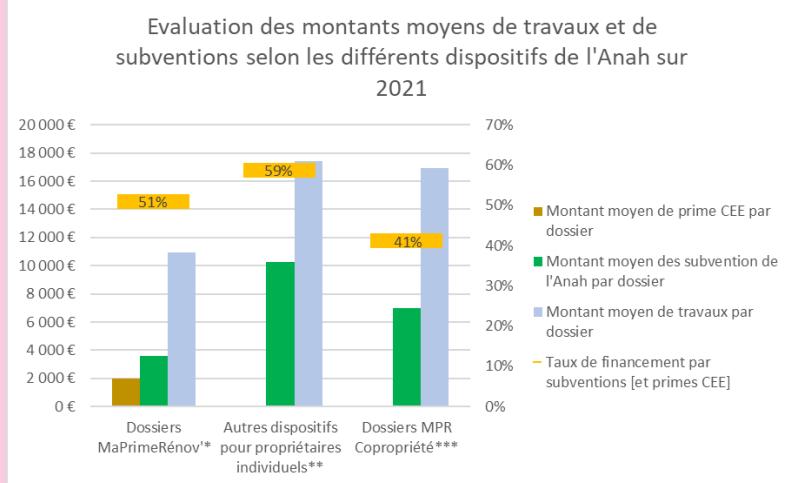
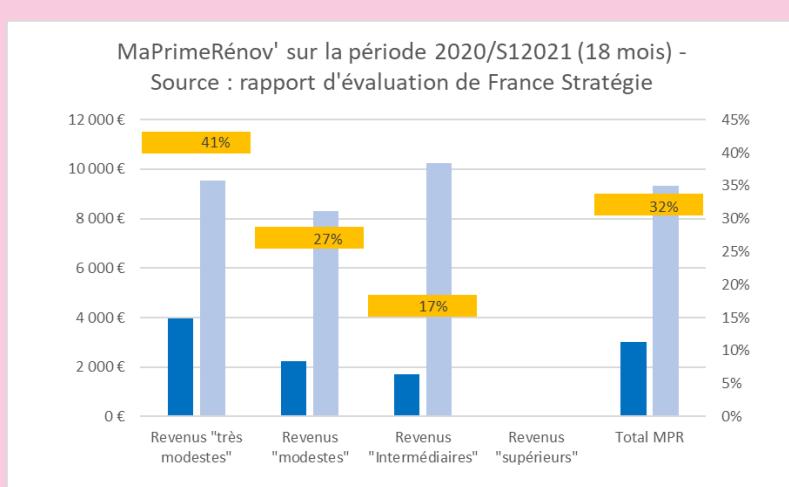
- Pour les propriétaires occupants : le nombre de dossiers a diminué (de 78 000 dossiers en 2020 à 56 000 en 2023) et une enveloppe financière qui a cru de 540 millions d'euros en 2021 à 656 millions en 2022 puis une diminution (611 millions en 2022 565 millions d'euros en 2023) ;
- Pour les propriétaires bailleurs : les dossiers ont représenté des volumes faibles et en croissance modérée (4 000 dossiers en 2020 à 5 000 dossiers en 2022 et une décrue à 1 950 dossiers en 2023, avec une enveloppe financière qui est passée de 84 millions en 2020 à 96 millions d'euros en 2021 puis une décrue à 82 millions en 2023) ;
- Les aides aux copropriétés ont régulièrement progressé : de 21 000 logements en 2020 à 52 000 logements en 2023<sup>49</sup> et un volume financier qui est passé de 125 à 346 millions d'euros.

#### 2.1.1.2.2. Le montant et le taux de financement des rénovations selon les dispositifs d'aides de l'Anah

<sup>48</sup> S'ajoutent à ces enveloppes le financement de l'ingénierie des opérations programmées, de la résorption de l'habitat insalubre et de l'amélioration des structures d'accueil qui représentent respectivement 116 millions d'euros, 23 millions d'euros et 10 millions d'euros en 2023.

<sup>49</sup> Rapport d'étude – Juin 2022 et Bilan Anah 2022

Le montant des travaux financés a été évalué dans le rapport précité du Comité d'évaluation du plan France Relance d'octobre 2021. Il est communiqué par l'Anah à des niveaux très agrégés dans son rapport d'activité 2021, et dans le bilan du premier semestre 2022. Les graphiques suivants rapprochent ces évaluations du montant des aides :



### Lecture des graphiques :

Sur la période de l'évaluation de MaPrimeRénov', cette aide a contribué au financement de travaux représentant un budget de l'ordre de 9 300 euros. MPR permet de couvrir environ un tiers de ce montant. Ce ratio évolue de 41 % pour les propriétaires aux ressources très modestes à 17 % pour les ménages aux revenus intermédiaires.

Le rapport d'étude sur la Territorialisation de MaPrimeRénov', donne aussi une indication des primes issues des certificats d'économie d'énergie qui peuvent être cumulés avec MPR et permet de comparer ce dispositif avec les aides à la pierre :

Le montant moyen des travaux financés par MPR\* était évalué à 11 000 € sur 2021. MPR permettait de financer environ un tiers de cet investissement. Le cumul de MPR et des primes CEE permettait d'en financer un peu plus de la moitié.

Les dispositifs d'aides à la pierre conçus pour les propriétaires individuels\*\* finançaient à 59 % des travaux dont le montant moyen atteignait 17 400 €. Le montant moyen des travaux par lot de copropriété était comparable et le taux de financement était de 41 %

Le bilan de l'Anah disponible sur le premier semestre 2022 donne une évaluation du montant moyen des travaux financés par MPR de 15 000 € et un taux moyen de financement de 26 %. Cette source permet aussi de suivre ces indicateurs pour les aides à la pierre : un montant moyen de travaux sur des logements individuels de l'ordre de 29 000 € et un financement de 15 000 € soit environ la moitié, pour les propriétaires individuels et pour les logements en copropriété : de l'ordre de 20 000 €, financé par les aides à hauteur de 58%. On voit que ces indicateurs varient sensiblement selon les périodes et les sources.

\* Répartition des dossiers : 98% de propriétaires occupants et 2 % de propriétaires bailleurs. Seuls 3% des dossiers MPR ont bénéficié d'un cofinancement de collectivités (le montant estimé de l'aide locale pour ces dossiers est environ 2 000 €)

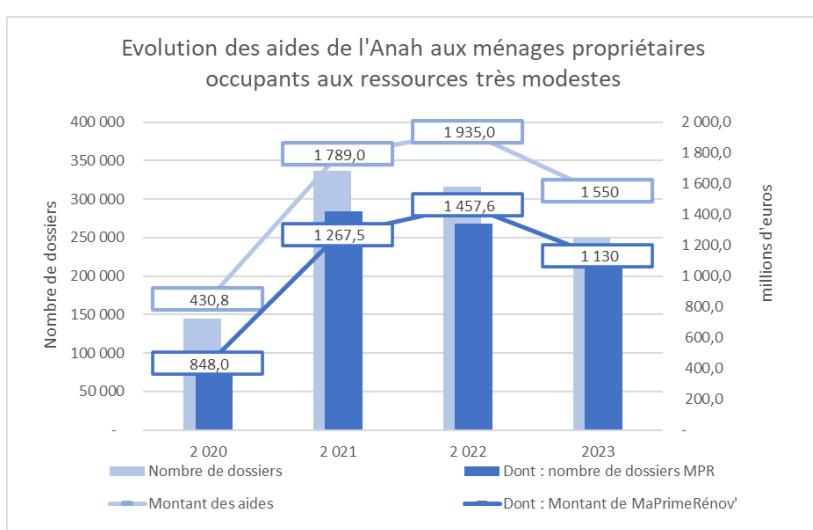
\*\* La répartition des dossiers MaPrimeRénov' Sérénité (MPRS) était d'environ 91% pour les propriétaires occupants et 9 % les propriétaires bailleurs. Les autres aides Habiter Mieux ne concernaient que des propriétaires occupants.

\*\*\* Montants moyens par lots de copropriété.

Figure 10 : Enveloppe globale et montant moyen des aides de l'Anah<sup>50</sup>

### **2.1.1.2.3. Les dispositifs qui ciblent les rénovations de logements pour les ménages en situation précaire**

Figure 11 : Evolution des aides de l'Anah aux ménages propriétaires occupants aux ressources très modestes entre 2020 et 2023



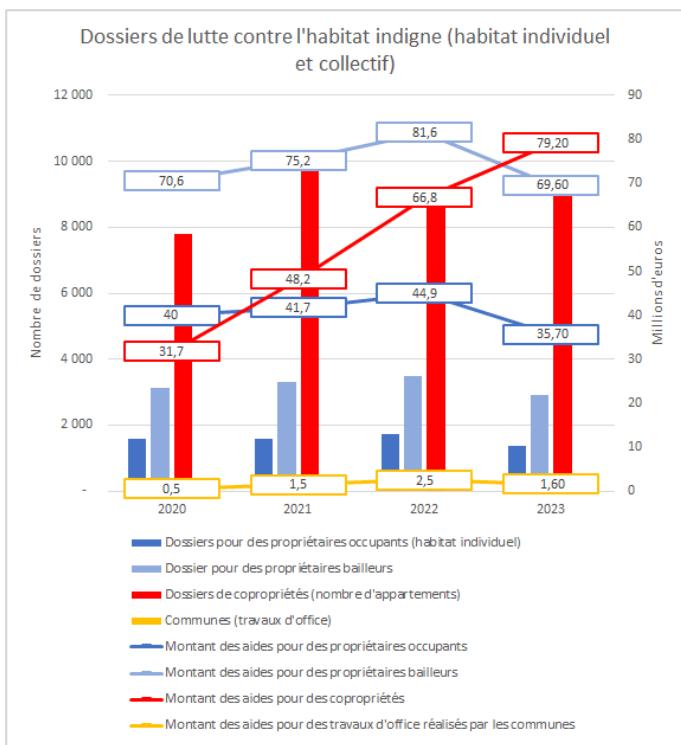
évolutions concernent surtout MPR, tandis que les dispositifs d'aide à la pierre n'ont progressé que légèrement puis le nombre de dossiers a diminué par rapport à 2020 (37 354 dossiers) pour une enveloppe comparable (421 millions d'euros).

Selon les rapports d'activité de l'Anah, les aides aux propriétaires aux revenus très modestes ont doublé en nombre de dossiers (de 150 000 à 300 000) et triplé en montant (de 430 millions d'euros à 1,935 milliards d'euros) entre 2020 et 2021-2022, puis ont décrut en 2023, du fait notamment de la réforme annoncée pour 2024 qui a entraîné le suspens de projets dans la perspective de subventions plus importantes.

On note que toutes ces

<sup>50</sup> Sources : 1 / Rapport d'évaluation de France Stratégie précité. Et 2/ Territorialisation de MaPrimeRenov' – Bilans 2021 et 2022 des aides Anah à la rénovation énergétique - Rapport d'étude – Juin 2022 ([https://www.anah.fr/fileadmin/user\\_upload/2022\\_05\\_31\\_Rapport\\_territorialisation\\_MPR\\_VF.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/user_upload/2022_05_31_Rapport_territorialisation_MPR_VF.pdf)). Concernant MPR Copropriété : les primes versées aux copropriétés ont touché plus de 37 000 logements (dans 523 copropriétés) en 2021, dont 31% dans des copropriétés fragiles et 41 % dans des copropriétés en difficulté. En 2022, l'Anah a subventionné la rénovation de 16 300 logements dans 470 copropriétés en difficulté.

Figure 12 : Les dossiers de lutte contre l'habitat indigne de l'Anah



En outre les enveloppes de l'Anah dédiées à la lutte contre l'habitat indigne ont représenté 12 600 dossiers en 2020, 15 300 en 2021, 14 550 en 2022 et 13 400 dossiers en 2023 ; elles concernent de plus en plus des copropriétés.

#### **2.1.1.2.4. L'effet des CEE sur l'accompagnement aux rénovations**

Pour optimiser le plan de financement des travaux, les accompagnateurs doivent compléter les primes versées par l'Anah avec les subventions des collectivités et les primes issues du dispositif des CEE.

La concurrence est devenue particulièrement rude sur les primes CEE concernant le secteur du logement individuel lorsque les distributeurs de carburant, et, de ce fait, le secteur de la grande distribution, ont été soumis au quota de CEE en 2015. Les incitations à réaliser des économies d'énergie adressées aux particuliers sont devenues majoritairement des primes et des bons d'achat proposées par ces distributeurs pour l'acquisition et l'installation d'équipements et de matériaux éligibles.

L'évolution vers les incitations aux travaux « mono-lot » a été renforcée en 2019 par les opérations « Coup de pouce » qui permettaient de les bonifier grâce aux CEE. C'est ainsi que les distributeurs d'énergie ont pu proposer par exemple des « chaudières à 1 € » aux ménages éligibles aux aides de l'Anah. Cette évolution a conduit à de très fortes augmentations des opérations enregistrées, au détriment de leur qualité et la prolifération de pratiques commerciales agressives.

**Les indications des prescripteurs interviewés et des dirigeants de Hauts de France Pass Rénovation montrent que ces sollicitations contribuent à détourner les ménages aux ressources modestes et très modestes des scénarios de travaux coordonnés.**

Les « coups de pouce CEE » ont ensuite baissé puis ils ont été supprimés en 2022, pour les mesures d'isolation, tandis qu'ils sont maintenus jusqu'en 2025 pour la sortie de vecteurs de chauffage au charbon, fioul et pour les rénovations globales. A la différence de MaPrimeRénov' par geste, un audit énergétique est obligatoire pour accéder à ces primes CEE. La cohérence entre les préconisations de l'audit et les travaux réalisés conditionnent en effet l'octroi de ces forfaits :

- Une étiquette A ou B pour le bonus « Bâtiment Basse Consommation »
- Une étiquette F ou G avant les travaux et une étiquette E ou mieux après pour le bonus « sortie de passoire »
- Un gain énergétique de 55% minimum pour le forfait « rénovation globale » (versus un gain énergétique de 35% minimum pour MaPrimeRénov' Sérénité et atteindre l'étiquette E ou mieux, sans conduire à une augmentation des émissions de GES).

Comme l'illustre le schéma synoptique en page **Erreur ! Signet non défini.**, l'optimisation de ces dispositifs suppose une certaine expertise.

*Encadré 10 : Expérience de la Régie de service public de l'Efficacité énergétique des Hauts-de-France concernant l'intégration des différents dispositifs de CEE dans l'offre de tiers-financement*

Les gestes pour lesquels les primes CEE sont avantageuses sont les remplacements de chaudières au fioul par des pompes à chaleur ou des chaudières biomasse.

Pour bénéficier de primes CEE, il faut réaliser des démarches complexes : les ménages aux ressources modestes ou très modestes doivent, en parallèle du montage de leur dossier MPR sérénité, solliciter une offre de courtiers en CEE et signer une lettre d'engagement avant d'accepter les devis, puis adresser leur dossier comprenant devis signés et factures de soldes<sup>51</sup>. Ces ménages peuvent être accompagnés dans ces démarches par les opérateurs agréés par l'Anah, mais jusqu'à présent, ces derniers manquent d'expérience pour obtenir des offres de CEE des acteurs obligés.

Les « Coups de pouce » ont également été prévus pour favoriser des « Rénovations Performantes » de maisons individuelles<sup>52</sup> et d'immeubles en copropriété depuis la fin de l'année 2020.

Les prestations à réaliser pour ces « Coups de pouce » correspondent à un accompagnement complet, comparable à l'offre d'accompagnement des Sociétés de tiers-financement, mais elles sont en outre assorties d'un contrôle des études énergétiques avant et après les travaux, par un organisme externe accrédité par le COFRAC<sup>53</sup>, et le versement de primes aux copropriétés et aux particuliers propriétaires assorties de seuils.

Comme la rémunération des opérateurs de coups de pouce est exprimée en nombre de CEE (kWh cumac), tandis que la prime destinée aux maîtres d'ouvrage est exprimée en € par MWh économisé, les fluctuations des cours des CEE entraînent des difficultés de trésorerie et des « stop & go », lorsque les cours des CEE passent sous le niveau prévu dans la conception des « coups de pouce » pour permettre le versement des primes. Cela explique le faible niveau de production d'opérations Coups de pouce rénovation globale en 2022, période pendant laquelle le cours des CEE était inférieur à 8 € / MWh cumac.

A partir de 2024, cet enjeu ne concerne plus les rénovations d'ampleur de maisons individuelles puisque l'Anah valorise directement les CEE dans le cadre de Mon Accompagnateur Rénov'.

### 2.1.1.3. Les aides distribuées par l'Anah ont été réformées à partir du 1er janvier 2024

**Une intégration renforcée des aides aux travaux et de l'accompagnement mais des ressources budgétaires sous tension pour subventionner les rénovations d'ampleur**

La réforme des aides de l'Anah instaure à partir de 2024 deux parcours pour les propriétaires individuels : l'un pour les « rénovations d'ampleur » (permettant au moins 2 sauts de classes<sup>54</sup>), en une fois ou par étapes, qui vise en particulier les « passoires thermiques », et l'autre pour favoriser le changement des vecteurs de chauffage afin d'accélérer la sortie des énergies fossiles.

- « MPR Parcours Accompagné » remplace le forfait « rénovation globale » pour les propriétaires de maisons individuelles. Le montant de cette aide qui concerne les rénovations d'ampleur augmente fortement du fait d'un rehaussement très net des

51 La condition d'éligibilité des CEE est que l'entreprise dispose toujours du signe RGE à la fin des travaux, condition que ne maîtrisent pas les particuliers maîtres d'ouvrage.

52 Le forfait « Rénovation globale » est proposé aux ménages aux ressources intermédiaires et supérieures tandis que 'MaPrimeRénov'Sérenité concerne les ménages aux ressources modestes ou très modestes. Le montant du forfait « Rénovation globale » est de 10 000 EUR pour les ménages aux revenus intermédiaires, 5 000 EUR pour les ménages aux revenus supérieurs.

53 Ces contrôles externes représentent un coût unitaire élevé pour des rénovations de maisons individuelles : de l'ordre de 1 200 EUR HT. Ces coûts sont plus faciles à amortir dans le cas de copropriétés de grande taille.

54 Précédemment la condition attachée à MaPrimeRénov' Sérenité était des économies d'énergies de 35 %.

plafonds de dépenses éligibles (de 40 000 €HT pour des travaux permettant au saut de 2 classes du DPE à 70 000 € pour des travaux permettant un saut de 4 classes ou plus), et une augmentation également du taux d'aide : 80 % pour les ménages aux revenus « très modestes » et 60 % pour les revenus « modestes »<sup>55</sup> pour les primes MPR, complétées par des primes CEE, qui sont directement valorisées par l'Anah (et non plus par les accompagnateurs ou les entreprises) ce qui simplifie grandement le parcours des ménages et les tâches des accompagnateurs. En outre, cette aide est assortie de l'obligation de recourir à Mon Accompagnateur Rénov' (cf. partie **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

La revalorisation des plafonds de dépenses éligibles s'applique aussi aux aides à la pierre visant à améliorer l'accessibilité des logements et les sorties d'insalubrité ; l'intégration des différents objectifs d'amélioration des logements est favorisée par le recours à des accompagnateurs agréés.

- **La réforme prévoit aussi un « parcours non accompagné »** des propriétaires de maisons individuelles, avec des aides forfaitaires dédiées au changement de vecteur de chauffage pour les logements qui sont déjà suffisamment isolés.
- Le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété n'est pas modifié.

D'autre part, les contrôles pour lutter contre les fraudes et garantir la qualité des travaux doivent aussi être renforcés<sup>56</sup>.

Les schémas synoptiques en page 37 montrent l'évolution des dispositifs avant et après 2024 – et illustrent la nécessité de disposer d'une expertise certaine pour les optimiser.

Avec cette réforme, l'obligation d'être accompagné par un opérateur agréé par l'Anah « Mon Accompagnateur Rénov' » s'applique désormais pour les rénovations d'ampleur de maisons individuelles, de même que les aides MaPrimeRénov' Copropriété supposent l'intervention d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour les rénovations d'immeubles en copropriété.

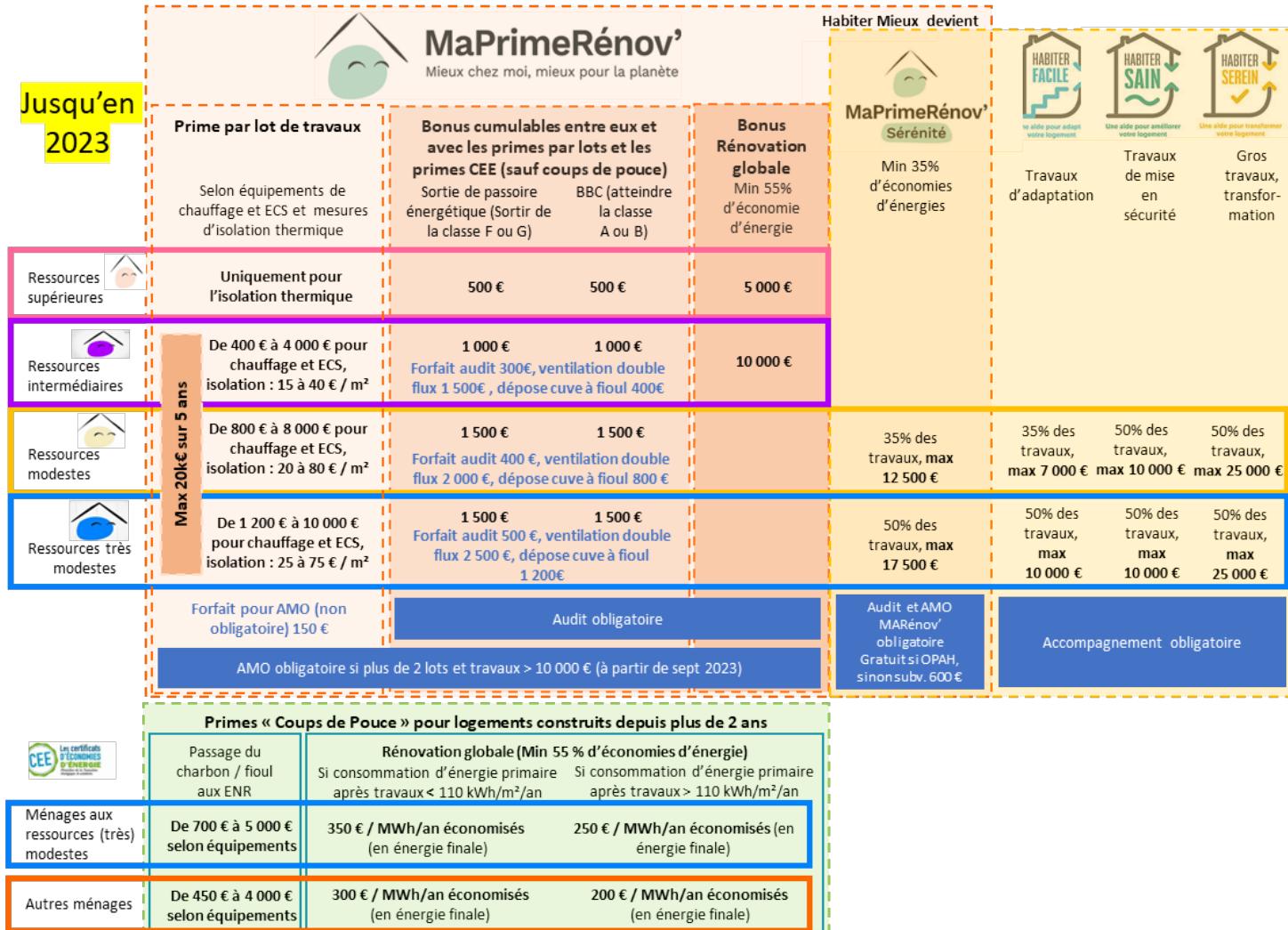
La forte augmentation des plafonds de dépense et des taux de subvention pour les 'rénovations d'ampleur devait entraîner une augmentation conséquente des crédits ouverts pour MaPrimeRénov' dès 2024. Cependant, à la suite de la révision à la baisse de la prévision de croissance pour 2024, le ministre de l'Économie et des Finances a annoncé en février 2024 une révision du budget de MaPrimeRénov' de 4 milliards à 3 milliards, soit une progression limitée à 300 millions d'euros par rapport à 2023, ce qui montre de facto que le nombre des rénovations d'ampleur anticipé est également fortement revu à la baisse.

---

55 Les plafonds de ressources sont précisés en page 4 et 5 de l'édition 2024 du guide des aides financières de France Rénov' : [Les aides financières en 2024 – Edition février 2024](#)

56 Voir : [Guide détaillé des fraudes fréquemment rencontrées par les particuliers dans la rénovation énergétique](#)

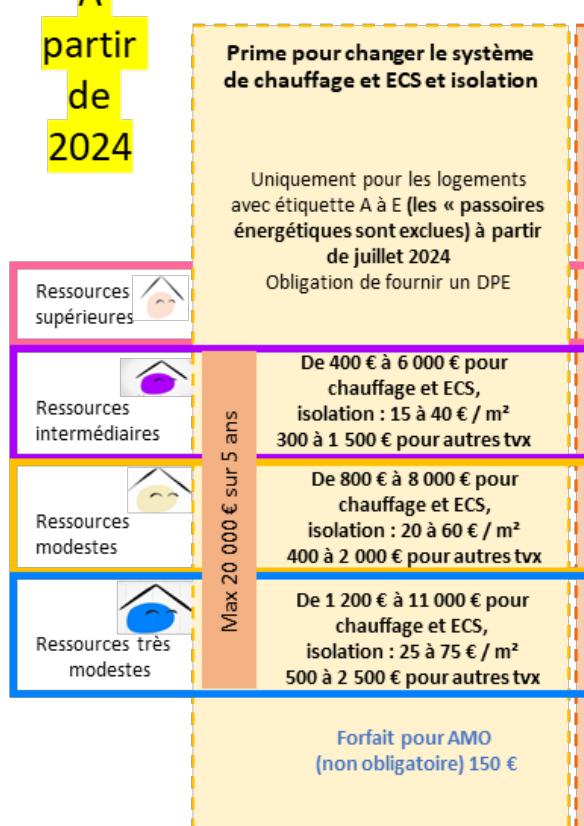
Figure 13 : Cartographie des dispositifs incitatifs aux rénovations des logements privés (aides de l'Anah et primes CEE) en 2023 puis à partir de 2024 pour les logements individuels



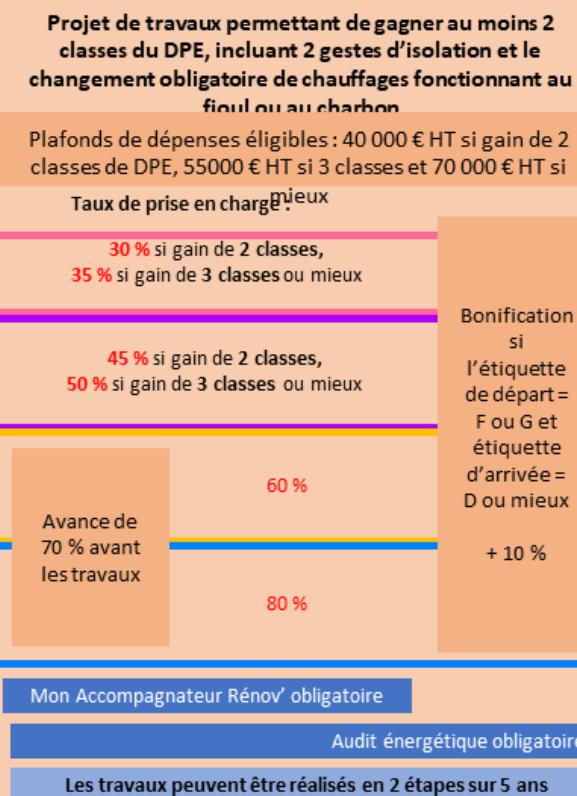
Ecrêttement par rapport aux **coûts plafonds** par types de travaux : 90% pour les ménages aux ressources très modestes, 75 % pour les modestes, 60 % pour les ménages aux revenus intermédiaires et 40% pour les revenus supérieurs, maximum 100% en prenant en compte toutes les aides locales.

A partir de 2024

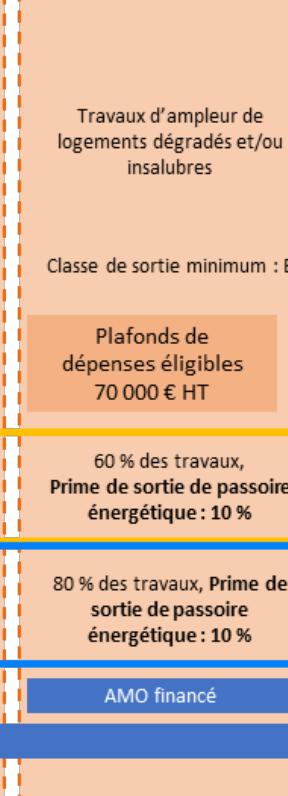
MaPrimeRénov'



MaPrimeRénov'  
Parcours accompagné



MaPrime  
Logement Décent



**MaPrime  
Adapt'**



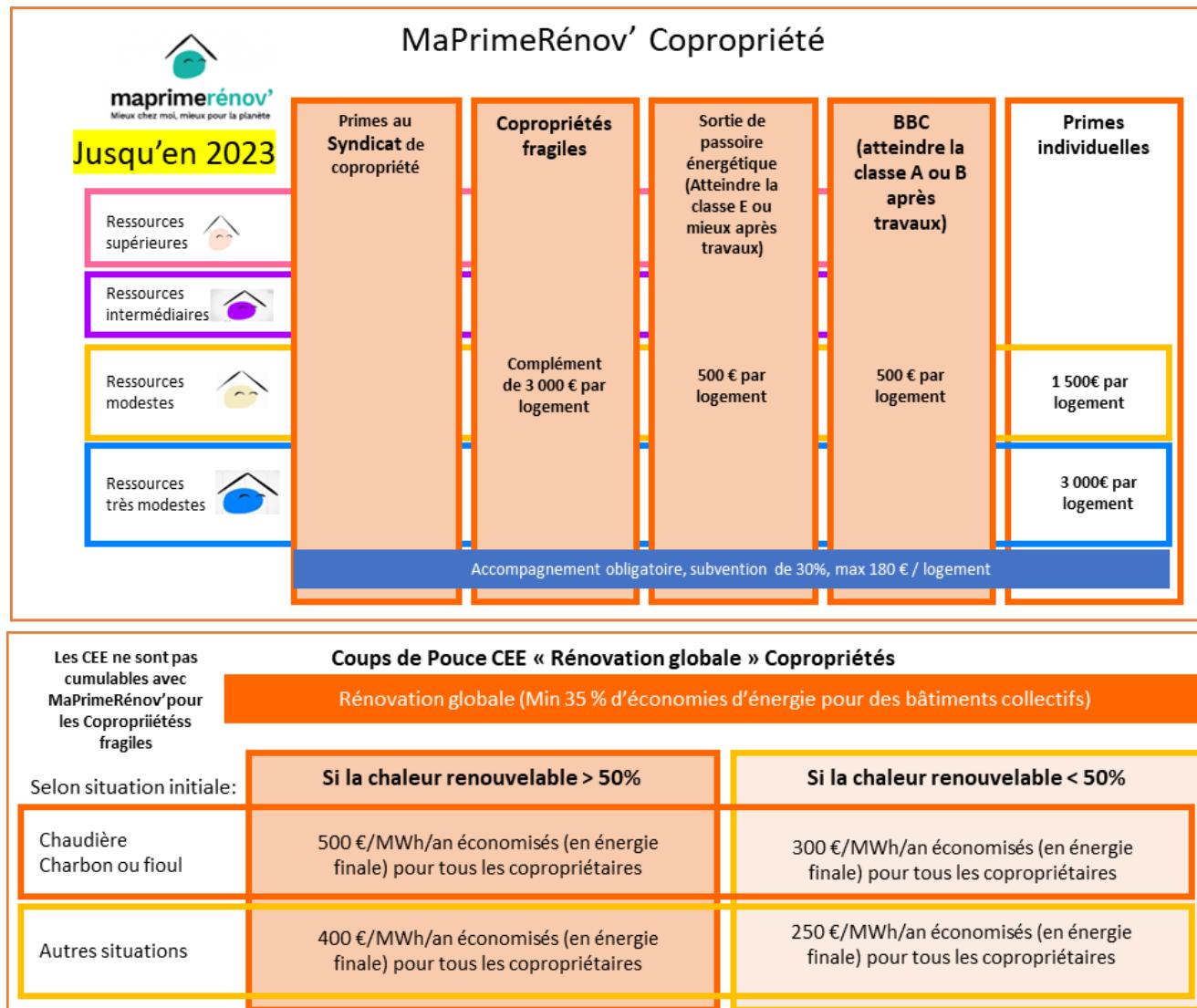
**Les CEE ne sont pas cumulables  
avec MaPrimeRénov' Parcours  
Accompagné**



Primes « Coups de Pouce » pour logements construits depuis plus de 2 ans			
	Passage du charbon / fioul aux ENR	Rénovation globale (Min 55 % d'économies d'énergie)	
		Si consommation d'énergie primaire après travaux < 110 kWh/m <sup>2</sup> /an	Si consommation d'énergie primaire après travaux > 110 kWh/m <sup>2</sup> /an
Ménages aux ressources (très) modestes	De 700 € à 5 000 € selon équipements	350 € / MWh/an économisés (en énergie finale)	250 € / MWh/an économisés (en énergie finale)
Autres ménages	De 450 € à 4 000 € selon équipements	300 € / MWh/an économisés (en énergie finale)	200 € / MWh/an économisés (en énergie finale)

**Ecrêtement par rapport aux coûts plafonds** par types de travaux : 100% pour les ménages aux ressources très modestes, 80 % pour les modestes, 60 % pour les ménages aux revenus intermédiaires et 40% pour les revenus supérieurs, maximum 100% en prenant en compte toutes les aides locales et les CEE.

Figure 14 : Cartographie des dispositifs incitatifs aux rénovations des logements privés (aides de l'Anah et primes CEE) en 2023 puis à partir de 2024 pour les copropriétés



A partir  
de  
2024

## MaPrimeRénov' Copropriété

Ressources supérieures	Primes au Syndicat de copropriété	Copropriétés fragiles	Sortie de passoire énergétique (Atteindre la classe E ou mieux après travaux)	BBC (atteindre la classe A ou B après travaux)	Primes individuelles	Aide à l'autonomie
Ressources intermédiaires	30 % du montant des travaux si gain énergétique d'au moins 35 % et de 40 % si gain énergétique supérieur à 50 % Plafond de 25 000 € par logement	Augmentation du taux de financement de 20 %	Augmentation du taux de financement de 10 % pour les immeubles en classe F ou G et qui atteignent au moins D	500 € par logement	1 500€ par logement 3 000€ par logement	50% des travaux d'amélioration de l'accessibilité des halls d'immeubles Plafond de 10 000 €

Accompagnement obligatoire, subvention de 50 %, max 300 € / logement si plus de 20 logements, 500 € HT si moins de 20 Logement, plancher de 3 000 €

Les CEE ne sont pas cumulables avec MaPrimeRénov' pour les Copropriétés fragiles

### Coups de Pouce CEE « Rénovation globale » Copropriétés

Rénovation globale (Min 35 % d'économies d'énergie pour des bâtiments collectifs)

Selon situation initiale:

Chaudière Charbon ou fioul

Si la chaleur renouvelable > 50%

500 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires

Si la chaleur renouvelable < 50%

300 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires

Autres situations

400 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires

250 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires

## 2.1.2. Les prêts réglementés pour financer le "reste à charge"

Encadré 11 : Avis des accompagnateurs sur le « reste à charge »

L'enjeu du financement du 'reste à charge' a été identifié comme primordial par l'ensemble des acteurs interrogés.

En effet, pour des ménages précaires, un reste à charge même réduit peut représenter une charge lourde sur le budget global et freiner ou stopper des projets de rénovation.

Le bilan 2021 de Morbihan Solidarité Energie (ADIL Morbihan) montre, dans le cadre du programme de Caisse d'Avance des Subventions et des Aides (CASA) qui vise à soutenir financièrement des ménages très modestes en situation de précarité énergétique dans la rénovation globale de leur logement, que le reste à charge s'élève à 5 600 EUR en moyenne.

Nombre de collectivités abondent les aides de l'Anah en vue de réduire le 'Reste à charge'. Ainsi, Amelio sur Lille a mis en place des subventions 'Métropole' pour limiter le reste à charge en prenant en compte les travaux connexes.

L'objectif de ces interlocuteurs est de minimiser l'impact des rénovations sur le budget des ménages, considérant qu'ils sont à la limite de la solvabilité. Néanmoins, l'expérience des Sociétés de Tiers Financement montre que l'accès à un prêt adapté peut s'envisager, même pour des ménages aux ressources très modestes.

Enfin, plusieurs acteurs estiment que ne rien payer ne serait pas une solution souhaitable car elle induit le désengagement des propriétaires du projet.

Ces échanges montrent l'importance d'une approche individualisée du plan de financement, des ressources et dépenses qui composent le budget mensuel des ménages pour apprécier leur capacité à contribuer au financement de leur projet. Nous discutons de cette question en partie 4 du rapport, consacrée à l'accompagnement.

Avant de discuter de la capacité de remboursement des ménages, nous abordons ici la distribution des prêts réglementés qui ont été conçus pour diminuer les charges de remboursement par rapport à l'offre bancaire classique.

### 2.1.2.1. L'Eco-Prêt à Taux Zéro

#### 2.1.2.1.1. Présentation

L'éco-PTZ est l'un des principaux éléments du dispositif incitatif national à la réalisation de rénovations énergétiques des logements du secteur privé, en complément des primes et subventions publiques, des certificats d'économie d'énergie (CEE) et de la TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation, avec lesquels il peut être cumulé.

Lors de son lancement en 2009, le ministère de l'Environnement prévoyait une montée en puissance du dispositif, **de 100 000 prêts la première année à un rythme de croisière de 400 000 par an à partir de 2013<sup>57</sup>**. Des travaux de modélisation récents du CIRED ont montré que cette préiction pouvait après coup être considérée comme crédible, sous l'hypothèse que tous les ménages éligibles procédant à une rénovation bénéficient effectivement du dispositif (Giraudeau et al., 2020). Mais la production effective s'est fortement réduite ensuite, déclinant continûment pour atteindre un minimum à 19 000 en 2018.

Une consultation des banques a alors été organisée pour aboutir à une réforme complète du dispositif en 2019. Cette réforme visait à le simplifier en vue d'améliorer sa distribution, pour atteindre 80 000 prêts

<sup>57</sup> Source : interview de Jean-Louis Borloo, ministre de l'Ecologie dans un entretien aux Echos - [Les premiers éco-prêts à taux zéro, une mesure phare du Grenelle de l'environnement - Bio Teknik - Construction de maisons écologiques \(bio-teknik-construction.com\)](#)

par an, dont 35 000 « éco-PTZ Habiter mieux » couverts par le Fonds de Garantie de la Rénovation Energétique (FGRE)<sup>58</sup>.

- Pour les prêts individuels, la durée maximum de remboursement a été portée à 15 ans. La condition de « bouquet de travaux » a été supprimée, la liste des travaux éligibles a été étendue et il est devenu possible de cumuler deux éco-PTZ sur une période de 5 ans pour atteindre un plafond de 30 000 € et même 50 000 € pour les éco-PTZ Performance globale.
- Pour les prêts collectifs aux copropriétés : le FGRE visait à ouvrir le segment des financements collectifs aux copropriétés, en apportant une contre-garantie aux sociétés de caution (dont l'intervention est obligatoire pour les prêts collectifs aux copropriétés), pour garantir les éco-PTZ copropriétés et les prêts collectifs pour des travaux permettant d'atteindre une diminution de la consommation d'au moins 25 % de la consommation conventionnelle d'énergie primaire.

A la suite de cette réforme, la distribution des éco-PTZ est repartie : 48 000 dossiers et 614 millions d'euros prêtés en 2020 et 61 000 dossiers et 761 millions d'euros en 2021. La contribution des éco-PTZ était en 2020 de l'ordre de 9 % du montant des rénovations énergétiques financées par les ménages et 16 % des emprunts souscrits pour financer ces dépenses<sup>59</sup>.

Cette progression de la production d'éco-PTZ se poursuit, parce que l'avantage comparatif de ce prêt bonifié par rapport à l'offre bancaire s'améliore avec la hausse des taux d'intérêt et qu'à partir de 2022 apparaît le couplage de l'éco-PTZ avec l'attribution de MPR ce qui simplifie beaucoup la gestion des éco-PTZ pour les banques.

La loi de finances pour 2022 a également permis d'augmenter le plafond (50 000 EUR contre 30 000 EUR auparavant) et la durée de remboursement (20 ans) de l'**éco-PTZ « performance énergétique globale »**, qui, ainsi amélioré permet de répondre aux besoins de financement des ménages aux revenus intermédiaires, qui ne sont pas éligibles aux aides financières MaPrime Logement Décent et MaPrime Adapt<sup>60</sup>et de proposer des financements à des ménages ayant de faibles revenus, car l'augmentation de la durée de remboursement de 15 à 20 ans permet de diminuer de 25 % les échéances des éco-PTZ, appliquées à la totalité du « reste à charge », qui est généralement contenu dans la limite du plafond de 50 000 EUR. Cependant, l'obstacle à sa diffusion sont les contrôles des dépenses éligibles et l'obligation de réaliser des audits dont il est assorti. Nous revenons sur ce point en partie 3.1.3.

En cette année 2024 a été inaugurée une nouvelle catégorie d'éco-PTZ permettant un couplage direct avec le bénéfice de l'aide MaPrimeRénov'. Le prêt, émis par la banque sur présentation d'une attestation d'octroi de l'aide par l'Anah, finance le reste à charge qui y figure. Ainsi, les deux dispositifs sont complémentaires et permettent de financer adéquatement les travaux de rénovation énergétique tout en simplifiant l'ensemble de la procédure<sup>61</sup>.

Ces différentes mesures ont permis dans une certaine mesure de renforcer la dynamique de production des prêts, avec environ 110 000 offres émises en 2023.

#### **2.1.2.1.2. La répartition des différents types d'éco-PTZ**

Les statistiques publiées par la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) distinguent les éco-PTZ qui financent des actions seules, des bouquets de 2, de 3 actions, les éco-PTZ « performance énergétique globale », ceux qui financent la mise aux normes

58 [Innover dans la rénovation énergétique des logements privés – Rendre possible l'accès au prêt par un accompagnement technique du projet : premiers enseignements](#) - collection expérimentation : Approche globale des rénovations énergétiques des logements privés - Plan Urbanisme Construction Architecture – Janvier 2020.

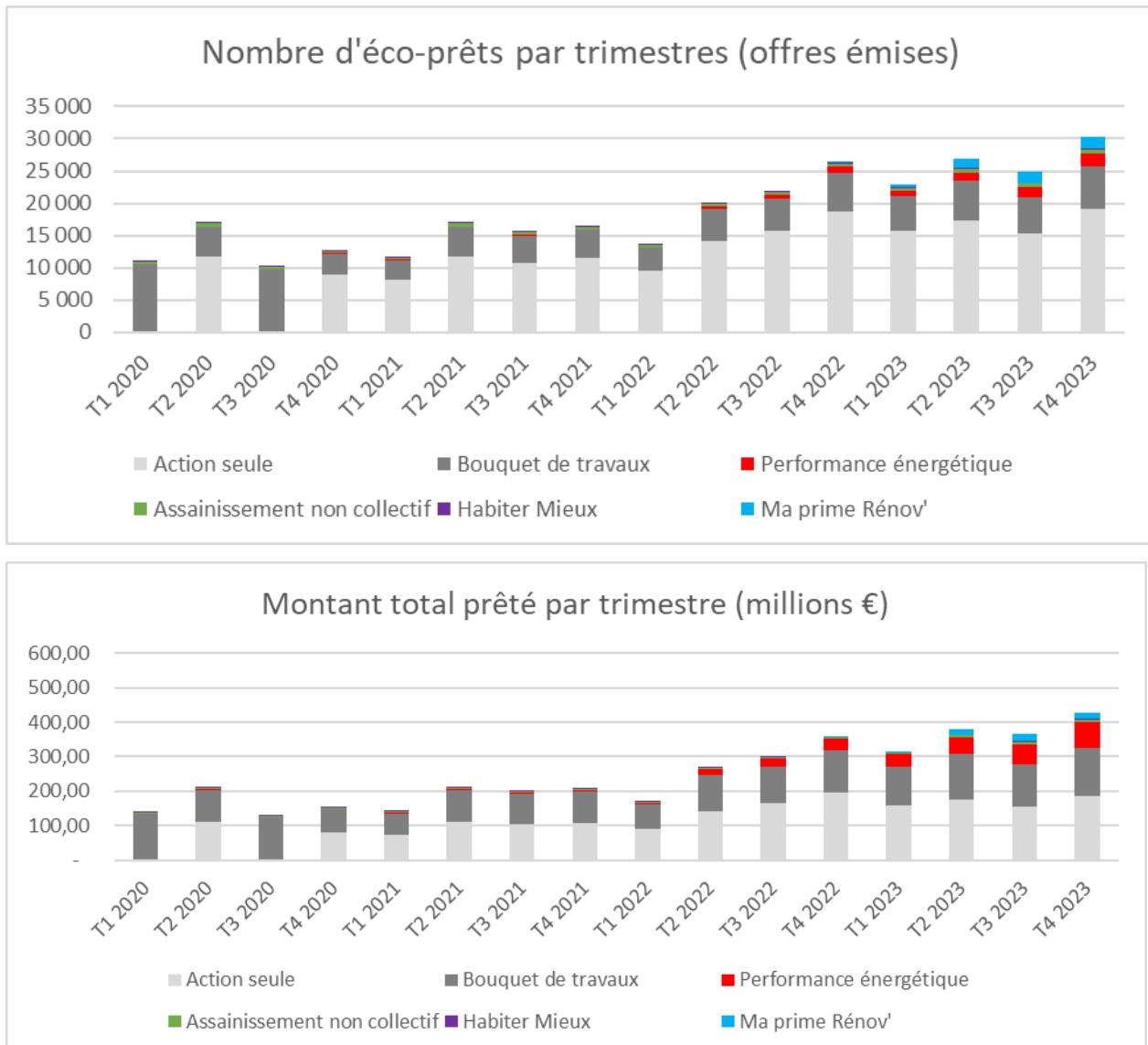
59 Evaluation fondée sur les données du Panorama de l'4CE.

60 MaPrime Logement décent et MaPrime Adapt'ont remplacé les dispositifs « Habiter sain » et « Habiter serein » à partir de 2024.

61 La loi de finances pour 2024 permet également d'aligner les éco-PTZ couplés à MaPrimeRénov' sur les paramètres retenus pour la catégorie « Performance énergétique globale », à savoir un plafond de financement à 50 000 € remboursables en un maximum de 20 ans. Cette mesure permet ainsi de faciliter davantage le financement des projets performants, souvent les plus coûteux.

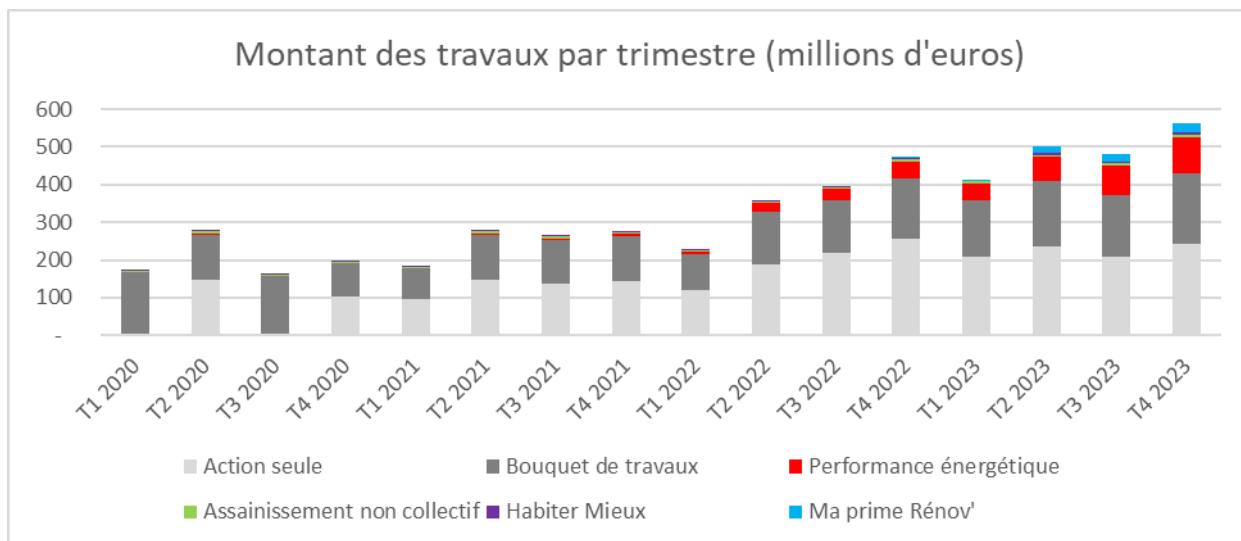
des installations d'assainissement non collectif et ceux qui sont couverts par le Fonds de garantie de rénovation énergétique. Ces statistiques ne sont pas disponibles pour les éco-PTZ collectifs.

Figure 15 : Nombre d'offres d'Eco-PTZ émises, montant prêté, montant des travaux financés et montant moyen des travaux par type d'éco-PTZ individuels de 2016 à 2023<sup>62</sup>



62 Source : Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété. Notat : jusqu'en 2019, les éco-PTZ qui financent des actions isolées ne sont pas distingués de ceux qui financement des bouquets de travaux.

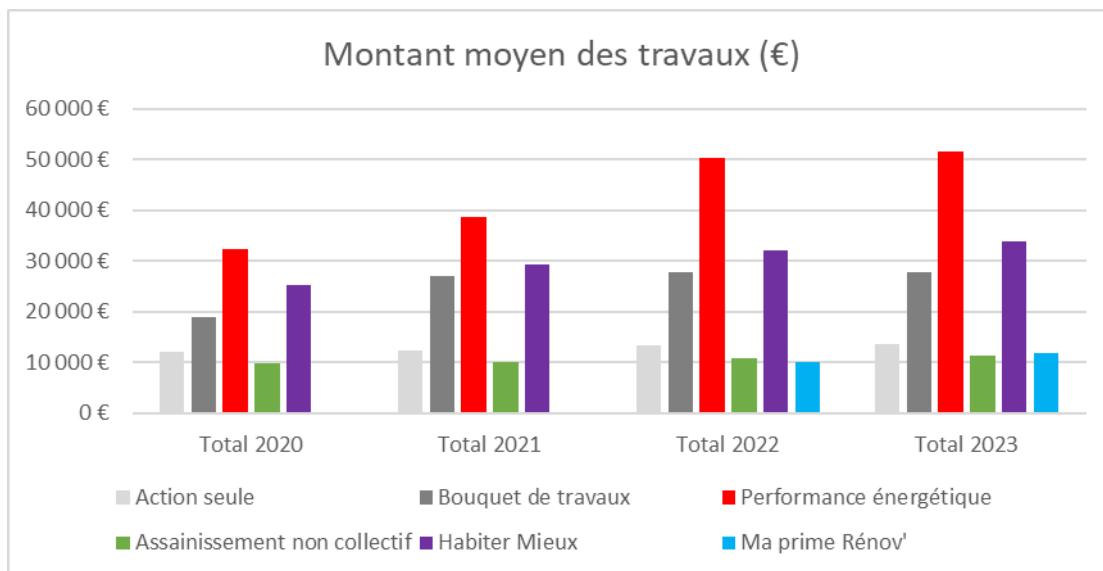


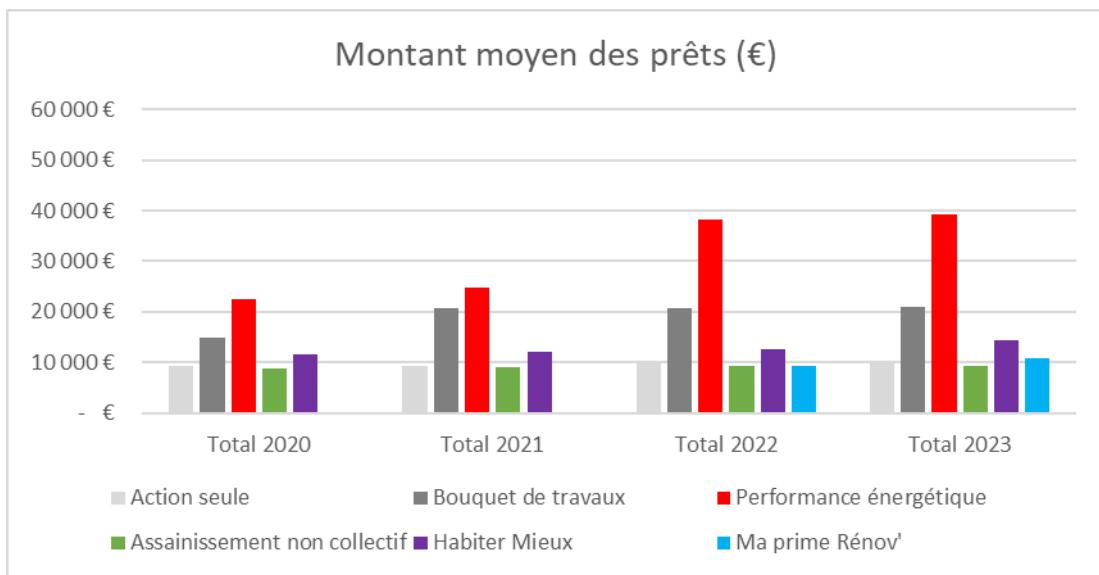


Ces statistiques sur les éco-PTZ individuels montrent que les gestes isolés de rénovation représentent les 2/3 des dossiers et la moitié de la production des éco-PTZ, tandis que les rénovations qui visent une performance énergétique globale ne représentent qu'un effectif limité de prêts, en progression : moins de 330 dossiers en 2021 2 000 en 2022 et 5 470 en 2023. On note les mêmes ordres de grandeur pour le recours au FGRE.

Toutefois, comme le montrent les graphiques suivants, l'augmentation à 50 000 € du plafond de financement de l'éco-PTZ « Performance globale » a permis d'augmenter significativement le montant moyen emprunté (de 24 500 € à 38 400 €, soit une hausse de 57%). Ils illustrent l'effet d'entraînement de l'augmentation de ce plafond sur le montant des travaux

Figure 16 : Evolution du montant moyen des travaux financés et des éco-PTZ par catégorie, depuis 2020





### 2.1.2.2. Le Fonds de Garantie pour la Rénovation Energétique

Le Fonds de Garantie pour la Rénovation Energétique (FGRE) institué par la loi TECV de 2015<sup>63</sup> est opérationnel depuis avril 2019. Il comporte 3 compartiments :

- pour les éco-PTZ individuels : un quart seulement des prêts garantis par le FGRE sont des éco-PTZ « Habiter mieux » qui sont réservés aux ménages qui bénéficient de subventions de l’Anah. Les ¾ de la production des éco-PTZ couverts par le FGRE sont des dossiers d’éco-PTZ déclarés par les banques pour des bénéficiaires dont les ressources sont inférieures aux plafonds de l’Anah mais qui ne sont pas entrés dans le dispositif « Habiter Mieux » de l’Anah.
- pour les éco-PTZ collectifs
- et désormais pour le Prêt Avance Rénovation (PAR).

Il est très peu mobilisé, car peu d’établissements bancaires ont demandé à être conventionnés : seulement 300 demandes de garanties ont été enregistrées en 2022 par la SGFGAS.

**Pour les prêts individuels :** le FGRE permet de garantir les banques qui octroient des éco-PTZ à des ménages bénéficiaires des aides de l’Anah (éco-PTZ Habiter Mieux devenu ‘Eco-PTZ PrimeRénov’ Parcours accompagné TMO/MO’ en 2024).

Le FGRE peut contre-garantir les sociétés de caution, dont l’intervention est obligatoire pour **les prêts collectifs aux copropriétés**<sup>64</sup>, qui garantissent les prêts suivants : les éco-PTZ copropriétés et les prêts collectifs pour des travaux permettant d’atteindre une diminution de la consommation d’au moins 25 % de la consommation conventionnelle d’énergie primaire.

<sup>63</sup> LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

<sup>64</sup> Les articles 26-4 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, définissent « le prêt collectif au syndicat des copropriétaires ». L’article 26-7 rend obligatoire le fait que ces prêts collectifs soient assortis d’une caution.

Article 26-7 : (Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59) : « Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d’un copropriétaire bénéficiant de l’emprunt mentionné à l’article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu’au paiement des accessoires. Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d’un engagement écrit fourni par une entreprise d’assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l’article L. 518-1 du code monétaire et financier.

Figure 17 : Application du Fonds de garantie pour la rénovation énergétique

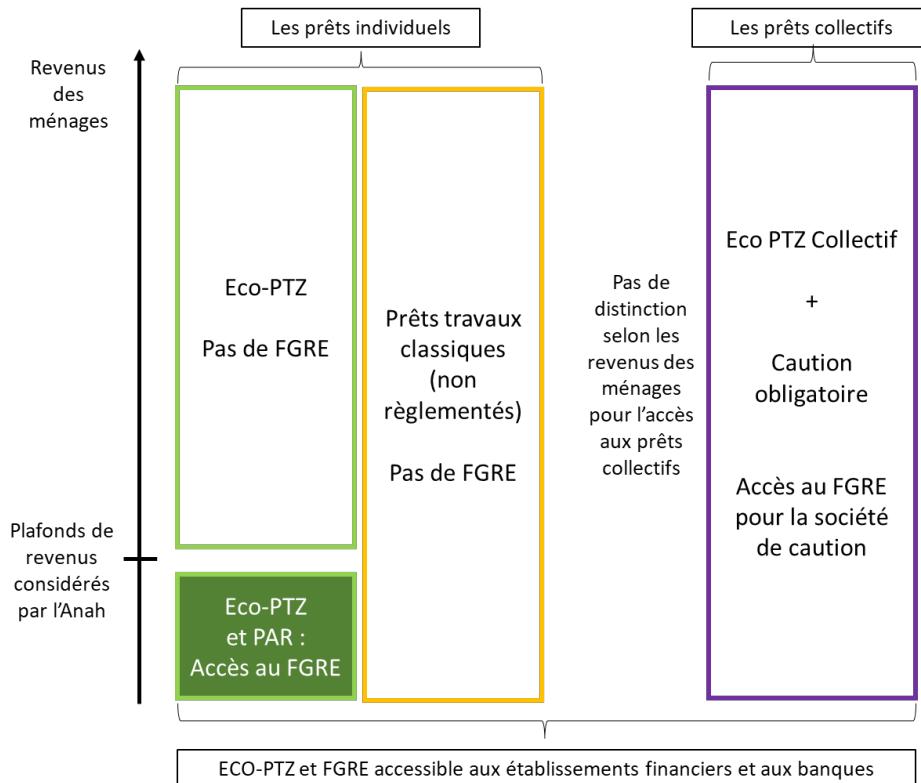
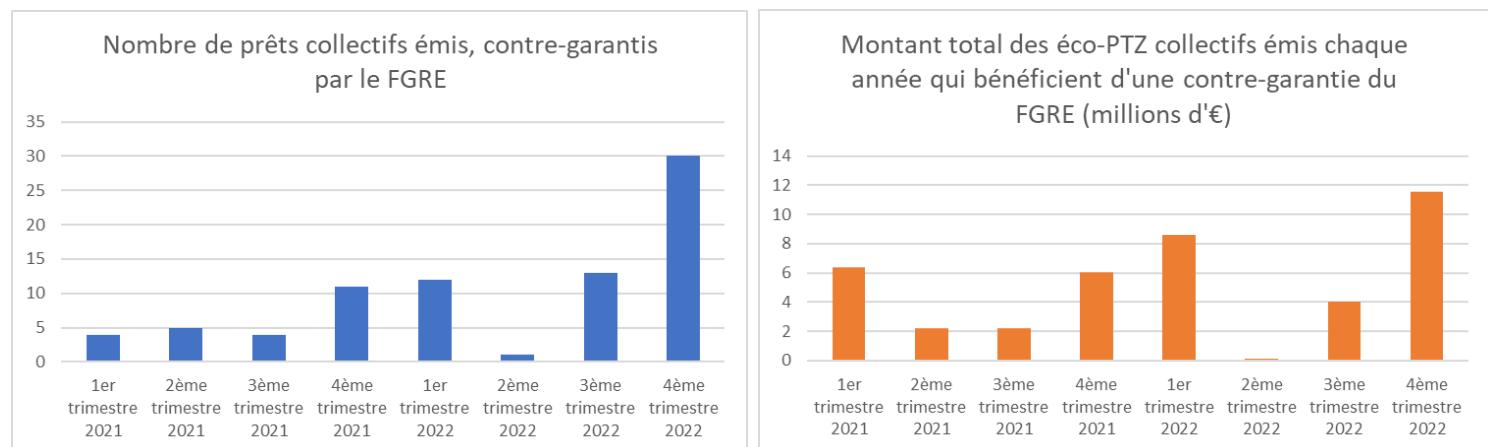


Figure 18 : Nombre et montant des prêts collectifs contre-garantis par le FGRE



### 2.1.2.3. Le Prêt Avance Rénovation

Le cadre juridique du Prêt Avance Rénovation est distinct de celui des prêts personnels et des prêts immobiliers : il correspond à un chapitre du Code de la consommation (L 315-1 à L315-23 et L 341-53 à 55) spécifique aux prêts viagers hypothécaires (PVH)<sup>65</sup>. Il s'agit de prêts à des personnes physiques (ils ne

<sup>65</sup> Les premières dispositions concernant le Prêt Viager Hypothécaire ont été introduites dans le code de la consommation par l'ordonnance N° 2006-346 du 23 mars 2006. Le seul établissement qui distribuait les prêts viagers

peuvent financer des dépenses professionnelles), dont le capital, et éventuellement les intérêts, sont remboursables *in fine* : à la vente du bien ou au décès de l'emprunteur.

Le prêt est garanti par une hypothèque constituée à hauteur du montant initial du prêt augmenté des intérêts capitalisés annuellement.

Du fait de sa durée indéterminée, le régime du PVH fait l'objet d'un formalisme protecteur de l'emprunteur (mentions obligatoires dans l'offre de prêt, maintien de l'offre de prêt pendant 30 jours et délai de réflexion en vue de l'acceptation d'au moins 10 jours, acte notarié, interdiction du démarchage, publicité loyale et informative etc.). Le cadre législatif et réglementaire des prêts viagers hypothécaires limite le montant du remboursement à la valeur du bien. L'emprunteur a l'obligation d'entretenir l'immeuble, de maintenir son affectation et doit laisser le créancier y accéder pour vérifier le bon état d'entretien. En cas de non-paiement, le créancier peut réaliser lui-même l'hypothèque (saisie-vente...).

L'emprunteur a la possibilité de réaliser des remboursements partiels ou totaux. Les pénalités en cas de remboursement à l'initiative de l'emprunteur, sont encadrées par l'article R 315-2 du Code de la consommation (au maximum 4 mois d'intérêts avant la fin de l'année 4, puis des montants décroissants).

La Loi sur la Transition énergétique pour la croissance verte de 2015 a introduit une première adaptation du PVH : le **Prêt Avance Mutation (PAM)** : elle portait sur la possibilité de payer les intérêts périodiquement, pour cibler des emprunteurs plus jeunes, avec un débouclage par une vente, pas forcément liée au décès. Cette loi qui confirmait aussi le statut des Sociétés de Tiers-Financement, leur permettait de distribuer le PAM.

L'étude réalisée pour l'ADEME en 2016-2017 sur le PAM montrait que l'extension de la cible de ce nouveau prêt par rapport au PVH concernait en théorie 5,1 millions de ménages, par rapport au cœur de cible des banques qui représente 9,1 millions de ménages pour l'offre de prêts travaux. Cette étude listait les obstacles cités par les praticiens du prêt viager hypothécaire, qui expliquent que le PAM, en tant que PVH « rajeuni » n'ait pas du tout été distribué :

- Pour prendre davantage en compte la valeur de l'actif, les difficultés sont réglementaires (par exemple : l'incohérence avec la mention obligatoire « Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager ») ;
- La perception du produit est brouillée si le prêt remboursable *in fine* n'est plus un prêt viager (viager = voyage vers la fin de vie), mais plutôt un très long prêt relai ;
- La variabilité de la durée du prêt plus importante et donc un risque de déséquilibre de l'adossement des prêts aux ressources de la banque, ce qui renchérit le taux<sup>66</sup> ;
- Le risque financier considéré comme le plus important était le délai pour arriver à vendre le bien, ce qui présente le véritable aléa, aux yeux des notaires, plutôt que l'insuffisance d'actif.

Pour rappel, les recommandations émises par ces praticiens étaient :

- Adosser un PVH affecté à la rénovation à une garantie publique, visant principalement à minorer ou mutualiser le risque d'« illiquidité » de l'actif immobilier ;
- Faire évoluer la réglementation des prêts aux particuliers, ce qui suppose une concertation pour s'assurer que les modalités sont bien adaptées notamment au risque de non-liquidité du bien hypothéqué, et qu'elles sont compatibles avec l'ensemble de la chaîne de conception des prêts en tant que produit bancaire, depuis leur distribution (modalités du devoir de conseil – cohérence avec l'intervention des notaires, d'autres professionnels ...) jusqu'à leur traitement en base arrière et leur impact en termes de refinancement et de traitement prudentiel ;

---

hypothécaire était le Crédit Foncier de France (environ un millier par an grâce aux relations privilégiées de cet établissement spécialisé avec les notaires). Cette distribution s'est tarie en 2018 lors de la mise en extinction du Crédit Foncier par le groupe BPCE.

66 La durée de détention des biens immobiliers varie en fonction des cycles économiques et de l'évolution des prix de l'immobilier. Les périodes de hausse du prix de l'immobilier sont corrélées avec un plus grand nombre de mutations. Voir : [Prix immobilier - Évolution à long terme | IGEDD \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://www.igedd.fr/prix-immobilier-evolution-a-long-terme/) - Document téléchargeable, 3.2. Nombre de mutations immobilières, droits de mutation.

- Eviter à une offre de financement morcelée et trop complexe, tant pour les particuliers que pour les réseaux bancaires. S'il s'agit pour les pouvoirs publics de favoriser ce type de prêt pour financer des travaux d'adaptation du logement, notamment d'efficacité thermique, cela ne devrait pas, pour autant, conduire à affecter ce type d'offre exclusivement à cette utilisation.

Des recommandations spécifiques avaient été formulées concernant le marché des Seniors. Il s'agissait d'élargir les dépenses financiables aux postes tels que l'installation en maison de retraite, travaux d'adaptation ... ; de s'assurer que cette solution est cohérente avec la situation de la personne et est également acceptable pour son entourage. Il semblait aussi nécessaire de développer des expériences de rapprochement entre Centres d'action sociale et Espaces Info Energie pour communiquer sur les rénovations pouvant susciter de l'intérêt ... à condition de ne pas les centrer sur les besoins spécifiques des personnes âgées. Il s'agit au contraire pour elles, d'une occasion de rencontrer des personnes plus jeunes. Les Notaires avaient été identifiés comme des alliés pour faire évoluer l'offre vers le segment des ménages de 60 -75 ans, car ils sont confrontés aux cas des personnes qui n'arrivent pas à obtenir de financement, quel que soit le montant de leur patrimoine investi dans des biens immobiliers. Il est aussi préférable de viser cette génération pour l'adaptation des logements de leurs parents.

*Encadré 12 : L'évolution du Prêt Avance Mutation vers le Prêt Avance Rénovation*

Les aménagements du PAM apportés par la loi du 22 août 2021 pour le transformer en « Prêt Avance Rénovation » portent principalement sur :

- La possibilité pour les prêteurs de prévoir le déclenchement de l'amortissement du prêt si la vente n'a pas eu lieu à partir d'une date fixée contractuellement (Article L315-2)
- La possibilité de recourir au FGRE : l'article L315-14 du Code de la Consommation précise que « En cas de défaillance de l'emprunteur ayant opté initialement pour le remboursement périodique des intérêts d'un prêt avance mutation garanti par le fonds de garantie pour la rénovation énergétique dans les conditions prévues au 4° du I de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation, le prêteur peut proposer à l'emprunteur d'opter pour la capitalisation annuelle des intérêts futurs. Par dérogation au premier alinéa du présent article, l'emprunteur conserve alors le bénéfice du terme. »
- Le recours à un expert pour évaluer la valeur du bien est rendu facultatif (Article L315-9 : l'offre précise « 3° La valeur du bien hypothéqué estimée par un expert choisi par les parties et les frais afférents à l'expertise, lorsqu'ils sont mis à la charge de l'emprunteur. Dans le cas d'un prêt avance mutation, l'estimation peut être réalisée par l'établissement prêteur ».)

#### Focus sur les premiers enseignements de la distribution du Prêt Avance Rénovation

Dans le courant du premier semestre 2023, seuls deux établissements bancaires se sont mis en ordre de marche pour la distribution de ce nouveau produit adapté à la clientèle qui n'a pas accès aux offres bancaires classiques : le Crédit Mutuel et la Banque Postale<sup>67</sup>.

Ces deux institutions sont devenues des entreprises à mission. Les encouragements du gouvernement et la volonté des directions générales ont été déterminants pour l'appropriation de ce nouveau produit par les équipes mais aussi pour la justification des plans d'investissement associés : création d'une structure informatique permettant de proposer ce crédit, travail juridique sur les conséquences et aléas liés à ce produit, travail commercial auprès des équipes.

---

- 67 Plus précisément, le Crédit Mutuel Alliance Fédérale et le Crédit Mutuel Maine Anjou Basse-Normandie. Le groupe BPCE est également signataire de l'accord de distribution du PAR avec l'Etat.

Les résultats ne sont toutefois pas à la mesure des investissements consentis : Seuls une soixantaine de PAR ont été mis en place par le Crédit Mutuel et une dizaine par la Banque Postale en 2022.

Les freins mis en évidence par nos interlocuteurs dans ces deux banques sont liés :

- à la culture des banques : le PAR suppose le passage d'une décision d'octroi de financement basée sur les ressources de l'emprunteur à une analyse de risques basée sur la valeur du bien, approche fortement contradictoire avec les canons bancaires ("on ne fait pas de crédit sur des garanties")
- à la crainte de conflits avec les héritiers si ceux-ci ne sont pas informés de la souscription du prêt : les conseillers font part d'une réticence à être celui qui annoncera aux héritiers que les descendants lèguent une dette garantie sur le patrimoine transmis.
- à la perception d'un risque sur la valeur du logement à terme : exposition au risque de baisse du prix de l'immobilier, face à une dette qui augmente du fait de la capitalisation des intérêts
- à l'adossement financier : comment intégrer dans une gestion actif/passif (ALM) des crédits sans échéance ?
- à la prise d'hypothèque : en raison de son coût élevé (800 à 1200 EUR) au regard du montant emprunté. Un moyen de surmonter cette difficulté serait d'inclure ce coût dans l'assiette du prêt, ce qui suppose de rectifier la liste des dépenses éligibles dans la réglementation.
- Plus fondamentalement, les deux établissements excluent la possibilité de proposer le PAR aux ménages qui ont déjà un prêt immobilier en cours dans une autre banque, pour éviter un conflit sur la priorité de garantie couvrant les prêts.
- Enfin, certains interlocuteurs relèvent que la perception d'intérêts au fil du temps complexifie la procédure d'octroi car il faut s'assurer du respect du ratio d'endettement. En termes de gestion, il est plus simple de permettre des remboursements anticipés partiels lorsque les emprunteurs en ont la possibilité, et de les encourager en évitant d'appliquer des pénalités.

Selon nos interlocuteurs, les ménages ciblés ont fait état de plusieurs réticences majeures :

- Refus de laisser de la dette à leur descendance
- Posture du conjoint survivant en cas de décès du conjoint propriétaire,
- Difficulté à mobiliser le seul élément de patrimoine, souvent hérité
- Surcoût sensible lié à la prise d'hypothèque (qui représente environ 1 000 EUR pour un montant moyen des dossiers de 10 000 EUR)
- Le PAR ne résout pas non plus la question du préfinancement des aides et subventions : le Crédit Mutuel accepte désormais d'intégrer le montant des subventions dans l'assiette du prêt.

L'ensemble de ces points ont fait l'objet d'une approche pragmatique de la part des équipes du **Crédit Mutuel** qui a permis de rassurer et ainsi de roder le produit et peu à peu d'acclimater les équipes des banques régionales. Celles-ci s'emparent progressivement de cette offre. La **Banque Postale** s'est mobilisée plus tardivement sur le produit et fait état d'une réticence encore vivace de ses équipes à le distribuer. Les deux établissements s'attendent à une augmentation de la production de prêts avance rénovation sous l'effet de la préoccupation grandissante des ménages au regard des prix de l'énergie. **Mais le PAR restera un produit de niche.**

Les montants des prêts distribués par la Banque Postale et le Crédit Mutuel sont plafonnés respectivement à 15 000 EUR et 30 000 EUR, à un taux d'intérêt fixe avantageux (taux de 2 % par an) pour limiter l'effet « boule de neige » si les intérêts sont capitalisés.

Environ un tiers des clients qui ont demandé un PAR ont été orientés vers un éco-PTZ, formule plus avantageuse et moins risquée que le PAR.

**Les autres banques :** les interviews menées avec les autres représentants du secteur bancaire ont mis en évidence un refus d'investir pour proposer ce produit, ce qui s'explique par le fait que la clientèle précaire et très précaire n'est pas du tout ciblée. Les niveaux d'investissement informatique, de formation des conseillers et de communication apparaissent démesurés au regard des enjeux. Au-delà de cette raison principale, nos interlocuteurs soulignent l'exposition au risque de contestation au dénouement du prêt, après le décès de l'emprunteur, si ce prêt n'a pas été porté à la connaissance des héritiers.

*Encadré 13 : Les adaptations du PAR proposées pour mieux répondre à la cible des propriétaires précaires*

A la suite de l'introduction du Prêt Avance Rénovation dans la loi du 22 août 2021, les banques qui l'ont distribué l'ont considéré comme un « produit de niche », une solution de derniers recours.

Pour faciliter cependant son application, les principales propositions des banques étaient :

- Modifier les textes réglementaires pour que les frais d'hypothèque puissent être financés (c'est à dire intégrés dans l'assiette du prêt). Ce point a été modifié dans la réglementation en janvier 2023 ;
- Pour supprimer complètement ce coût, il faudrait envisager de ne pas rendre obligatoire une hypothèque, et prévoir alternativement que les prêts à la rénovation réglementés soient inscrits sur le Carnet d'Information du Logement (qui doit être obligatoirement consulté par les Notaires lors de mutations) ;
- Pour adapter le PAR en copropriété : relier le PAR à une avance car les ménages ont besoin de disposer de trésorerie dès les appels de fonds, que les Syndics pratiquent en amont de la réalisation des travaux.

La loi de finance 2024 prévoit des mesures permettant de renforcer très nettement l'attractivité du Prêt Avance Rénovation en prévoyant que les 10 premières années puissent être à taux zéro pour l'emprunteur et en augmentant le montant maximum du prêt à 50 000 €<sup>68</sup>, tout en réservant ce produit aux ménages dont les revenus sont très modestes ou modestes. Les adaptations des textes réglementaires doivent permettre aux banques et aux sociétés de tiers-financement de distribuer ce 'Prêt avance Rénovation à taux zéro pendant 10 ans' à partir de septembre 2024.

#### 2.1.2.4.Les attentes des banques concernant les prêts réglementés

Les praticiens que nous avons interrogés pensent que les banques ne peuvent pas apporter des réponses « de masse » à la clientèle précaire. Lors des réunions de concertation, ils ont aussi exprimé des doutes sur la possibilité de financer de nombreuses rénovations globales hors du contexte de la mutation d'un bien et leur scepticisme sur la possibilité de « rajeunir » le prêt viager pour l'adapter aux ménages actifs, qui atteignent leur limite de capacité de remboursement.

Les banques attendent des pouvoirs publics une plus grande visibilité sur le cadrage des volumes de distribution et les caractéristiques des produits, au-delà des objectifs énoncés en termes généraux, tels que : « aider les gens à changer de véhicules ou à rénover leur logement ». La lisibilité des objectifs des pouvoirs publics est très importante pour mobiliser les conseillers bancaires, selon les directions du marketing des groupes bancaires.

La SGFGAS tient la liste de toutes les propositions émises par les représentants des banques. Pour recentrer les dispositifs de prêts réglementés, une réflexion d'ensemble sur les sources de financement des rénovations pourrait être mise en œuvre avec l'Anah et des banques volontaires.

Dans cette perspective, les entretiens avec les représentants des banques ont permis d'élargir les réflexions sur les conditions propices à la distribution de prêts adaptés au financement de rénovations performantes, pour des ménages en situation précaire ou éloignés de l'offre bancaire.

68 Article 244 quater T du code général des impôts.

*Encadré 14 : Les retours des banques sur les conditions propices à la distribution de prêts adaptés au financement de rénovations performantes, pour des ménages en situation précaire ou éloignés de l'offre bancaire*

Aujourd’hui, les banques plébiscitent les décrets qui ont permis d’harmoniser les critères d’éligibilité des éco-PTZ par bouquets de travaux avec la procédure d’instruction de MaPrimeRénov’. Le « couplage » entre les deux dispositifs MaPrimeRénov’ et éco-PTZ s’est poursuivi pour les catégories « Performance énergétique globale » puis pour le financement de travaux en copropriété et ces mesures ont fortement contribué au rebond de la production des prêts.

Comment poursuivre et compléter ce « choc de simplification » accompli pour des gestes de rénovation unitaires, pour l’appliquer à des projets de rénovations dont la bonne réalisation est plus complexe à maîtriser, dont les délais sont plus longs ?

L’une des pistes évoquées serait une « ingénierie financière publique » plus large, intégrant par exemple le Fonds de cohésion sociale **et permettant d’adapter les garanties**. Le bon achèvement et la conformité des travaux devraient ainsi être garantis, également en termes d’atteinte des objectifs énergie-climat.

Nos interlocuteurs notent aussi un manque d’organismes spécialisés pour les prêts collectifs aux copropriétés depuis la disparition du Crédit Foncier. Or en février 2024 le groupe Crédit Logement, leader sur le marché du cautionnement des prêts immobiliers, a annoncé son arrivée sur le marché du cautionnement des prêts collectifs en signant une convention avec la SGFGAS pour accéder au Fonds de Garantie pour la Rénovation Energétique.

## **2.2. La grande variété des sources de financement complémentaires possibles pour les rénovations performantes**

Nos travaux mettent en évidence le fait que le coût global d'une rénovation est largement supérieur au coût seul des travaux. De nombreux postes ne sont pas référencés dans les calculs traditionnels du coût d'une rénovation énergétique. Citons par exemple les coûts liés au relogement pendant la durée des travaux, les travaux complémentaires obligatoires (comme la mise aux normes du système électrique ou le bouchage des pieds de cheminée), l’accompagnement à l’étude et à la décision, l’accompagnement à l’usage du bien rénové, etc. Une large partie de ces coûts, essentiels à la décision de réalisation, est prise en charge par les collectivités et dispositifs d’assistance sociale ou caritatifs : associations, travailleurs sociaux, organisations de la philanthropie, etc. Nous avons cherché à recenser l’ensemble des financements qui seraient de nature à financer des fractions du coût global d'une rénovation, qui ne se résument pas au montant des travaux d'économie d'énergies (cf. ci-dessus et partie 1.2).

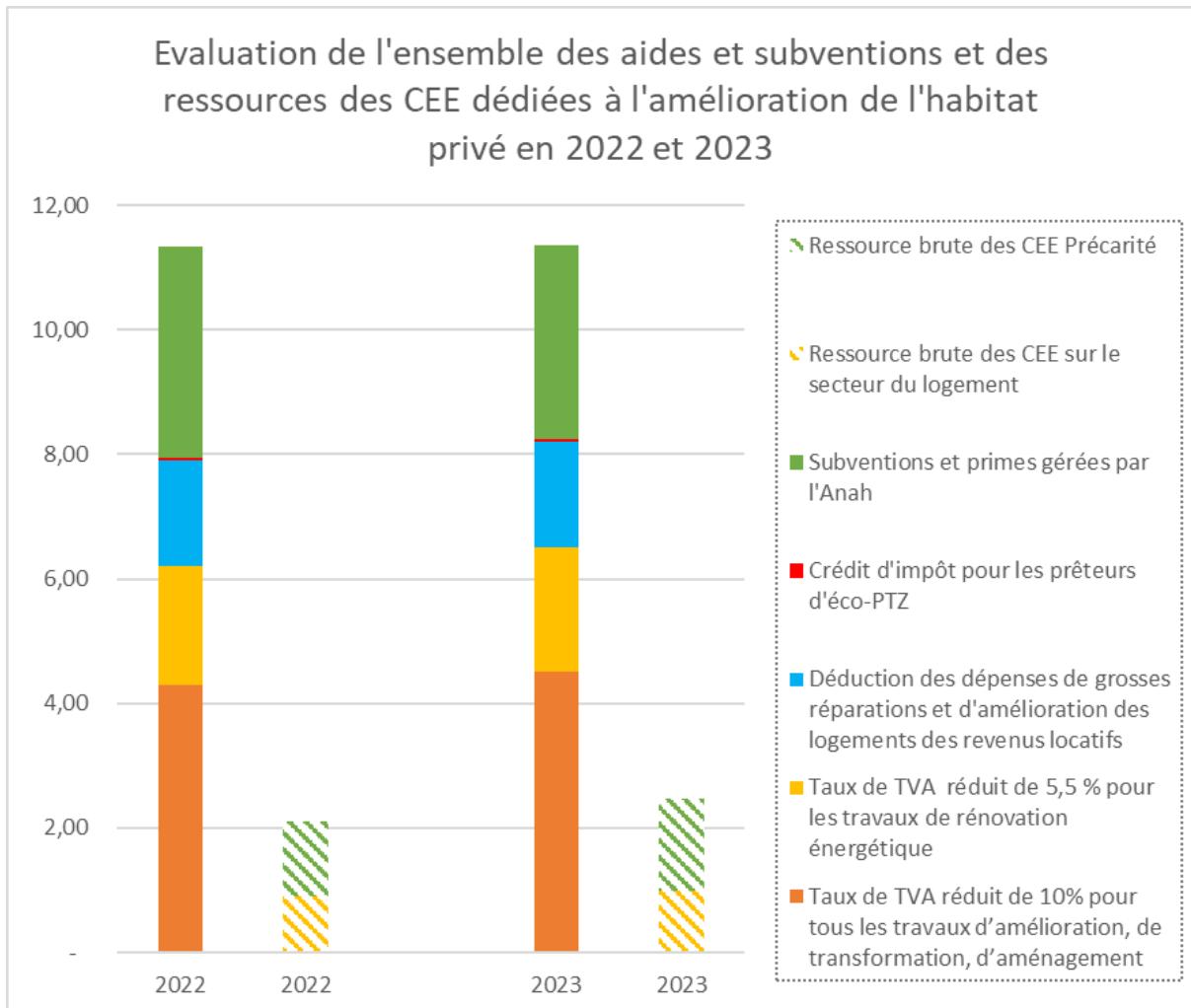
### **2.2.1. L’Etat est le principal contributeur à l’élan de rénovation du parc résidentiel privé**

L’Etat apporte une contribution majeure à l’amélioration du parc résidentiel privé par le biais de dépenses fiscales de 8,24 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>69</sup> - dont on peut remarquer qu’elles ne ciblent pas spécifiquement les ménages aux bas revenus et qui ne sont pas non plus assorties de conditions concernant les revenus des locataires - et dans une bien moindre mesure, via le crédit d’impôt qui compense la non-perception d’intérêts pour les prêteurs d’éco-PTZ.

En ajoutant le coût des dispositifs gérés par l’Anah présentés en partie 2.1.1 (3,4 milliards d’euros en 2022 et 3,1 milliards en 2023) qui eux, ciblent majoritairement les ménages propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes, l’effort consacré à l’amélioration des logements privés par l’Etat se chiffre à environ 12,4 milliards d’euros en 2022 et 12,6 milliards d’euros en 2023.

<sup>69</sup> 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](#)

Figure 19 : Evaluation des dépenses de l'Etat pour l'amélioration du parc résidentiel privé



#### Quelle efficience des dépenses de l'Etat ?

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>70</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>71</sup>.

Nous avons vu en partie 2.1.1 que 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

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

71 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 14milliards 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.

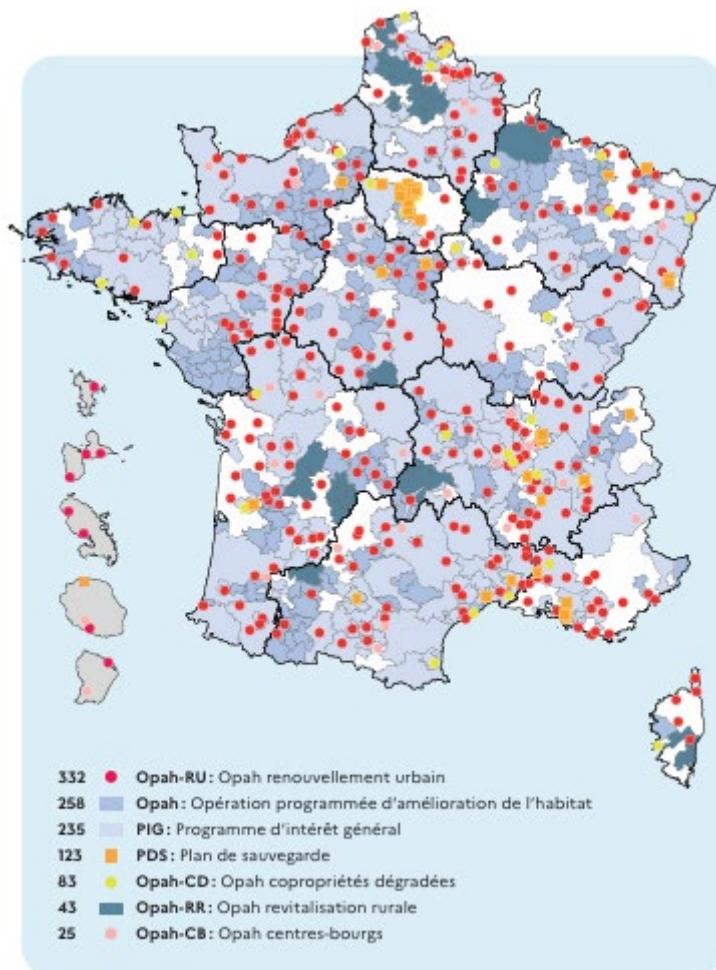
subventionné, par des opérateurs agréés (Mon Accompagnateur Rénov') et des aides forfaitaires dédiées au changement de vecteur de chauffage pour sortir des énergies fossiles, réservées aux logements qui ne sont pas considérés comme des « passoires thermiques ». La réforme concerne également les dispositifs dédiés à l'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap et de sortie d'insalubrité.

### **2.2.2. Les collectivités contribuent à certaines aides d'Etat et en distribuent d'autres**

Les collectivités jouent un rôle important sur le ciblage et le financement des ménages les moins aisés et les plus âgés, mais leur rôle d'organisation et d'impulsion et leurs contributions au financement des OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat) ou PIG (Programmes d'Intérêt Général), qui sont conclus avec l'Etat, financés par l'ANAH et mis en œuvre par des opérateurs mandatés par la collectivité, est très variable selon les territoires.

Par exemple, sur le dispositif Habiter Mieux, les collectivités ont financé 70% des rénovations en complétant les subventions aux particuliers et copropriétés, à hauteur en moyenne de 10 % des aides de l'Etat. En revanche la contribution des collectivités à MPR est beaucoup plus faible<sup>72</sup>.

Figure 20 : Carte des opérations programmées co-financées par l'Anah et les collectivités<sup>73</sup>



72 Territorialisation de MaPrimeRénov' – Bilan 2021 aides Anah à la rénovation énergétique - Rapport d'étude – Juin 2022

73 Chiffres-clés de l'Anah Édition 2023).

Certaines collectivités sont aussi impliquées dans le développement du BRS (Bail Réel Solidaire) qui permet de valoriser le foncier comme apport. De manière plus globale, la rénovation énergétique performante et le ciblage des ménages en situation précaire sont l'un des volets de leurs plans territoriaux, ils doivent être coordonnés aux opérations de densification (surélévations, saturation des coefficients d'occupation des sols inutilisés)

### **2.2.3. Les banques pourraient davantage contribuer au financement des rénovations performantes**

Privilégiant la distribution de crédits à la consommation standardisés et non affectés, et parfois de crédits immobiliers pour de très gros chantiers, la plupart des banques sont restées en retrait sur la distribution de l'éco-PTZ<sup>74</sup>. Nous avons vu en partie 2.1.1.2.4., que les banques devraient renforcer la distribution de ce produit grâce aux évolutions appliquées par les pouvoirs publics pour délier les banques du contrôle de l'éligibilité

Cependant ces évolutions ne règlent pas la perception des risques liés à l'incertitude sur la qualité, le caractère durable des rénovations, l'atteinte de la performance énergétique et plus globalement, l'impact des travaux sur la valeur des biens immobiliers. Cette difficulté se cumule avec le fait qu'une large part des ménages considérés en précarité énergétique ne correspondent pas au « cœur de cible » des réseaux bancaires ou avec leurs critères d'octroi de prêts.

Par ailleurs, nos interlocuteurs remarquent que si les règles de déblocage des Prêt Epargne Logement, des Comptes Epargne Logement et Plans d'Epargne Entreprises prévoient des cas de travaux, dans les faits, l'interprétation de la notion de travaux est restrictive, ces produits sont souvent réservés à l'acquisition ou la construction neuve.

### **2.2.4. Les entreprises, pourraient également contribuer au financement des rénovations au-delà du cadre des Certificats des Economies d'Energie**

Les entreprises du secteur de la distribution d'énergie sont déjà actives sur ce marché, par la contrainte des Certificats d'économie d'énergie (CEE). EDF et Engie, notamment, disposent d'un réseau de correspondants ou de conseillers solidarité qui peuvent interagir avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire pour proposer des solutions concrètes et adaptées pour les ménages rencontrant des difficultés de paiement. En outre, le groupe EDF a constitué un partenariat avec le Réseau Eco-Habitat et l'ONG Ashoka<sup>75</sup>. Les études actuellement menées sur l'émergence d'une offre d'opérateur ensemblier qui finance les travaux et propose une garantie de performance, pourrait leur ouvrir un rôle nouveau.

Les Comités interprofessionnels du logement (CIL) collectent et utilisent la participation des employeurs à l'effort de construction (Action Logement) et proposent des outils pour faciliter l'accès au logement des locataires, des prêts pour les propriétaires primo-accédants, etc.

De manière plus générale, les entreprises pourraient jouer un rôle plus actif à condition de prévoir quelques modifications réglementaires :

- La **prise en charge des intérêts du crédit voire des mensualités** est actuellement envisagée, cette approche permettant de plus une fidélisation de ses salariés.
- La mise en place de "**congés rénovation**" est un sujet également en émergence, en particulier lors d'épisodes de chômage technique.
- De même, certaines entreprises qui souhaitent **compenser leurs émissions carbone pourraient** flécher ces budgets vers des programmes de rénovation au lieu de planter des arbres, démarche dont l'inanité a été récemment démontrée (moins de 5% d'efficience...)

74 La distribution des éco-PTZ représente des volumes très faibles au regard de la production des crédits aux particuliers qui atteignait 60 milliards d'euros de crédits à la consommation et 218 milliards d'euros de prêts immobiliers en 2022.

75 <https://www.ashoka.org/fr-fr/histoire/partenariat-le-groupe-edf-r%C3%A9seau-eco-habitat-et-ong-ashoka-s-allient-pour-lutter-contre>

- Enfin, la libération anticipée des PEE (Plans d'Epargne Entreprises) tout comme la disponibilisation plus rapide dans le cadre d'une rénovation des plans d'options ou de prime différée pourraient constituer des apports bienvenus.

Reste que toutes ces sources de financement, hormis le cas des CEE, semblent éloignées des clientèles précaires, souvent en absence d'emploi.

## 2.2.5. Les organismes qui déplient le bénévolat, et des missions sociales œuvrent en faveur des rénovations énergétiques pour les ménages aux ressources très limitées

Comme indiqué en partie 3.2.2 ci-après, le temps d'accompagnement des ménages précaires et très précaires dépasse largement la gestion du projet de rénovation, et l'assemblage du plan de financement est particulièrement complexe. Mais aucune enveloppe spécifique nationale n'a été prévue pour cela. Actuellement, ces coûts lorsqu'ils ne sont pris en charge ni par l'Etat, ni par les collectivités, sont assumés par des associations caritatives ou des fondations philanthropes. Dans le cas d'Ecohabitat, deux bénévoles sont présents auprès des ménages pendant la durée des projets, par ailleurs, Leroy Merlin fournit gratuitement des matériaux.

**Le Collectif « Stop à l'Exclusion énergétique »** établit des partenariats entre des **sociétés privées** et des associations, basées sur le mécénat. En particulier, à la suite d'une campagne d'appel aux dons, Leroy Merlin s'est engagé en 2022 à récolter un million d'euros et le reverser au collectif<sup>76</sup>. D'autres entreprises comme Saint-Gobain<sup>77</sup> se sont également engagées auprès de ce collectif.

Les **fondations** jouent un rôle spécifique dans la rénovation énergétique car elles peuvent mettre en place ou faciliter le financement. Parmi elles la Fondation Abbé Pierre (FAP) est axée sur la lutte contre le mal-logement. La **Fondation Abbé Pierre**, composée d'agences régionales, soutient à la fois les acteurs locaux et les ménages en mettant à disposition une expertise technique et un soutien financier. Elle accompagne 800 associations dans leur travail contre l'insalubrité, le « sans-logisme », pour l'attribution de subventions pour la construction ou la rénovation de logements très sociaux destinés à des publics considérés comme très modestes par l'Anah. La Fondation a également une activité de plaidoyer et a en particulier soutenu le développement du PAR. La Fondation a également mis en place deux dispositifs :

- « **Toits d'abord** », un programme de subventions en faveur de la construction/réhabilitation de logements sociaux (à grande performance thermique), à destination des bailleurs ;
- « **SOS taudis** » : en partenariat notamment avec l'Anah, la Fondation finance des projets de travaux auprès des propriétaires occupants. Ceux-ci bénéficient souvent d'aides publiques qui ne sont pas suffisantes pour couvrir le coût total des travaux. SOS Taudis finance le 'dernier kilomètre', qui permet d'arriver à un reste à charge zéro. L'intervention SOS Taudis varie entre 2 000 € et 10 000 €.

**Les caisses de retraite et les services d'action sociale des mutuelles** ont un rôle significatif d'accompagnement et de financement, en particulier sur les clientèles les plus âgées dans le cadre des opérations d'adaptation des logements. Elles sont par ailleurs déjà impliquées dans la première génération de contrats à impacts<sup>78</sup> en plaçant une partie de leurs fonds de réserve sur ces instruments. Leur rôle à l'avenir devrait s'amplifier.

Le **réseau Provis** réunit les 46 sociétés coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) et est membre de l'Union sociale pour l'habitat. Ces structures ont des activités de construction de logements, de promotion et d'aménagement et de services immobiliers accès sur les clientèles sociales. Le statut des SACICAP prévoit qu'elles

76 <https://www.leroymerlin.fr/notre-offre-engagée/nos-engagements-contre-precarité-énergétique/>

77 <https://www.saint-gobain.com/fr/pour-la-renovation>

78 Voir partie 5.1

réinvestissent un tiers des dividendes dans des missions sociales, selon des orientations définies par convention avec l'Etat (article L. 215-1-2 du CCH).

*Encadré 15 : PROCIVIS au service des plus démunis*

PROCIVIS est un acteur historique qui intervient sur tous les métiers de l'immobilier et se positionne aux côtés de l'État pour venir en aide aux plus démunis à travers ses missions sociales.

Constitué de 46 SACICAP, coopératives à but non lucratif, le réseau PROCIVIS agit notamment pour :

- Faciliter la rénovation énergétique des logements ;
- Aider les personnes âgées ou en situation de handicap à se maintenir chez elles ;
- Résorber l'habitat indigne et insalubre ;
- Financer la réhabilitation des copropriétés fragiles et en difficulté.

Le réseau propose des avances de subvention, des financements de reste à charge ou des prêts complémentaires, notamment sans intérêt. Il s'adresse à des ménages exclus du crédit bancaire classique ou des syndicats de copropriétaires.

D'après son rapport d'activité 2020, il a aidé 26 500 ménages entre 2008 et 2017 et visait l'accompagnement de 60 000 ménages entre 2018 et 2022.

Procivis a conclu avec l'Etat une convention pour mener ses missions sociales sur 2023-2030. L'engagement du réseau PROCIVIS porte sur 500 millions d'euros, afin d'avancer les subventions pour la réhabilitation des copropriétés, la rénovation énergétique des logements, leur adaptation, la revitalisation des centres-bourgs, ou encore la lutte contre le sans-abrisme et l'habitat indigne.

## 2.2.6. Les particuliers peuvent-ils être mis à contribution ?

Si l'épargne des ménages peut être mobilisée, il n'en reste pas moins que sur le segment des ménages en situation de grande précarité, il y a peu à en attendre.

### 2.2.6.1. L'auto-rénovation accompagnée

Pour que malgré tout, une partie de ces ménages puissent prendre en charge une partie de leur rénovation, l'auto-rénovation accompagnée (ARA) par un artisan comme parcours de formation, est une piste intéressante. S'adressant aux personnes au chômage ou souhaitant changer de métier, cette forme d'ARA permet au propriétaire d'assumer une large partie du coût de main d'œuvre des travaux, tout en étant formé et accompagné durant le chantier. Inséré dans des dispositifs de retour à l'emploi ou de reconversion, cette approche nécessite d'être reconnue comme formation éligible aux aides du ministère du travail (maintien de la rémunération chômage ou utilisation des CPF).

L'Anah expérimente l'octroi de subventions à des auto-rénovations accompagnées jusqu'en 2025, ce qui serait une clé pour la montée en charge de l'ARA. Cette perspective pourrait être renforcée en permettant de contractualiser l'accompagnement via un contrat de formation de reconversion ou d'apprentissage et en incitant davantage de professionnels à devenir formateurs. L'objectif de 100 000 chantiers en ARA par an pourrait être ainsi envisagé. Cet effectif correspondrait à environ 1/6ème des dossiers MPR en 2021 et en 2022, sachant que la proportion de rénovations de maisons individuelles en auto-rénovation autonome ou mixte est d'un tiers, selon l'enquête TREMI-ONRE. Avec un coût moyen de 40 000 euros par chantier, dont 30% soit 12 k€ de coût du travail pris en charge par l'occupant (propriétaire ou locataire), la contribution de l'ARA atteindrait alors 1,2 milliards d'euros par an.<sup>79</sup>.

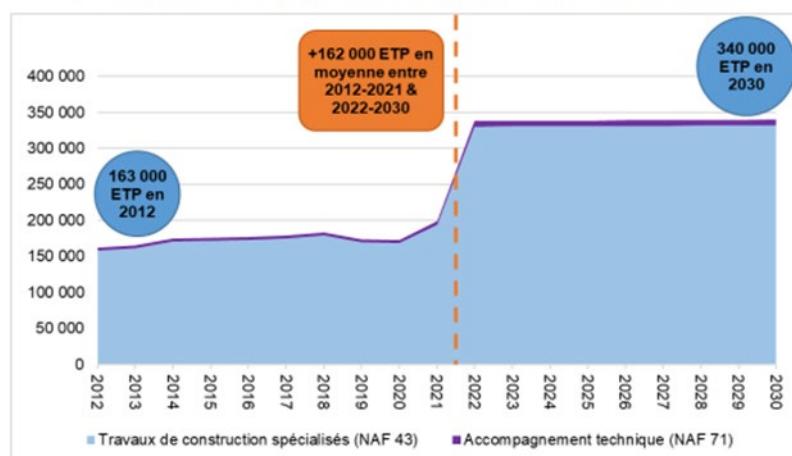
<sup>79</sup> Energies Demain, Pouget Consultants, ADEME. 2022. Enjeux et Recommandations – Etude comparative internationale sur l'auto-rénovation. 46 pages. Voir: [Étude comparative internationale sur l'auto-rénovation - La librairie ADEME](#)

Les dépenses liées à cette approche (formation des artisans, maintien des allocations chômage, etc.) peuvent d'ores et déjà être financées dans le cadre des budgets apportés aux efforts de retour à l'emploi.

Outre l'impact majeur que cette approche génère sur le "financement" de l'amélioration de l'habitat des personnes concernées, elle permet d'alimenter en main d'œuvre et en compétences une offre pour laquelle sont attendus 200 000 professionnels supplémentaires (cf. graphe ci-dessous) dès aujourd'hui pour atteindre les objectifs de la stratégie française sur l'énergie et le climat<sup>80</sup>.

Figure 21 : Illustration des besoins en emplois directs des branches du bâtiment et de l'accompagnement technique d'ici 2030 selon le scénario cible Build Up Skills 2 (basé sur le scénario S2 « Coopérations territoriales de l'ADEME Transition(s) 2050 »<sup>81</sup>

Figure 7-15 : Scénario Cible - Rénovation énergétique du secteur résidentiel : Besoin en emplois directs des branches du bâtiment (NAF 43) et de l'accompagnement technique (NAF 71) entre 2012 et 2030



## 2.2.7. Un panorama chiffré des ressources existantes ou à envisager pour la rénovation énergétique des logements

Nous présentons dans les pages suivantes l'ensemble des sources de financement, existantes ou à créer/développer, que nous avons identifiées. Ce tableau des sources de financement possibles propose une évaluation quantitative agrégée des sources de financement. Il ne détaille pas le fait que la plupart ne sont accessibles qu'à certains profils de ménages, en raison :

- de leurs caractéristiques propres : par exemple des ménages peuvent ne pas avoir accès à l'information, n'ayant pas internet ou une maîtrise suffisante de la langue française, ou
- de la spécificité des dispositifs : par exemple, certains publics seniors sont de fait exclus de l'offre de prêts bancaire classique.

La revue partielle des financements que nous avons réalisée nous mène également au constat que l'orientation vers les citoyens en situation de précarité est difficilement vérifiable, hormis les dépenses réalisées par l'Anah et les structures d'habitat social.

<sup>80</sup> Selon le projet BuilUpSkills mené par l'ADEME et Alliance Villes Emploi, l'emploi dans la filière professionnelle de la rénovation énergétique représente aujourd'hui environ 255 000 équivalent-temps plein (ETP) et devrait atteindre dès 2023 : 332 000 ETP selon le scénario tendanciel et 430 000 ETP selon le scénario Cible, soit une augmentation de 67 000 ETP et 162 000 ETP par rapport à la décennie 2010.

<sup>81</sup> Source : Build Up Skills 2 – Transition écologique du bâtiment : Diagnostic des besoins en emplois, métiers et compétences jusqu'en 2030. Amaury PARELLE, Marie LE GOFF, Baptiste ARNAUD, TRANSITIONS Développement Durable, Saghar SAIDI, Laurence HAEUSLER, IN NUMERI, Julien PARC, Charlotte BEL, Tom SARREBOURSE, POUGET Consultants, Sarah MARQUET, Émilie ANDORNO, ADEME. 2023.. Cofinancé par l'Union européenne. 223 pages.

PANORAMA DES RESSOURCES ET APPORTS (DISPONIBLES, A CREER OU EN EMERGENCE) POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE

APPORTEUR(S)	FINANCEMENT	NATURE	VOLUME ANNUEL ACTUEL (EN NOIR) OU POTENTIEL (EN ROUGE) - TOUS CHIFFRES EN M€	COÛT POUR L'ETAT	DISTRIBUTION
ETAT	Réduction d'impôts (déficit foncier)	Subventions	1 700 - ?	1 700	Etat (DGFIP)
ETAT	Réduction TVA amélioration habitat privé	Subventions	4 330 - ?	4 330	Etat (DGFIP)
ETAT + BANQUES	Eco-PTZ	Taux subventionné	760 - 3 000	30	Banques, STF
ETAT	MPR	Subventions	2500 - ?		Opérateurs, STF
ÉTAT & DISTRIBUTEURS ÉNERGIE	CEE	Quotas	1 500 - ?		Opérateurs, STF
ÉTAT + INVESTISSEURS PRIVÉS	Contrats à impact	Dette remboursée conditionnellement par le Public	10 - 100	<0	Etat, banques, STF
ETAT (AIDES FORMATION) + MENAGES	Auto-Rénovation Accompagnée comme formation	Travail	100 - 1000	TBD	Ministère du Travail et France Travail, STF
BANQUES ET STF	Prêt Avance Rénovation	Dette bancaire	<10 - 100 ?		Banques, STF
BANQUES	Prêts immobiliers	Financement Acquisition + travaux	? - ?		Banques
BANQUES ET STF	Prêt Avance Rénovation	Dette bancaire	<10 - 100 ?		Banques, STF ?
BANQUES	Utilisation PEL CEL	Epargne bénéficiaire	100 - 1 000		Banques
BANQUES /STF / PROCIVI	Préfinancement subventions	Dette	0 - 500		Procivis, banques, opérateurs et STF
BANQUES +ÉNERGÉTIENS + BTP	Opérateur ensemblier (attachement à la pierre)	Dette bancaire remboursée par les économies	10 - 100		Entreprises de l'énergie, banques, STF
COLLECTIVITÉS	Subventions aux travaux, co-financement de l'accompagnement, Relogement	Subventions	10 - 100		Opérateurs, STF
COLLECTIVITÉS	Densification - Vente de droits à construction	Apport bénéficiaire	10 - 100		Architectes



PANORAMA DES RESSOURCES ET APPORTS (DISPONIBLES, A CREER OU EN EMERGENCE) POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE

APPORTEUR(S)	FINANCEMENT	NATURE	VOLUME ANNUEL ACTUEL (EN NOIR) OU POTENTIEL (EN ROUGE) - TOUS CHIFFRES EN M€	COÛT POUR L'ETAT	DISTRIBUTION
COLLECTIVITÉS	Aides locales	Subventions	100 - 1000		Opérateurs, STF
COLLECTIVITÉS	BRS (Bail Réel Solidaire) : Rachat du foncier par collectivité ou Bail social	Démembrement	10 - 100		Collectivités
ENTREPRISES ET PERSONNES PHYSIQUES	Philanthropie : aides aux ménages précaires	Subventions	<10		Assos spécialisées
ENTREPRISES ET PERSONNES PHYSIQUES	Bénévolat: Accompagnement travaux	Travail	10 - 100		Assos spécialisées
ENTREPRISES	Prise en charge intérêts ou mensualités des salariés	Subventions	10 - 100		Entreprises, STF
ENTREPRISES (+ ETAT SI DEDUCTIBILITE FISCALE)	Prise en charge intérêts ou mensualités des salariés	Subventions	10 - 100		Entreprises, STF
ENTREPRISES (+ ETAT SI DEDUCTIBILITE FISCALE)	Orienter la compensation émissions carbone entreprises vers la Rénovation énergétique de publics cible	Subventions	10 - 100		Entreprises, STF, opérateurs
PERSONNES PHYSIQUES ET FRANCAISE DES JEUX	Loto de la rénovation - Subvention	Subventions	<10		Etat
ENTREPRISES	Donation matériaux	Subventions	<10		Opérateurs
ENTREPRISES	Déblocage anticipé PEE	Apport bénéficiaire	100 - 1 000		Entreprises et Banques
MÉNAGES	Capitaux propres (apport personnel)	Apport bénéficiaire	? - ?		Ménages
MÉNAGES COPROPRIÉTAIRES	Abondement d'un « Fonds Rénovation énergétique » en copropriété (Financer la rénovation énergétique performante des logements. Propositions d'orientation des politiques publiques (2022-2027)	Abondement forfaitaire au fonds travaux lors de l'acquisition de logements	100 - 1 000		Syndics & Notaires
MENAGES LOCATAIRES	3ème ligne de quittance MOLLE	Apport bénéficiaire	<10		Propriétaires



PANORAMA DES RESSOURCES ET APPORTS (DISPONIBLES, A CREER OU EN EMERGENCE) POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE

APPORTEUR(S)	FINANCEMENT	NATURE	VOLUME ANNUEL ACTUEL (EN NOIR) OU POTENTIEL (EN ROUGE) - TOUS CHIFFRES EN M€	COÛT POUR L'ETAT	DISTRIBUTION
UNION EUROPEENNE – FONDS STRUCTURELS (FEDER, FSE)	Subventions et instruments financiers pour subventionner l'accompagnement et les prêts des Sociétés de tiers-financement	Subventions	<10 - ?		Banques, STF
CAISSES DE RETRAITE	Apport caisses de retraite	Subventions	100 - 1000		Caisse de retraite, opérateurs, STF
MUTUELLES	Action sociale mutuelles	Subventions	100 - 1000		Mutuelles, opérateurs, STF
ASSURANCES	Obligation rénovation si sinistre majeur pour remboursement	Apport bénéficiaire	<10		Assurances
ACTION LOGEMENT	Action Logement	Subventions	100 - 1000		Action Logement, STF, Opérateurs
BEI – INVESTISSEMENTS DU FEI ET PROGRAMME INVEST EU	Ligne de Financement de 400 M€ mise en place par la BEI pour soutenir les Sociétés de Tiers-financement	Investissement dans un instrument financier	100 - 1000		STF

*N.B. : les chiffres présentés ci-dessus ont pour ambition d'illustrer le foisonnement des ressources disponibles, leur origine et leur canal de distribution. Ils sont partiels, issus de sources différentes et pour une partie d'entre eux, estimés. Ils feront l'objet d'une revue approfondie pour leur harmonisation dans le cadre de l'édition de la version définitive du rapport*



## **2.3. En conclusion**



L'une des conditions essentielles pour un déploiement efficace de financements vers la rénovation de l'habitat de ménages en situation de précarité énergétique est de développer les capacités d'intégration des aspects techniques, réglementaires, socio-psychologiques et de financement, pour des solutions les plus adaptées au vécu des demandeurs et à leurs possibilités.

Au plan financier, cela passe par une meilleure intégration des subventions et du financement du « reste à charge ».

### **▪ Les subventions**

Les aides de l'Anah ont représenté un peu plus 1,4 milliards d'euros en 2020, 2 milliards d'euros en 2021, 3,4 milliards d'euros en 2022, dont une enveloppe de 2 milliards d'euros du plan de relance mis en œuvre pour faire face aux effets de la pandémie COVID-19 **et 3,1 milliards d'euros en 2023**.

Sur cette période, le dispositif "MaPrimeRénov" dont le processus fluide et numérisé, était conçu pour des particuliers qui n'ont pas de difficulté d'accès à l'internet et au numérique, et adapté à des gestes de rénovation unitaires. Cette évolution a contribué à marginaliser les dispositifs conçus pour les rénovations les plus poussées, qui passent par un accompagnement obligatoire et dont les conditions d'accès sont jugées complexes y compris par les accompagnateurs professionnels<sup>82</sup>.

Ainsi les dispositifs permettant des rénovations plus ambitieuses n'ont représenté que 11 % des dossiers validés par l'Anah et ont été également minoritaires parmi les dossiers CEE généralement utilisés sous format de primes à des travaux unitaires.

La réforme des aides de l'Anah instaure à partir de 2024 deux parcours pour les propriétaires individuels : l'un pour les « rénovations d'ampleur » (permettant au moins 2 sauts de classes<sup>83</sup>), en une fois ou par étapes, qui vise en particulier les « passoires thermiques » et doit faciliter la concrétisation de rénovations performantes, et l'autre pour favoriser le changement des vecteurs de chauffage afin d'accélérer la sortie des énergies fossiles

### **▪ Le financement des montants restant à la charge des propriétaires**

Les entretiens menés montrent l'importance d'une approche individualisée du plan de financement, des ressources et dépenses qui composent le budget mensuel des ménages, pour apprécier leur capacité à contribuer au financement de leur projet.

- Les **éco-PTZ** sont les prêts les mieux adaptés pour couvrir ce montant restant à la charge des ménages qui disposent d'un excédent par rapport à leurs dépenses contraintes (le "reste à vivre"). On observe, de la part des banques, une nette préférence pour les éco-PTZ par bouquets de travaux unitaires, qui sont d'autant plus simples à distribuer lorsqu'ils sont « couplés » avec MaPrimeRénov'. Les mesures de simplification des dispositifs incitatifs aux rénovations énergétiques et de couplage avec les prêts ont été très bien accueillies par les banques, mais elles ont concerné en premier lieu les travaux unitaires et ont tout à fait souhaitables. Les banques pourraient renforcer la distribution des éco-PTZ "Rénovation Globale" si elles étaient totalement détachées du contrôle de conformité et si elles pouvaient bénéficier d'une couverture du risque de contrepartie sur les ménages les moins solvables et les copropriétés. Le bon achèvement et la conformité des travaux devraient ainsi être garantis, également en termes d'atteinte des objectifs énergie-climat.
- Pour les ménages qui n'ont aucune marge de manœuvre, le **Prêt Avance Rénovation**, remboursable in fine, est considéré comme une solution de dernier recours, qui reste peu distribuée par les banques. La perspective du lancement dans le courant de l'année 2024 d'un Prêt Avance Rénovation remboursable in fine et à taux zéro pendant 10 ans, serait très adaptée au financement du montant restant à la charge des ménages en situation précaire. Il est à espérer que ces prêts seront davantage distribués.

82 Il s'agit des dispositifs d'aide à la pierre qui ont été progressivement adaptés de 'Habiter Mieux Sérénité' à 'MaPrimeRénov' Sérénité' et qui constituent depuis 2024 : 'MaPrimeRénov' Parcours Accompagné'

83 Précédemment la condition attachée à MaPrimeRénov' sérénité était des économies d'énergies de 35 %.



- L'expérience des sociétés de tiers-financement montre que leur capacité à gérer conjointement les aspects techniques des projets de rénovation énergétique et la mise en place du plan de financement est un facteur important d'attractivité de leur offre auprès des propriétaires individuels et des représentants des copropriétés. Leur inclusion complète dans la réglementation des éco-PTZ leur permet de renforcer leur offre de financement intégré et leurs partenariats bancaires.

Nous illustrons en partie 3.2.2 ci-après, par des exemples de dossiers de rénovations de Hauts-de-France Pass Rénovation, l'impact concret de l'offre des Sociétés de tiers-financement fondée sur l'intégration de l'accompagnement et du financement. Ces exemples détaillés illustrent également l'influence des caractéristiques des mécanismes publics d'incitation aux rénovations et de l'accès au financement sur la détermination de l'ambition du projet de rénovation.



### **3. Pour bien assembler, l'effet de levier de l'accompagnement**

---

Un enjeu dans l'accompagnement à la rénovation énergétique des ménages précaires est d'être un vecteur entre le besoin de rénovation et le financement.

L'ensemble de facteurs évoqués par nos interlocuteurs (cf. partie 1.1) conduit les ménages à ne pas aller au bout des démarches, ni même à les amorcer : complexité de l'offre, inadéquation par rapport aux besoins, craintes vis-à-vis d'un potentiel endettement supplémentaire, vision négative des banques, etc.

A ce titre, l'accompagnement des ménages pendant tout le processus de décision puis de réalisation de la rénovation de leur logement constitue un élément essentiel pour **favoriser le passage à l'acte et éviter les abandons de projet**. Il permet notamment d'instaurer un **climat de confiance** dans la capacité à mener à bien les démarches grâce à une relation humaine (possiblement renforcée, surtout lorsqu'il s'agit d'accompagnants bénévoles). Un enjeu supplémentaire est aussi de pouvoir accompagner les ménages dans les situations les plus complexes (cas notamment des personnes retraitées globalement exclues de l'offre de prêts).

Cette section propose un état des lieux de l'accompagnement existant, qui se caractérise par des organisations nombreuses qui devraient être mieux fédérées dans le nouveau cadre du service public<sup>84</sup> composé de « France Rénov » et « Mon Accompagnateur Rénov' ».

Nous présentons un focus sur les Sociétés de Tiers-financement, qui ont mis au point une offre intégrée d'accompagnement et de financement depuis 2015, qui illustre l'impact de l'accompagnement et de l'optimisation des plans de financements sur la réalisation des projets.

#### **3.1. Cartographie de l'accompagnement**

##### **3.1.1. Diversité des accompagnements**

Le secteur public intervient de longue date sur l'enjeux de l'amélioration des logements occupés par les ménages les plus précaires, et depuis les années 80, sur celui de l'amélioration énergétique de l'ensemble du parc résidentiel privé. Pour cibler les subventions, il est nécessaire de repérer et sensibiliser les particuliers, puis de les orienter, ce qui a conduit à la constitution de réseaux d'acteurs chargés de missions de conseil et d'accompagnement à titre gratuit.

L'Etat et ses établissements publics jouent un rôle essentiel en soutenant des dispositifs et actions renforçant l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation. L'organisation et le financement de l'accompagnement sont en cours de révision par l'Etat, certains aspects décrits dans cette section seront donc très probablement amenés à changer dans le court et moyen terme.

- L'**Anah** (Agence Nationale de l'amélioration de l'Habitat), établissement public administratif, agit sur l'amélioration du parc de logements privés existant, en accordant des aides financières pour la réalisation de travaux à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriété, notamment les copropriétés en difficulté - sous conditions de ressources et de performance. Elle propose notamment les aides MaPrimeRénov'. La loi attribue désormais à l'Anah l'animation du réseau France Rénov' ainsi que l'agrément des opérateurs « Mon Accompagnateur Rénov' », afin d'améliorer la cohérence de tous les dispositifs d'accompagnement avec la distribution des primes « MaPrimeRénov' » et des autres subventions. L'Anah est donc aujourd'hui un acteur public central sur le sujet et agit au travers des Directions départementales des territoires et de la mer (DDTM).
- L'**ADEME** (Agence de la Transition Ecologique) produit des études et apporte son expertise technique et en matière de sciences humaines et sociales relativement à la performance

---

<sup>84</sup> La communication de l'Anah désigne le SP sous le terme de Service Public de la Réovation de l'Habitat (SPRH) tandis que dans le code de l'énergie, il est désigné comme le SP de la performance Energétique de l'Habitat (SPPEH).

des bâtiments en général et des rénovations en particulier. L'Agence est impliquée sur le sujet de la précarité énergétique et a notamment contribué à la création de l'ONPE (Observatoire National de la Précarité Energétique) dont elle assure la présidence, le secrétariat et la coordination des travaux<sup>85</sup>. Elle a également participé à la constitution des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE), visant à contribuer à l'objectif de la loi de 2015 sur la transition énergétique pour la croissance verte qui est de rénover 500 000 logements par an. Avec un co-portage régional, l'ADEME porte le programme SARE (Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique) qui a été prolongé jusqu'en 2024.

### **3.1.2. L'intervention des pouvoirs publics relayée par l'ADEME et l'Anah ont conduit à structurer un réseau : France Rénov', réunissant depuis 2021 deux filières historiquement distinctes :**

- D'un côté, les opérateurs de l'Anah, agréés par cette agence et sélectionnés par marché public par les intercommunalités et les Départements pour animer des opérations locales d'amélioration des logements privés dans le cadre de leurs Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)<sup>86</sup>. Ces opérateurs assistent les ménages aux ressources modestes bénéficiant des subventions distribuées par l'Anah (cf. partie 2.1.1), sous la supervision des Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), en relation directe avec les collectivités.
- De l'autre, les Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique, issues des « Espaces Info Energie » (EIE) progressivement constitués depuis les années 2000 avec l'appui de l'ADEME et partiellement financés par les collectivités, en particulier les Conseils Régionaux, conseillent les ménages selon un prisme énergie et environnement. Ces plateformes représentaient environ 450 conseillers répartis sur 240 structures à l'échelle de la France Métropolitaine, avant la réforme du réseau France Rénov'.

Ces opérateurs locaux ont des organisations très diverses : en régie par les collectivités (départements, communautés d'agglomération, communautés de communes), des associations ayant un statut d'Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL), de Conseils d'Architecture Urbanisme Environnement (CAUE), des associations affiliées à SOLIHA, principal réseau d'opérateurs agréés par l'Anah, par des associations qui œuvrent pour l'éducation à l'environnement, la promotion de l'écoconstruction, des énergies renouvelables, des bureaux d'études, et entreprises (telles que URBANIS, CITEMETRIE, par exemple), etc.

D'autres établissements publics interviennent dans ce domaine et dans des champs qui leur sont spécifiques : les directions départementales de la cohésion sociale et de la protection des populations (DDCSPP) qui travaillent sur des actions en faveur de l'insertion par l'hébergement et le logement des personnes sans abri ou en situation de mal-logement, les DDTM qui participent au repérage des situations d'habitat dégradé, le Médiateur national de l'énergie proposant des solutions amiables aux litiges entre les fournisseurs d'énergie et les consommateurs.

**Les collectivités territoriales : communes ou intercommunalités (EPCI), Conseils départementaux, Conseils régionaux, et leurs établissements** mettent en œuvre des actions sociales et des politiques locales centrées sur l'amélioration des logements, le cas échéant intégrés à des projets d'urbanisme. Les centres communaux/intercommunaux d'action sociale (CCAS ou CIAS), et le Fonds de solidarité pour le logement (FSL) en sont les principaux acteurs. Sur le champ de la rénovation énergétique et de l'amélioration des logements des ménages les plus précaires, les collectivités jouent un rôle variable dans ces dispositifs puisque toutes ne sont pas positionnées de manière équivalente sur le financement et l'animation locale des acteurs de l'accompagnement, et des zones blanches persistent.

---

85 [https://onpe.org/les\\_partenaires\\_membre\\_du\\_comite\\_strategique/ademe](https://onpe.org/les_partenaires_membre_du_comite_strategique/ademe)

86 Voir le site : Compétence logement (Etat et collectivités locales) | Politique du logement.com

**De nombreuses associations et acteurs locaux privés** s'insèrent dans ces réseaux financés par l'Etat et les collectivités en assurant un rôle d'accompagnement des ménages sur les plans préventif, administratif et financier<sup>87</sup>.

On distingue parmi ces structures :

- Celles qui réalisent essentiellement des conseils de premier niveau et qui assurent un « aiguillage » des personnes en précarité vers d'autres structures spécialisées, en fonction des problèmes détectés :

Parmi ces structures, figurent des associations financées par l'Etat et les collectivités ;

- .1. Les **agences départementales d'information pour le logement (ADIL)** apportent une information de premier niveau, neutre et gratuite auprès des particuliers sur les questions du logement. Ces questions peuvent concerner la location, l'achat immobilier ou la rénovation énergétique. Plus particulièrement pour les publics fragilisés, elles assurent un rôle essentiel de prévention en informant les ménages sur les plans juridique et financier. Le maillage territorial des ADIL permet de proposer un accompagnement de proximité.<sup>88</sup> De nombreuses ADIL ont développé des dispositifs spécifiques : par exemple, l'ADIL 24 est dotée d'un dispositif d'urgence en partenariat avec EDF permettant d'éviter les coupures d'électricité. Les ADIL peuvent également intervenir dans la résolution de litiges. Le plus souvent, néanmoins, elles ne dépassent pas le stade du premier conseil et orientent les ménages vers d'autres structures.  
Les ADIL, mais aussi d'autres réseaux associatifs (SOLIHA et d'autres réseaux associatifs d'insertion par le logement, les Agences Locales de l'Energie, les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE)), outre leur activité spécialisée de conseil sur des sujets en lien avec l'habitat (droit du logement, énergie, architecture) contribuent au réseau France Rénov et animent des opérations programmées de l'habitat en disposant d'un agrément de l'Anah (cf. Partie 3.1.3).
- .2. Les **points d'information médiation multi services (PIMMS)**, labellisés France services, ont pour mission de rapprocher les habitants les plus fragiles des services publics.
- .3. Les **Conseillers Médicaux en Environnement Intérieur (CMEI)** peuvent intervenir au domicile des particuliers suite à une prescription médicale, et préconiser la réalisation de travaux permettant d'améliorer par exemple la qualité de l'air intérieur. Ils sont financés par les Agences régionales de Santé, mais ne représentent qu'un tout petit effectif (moins d'une centaine pour la France Métropolitaine).

... et des associations aux ressources diversifiées telles que :

- .4. **Cresus et les associations d'aides aux personnes en situation de surendettement** qui les assistent via une aide aux démarches administratives, aides à la gestion du budget, aide psychologique... Elles peuvent être sollicitées via un numéro unique mis à disposition par la Banque de France.
  - .5. Dans la même veine mais plutôt à destination des locataires, les associations de médiation et les associations de consommateurs conseillent les ménages et les aident à résoudre les conflits et litiges, comme peuvent également le faire les ADIL (notamment pour des litiges entre bailleurs et locataires).
- Les associations et acteurs spécialistes de l'accompagnement des ménages en détresse qui ne sont pas spécialistes de la rénovation énergétique :
  - .6. **La Croix Rouge** est une association agissant sur cinq activités principales : l'urgence et le secourisme, l'action sociale, la santé, la formation, la solidarité internationale. La précarité énergétique fait également partie de son champ d'action, puisque l'association accompagne les ménages via des actions de prévention et de médiation, ainsi que des missions de plaidoirie.
  - .7. Le **Secours catholique** est une association ayant pour but de venir en aide aux plus démunis, sans distinction de religion ou de nationalité. Elle se compose de 72 délégations réparties sur l'ensemble du territoire français permettant d'agir au plus près des ménages précaires. Le Secours catholique agit sur toutes les causes de pauvreté, d'inégalité et d'exclusion sociale<sup>89</sup>, dont les aspects liés à la précarité énergétique. L'association agit directement auprès des

87 Les résultats présentés ci-dessous résultent des entretiens réalisés pendant la mission avec des acteurs qui contribuent au réseau RAPPEL (Réseau des Acteurs contre la Pauvreté et la Précarité énergétique dans le Logement)

88 <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

89 <https://www.secours-catholique.org/qui-sommes-nous>

ménages (repérages des ménages en difficulté, aide aux factures impayées, accompagnement dans les démarches de rénovation...) et a une activité de plaidoyer pour proposer des solutions viables et durables.

- .8. Le **Secours populaire** est une association ayant un champ d'action à la fois en France et à l'international pour lutter contre la pauvreté et l'exclusion. Le Secours populaire agit également aux côtés des ménages en situation de précarité énergétique en menant des actions de prévention et de médiation<sup>90</sup>.

- Les associations qui se sont spécialisées sur l'accompagnement des ménages en grande précarité, pour les accompagner dans des rénovations énergétiques :

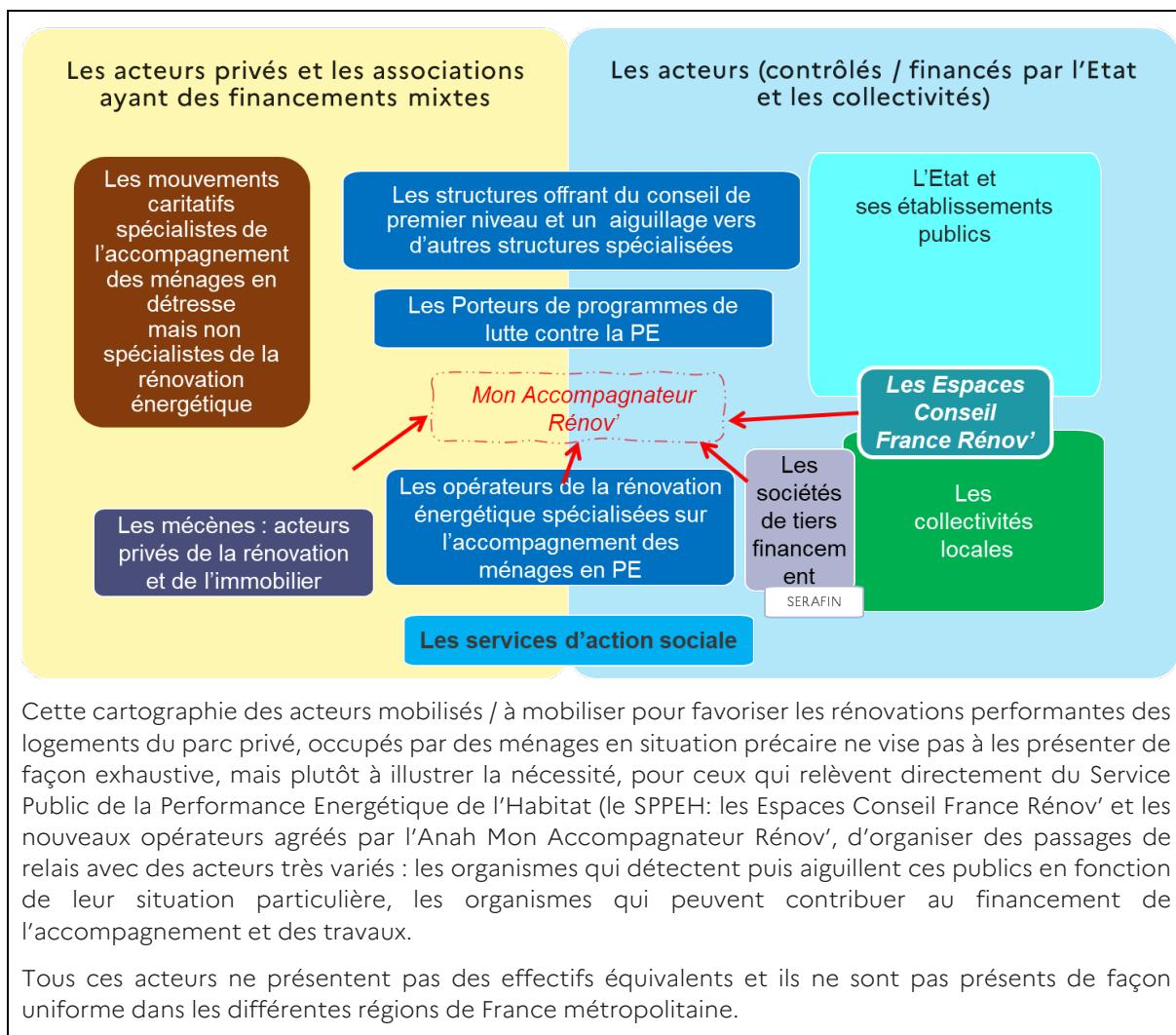
- .9. **Réseau Eco Habitat** est une association sociale et solidaire, membre du réseau Ashoka, spécialiste de la rénovation de l'habitat indigne des ménages précaires et très précaires. Elle est bénéficiaire (avec le mouvement Stop à l'exclusion énergétique) d'un programme de CEE (Territoires Zéro Exclusion Energétique) qui lui permet de financer la diffusion de son modèle : un objectif majeur est la création d'antennes porteuses de la méthodologie mise en place sur l'approche et l'accompagnement de publics en situation de grande précarité. Réseau Eco Habitat travaille en réseau avec le Secours Catholique, la Croix Rouge, les Restos du cœur pour assurer un accompagnement des ménages à domicile.

- .10. Les **opérateurs d'accompagnement à l'auto-réhabilitation accompagnée** (ARA), tels que Les Compagnons Bâtisseurs, Alter-Alsace, la FedAC..., qui assistent les ménages dans les chantiers de rénovation de leurs propres logements. En-plus de la réalisation des chantiers, ces **opérateurs de l'habitat** (agréés Maîtrise d'Ouvrage Insertion) proposent une assistance technique, administrative et financière pour la réalisation de travaux.

- Les acteurs privés qui sont entrés sur le marché de la rénovation énergétique par le vecteur des Certificats d'Economie d'Energie et du courtage sont en général plutôt orientés vers des services numériques en complément de la valorisation des CEE, qu'ils peuvent proposer aux entreprises de travaux ou aux opérateurs d'accompagnement, en contreparties de commissions de service. Les grandes entreprises du secteur contribuent également en tant que mécènes et partenaires aux activités des associations engagées sur la rénovation énergétique pour des publics précaires.

La diversité des profils d'acteurs permet une complémentarité dans les champs d'action ainsi qu'un maillage des points de contact avec les ménages. Mais pour la plupart, ces réseaux ne sont pas en capacité de mobiliser les financements qui permettraient aux ménages d'engager des rénovations performantes.

Figure 22 : Cartographie des parties prenantes de l'accompagnement des ménages en situation précaire



### 3.1.3. La convergence progressive des accompagnements dans le cadre du service public de la performance énergétique de l'habitat

Plusieurs plans se sont succédé pour améliorer la lisibilité des dispositifs incitatifs à la rénovation énergétique par le grand public et unifier les démarches des ménages sur tout le territoire national.

En 2013, la « loi Brottes » créait le Service Public de la Performance Énergétique de l'Habitat (SPPEH). L'Etat a souhaité instaurer un « point d'entrée unique », avec un numéro vert et site internet qui renvoie vers le réseau des « Points Rénovation Info Service ». Environ 150 Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique (PTRE) ont été constituées par des collectivités avec l'appui de l'ADEME à partir de 2014. Leur organisation dépendait de financeurs différents, ce qui contribuait à aggraver les disparités territoriales.

Deux ans plus tard, la loi de Transition énergétique pour la croissance verte précisait le rôle de ce nouveau service public. Elle confie aux PTRE la mise en œuvre du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat, puis en 2018, le rapport Piron-Faucheux<sup>91</sup>, repris par le Plan de Rénovation Energétique des

91 Le rapport commandé en octobre 2016 par les présidents de Régions de France et du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Energétique (CSCEE), Michel Piron, ancien député du Maine-et-Loire, et Benoît Faucheux, président de la Commission Développement durable et Transition énergétique de Régions de France. Voir : RAPPORT

Bâtiments (PREB), dressait les contours d'un futur cahier des charges du SPPEH pour piloter plus efficacement cette politique publique « priorité nationale ». Il proposait une description du contenu du service public de la performance énergétique de l'Habitat, en s'attachant à délimiter deux catégories d'activités :

- les missions gratuites, neutres, indépendantes et objectives, d'information, de conseil personnalisé et d'accompagnement de premier niveau, qui sont des missions non économiques et relèvent d'un service d'intérêt général non économique (SIGNE) ;
- les missions économiques relevant du secteur concurrentiel, qui constituent un Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) et à ce titre bénéficient de financements publics et peuvent en outre être facturées aux bénéficiaires, pour atteindre l'équilibre économique.

En 2021, la loi Climat et Résilience<sup>92</sup> reprend ces préconisations en distinguant les missions d'un réseau de guichets d'information, de conseil et d'accompagnement à la rénovation énergétique (article L.232-2 du Code de l'énergie) : le **réseau France Rénov'** et des accompagnateurs agréés, dits « **Mon Accompagnateur Rénov'** » pour l'accompagnement à la réalisation des travaux sur des maisons individuelles (article L.232-3)<sup>93</sup>.

La mise en place de « **Mon Accompagnateur Rénov'** » a démarré en janvier 2024. En parallèle, le Réseau France Rénov' a été rapproché du Réseau des Maisons France Services. L'Etat vise ainsi à renforcer le maillage des points d'accès à des informations et des conseils neutres, indépendants et gratuits tout en structurant plusieurs niveaux d'accompagnement sur les différents volets (financier, techniques et social).

L'obligation de recourir à un organisme agréé « **Mon Accompagnateur Rénov'** » pour accéder à MaPrimeRénov' Parcours accompagné - dont les montants ont été fortement revalorisés fin 2023 – doit aussi permettre d'orienter plus nettement l'attribution des aides à des rénovations de plusieurs gestes coordonnés.

### **Espaces Conseil France Rénov' et Mon Accompagnateur Rénov'**

Les guichets d'information, Espaces Conseil, sont donc passés de la marque FAIRE à celle de France Rénov' en 2021. Les conseillers du réseau France Rénov' ont été confrontés à l'explosion des demandes suscitée par MaPrimeRénov'. Leur effectif dépassait 1 580 conseillers fin 2021, (soit un doublement de l'activité et des effectifs en 2021 par rapport à 2020), puis 2 254 répartis en 551 guichets à la fin de l'année 2022 et 2521 conseillers et 577 guichets à la fin 2023<sup>94</sup>.

Tandis que l'Espace Conseil France Rénov' (ECFR) a pour mission première d'orienter les maîtres d'ouvrage privés vers d'autres structures du secteur public ou des professionnels compétents, dont les accompagnateurs agréés, les missions de l'accompagnateur « **Mon Accompagnateur Rénov'** » (MAR) sont centrées sur « *l'appui à la réalisation d'un plan de financement et d'études énergétiques ainsi qu'une assistance à la prospection et à la sélection des professionnels* » et potentiellement, « *une évaluation de la qualité des travaux* ».

Cette mission doit être réalisée « *en lien* » avec l'ECFR, qualifié de « *point d'entrée privilégié du ménage* ». Pour autant, « *le ménage peut recourir directement à un accompagnateur agréé* » (2<sup>o</sup> de l'article R. 232-1), et les structures portant un ECFR peuvent aussi solliciter un agrément de l'Anah pour être **Mon Accompagnateur Rénov'** (MAR), ce qui tend à flouter les lignes de partage entre les activités de conseil de premier niveau, neutre, indépendant et gratuit, et les activités d'accompagnement, inscrites dans le

---

PIRON-FAUCHEUX « Le service public de la performance énergétique de l'habitat : analyse et propositions », Décembre 2017. Rapport SPPEH final.pdf (planbatimentdurable.fr)

92 Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Le Service Public de la performance énergétique de l'habitat fait l'objet du chapitre II du Titre III du livre II du Code l'énergie.

93 L'application de **Mon Accompagnateur Rénov'** a été précisée par un décret en date du 22 juillet 2022 et par un arrêté en date du 21 décembre 2022.

94 Bilan d'activité du SARE pour 2021 : voir : 2021, déploiement du programme SARE dans les territoires - La librairie ADEME et Les Chiffres clé de l'Anah 2022 : Chiffres clés Anah, [Les chiffres clés 2023 | Anah](#)

champ concurrentiel, auxquelles tous les ménages, et notamment ceux qui ont le moins de ressources, devraient accéder pour réaliser des rénovations performantes.

*Encadré 16 : Mon Accompagnateur Rénov'*

Le cadre de « Mon Accompagnateur Rénov' » a été conçu par les pouvoirs publics pour toucher **les propriétaires de maisons individuelles** en s'inspirant des pratiques d'ores et déjà mis en œuvre dans le programme Habiter Mieux et les Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique. Les accompagnateurs agréés peuvent être Assistants à Maître d'Ouvrage (AMO) ou Maîtres d'Œuvre (MO). Ils doivent remplir des conditions d'indépendance au regard de l'exécution d'un ouvrage dans le domaine de la rénovation énergétique.

Les textes d'application de Mon Accompagnateur Rénov' définissent les prestations de ces opérateurs qui doivent être agréés par l'État pour être à la fois les assistants des ménages et les vecteurs uniques pour la soumission des dossiers de demandes de subvention MaPrimeRénov' Sérénité.

Les accompagnateurs doivent réaliser 6 prestations obligatoires (arrêté du 21 déc. 2022 annexe I) :

- L'audit énergétique et la proposition de scénarios
- L'aide à la recherche d'entreprises
- Le plan de financement
- Le montage des dossiers d'aides
- Le suivi des travaux
- L'aide à la prise en main du logement

L'accompagnement comporte des prestations complémentaires ou dites renforcées qui représentent un volet social et de traitement d'un habitat dégradé ou insalubre (arrêté du 21 déc. 2022, annexe II) ainsi que des prestations facultatives qui concernent le renforcement du contrôle de la performance énergétique, de mandataire financier pour réaliser les demandes d'aides ou des conseils pour la réalisation de travaux en auto-rénovation accompagnée (arrêté du 21 déc. 2022, annexe III).

Le décret et l'arrêté qui encadrent à partir de 2024 l'accompagnement des rénovations énergétiques, rendu obligatoire pour accéder aux subventions, ne concerne qu'une partie des **attributaires**<sup>95</sup>: cet accompagnement conditionne la délivrance des aides à la rénovation énergétique de l'Agence nationale de l'habitat pour les travaux qui impliquent de réaliser au minimum deux gestes et dont le montant prévisionnel de la demande d'aide est supérieur à 10 000 € TTC. Sont également concernés les travaux qui font l'objet de demandes d'aides distinctes dépassant ces seuils et intervenant dans un délai de 3 ans à compter de la première demande d'aide formulée.

### **3.2. Les spécificités des besoins en accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, depuis la détection jusqu'à la réalisation des travaux**

#### **3.2.1. L'intégration de l'accompagnement dans les politiques locales en faveur de l'insertion par le logement et de la transition écologique**

Le Service public de la Rénovation de l'Habitat a été complété à partir de 2024 d'un moyen d'accès par les « Maisons France Services » dont les agents sont chargés d'assister les demandeurs à réaliser leurs

95 Article R232-8 du Code de l'Energie.

démarches en vue de rénover leur logement<sup>96</sup>. Ce dispositif permet d'aider notamment les particuliers qui sont illettrés ou ont des difficultés à réaliser des démarches dématérialisées.

Cela étant les efforts à déployer pour atteindre les ménages propriétaires en situation précaire doivent porter sur un volet proactif, pour lutter contre le non-recours aux dispositifs sociaux et « aller vers » les personnes qui y sont éligibles. Nous présentons dans l'encadré suivant un exemple d'initiative emblématique de collectivité très investie dans l'organisation de « parcours et relais » permettant de relier les actions des acteurs du service public et associatif depuis le signalement des situations de précarité, jusqu'à la recherche de solutions plus ou moins pérennes.

*Encadré 17 : L'exemple du service Ecogie<sup>97</sup> déployé par le Département de Seine-Saint Denis, qui intègre Histologe<sup>98</sup> et le SLIME (cf. partie 4.1)*

**Les services du Département de Seine Saint-Denis ont déployé un « parcours de service pour accompagner les ménages en situation de précarité énergétique, nommé Ecogie.**

Pour constituer ce service, le Département a assemblé plusieurs briques déployées à une échelle plus vaste par des réseaux tels que la Fédération FLAME des Agences locales de l'énergie et du climat ou le CLER-Réseau pour la Transition Energétique<sup>99</sup>, La Croix Rouge...

Ecogie repose sur un service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME – cf. Partie 3.1), pour développer la démarche de « aller vers » (repérage, l'orientation des ménages en situation de précarité énergétique) et viser en particulier à identifier les ménages qui ne s'adressent pas aux dispositifs de l'action sociale classique et un réseau de donneurs d'alerte et les travailleurs sociaux, les agents de la CCAS, les professionnels de santé, les associations du territoire, telles que La Croix Rouge Insertion Logement, qui assurent des visites à domicile. Ces acteurs orientent les personnes vers les dispositifs adaptés à leur situation, par exemple les aides du fonds de solidarité logement FSL.

Ce service vise à capter 1 000 ménages par an qui bénéficient d'un diagnostic social et technique, dont environ 30 % sont orientés vers les Agences Locales de l'Energie (ALEC) en vue de réaliser des médiations avec les bailleurs, les fournisseurs d'énergie ou de les orienter vers les aides aux travaux de droits communs de l'Anah.

Le Département a également constitué un fonds d'aide aux petits travaux permettant de diminuer les factures d'énergie et d'eau et/ou d'améliorer les conditions de vie du ménage, comprenant notamment les actions telles que le changement de radiateurs et de remplacement de moteur de VMC, voire un chantier en auto-réhabilitation accompagnée. L'association Les Compagnons Bâtisseurs d'Île-de-France a conçu pour cela un « Bricobus »

Pour la gestion de ce dispositif complexe, le Département 93 a développé un outil numérique (Thémis) pour suivre l'évolution des bénéficiaires, et limiter les abandons. Cet outil numérique est relié à la plateforme nationale Histologe pour mettre en relation les lanceurs d'alerte avec Ecogie.

Histologe est une start-up d'Etat portée par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des territoires et accompagnée par le dispositif Beta.gouv.fr. Cette plateforme a été expérimentée par quelques services déconcentrés de l'Etat et départements, et se déploie désormais plus largement, en tant que service public permettant de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements pour accélérer la prise en charge du "mal logement".

Pour les ménages propriétaires dont les logements devraient faire l'objet d'une rénovation complète, l'enjeu des collectivités est ensuite de relier ces dispositifs avec l'organisation du service public de la rénovation de l'habitat, piloté à l'échelle nationale par l'Anah, qui intègre et unifie depuis 2022 le réseau des Espaces Conseil Faire et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

96 Voir la page du site internet de France Rénov : [Des difficultés avec votre demande d'aide ? Les maisons France services vous assistent | France Rénov' \(france-renov.gouv.fr\)](https://france-renov.gouv.fr/)

97 [Ecogie : accompagner les ménages en situation de précarité énergétique - seinesaintdenis.fr](http://ecogie.seinesaintdenis.fr)

98 Histologe - Un service public pour les locataires et propriétaires ([beta.gouv.fr](https://beta.gouv.fr/histologe))

99 [CLER | Accueil](https://cler.fr/accueil)

Comme le relevait l'étude « Efficacité des opérations programmées »<sup>100</sup>, les facteurs de succès de ces opérations sont la prise en compte des spécificités du territoire, le portage politique par les élus, et l'adaptation des modalités budgétaires et financières aux objectifs du programme et au périmètre d'intervention ciblé.



L'ancrage territorial et la pérennité des dispositifs sont les principaux facteurs qui facilitent pour les administrés, l'identification de la collectivité et des opérateurs qu'elle finance comme des sources d'informations fiables.

Mais 64% des collectivités interrogées dans l'étude de l'Anah sur l'efficacité des opérations programmées ont indiqué qu'elles avaient besoin de renforcer leurs équipes de suivi-animation

### 3.2.2. Assembler et distribuer les financements : une compétence développée par les Sociétés de Tiers Financement

Elargir les sources potentielles de financement suppose d'assembler également les compétences de l'écosystème des acteurs de l'accompagnement, diffuser la culture métier du financement aux particuliers et créer des alliances entre les spécialistes de l'approche des personnes, ceux du bâtiment et de la thermique et ceux du financement.

Aucune des parties prenantes en présence dans le montage des projets et/ou leur financement ne dispose seule de la palette des compétences nécessaires (technique, sociale et financière) pour assurer cet assemblage et une distribution suffisante :

- L'Etat démarre la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov' (cf. partie 3.1.3) : structuration du réseau, montée en compétences devront être au rendez-vous. Si l'on peut supposer que cette organisation sera performante sur la distribution des aides de l'Etat, ces structures n'auront pas vocation à effectuer du financement et probablement ni le temps ni les compétences pour assembler des ressources d'origines variées.
- Les banques sont d'abord concentrées sur le risque de contrepartie, et devraient donc rester à distance des publics précaires et très précaires. Par ailleurs, les enseignements tirés des tentatives récentes indiquent que le niveau de formation requis pour entrer dans le sujet de la rénovation des bâtiments est hors de portée d'un réseau de conseillers bancaires généralistes.
- Les opérateurs 'historiques' agréés par l'Anah sont en général concentrés sur les cibles des ménages dont les revenus sont modestes ou très modestes, et cherchent avant tout à optimiser le 'reste à charge' pour les ménages plutôt que l'efficience de la rénovation. Ils jouent un rôle essentiel de proximité et de terrain mais auront du mal à intégrer les compétences techniques et financières ad hoc pour piloter l'intégration de ressources financières plus diverses.

L'expérience des sociétés de tiers financement (STF)<sup>101</sup> constitue une base appropriée à cet enjeu : pour évaluer la capacité des STF à distribuer les éco-PTZ, les services de l'Etat ont mené une évaluation de la phase expérimentale ouverte en Hauts-de-France et en Ile de France par la Loi de Finance de 2020. Le rapport d'évaluation a soutenu la distribution de l'éco-PTZ par toutes les STF en raison de leur capacité à assembler les aspects techniques et financiers des projets de rénovation<sup>102</sup>, ce qui a ouvert la voie à la généralisation de la possibilité pour toutes

100 [L'efficacité des opérations programmées au service du programme Habiter Mieux | Anah](#)

101 Cf. Partie **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** ci-après et Annexe 3.

102 Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro : quel apport pour la rénovation énergétique des logements ? Rapport d'évaluation : Sociétés de tiers-financement et éco-prêt à taux zéro – 2023. Jonathan Cohen, Arthur Jan,

les sociétés de tiers-financement disposant d'une autorisation de l'autorité bancaire<sup>103</sup> de distribuer toutes les catégories d'éco-PTZ.

Encadré 18 : Les capacités d'assemblage des sociétés de tiers-financement (STF)

Cumulant les compétences techniques et financières, en lien étroit avec les opérateurs maîtrisant les aspects sociaux, centre d'expertise des ressources financières mobilisables, partenaire des banques, les STF ont démontré leur capacité à assembler les ressources de manière adaptée, à expérimenter des méthodes de micro-crédit adaptées à la rénovation énergétique, en ayant la capacité elles-mêmes de faire du crédit. Des exemples d'application de ces méthodes sont présentées ci-après.

Les STF devraient accroître significativement leur capacité à distribuer les éco-PTZ dès 2024, le dispositif de taux zéro leur ayant été entièrement ouvert. Pour renforcer plus globalement leur capacité de financement, les STF développent le projet de regrouper leurs capacités de réalisation de crédits au sein d'une structure nationale réglementée, accueillant dans sa gouvernance les banques et institutions spécialisées sur ce marché. Cet instrument, société de financement spécialisée, permettrait ainsi de consolider et déployer les capacités d'assemblage des ressources des plans de financement des projets au service des acteurs, pour ne laisser aucun segment du marché sans réponse et privilégier les rénovations les plus efficace plutôt que les plus subventionnées.

Réunies dans le réseau SERAFIN, les Sociétés de tiers-financement pourraient ainsi poursuivre leur développement national en intégrant peu à peu des structures similaires mais ne disposant pas du statut de Société de tiers-financement.

### 3.2.2.1.L'intégration de l'accompagnement technique et du financement des rénovations performantes par les sociétés de tiers-financement

L'enjeu des STF est d'améliorer durablement les logements par des rénovations systématiquement performantes. Elles prennent en compte « les contraintes de la vraie vie » qui ne permettent pas toujours d'atteindre le niveau BBC en un seul chantier, sans pour autant perdre de vue la trajectoire collective zéro carbone en 2050. Dès que possible, les Sociétés de Tiers-Financement entreprennent des rénovations performantes globales et complètes, et lorsque ce n'est pas le cas, les travaux réalisés sont compatibles avec les prochaines tranches de rénovation à prévoir, qui sont exposés aux propriétaires dans une « feuille de route » pour atteindre le niveau BBC rénovation en une ou deux étapes supplémentaires.

Les STF ont donc développé leur activité en adoptant des modalités d'intervention différentes, liées aux caractéristiques de chaque territoire, au contexte du marché et aux choix politiques de leurs collectivités de référence. Un point est cependant commun à l'ensemble des Sociétés de Tiers Financement : la proposition d'une offre de rénovation des maisons individuelles<sup>104</sup>.

**Leur statut législatif permet aux sociétés de tiers-financement d'émettre directement des prêts pour financer le projet de rénovation énergétique.** Réalisant elles-mêmes l'assemblage technique et financier des projets, les programmes de travaux qu'elles proposent sont d'office éligibles à la solution de financement. Les STF peuvent également adopter un statut d'intermédiaire en opération de banque afin de mettre en relation les usagers avec des banques proposant des prêts aux travaux.

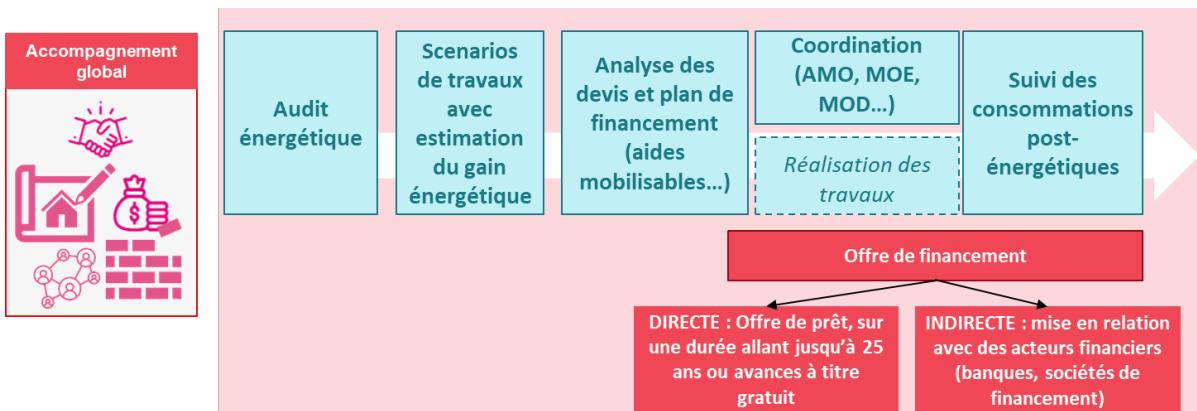
Figure 23 : Rappel des missions des STF

---

Roxane Rousseau, Bureau des aides financières au logement, Mathieu Przybylski, Emmanuel Rousselot, sous-direction du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement (Direction Générale de l'aménagement, du logement et de la nature), Etienne Le Norcy, mission de coordination au plan de rénovation énergétique des bâtiments, Frédéric Monfroy, Sonia Delmas, bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général (Direction Générale du Trésor), Loïc Doussoulin (Anah).

103 Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)

104 L'annexe 2 détaille les modalités d'accompagnement des particuliers et des copropriétés des STF ainsi que leurs résultats quantitatifs.



L'expérience des sociétés de tiers-financement montre que leur capacité à gérer conjointement les aspects techniques des projets de rénovation énergétique et la mise en place du plan de financement est un facteur important d'attractivité de leur offre auprès des propriétaires individuels et des représentants des copropriétés.

### 3.2.2.2. L'attrait des sociétés de tiers-financement pour les banques

La capacité des Sociétés de tiers-financement à contrôler les flux de paiement des travaux, en parallèle des relations avec les entreprises, le suivi des travaux et le contrôle de conformité des justificatifs, est également de mieux en mieux comprise et prisée par les banques : plusieurs enseignes bancaires ont conclu des accords de prescription croisée avec une ou plusieurs Sociétés de tiers-financement.

En effet, les banques ne souhaitent pas réaliser des paiements directement aux entreprises, car la gestion de prêts affectés est beaucoup plus lourde que des décaissements sur les comptes des emprunteurs. Avancer le montant des travaux aux emprunteurs pour permettre de payer le premier acompte en amont de la perception des subventions est aussi problématique, car il faut ensuite s'assurer que ces avances sont bien utilisées pour financer les travaux.

C'est pourquoi de plus en plus de réseaux bancaires se tournent vers les STF (et vers le réseau Procivis) pour coupler leurs prêts avec des avances de trésorerie et le contrôle des paiements aux entreprises.

### 3.2.2.3. La méthode spécifique des sociétés de tiers-financement pour évaluer la capacité de financement des particuliers en prenant en compte les économies d'énergie

Les Sociétés de tiers-financement cherchent à assembler toutes les ressources auxquelles ont droit les particuliers et les copropriétés. En outre, lorsqu'elles proposent un financement direct, elles ont mis au point des critères d'octroi qui tiennent compte des économies d'énergie et de la valeur nette du logement.

Nous présentons ces modalités de financement des travaux à l'échelle individuelle, sous l'angle spécifique de l'assemblage du plan de financement des projets, sans revenir sur les difficultés d'ordre social, émotionnel et cognitif, qui, doivent être levés préalablement.

Le scoring d'octroi de crédit appliqué par les Sociétés de Tiers-Financement est fondé sur le croisement de 3 critères :

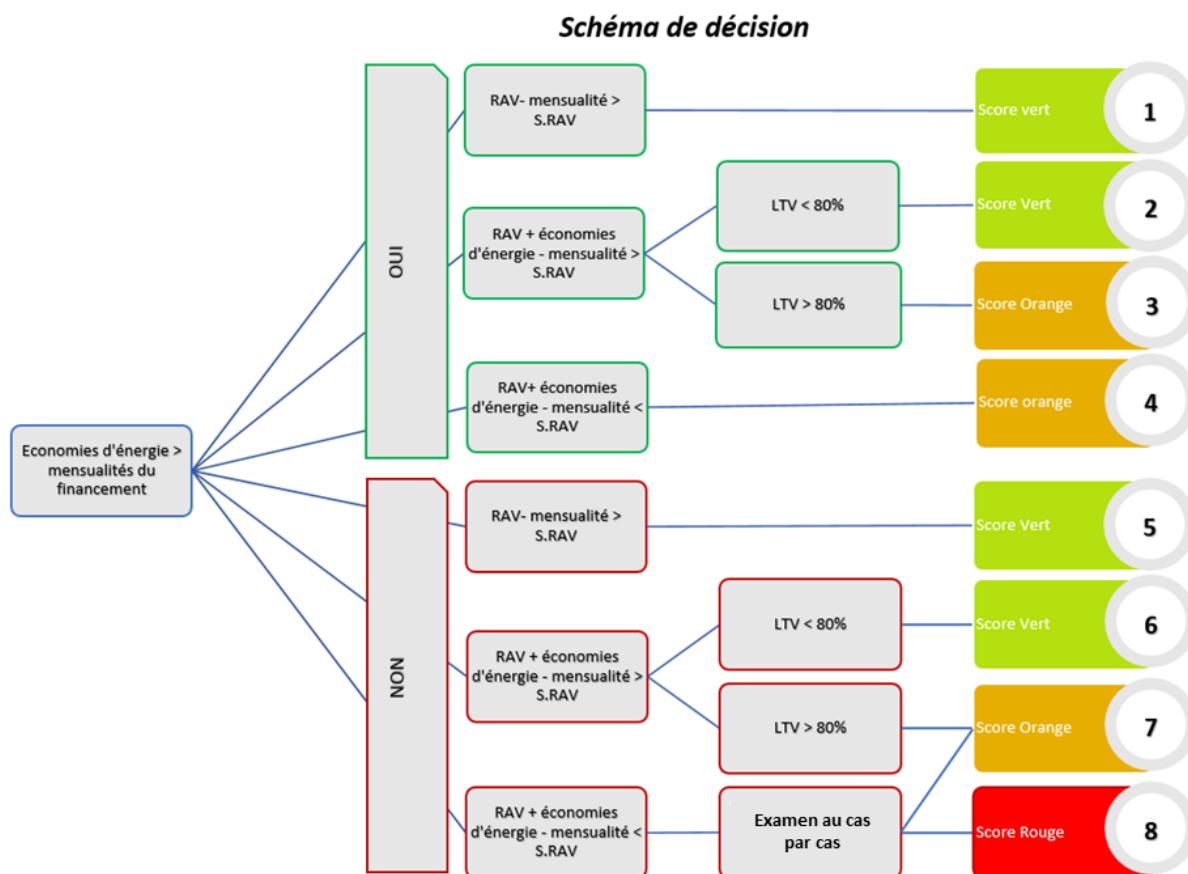
- Le « reste à vivre » qui prend en compte les dépenses récurrentes du ménage <sup>105</sup> (RAV), est ou non, supérieur à un seuil déterminé selon la composition du foyer : ce critère permet de mesurer la capacité du budget familial à supporter une charge fixe supplémentaire ;
- Et le ratio « *loan to value* » (LTV) : rapport du montant des prêts restant à rembourser - y compris le montant de tiers-financement sur la valeur de marché du logement post travaux

<sup>105</sup> Le 'reste à vivre' se définit comme la différence entre les revenus stables et récurrents du ménage et ses charges fixes. L'évaluation du RAV est fondée sur un examen approfondi du budget du ménage. Nous présentons quelques exemples ci-après.

- est inférieur ou égal à 80% : Ce critère conduit à considérer qu'en cas de difficulté ou de changement familial, lié par exemple à une période de chômage ou un divorce, etc., conduisant le ménage à envisager de vendre son logement rénové, le produit de la vente immobilière permettra de solder le prêt direct.
- L'évaluation de la situation selon le croisement de ces deux critères prend en considération en outre, le fait que les travaux vont permettre des économies d'énergie qui sont supérieures à la charge de remboursement ou pas. En effet, si c'est le cas, le projet devrait améliorer le budget disponible des ménages.

Ces trois critères dessinent un arbre de décision dont les branches sont ensuite regroupées par couleur de score :

Figure 24 : Arbre de décision pour l'octroi de crédit des sociétés de tiers-financement



- **Score Vert (cas 1, 2, 5 et 6) : risque de non-remboursement faible**

Il s'agit des cas suivants :

- Le RAV moins la mensualité du prêt direct proposé est supérieure au seuil, sans même prendre en considération les économies d'énergie
- Le RAV moins la mensualité du prêt direct proposé plus les économies d'énergie sont supérieures au seuil ET le LTV est inférieur à 80%.

Il est considéré dans ces cas que l'emprunteur a la capacité d'assumer financièrement le projet de rénovation et de rembourser le prêt. Lors de la phase de définition et de réalisation des travaux, il est possible d'envisager de légères modifications au projet et des surcoûts modérés.

- **Score Orange (cas 3, 4 et 7) : risque de non-remboursement modéré**

Il s'agit des cas suivants :

- Le RAV moins la mensualité du prêt direct proposé plus les économies d'énergie sont supérieures au seuil MAIS le LTV est supérieur à 80%.
- Le RAV moins la mensualité du prêt direct proposé plus les économies d'énergie sont inférieures au seuil. Cependant les économies d'énergie sont supérieures à la charge fixe de remboursement

La capacité de remboursement initiale du propriétaire ne lui permet pas d'assumer le projet sans prendre en compte les économies d'énergie générées par le projet de rénovation. La situation du ménage devrait s'améliorer par rapport à un scénario sans travaux. Il convient donc de porter une attention particulière au respect du coût du projet ainsi qu'à l'atteinte des économies d'énergie attendues.

- **Score Rouge (cas 8) : risque de non-remboursement élevé**

Il s'agit du cas où tous les critères sont défavorables. Les dossiers concernés ne peuvent pas être validés par les responsables, sauf dérogation justifiée (obtention d'aides publiques importantes qui réduisent le risque financier aussi bien du point de vue du tiers-financeur (encours faible) que de celui de l'usager (mensualité faible), ou par la perspective d'une réduction sensible des charges du ménage à court terme. Les responsables peuvent aussi apporter des informations complémentaires ou montrer que le ménage maîtrise bien son budget (aucun découvert en trois mois, nombre limité de crédits à la consommation...). Ces cas sont discutés collégialement puis tranchés en dernier ressort par un dirigeant lors de la présentation au Comité de Crédit de la STF.

### **3.2.2.4. Quelques exemples de la capacité des STF à orienter les ménages vers des rénovations performantes**

Nous cherchons ici à montrer comment les caractéristiques des mécanismes publics d'incitation aux rénovations influent sur le montage du plan de financement des projets et l'impact de l'accompagnement et de l'accès au financement sur la détermination du projet<sup>106</sup>.

#### **3.2.2.4.1. Pour des logements individuels**

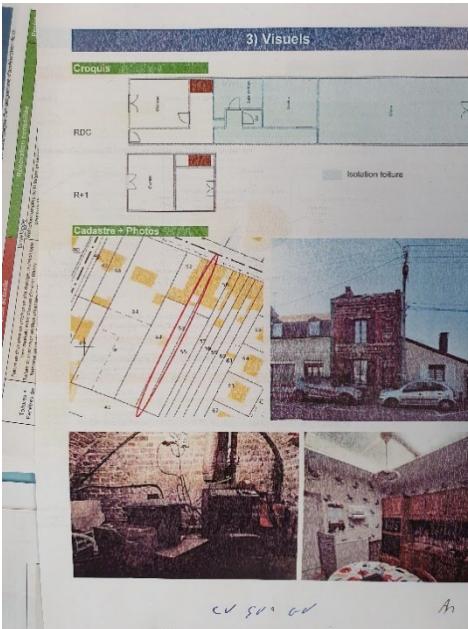
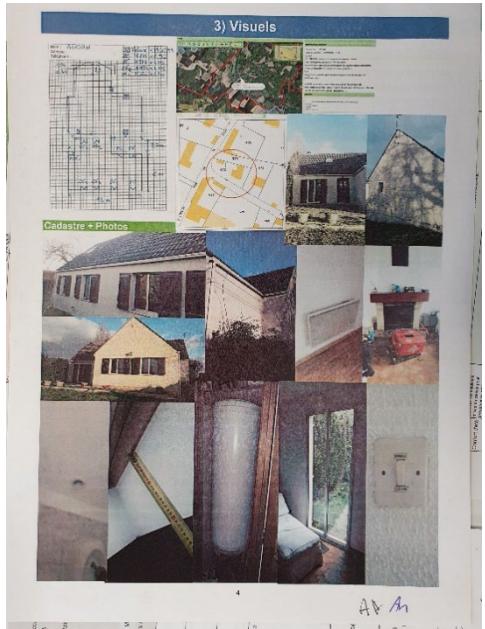
Nous proposons de montrer, pour deux dossiers de la Régie du Service Public de l'Efficacité Energétique des Hauts-de-France (Hauts-de-France Pass Rénovation), 3 options :

- Des subventions aujourd'hui majoritairement orientées vers des travaux « mono-lot », sans accompagnement
- Une généralisation des subventions adaptées aux rénovations performantes et des modalités de financement « classiques », pour financer le 'reste à charge',
- L'approche d'accompagnement et financement déployée par les Sociétés de Tiers-Financement.

Figure 25 : Caractéristiques des dossiers de la Régie du SPEE des Hauts-de-France

Cas	16 – Ménage accompagné par Eco-Habitat	18 – Ménage qui a contacté directement Hauts-de-France Pass Rénovation
Composition de la famille	1 adulte, 2 enfants	2 adultes, 2 enfants
Age des adultes	45 ans	49 et 36 ans

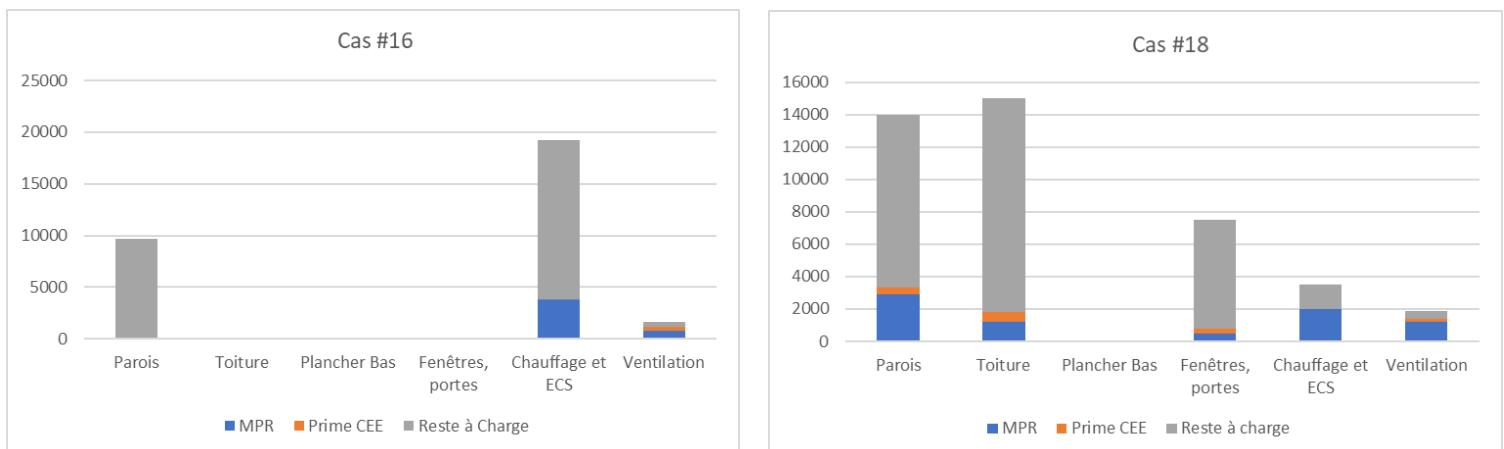
106 En complément de cette présentation des modalités d'octroi de financement spécifiques des STF en vue de les adapter aux caractéristiques de chaque ménage et de son projet de rénovation, l'annexe 4 donne plus de précisions sur le réseau SERAFIN qui réunit les sociétés de tiers-financement en exercice et le bilan quantitatif de leurs réalisations.

<p>Revenu fiscal de référence pris en compte pour l'octroi des subventions de l'Anah</p>	16 728 €	5 547 €
<p>Les travaux</p>	<p>Le programme de travaux de référence représente un budget 30 480 € pour passer de G à C. Mais en réalité, le principal poste de travaux n'est pas énergétique ... Le montant des travaux à réaliser s'élève à 97 480 € car il faut refaire totalement la toiture !</p> 	 <p>Le programme de travaux de référence représente un budget de 35 000 € pour passer de D à C</p>

#### Option 1 – L'assemblage d'aides unitaires par lot de travaux

Pour les **cas 16 et 18**, pour lesquels nous disposons de la composition des travaux, les graphiques suivants montrent les montants de MaPrimeRénov' par élément qui auraient pu être sollicités par les propriétaires, ainsi que les primes CEE. Celles-ci sont calculées sur la base d'un prix de 6 €/MWh cumac, qui était proposé par Hauts-de-France Pass Rénovation en 2022.

Figure 26 : La répartition des coûts des travaux et le montant des primes accessibles par élément



Dans le **cas 16**, si cette personne n'avait pas fait appel à un accompagnement et s'était orientée sur l'Internet vers MPR, le montant restant à la charge du ménage aurait été de 25 000 € sur un total de 30 480 € de travaux énergétiques. Le taux d'endettement est déjà de 65% car la personne rembourse un prêt immobilier (mensualités de 422 €).

Pour le **cas 18**, le montant des travaux représente 35 754 € et le reste à charge est de 32500 k€. Le recours à un éco-PTZ pour 3 travaux ou plus est de 30 000 €. Le ménage a un prêt à la consommation en cours (mensualités de 118 €). Avec des salaires mensuels de 957 € et sans prendre en compte les allocations perçues, son taux d'endettement est de 12,3%. En s'adressant à sa banque, Ce ménage n'aurait probablement reçu une offre d'éco PTZ que pour une partie de ces travaux : probablement le chauffage et peut-être la ventilation, qui comportent les 'reste à charge les moins importants.

### Option 2 – L'assemblage d'aides pour les rénovations globales et d'un financement classique

Le **cas 16**, accompagné par Eco Habitat, est exemplaire de l'ingénierie sociale et financière déployée par cette association, car les subventions collectées ont permis de couvrir la totalité du budget des travaux qui s'élève à 97 390 €. En complément des aides de l'Anah : « Habiter Serein (25 000 €), MaPrimeRenov' Sérenté (17 500 €) et des primes CEE « Coup de Pouce (12 000€), Eco-Habitat a réuni : 3 000 € du Conseil régional, 9 375 € du Conseil Départemental, 5 000 € de la Communauté Urbaine de Dunkerque, 9 000 € du Programme Ensemblier Solidaire, 13 995 € du Secours Catholique (National) et 3 120 € de l'antenne locale du Secours catholique.

Dans le **cas 18**, le montant des travaux (35 754 €) a été financé à hauteur de 13 246 € par MaPrimeRenov' Sérenté et 3 000 € d'aides locales (dont 2 500 € du Conseil Régional). Ce ménage aurait pu financer le « reste à charge » de 20 000 € par un éco-PTZ pour un bouquet de travaux. Le montant des échéances : 111 € par mois (sans tenir compte des assurances) ferait passer le ratio d'endettement de 12,3% à 23%.

### Option 3 – L'accompagnement et le financement intégré de la Régie du service public de l'efficacité énergétique des Hauts-de-France

Dans le **cas 16**, La Régie du SPEE des Hauts-de-France a joué le rôle de mandataire pour faciliter la réalisation des demandes de subventions de l'Anah et pouvoir les avancer. La Régie a également avancé le montant des autres subventions assemblées par Eco-Habitat.

Les économies d'énergie, évaluées à 140 €/mois, en tenant compte des usages de cette famille, représentent un **allègement des charges contraintes net puisque aucun prêt n'a été souscrit**. Le budget disponible après dépenses contraintes passe de 400 € par mois à 545€.

Dans le **cas 18**, La Régie du SPEE des Hauts de France est intervenue comme mandataire du ménage pour mobiliser les subventions indiquées ci-dessus (16 246 €) et a aussi capté les CEE et versé une prime de 1 344 €. Au lieu d'un éco-PTZ « Bouquet de travaux », Hauts-de-France Pass Rénovation a réalisé un éco-PTZ « Rénovation globale » remboursable sur 20 ans, ce qui permet de réduire les échéances mensuelles à 81 €. Les dépenses contraintes fixes de ce ménage étaient relativement basses en comparaison des revenus mensuels, avec un montant de factures d'énergie assez réduit (111 €). Le montant des échéances de l'éco-PTZ net des économies d'énergie (41€/mois) représente un accroissement de 40 €/mois et laisse un « reste à vivre » de 1 024 € par mois. L'apport personnel de 600€ correspond au montant des prestations de la Régie du SPEE des Hauts-de-France qui est payable lorsque le ménage signe le contrat d'accompagnement.

En appliquant la méthode d'évaluation des Commissions de traitement des situations de surendettement, pour **le cas 18**, le montant des revenus récurrents, nets des mensualités de remboursement et des impôts et taxes représente un "reste à vivre" de 1 277 €. Ce montant est comparé à un seuil de 1 330 € (700 € pour la première personne et 210 € par personne supplémentaire dans le ménage). Selon cette méthode, il manquerait 50 € par mois dans le budget mensuel. De ce fait, le score de ce dossier était rouge. La Régie du SPEE des Hauts-de-France a néanmoins réalisé les travaux et accordé ce financement en prenant en considération que le crédit à la consommation était proche de sa fin, que l'examen des relevés de compte montrait une bonne gestion budgétaire familiale, et que le niveau des économies d'énergies prévu paraissait réaliste.

*Figure 27 : Répartition des dépenses et du budget mensuel des ménages*

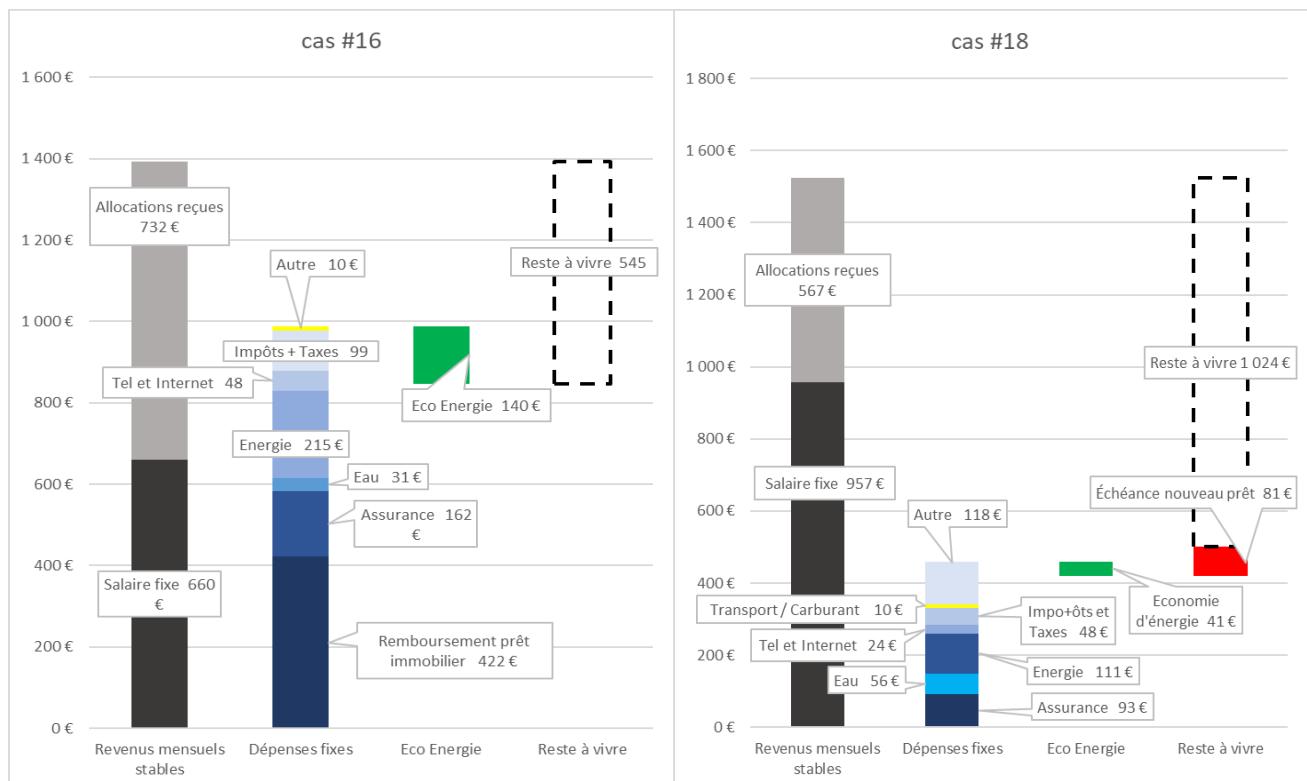
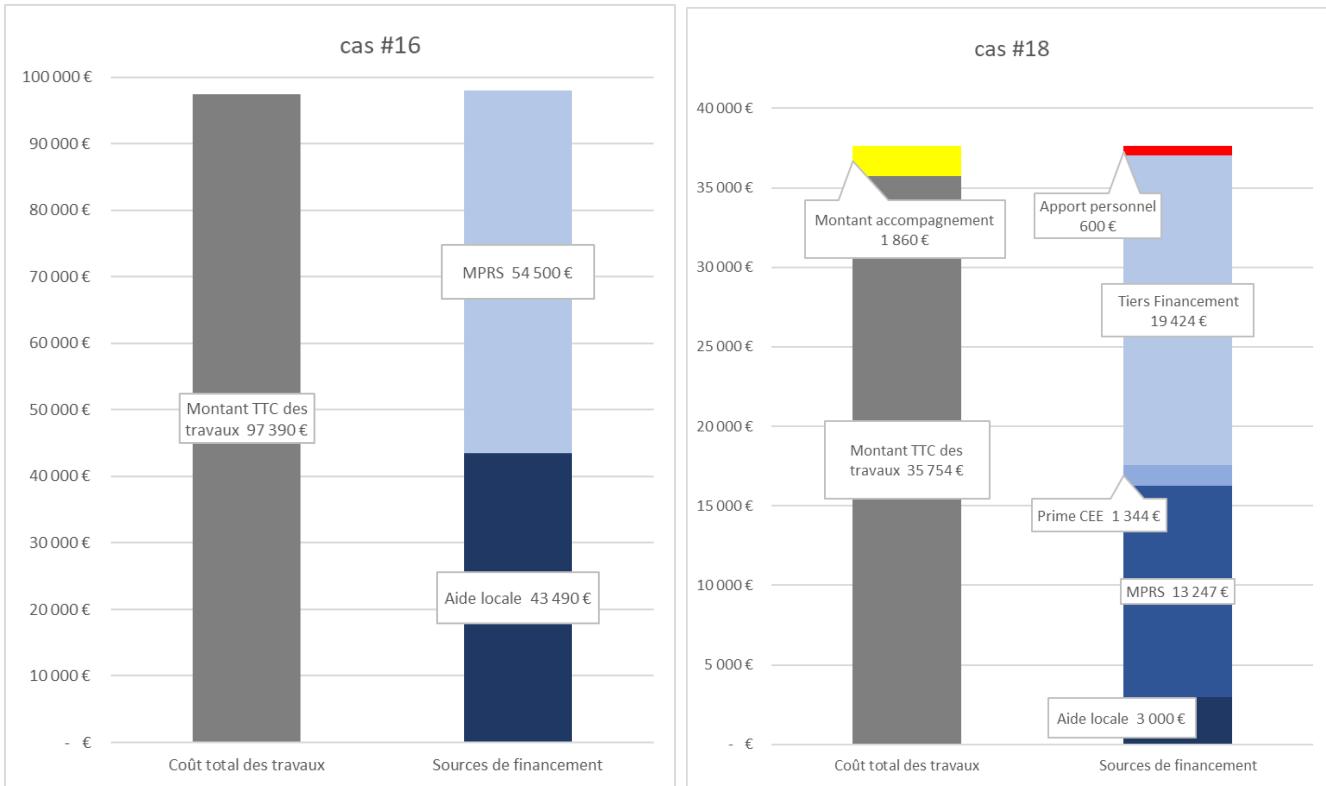


Figure 28 : Plan de financement des deux projets (Source : Dossier du SPEE des Hauts de France)



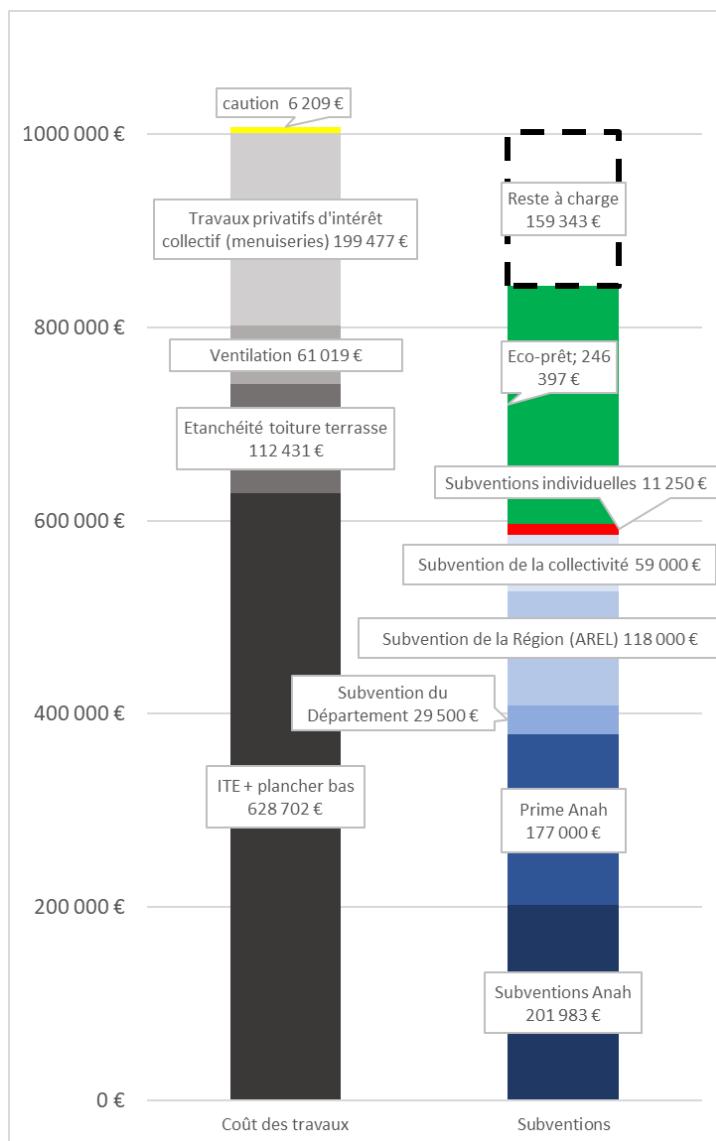
#### 3.2.2.4.2. Logements Collectifs

Nous avons aussi étudié le cas d'une copropriété de 59 appartements à Beauvais, qui est en cours de réalisation de travaux accompagnés par Hauts-de-France Pass Rénovation.

Les travaux doivent permettre de diminuer la Consommation d'énergie primaire (CEP) de 216 à 100 kWh.m<sup>2</sup>, les émissions de gaz à effet de serre de 63 à 29 kg CO<sub>2</sub>.m<sup>2</sup>. Ces améliorations correspondent au passage de l'étiquette D à C pour la CEP et F à D pour les GES.

Le montant total des travaux représente environ 1 million d'euros, dont 200 000 € de travaux sur parties privatives d'intérêt collectif.

Figure 29 : Décomposition du montant des travaux et des sources de financement à l'échelle de la copropriété



Les quoteparts de travaux vont de 8 000 à 27 000 € selon la taille des appartements. Parmi les 59 appartements de cette copropriété, 39 appartiennent à des propriétaires occupants et 20 à des propriétaires bailleurs.

Si les subventions représentent globalement 60% du montant de l'investissement, cette proportion varie beaucoup selon les cas : de 100% à 38%. En complément des subventions octroyées au Syndicat de copropriété dont le montant est soit forfaitaire, soit proportionnel à la surface des logements, 12 propriétaires occupants ont perçu des primes individuelles ; elles ne représentent cependant que 1,1 % du montant de l'investissement et ne permettent de rectifier les situations d'insuffisance de ressources qu'à la marge.

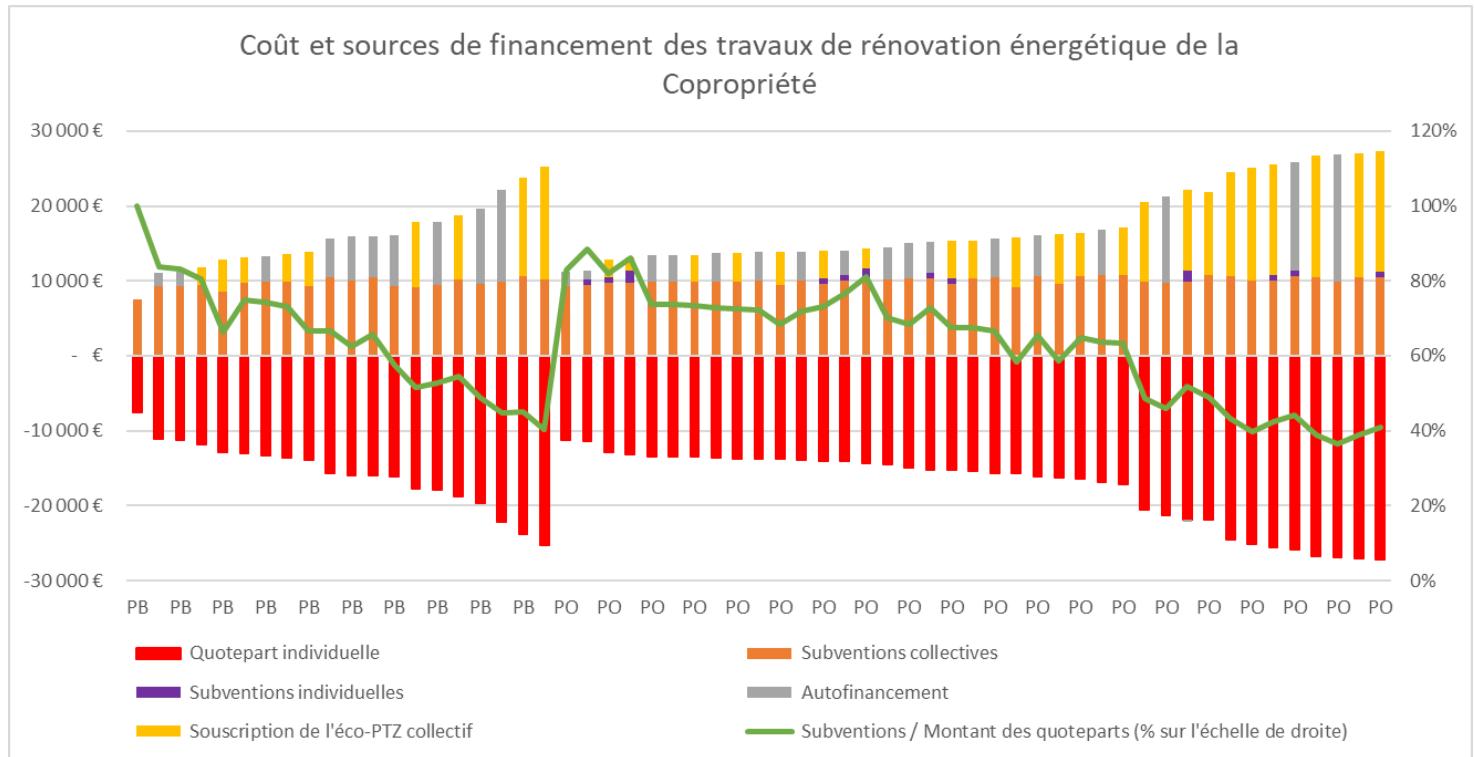
Pour remporter l'adhésion de tous les copropriétaires, l'éco-PTZ collectif présente un double avantage permettant de répondre à la diversité des situations individuelles et de limiter les situations conflictuelles :

- Cet instrument permet de lisser le montant restant à la charge des ménages qui ont des ressources mensuelles disponibles limitées
- Il est aussi un instrument attractif par rapport à un prêt classique qui peut satisfaire tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas besoin d'emprunter.

Ainsi, parmi les 59 copropriétaires de la copropriété de Beauvais, 9 bailleurs et 22 occupants ont souscrit l'éco-PTZ collectif proposé par Hauts-de-France Pass Rénovation.

Le graphique suivant rend compte de la diversité des plans de financement individuels :

Figure 30 : Décomposition des plans de financement individuels des travaux de rénovation de la copropriété



En complément de subventions, l'offre d'un éco-PTZ collectif à souscription individuelle est un puissant moteur pour concrétiser les projets de travaux, vis-à-vis de tous les types de propriétaires

### **3.3. Evaluation des coûts d'accompagnement des ménages en situation de grande précarité**

Cet exercice a été mené à partir de plusieurs sources :

- Estimation du temps passé pour accompagner des ménages en situation de grande précarité.

Avec le réseau des ADIL, des associations, fondations et acteurs fortement impliqués dans la lutte contre la précarité énergétique, le maillage territorial permet d'assurer un service de proximité sur le volet de l'**accompagnement humain**. Néanmoins, cet accompagnement nécessite du temps et donc des ressources humaines importantes, dont une part, difficile à estimer, n'est pas rémunérée.

A titre d'exemple, le Réseau Eco-Habitat et le Secours Catholique ont joint leurs forces sur le dispositif « 1DigneToit » visant à renforcer le soutien de la rénovation énergétique des ménages précaires, avec un financement d'une partie du reste à charge : dans ce cadre, les bénévoles du Secours Catholique agissent comme tiers de confiance et assurent l'essentiel de l'accompagnement humain, dont le rôle pourtant essentiel est encore trop sous-estimé dans les politiques publiques. Un travail de **mesure du temps passé** et des **coûts associés** dans le cadre de ce dispositif est actuellement réalisé par Réseau Eco Habitat, afin de pouvoir quantifier le coût de l'accompagnement. A ce jour, l'estimation provisoire du coût de

l'accompagnement se situerait entre 6 500 et 7 500 € par ménage, pour un accompagnement de 200 heures<sup>107</sup>.

Eco-Habitat, Les Compagnons Bâtisseurs et DOREMI sont en train de définir un référentiel métier des "Ensembliers Solidaires" dans le cadre du collectif Stop à l'exclusion énergétique. Les évaluations des aspects techniques et du coût spécifique de ce type d'accompagnement, réalisées par le collectif Stop à l'exclusion énergétique et le réseau SERAFIN devraient converger.

- Evaluation du coût d'accompagnement établie dans le rapport précédent de l'ADEME sur le financement de la rénovation des logements privés

« Le coût d'accompagnement d'un ménage pour un projet de rénovation performante est évalué entre 2000 et 3000€ (l'audit initial pouvant être inclus dans ce montant, si l'Accompagnateur Rénov réalisant l'audit réalise également la suite de l'accompagnement). Le coût d'un suivi-qualité réalisé par des opérateurs de contrôle technique ou par un maître d'œuvre est évalué sensiblement au même montant. Le coût pour l'État d'une prise en charge intégrale de l'accompagnement et du suivi qualité est donc de 4 à 6 000 € par chantier, en considérant un suivi qualité systématique lors des premiers chantiers. »

« Mettre en place un financement complémentaire spécifique aux accompagnements des grands précaires ; les montants d'accompagnement de ces publics spécifiques sont évalués entre 6 000 et 8 000 € »<sup>108</sup>

- Estimation des sociétés de tiers-financement<sup>109</sup>

Le temps passé par les conseillers par projet de rénovation d'une **maison individuelle** représente **environ 5 à 10 jours par projet pour réaliser les travaux ; environ 70 jours pour une copropriété**. L'ordre de grandeur du coût unitaire est de 7 à 8 000 € par dossier de maison individuelle, et 100 000 € pour une copropriété (environ 3 000 € par lot pour une copropriété de 50 lots, et davantage pour des copropriétés de petite taille<sup>110</sup>). Il faut souligner que seul 1 dossier sur 4 ou 5, passe l'étape de la réalisation d'un audit et la présentation de scénarios de travaux, donc le temps dédié à l'accompagnement est supérieur si on le rapporte au nombre de projets réalisés.

Si la majorité du temps passé concerne l'étude du dossier et la communication avec les ménages maîtres d'ouvrage, les sociétés de tiers-financement relèvent quelques pistes pour optimiser le temps passé sur les dossiers. Ainsi, les audits réglementaires pour évaluer la sortie de l'état de « passoire énergétique » sont en réalité des diagnostics de performance énergétique adaptés pour accéder aux aides aux rénovations globales, mais ils ne sont pas conçus comme des audits et ne permettent en aucun cas d'établir un lien avec la réalité des factures. Elles réalisent donc en réalité deux audits : l'un réglementaire pour permettre aux propriétaires de bénéficier des aides publiques, l'autre pour évaluer les consommations réelles et le montant des factures post-travaux. Les conseillers réaliseraient un gain de temps appréciable si les outils agréés permettaient de réaliser l'audit réglementaire à partir de l'étude des consommations d'énergie finale réelles.

### **3.4. Le financement de l'accompagnement**

#### **3.4.1. Les programmes gérés par les agences de l'Etat**

- Le financement de l'accompagnement dans le cadre d'OPAH et PIG

Le tableau synoptique des aides de l'Anah (cf. Figure 13) détaille les subventions accessibles aux particuliers pour financer les missions d'AMO et les audits. Ces aides peuvent être incorporées dans les

107 La moitié du temps passé étant dédiée à un accompagnement technique et socio-financier, l'autre étant dédiée au temps bénévole.

108 Etude de l'ADEME déjà citée. Voir note page Financer la rénovation énergétique performante des logements. Propositions d'orientation des politiques publiques (2022-2027) pour un parc BBC rénovation- ou équivalent en 2050, 193 pages. Page 35 et page 45.

109 Le parcours d'accompagnement des sociétés de tiers-financement est présenté en annexe 3.

110 Le coût minimum d'un diagnostic technique global (DTG) est de 7 000 à 8 000 EUR HT (correspondant aux honoraires de l'architecte et du thermicien) pour un petit immeuble, qui s'ajoutent aux coûts de maîtrise d'œuvre (facturés généralement à 10% du coût des travaux) – Source : Pouget Consultants.

opérations programmées et versées directement aux opérateurs agréés par l'Anah, sélectionnés par marché public. Les montants affectés à cet accompagnement varient selon le type d'OPAH et sont généralement co-financés par l'EPCI concerné.

- Le Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique

Le programme d'information "SARE - Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique" est co-financé par un programme CEE conçu et piloté par l'ADEME, porté en partenariat avec l'ANAH à partir de 2023 (la ressource du programme SARE issue des CEE représentait 200 M€ sur 2020-2022 et a été prolongée jusqu'à fin 2024), ainsi que les collectivités (Régions ou EPCI). Il vise la mise en œuvre d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés, sur tout le territoire. Le programme s'est inscrit dans la stratégie de déploiement de la marque "France Rénov'" et permet de financer le démarrage de 'Mon Accompagnateur Rénov'.

Le SARE a précisé une nomenclature d'actes relevant des deux catégories d'activités qui constituent le parcours d'accompagnement : conseils de premier niveau puis accompagnement à la réalisation des travaux, associée à un barème de rémunération unitaire financée par le programme.

Les actes métier définis par le SARE<sup>111</sup> sont transverses aux deux catégories d'activités. Mais, dans leur très grande majorité, les « actes métiers » financés par le SARE relèvent de la première catégorie : **la proportion des actes de conseil de premier niveau (A1 et A2) représentait 97% des 610 000 actes réalisés en 2021.**

*Figure 31 : Nomenclature des « actes métier » du SARE*

<b>Accompagnement des ménages et des copropriétés pour rénover des logements</b>		
A1	Information de premier niveau (juridique, technique, financière et sociale)	8€ HT
A2	Conseil personnalisé	50€ HT
<b>Actes relatifs à l'accompagnement des ménages pour la réalisation de travaux de rénovation globale de logements individuels</b>		
A3	Logements individuels : audit énergétique	200€ HT
A4	Logements individuels : accompagnement des ménages pour la réalisation de leurs travaux de rénovation globale (phases amont du chantier)	800€ HT
A4	Bis logements individuels : accompagnement des ménages dans l'avancement de leur chantier de rénovation globale (phases de préparation et de réalisation du chantier puis suivi post-travaux)	400€ HT
A5	Logements individuels : accompagnement complet des ménages pour une rénovation globale (maîtrise d'œuvre)	1 200€ HT
<b>Actes liés à l'information, conseil, accompagnement des copropriétés</b>		
A3	Copropriétés : audit énergétique	4 000€ HT
A4	Copropriétés : accompagnement des copropriétés pour la réalisation de leurs travaux de rénovation globale (phase préparatoire au lancement d'une mission de maîtrise d'œuvre ou de travaux)	4 000€ HT
A4	Bis copropriétés : accompagnement des copropriétés dans l'avancement de leur chantier de rénovation globale (depuis la sélection de la maîtrise d'œuvre si pertinent jusqu'à la fin des travaux)	8 000€ HT
A5	<b>A5 copropriétés : prestation de maîtrise d'œuvre pour des rénovations globales</b>	8 000€ HT

- La rémunération de Mon Accompagnateur Rénov' par le secteur public

Le rapport Piron-Faucheux<sup>112</sup> préconisait d'affecter une partie de l'augmentation de la Contribution Climat Energie au bénéfice des Régions et des EPCI pour contribuer au financement des actions qu'elles

111 Le SARE concerne également l'accompagnement du « Petit Tertiaire privé » que nous n'abordons pas ici.

112 Rapport précité. Voir Note 91

doivent planifier dans le cadre des Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET), notamment le fonctionnement des Plateformes Territoriales de la Rénovation Energétique.

Les décrets précisant les moyens financiers pérennes affectés au service public d'accompagnement ne sont pas parus. Mais ce financement a été apporté en définitive par le programme spécifique de CEE coordonné par l'ADEME puis l'Anah qui finance le Service d'Accompagnement des Rénovations Energétiques (SARE), jusqu'en 2024.

*Encadré 19 : Le financement public de Mon Accompagnateur Rénov' à partir de 2024<sup>113</sup>*

La réforme du Service Public de la Rénovation de l'Habitat instaure l'obligation d'être accompagné par un opérateur agréé par l'Anah « Mon Accompagnateur Rénov' » (cf. partie 2.1.1), pour les rénovations d'ampleur de maisons individuelles.

Les propriétaires perçoivent une subvention pour couvrir un plafond de dépense de 2 000 € TTC d'accompagnement pour des maisons individuelles, à hauteur de 100 % pour les propriétaires « très modestes », 80 % pour les propriétaires « modestes ». Dans les situations d'habitat indigne et de précarité énergétique concernant des ménages aux revenus les plus modestes, le plafond des dépenses est de 4 000 € TTC.

### 3.4.2. La ressource limitée des CEE Précarité

Nous mentionnons les CEE parmi les ressources qui permettent de financer l'accompagnement car le modèle économique des Sociétés de tiers-financement prévu à l'origine reposait sur la valorisation des CEE pour financer le service, en complément de la facturation aux clients / usagers. Mais la ressource des CEE est tendanciellement en diminution à chaque révision des fiches définissant le gain énergétique conventionnel des différents gestes de rénovation et surtout, cette ressource s'avère trop volatile, du fait de la variation des cours, entraînent des difficultés de trésorerie voire des pertes.

En outre, depuis l'extension des obligés à la grande distribution (cf. partie 2.1.1), une partie des CEE est utilisée pour proposer des primes aux particuliers, ce qui amoindrit la ressource disponible pour financer le service d'accompagnement.

Le renforcement des contrôles, rendu nécessaire par la fraude importante suscitée par le dispositif, pénalise les « petits » déposants. Même en regroupant les dépôts, les Sociétés de tiers-financement qui se sont regroupées dans le réseau SERAFIN sont confrontées à un pourcentage des contrôles important, par application des seuils d'échantillonnage. Ces contrôles externes et le temps passé pour faire rectifier par les entreprises les erreurs détectées sur les devis ou factures représentent un coût élevé. Cette situation conduit d'ailleurs les Sociétés de tiers-financement à envisager de sous-traiter la valorisation des CEE à des opérateurs ayant plus de volumes, ce qui présente néanmoins l'inconvénient, en cas de non-conformité, que la prime CEE attendue dans le plan de financement soit directement refusée par ces opérateurs et conduise à devoir restructurer le plan de financement.

La collecte et la valorisation des CEE directement par l'Anah, permet de diminuer sensiblement les risques et les coûts des accompagnateurs

Cette disposition est effective depuis 2022 pour obtenir les bonus associés à MaPrimeRénov' Copropriétés pour les travaux qui permettent de sortir des classes G à E du diagnostic de Performance Energétique (DPE) et s'applique en 2024 à MaPrimeRénov' Parcours accompagné pour les rénovations des maisons individuelles.

113 Source : présentation aux Rencontres nationales de l'habitat privé (12 et 13 octobre 2023 à Lille).

### **3.4.3. Les projets financés par les programmes d'accompagnement des CEE orientés vers la réduction de la précarité énergétique des ménages propriétaires de leurs logements**

Parmi les projets lauréats des programmes Bâtiment – Précarité, les deux suivants apportent des réponses à la cible des propriétaires précaires occupant leurs logements, dans la perspective de les rénover :

- "SLIME+" : ce programme porté par le CLER, se concentre sur « l'amont » du parcours : le repérage, l'orientation et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique. Il concerne tant les ménages locataires que propriétaires occupants.
- « Territoires Zéro Exclusion Énergétique ». Ce programme CEE vise à lever les obstacles à la rénovation globale et performante de l'habitat pour les personnes et foyers les plus modestes. Il vise en particulier les personnes en situation d'exclusion et de grande précarité, qui « échappent aux radars de l'action publique ».

Ces personnes sont repérées grâce à des méthodes expérimentées en 2021-2022 : le programme prévoit de mobiliser des bénévoles et des jeunes en service civique pour la détection et l'approche des publics les plus précaires, grâce à l'intervention de l'association UNIS-CITÉ qui déploie un programme "jeunes en service civique pour lutter contre la précarité énergétique" dans 40 territoires. Puis l'accompagnement technique, social et financier de la rénovation énergétique performante des logements, qui constitue le métier « d'Ensemblier Solidaire », devrait être mis en place dans 4 régions pilotes, où il a été testé en 2021-2022 par les Compagnons Bâtisseurs, Réseau ECO-HABITAT et Dorémi : en Hauts de France, Centre Val de Loire, Occitanie, Auvergne Rhône Alpes.

Le programme vise à appliquer ces dispositifs dans 14 « Territoires Zéro Exclusion Énergétique » sur lesquels tous les logements indignes et très dégradés des habitants volontaires seront rénovés. Parmi ces territoires sont identifiés notamment Marseille, Tourcoing et la Métropole européenne de Lille, Chaumont, Paris, Le Port (Réunion), Grenoble.

Le programme couvre la formation et l'outillage des acteurs : jeunes en service civique et bénévoles, ainsi que les professionnels qui assurent l'accompagnement des ménages, la réalisation des travaux. Les référentiels de ces nouveaux métiers / nouvelles missions devraient ensuite être diffusé à l'échelle nationale.

### **3.4.4. La contribution des ménages**

Les Sociétés de tiers-financement facturent leur service, à hauteur de 1 800 € à 2 000€ TTC pour les dossiers de rénovation de maisons individuelles. Une fraction de ce montant (de l'ordre de 300 € TTC) est payable lors de la contractualisation (juste avant ou à la suite de l'audit préalable), l'autre partie est intégrée dans l'assiette du financement proposé. Hauts-de-France Pass Rénovation applique cette tarification également aux ménages aux ressources modestes et très modestes.

## **4. Synthèse : Besoins et freins pour les ménages propriétaires en situation précaires et dispositifs qui œuvrent pour l'amélioration notamment énergétique de leurs logements**



Cette étude met en évidence la multiplicité des sources de financement et des organisations à mobiliser en faveur de la rénovation des logements des personnes en précarité et le nécessaire assemblage de ressources diversifiées par des opérateurs capables de produire un parcours simple et sécurisé pour des ménages particulièrement fragiles

Depuis 2018, plusieurs démarches se sont succédé pour progressivement opérer la synthèse des visées des politiques publiques de l'amélioration des logements occupés par les ménages les plus précaires et de l'amélioration énergétique de l'ensemble du parc résidentiel privé, en un réseau de service public unique France Rénov'.

Permettre un accès effectif aux informations et au service d'accompagnement pour des publics de propriétaires en situation précaire nécessite que les collectivités consacrent en outre des moyens à l'animation de réseaux d'acteurs locaux, permettant d'établir des relais entre les organismes investis dans l'assistance sociale et la philanthropie et France Rénov'.

En 2021, la loi Climat et Résilience a distingué les missions de guichets d'information, de conseil neutre et indépendant, et les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, réalisées par des professionnels agréés. Ce deuxième type de mission est indispensable pour permettre à la plupart des propriétaires de s'engager dans une rénovation énergétique performante. Le cadre de service public permet de concilier la facturation de ce service avec des subventions qui en couvrent le coût mais seulement partiellement, ce qui rend cette activité très vulnérable aux modifications des dispositifs publics nationaux et locaux.

**Concernant le financement des travaux entrepris par des ménages propriétaires ou copropriétaires en situation de précarité énergétique, nous dressons le constat d'un jeu d'acteurs complexe et de modes d'intervention variés :**

- L'Etat, la puissance publique d'une manière générale, intervient sous forme de subventions mais les volumes mobilisés posent la question de la soutenabilité de ces dépenses pour construire une politique pérenne.
- L'Etat vise également à augmenter la distribution de prêts à taux zéro affectés aux rénovations énergétiques, sans pour autant parvenir à convaincre les banques de le faire jusqu'à présent, car elles considèrent que les coûts de gestion sont élevés. Elles souhaitent aussi limiter leur risque de contrepartie sur les ménages en situation précaire.
- Il y a par ailleurs peu de visibilité sur les bénéfices en particulier énergétiques des rénovations qui bénéficient de ces aides et prêts subventionnés, ceux-ci étant soumises à deux aléas : la qualité des travaux et le comportement des ménages.
- Les fondations et acteurs philanthropiques qui assurent l'assemblage des dons, de même que les réseaux associatifs et entreprises de l'ESS qui accompagnent – parfois bénévolement – les ménages, font preuve d'une forte implication mais ils rencontrent des difficultés à augmenter leur volume d'intervention.

Nous identifions aujourd'hui trois organisations / projets dont l'ambition est de passer de cette juxtaposition de dispositifs partiels ou comportant de fortes limites, à des services intégrés dont la finalité est de réaliser des rénovations énergétiques performantes, tout en visant notamment ou uniquement les publics en situation précaire :

- Le service Mon Accompagnateur Rénov' qui se déploie à partir de 2024 dans le cadre du Service Public de la Rénovation de l'Habitat et repose sur l'agrément et le contrôle par l'Anah d'opérateurs qui s'engagent à respecter des dispositions réglementaires fondées sur l'indépendance et l'impartialité à l'égard de la réalisation des travaux. Pour relier le financement du "reste à charge" à ce service public d'envergure nationale, les services de l'Etat cherchent à « coupler » les éco-PTZ avec « MaPrimeRénov' », dont l'obtention est conditionnée au parcours accompagné (Mon Accompagnateur Rénov').
- Les sociétés de tiers-financement, qui, sous l'impulsion de collectivités, sont les précurseurs de ce service d'accompagnement et pouvant en outre comporter l'émission de prêts directs pour financer le « reste à charge ». Elles s'insèrent aujourd'hui au dispositif 'MonAccompagnateurRénov'' et ont accès à la distribution des éco-PTZ. Par rapport aux autres organisations qui sont agréées par l'Anah, selon des critères d'indépendance et de neutralité, le positionnement des STF est d'être au contraire engagées sur l'atteinte de l'efficacité énergétique et la maîtrise des coûts et délais du chantier. Leur intérêt est aligné avec celui des propriétaires maîtres d'ouvrages dont ils sont aussi les créanciers. Elles cherchent à renforcer ce positionnement en proposant une garantie de performance énergétique<sup>114</sup>.
- Le programme « Territoires Zero Précarité Energétique » financé par un programme CEE pour constituer un parcours de service également intégré, centré sur les publics en grande précarité, dont la particularité est notamment de faire appel au bénévolat et aux dons, et qui devra trouver un deuxième souffle à l'issue de la période de financement par les CEE.

---

114 Ce développement est entrepris par le Réseau SERAFIN, les sociétés de tiers-financement et leurs partenaires du secteur de la banque et de l'assurance dans le cadre du projet FIDEO – Banque de la Rénovation en réponse à l'appel à projet France 2030 émis en juin 2023.



## **5. Une proposition nouvelle pour compléter le financement des rénovations performantes et de l'accompagnement 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 : la création d'un contrat à impact pour orienter des investissements privés vers l'accompagnement des propriétaires en situation précaire, en complément des ressources publiques, en se fondant sur les bénéfices de ces rénovations pour l'ensemble de la collectivité nationale.

La proposition consiste à mettre en place une expérimentation sur un périmètre, et une durée, limités, afin de convaincre les parties prenantes du bien-fondé du mécanisme, fondé sur la collaboration d'acteurs publics et privés et un portage fort du risque par le secteur privé, et de pérenniser ensuite un dispositif de ce type.

### **5.1. La perspective des Contrats à Impact**

*Encadré 20 : Le contrat à impact : un outil de financement supplémentaire des dispositifs en faveur de la rénovation des logements des propriétaires en situation précaire*

Un contrat à impact est un mécanisme de partenariat financier : des investisseurs privés préfinancent un programme social innovant qui présente un intérêt pour un gouvernement mandataire.

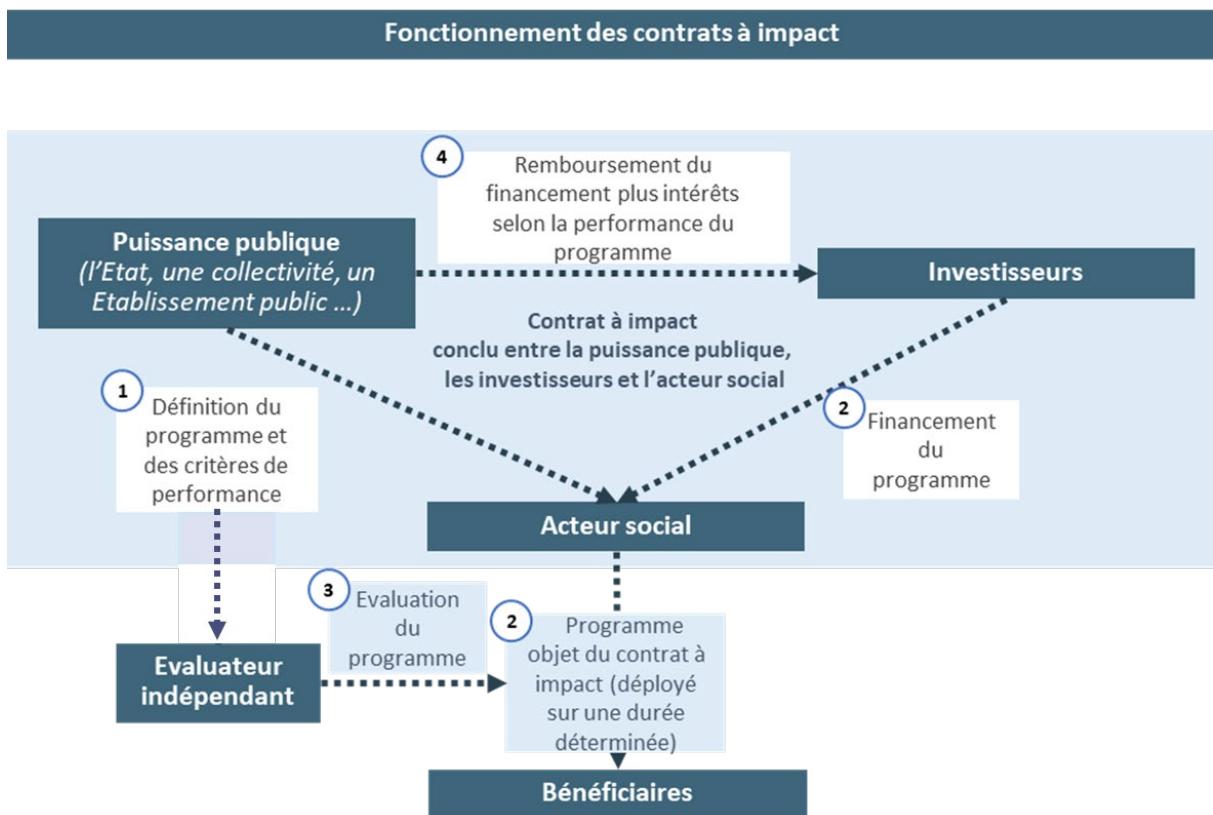
Le contrat à impact est basé sur une promesse d'effet mesurable et approuvé au préalable (par exemple l'impact sanitaire de la rénovation conduisant à une baisse des dépenses de santé).

Il requiert des fonds privés permettant d'avancer le coût du projet et sont remboursés par l'Etat (ou autre organisme public) aux apporteurs si les objectifs initialement fixés sont respectés.

Le Contrat à impact doit permettre de convaincre les parties prenantes du bien-fondé du mécanisme et de pérenniser un dispositif de collaboration d'acteurs publics et privés et un portage fort du risque par le secteur privé.

En cas de succès (objectifs du contrat à impact atteint) le coût du CI est certes supporté *in fine* par la puissance publique, et ne permet pas à l'Etat de réduire ses dépenses. Mais dans ce cas favorable, les avantages du CI pour l'Etat correspondent aux bénéfices sociaux et écologiques qui auront pu être objectivés grâce au dispositif.

Figure 32 : Schéma de fonctionnement des Contrats à impact (CI)



Appliqué à la rénovation énergétique performante des logements de propriétaires en situation précaire, les CI sont une piste pour financer des modalités innovantes de l'accompagnement de ces personnes tout en visant à démontrer que la prise en compte des externalités de cet accompagnement, en particulier la réduction des dépenses publiques dans le champ de la santé ou de l'insertion par exemple, pourraient en faire une activité rentable pour la collectivité nationale :

On pourrait ainsi imaginer un contrat passé entre :

- Lles administrations concernées qui représentent l'Etat (la Direction de la sécurité sociale dans le cas des dépenses sanitaires, l'assurance chômage et le fonds de solidarité sociale dans le cas des indemnités de chômage ou de solidarité par exemple), qui ont un intérêt financier lié aux impacts favorables attendus du programme, tels que : l'amélioration de la santé des publics visés ou une diminution du décrochage scolaire ou une amélioration du taux d'emploi ;
- Un ou des investisseurs à impact (un fonds à impact ou une banque commerciale par exemple) ;
- La mise en œuvre du financement et de l'accompagnement est assurée par un opérateur ensemblier qui permet de relier l'accompagnement social au projet de rénovation énergétique du logement ;
- Les bénéficiaires sont les propriétaires occupants en situation précaire qui répondent en outre à des conditions spécifiques en matière d'emploi et/ou de santé ;

L'objectif à atteindre est par exemple : un certain nombre de ménages accompagnés et les effets collatéraux (co-bénéfices) qui doivent être mesurables sont non seulement l'impact énergétique attendu des rénovations (le niveau de leur consommation d'énergie, leur bilan carbone, en prenant en compte tous les dispositifs de chauffage d'appoint qui étaient utilisés avant les travaux accompagnés), mais également des impacts sanitaires ou sociaux conduisant à une baisse des dépenses de l'Etat et des régimes sociaux, grâce à une amélioration de l'état de santé de ces familles, une amélioration du taux de scolarisation des enfants, du taux d'emploi, mesuré sur l'ensemble des ménages accompagnés.

On pourrait aussi anticiper que le recours à des prêts à taux zéro dont le montant est adapté au programme de travaux optimum et aux capacités de remboursement des propriétaires, grâce à

l'implication des Sociétés de tiers-financement, permettrait de limiter la pression sur la demande de subventions et les concentrer sur les ménages les plus précaires.

Si les objectifs, tels qu'évalués ex ante pour fixer la rémunération de l'investisseur sont atteints, le contrat à impact permet de valoriser le fait que le coût de l'accompagnement renforcé de la rénovation est inférieur aux économies pour l'Etat et les organismes sociaux (diminution des remboursements de dépenses de santé, diminution du versement d'indemnités, augmentation des cotisations sociales) sur une durée convenue.

La rémunération de l'investisseur est nulle si les seuils déterminés pour ces différents indicateurs ne sont pas atteints et progressive en fonction de la performance du CI mesurée selon ces indicateurs au-delà de ces seuils.

Les discussions menées dans le cadre des ateliers experts du 1<sup>er</sup> juin et du 24 novembre 2023<sup>115</sup> ont abouti aux réflexions suivantes sur les avantages du dispositif décrit plus précisément en annexe :

- C'est une solution 'carrefour', qui permet de mobiliser de nombreux acteurs, d'autant plus si elle couvre tout le territoire national. Elle permettrait notamment d'intégrer des sociétés de caution mutuelle et / ou d'assurance ;
- L'outil proposé apporte une modalité de financement complémentaire aux dispositifs existants à destination des propriétaires en situation de précarité énergétique, décrits en parties 2.1 et 3.1. ;
- L'Etat serait gagnant pendant la phase d'expérimentation car le CI évite d'investir des subventions additionnelles aux dispositifs incitatifs déjà en place. Le CI permettrait de mobiliser des ressources privées pour financer l'accompagnement et éventuellement, des travaux qui n'entrent pas dans les dépenses éligibles aux aides publiques. L'Etat n'aurait engagé aucune dépense en cas d'échec, tandis qu'en cas de succès, l'Etat aurait ensuite à rémunérer l'investisseur privé mais il bénéficierait en contrepartie des retombées d'une situation économico-sociale améliorée (les coûts évités pour l'Etat correspondant à une diminution potentielle de ses dépenses) ;
- Le contrat à impact permet d'aligner l'intérêt de la collectivité nationale avec les intérêts privés, dans la mesure où il peut être considéré comme un investissement par la partie privée dans une adaptation des politiques publiques, supportant le risque d'échec et intéressé à l'extériorisation de bénéfices sociaux de son investissement ;
- Les contrats à impact n'ont pas vocation à être substitués aux financements traditionnels des activités d'utilité sociale ou environnementale.

Néanmoins, plusieurs facteurs pourraient compliquer la mise en œuvre d'un CI. Tout d'abord, une étape préalable de préfiguration et de test est nécessaire : mener une réflexion poussée sur les indicateurs permettant de garantir la performance de l'action (impacts énergétiques, sociaux...) et sur des mécanismes de contrôle permettant de prévenir le risque de green washing avant d'arriver au stade du fonctionnement du dispositif. En outre, plusieurs difficultés contextuelles ne sont pas adressées :

- Les moyens de l'accompagnement sur une durée longue, adaptée aux vulnérabilités des personnes concernées, ne doivent pas être sous-estimés ; le renforcement de l'accompagnement et son financement doit être fortement intégré aux dispositifs ;
- Il manque toujours des entreprises et professionnels compétents pour effectuer les travaux et la reconnaissance 'Reconnu Garant de l'Environnement' (RGE) ne garantit pas la compétence de ces entreprises ;
- Il faut s'assurer que les travaux correspondent à ce qui est prévu et qu'ils sont de qualité ;

Le dispositif de contrat à impact envisagé dans le cadre de cette étude n'intègre pas les locataires, ni les propriétaires bailleurs, car son périmètre est restreint aux propriétaires en situation précaire occupant leurs logements. Le CI est ici conçu comme une impulsion à l'investissement dans les travaux, qui incombe au propriétaire, qui n'est pas le principal bénéficiaire des travaux dans le cas d'une location. Les co-bénéfices d'une rénovation d'un logement en location seraient à évaluer différemment : les bénéfices liés à l'amélioration du confort auraient un impact favorable sur la situation du ménage occupant locataire, tandis que d'autres impacts comme l'augmentation de la valeur locative du logement, voire de sa valeur immobilière concerteraient les locataires et les propriétaires de façon opposée. Les co-bénéfices en termes de dépenses publiques seraient à rechercher dans l'augmentation possible des recettes fiscales sur les revenus fonciers.

---

115 Voir listes des participants en Annexe 8

## **5.2. Les étapes de la mise en œuvre d'une expérimentation d'un contrat à impact en faveur de la rénovation performante et de la lutte contre la précarité énergétique**

La structuration de contrats à impact devrait répondre à deux impératifs :

- renforcer la capacité et l'outillage des 'accompagnateurs' / opérateurs ensembliers ;
- compléter, par de nouvelles approches, le financement des projets de rénovation.

Ces nouvelles modalités d'action doivent s'intégrer aux dispositifs existants et devenir de nouvelles modalités de mise en œuvre des politiques publiques de l'Etat et des collectivités.

Les parties prenantes réunies en atelier d'experts<sup>116</sup> ont évoqué la possibilité d'élaborer une preuve de concept du CI dédié au financement des rénovations énergétiques des logements des ménages en situation précaire 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 l'opérationnel devra s'articuler autour des étapes suivantes :

### **1. Etude de préfiguration**

- **La réalisation d'un bilan** et la collecte de retours d'expérience des acteurs ayant déployé des dispositifs similaires, par exemple dans d'autres pays.
- **La définition des modalités** de l'expérimentation (qui la finance, sur quels publics, quel périmètre, etc.).

### **2. Phase d'expérimentation**

- **La sécurisation de toutes les étapes et des rôles des différentes parties prenantes.**
- **La définition d'un plan d'affaires**, spécifiant par exemple les modalités de financement des partenaires privés, les conditions de retour sur investissement pour les partenaires, quantification des risques financiers, etc.
- **La proposition d'un argumentaire mettant en exergue la simplification qu'amène les solutions, pour chaque acteur** ; explicitant comment cela s'intègre avec l'existant, quelles sont les conditions de réussite ; et s'appuyant sur des retours d'expériences.

### **3. Communication et généralisation le cas échéant**

- **La communication** est clé dans la diffusion de ce nouveau dispositif. Il est notamment recommandé de mettre en avant l'intérêt ce dispositif pour les parties prenantes et de présenter quelle sera l'expérience utilisateur de chaque acteur (bénéficiaires, acteurs du financement, acteurs de l'accompagnement, etc.).

## 6. Recommandations

---

Nous avons rappelé en partie 2.1.1 que le volume des subventions affectées aux rénovations du parc résidentiel privé a fortement augmenté depuis 2020 (le volume des subventions distribuées par l'Anah a évolué de 1,4 milliards en 2020 à 2 milliards en 2021, 3,4 milliards en 2022, 3,1 milliards en 2023 et devrait atteindre 4 milliards en 2024) et les modalités d'adaptation de leur montant aux cas individuels ont également évolué pour mieux couvrir les rénovations énergétiques performantes.

Elles sont aujourd'hui organisées en fonction de finalités spécifiques ou de dépenses définies limitativement. La mise en œuvre de « **MaPrimeAdapt'** » et « **MaPrime Logement Décent** » à partir de 2024 devraient contribuer à simplifier l'intégration dans les programmes de travaux des objectifs d'améliorer l'accessibilité et la sécurité des logements ou de sortie d'insalubrité.

Nous avons pris le parti de ne pas nous prononcer sur l'adéquation quantitative de ces subventions, tant au niveau agrégé qu'à l'échelle individuelle<sup>117</sup>, et de focaliser nos recommandations sur une recommandation centrale d'intégrer au service public de nouveaux modes de financement fondés sur les impacts de l'accompagnement et des rénovations qui se situe à la croisée des autres recommandations qui s'articulent en deux axes :

- **l'organisation et le financement de l'accompagnement de ces ménages pour leur permettre de mener à bien ces projets d'ampleur ;**
- **la facilitation de l'accès des ménages propriétaires occupants en situation de précarité énergétique au crédit et à des solutions de financement complémentaires aux subventions auxquelles ils sont très généralement éligibles.**

Ces deux axes dessinent une approche qualitative et ajustable aux situations individuelles de la mise en œuvre des aides publiques tant pour améliorer l'accès effectif des ménages en situation précaire à ces aides que pour améliorer l'effet de levier de ces fonds publics sur l'investissement des ménages (et leur efficacité en termes d'économies d'énergie mais aussi d'autres bénéfices sociaux et économiques).

En préambule à ces propositions, nous rappelons les impacts du cadre général des subventions sur l'accompagnement des ménages et la facilitation de leur accès au crédit :

- **la stabilité et la prévisibilité des dispositifs de subvention sont à privilégier, elles sont encore plus importantes que leur niveau relatif.** A plusieurs reprises dans les années récentes, les annonces d'augmentation des plafonds ou des quotités de dépenses applicables n'ont pas été totalement suivies d'effet, par insuffisance des enveloppes budgétaires, ou en raison de difficultés opérationnelles pour instruire les dossiers de demande lorsque leur nombre augmente fortement. Pour les praticiens de terrain qui accompagnent les ménages, il est préférable de pouvoir compter avec certitude sur des subventions moins importantes que de voir s'effondrer tout le projet, mené sur plusieurs mois, en raison du retrait même partiel d'une ressource qui conditionnait l'équilibre du plan de financement ;
- **les subventions, quel que soit leur montant, ne peuvent s'adapter parfaitement à la grande diversité des situations individuelles** : les subventions sont calculées sur l'assiette de travaux éligibles qui ne représentent qu'une partie du montant total des travaux prioritaires et du coût global du projet ; des ménages aux revenus et composition familiale équivalents peuvent avoir des difficultés sociales, cognitives très variables leur permettant ou non de maîtriser le projet d'une rénovation ; les subventions sont souvent captées par les ménages qui sont les plus autonomes, tandis que les ménages qui le sont moins ont tendance à se décourager face à la complexité perçue des démarches de demande d'aides ;
- **le « design » des subventions a des effets sur l'offre de travaux, qui ne sont pas seulement liés à leur montant** : ainsi, les organisations représentatives des entreprises du secteur de la construction et de l'énergie défendent généralement que les aides publiques restent disponibles geste par geste, ce qui représente au contraire un sérieux obstacle pour les organismes qui visent à démocratiser les rénovations performantes ...

---

117 Une analyse des aides publiques accessible aux ménages pour investir dans la rénovation performante des logements et la mobilité électrique a été réalisée par L'institut I4CE fin 2023 : voir La transition est-elle accessible à tous les ménages ? - I4CE

Les propositions suivantes s'adressent à l'Etat et ses agences, pour que toutes les conditions soient réunies autour des ménages propriétaires en situation précaire, et que les aides financières de l'Etat et des collectivités constituent un levier efficace sur la réalisation effective des projets de rénovation performante de leurs logements.

## **6.1. 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.

- Pour mettre en œuvre les politiques publiques, les contrats à impact peuvent s'intégrer aux dispositifs existants pour contribuer au financement de l'accompagnement, en mobilisant les coûts évités pour la collectivité nationale.

Nous proposons à l'ADEME de mener une étude d'opportunité pour accélérer et faciliter la réalisation de contrats à impacts dédiés au financement de l'accompagnement des ménages en situation précaire. Il s'agit de cerner les conséquences positives de la rénovation des logements sur plusieurs champs complémentaires aux enjeux énergétiques et environnementaux notamment liés à l'amélioration de l'état de santé des habitants.

Ensuite, les premiers contrats à impact pourraient être expérimentés sur un périmètre et une durée limités pour être évalués avant une possible généralisation.

- Les contrats à impacts pourraient viser à mobiliser des ressources complémentaires aux subventions, comme les contributions carbone volontaires des entreprises qui pourraient être orientées vers les rénovations énergétiques des salariés : cela nécessite d'adapter les réglementations pour que les entreprises trouvent un intérêt à apporter un soutien financier ou sous forme de mécénat de compétences de la part de leurs salariés pour qu'ils contribuent aux réseaux déjà structurés pour s'adresser aux publics précaires et très précaires (un congé rénovation).

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

### **6.2.1. Décloisonner et coordonner les réseaux d'assistance pour un accompagnement centré sur les personnes et leurs priorités**

Accompagner les ménages en situation précaire requiert de respecter leurs priorités tout en traitant les difficultés, par ailleurs cela signifie les décharger de la complexité d'un projet très engageant.

Cela suppose un délicat assemblage des impulsions de l'Etat, dans le champ de l'amélioration des logements et de la rénovation performante,

Cela implique de favoriser l'assemblage local des services des collectivités et des acteurs qui œuvrent 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** ».

Cet assemblage devrait viser à constituer des écosystèmes organisés de façon variable et adaptée aux problématiques locales et aux acteurs en présence, qui devraient tous adhérer et respecter les principes suivants :

- se conformer à une évaluation indépendante ou un contrôle par le secteur public des solutions, des processus de services et des outils numériques qui leur permettent de déployer l'accompagnement, en contrepartie des fonds publics qui ont permis de les développer ;
- inscrire les processus d'accompagnement dans les plans d'action territorialisés des collectivités, et pour cela collecter des données pour le pilotage de l'action publique ;
- ouvrir ce cadre de service public à des structures à créer ou existantes, pour parfaire et diffuser largement les référentiels métier de l'accompagnement et de la réalisation des travaux, y compris dans leur dimension de contrôle qualité.

Pour encourager cette intégration, l'Etat devrait clarifier les modalités de prise de décision et de gouvernance avec les collectivités pour la mise en œuvre de ce service public. Cette clarification

porte aussi sur le financement de tous les acteurs qui s'engagent dans l'accompagnement des ménages en vue de leur permettre de concrétiser et de financer la rénovation de leur logement : acteurs associatifs et du monde de la philanthropie, contributions des porteurs de projet lauréats d'appels à projet et programmes CEE au-delà de la phase d'amorçage. Parmi ces lauréats, nous citons en particulier dans l'étude :

- SLIME+<sup>118</sup> qui vise à massifier le repérage, l'orientation et l'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique, tant locataires que propriétaires occupants ;
- Territoires Zéro Exclusion Énergétique<sup>119</sup> qui a l'ambition de former des « Ensembliers Solidaires » pour apporter un accompagnement « social et technique global » à 3 000 foyers sur 14 territoires.
- Le réseau SERAFIN qui a été constitué grâce au projet européen ORFEE<sup>120</sup>. Il a permis aux sociétés de tiers-financement (« STF ») de développer un référentiel métier pour consolider leur activité d'accompagnement global des ménages et des copropriétés en vue de réaliser des rénovations durables et particulièrement performantes en termes de réduction des consommations d'énergie. **Les STF sont, aussi, des exemples d'instruments de politiques publiques locales très volontaristes pour répondre aux obstacles rencontrés localement pour orienter offre et demande de rénovation vers la performance énergétique grâce au levier du financement des travaux.**

L'impératif d'intégrer davantage les collectivités, les acteurs de l'ESS et du secteur de la philanthropie n'est pas propre au Service Public de la Rénovation de l'Habitat mais rejoint au contraire les recommandations du rapport écrit par Jean-Marie Bergère et Suzanne Gorge pour le Think Tank Terra Nova « Quel rôle et quelle place pour la philanthropie dans une démocratie aujourd'hui ?<sup>121</sup> pour produire des services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale :

*« Les acteurs associatifs et de la philanthropie ont une plus grande facilité à agir sur mesure, dans une très grande proximité avec des situations et des causes particulières. Leur capacité à « bricoler », à résoudre avec peu de moyens des problèmes au plus proche des personnes concernées, peut offrir une respiration à la société. »*

*« Encourager les initiatives collectives, les alliances, les consortiums, les coalitions entre fondations mais également les partenariats multi-acteurs : collectivités territoriales, entreprises, associations<sup>122</sup>. »*

*« Les méthodes permettant de rendre compte de la valeur réellement produite pour chaque partie prenante restent aujourd'hui limitées. Les acteurs manquent d'outils et de données pour mesurer la contribution réelle de leurs actions. Une meilleure évaluation des coûts évités pour la puissance publique et des externalités positives de leurs actions est une réponse aux critiques qui leur sont régulièrement adressées. Nous préconisons de systématiser les démarches d'évaluation à partir d'une réflexion sur des méthodes permettant de rendre compte de la valeur réellement produite pour chaque partie-prenante. Les acteurs devront être associés à ce travail d'évaluation »*

Pour mettre en œuvre l'accès des ménages propriétaires en situation précaire à un habitat sain et énergétiquement performant, on trouve également des pratiques inspirantes dans le champ du retour à l'emploi, avec l'**association Territoires Zéro Chômeurs de Longue durée, qui a élaboré la mise en œuvre de Comités Locaux pour l'Emploi** pour insérer harmonieusement les Entreprises à But d'Emploi au sein des dispositifs déjà mis en œuvre localement et le service public national France Travail.

---

118 Slime ([lesslime.fr](http://lesslime.fr))

119 Territoires Zéro Exclusion Energétique ([territoireszeroexclusionenergetique.org](http://territoireszeroexclusionenergetique.org))

120 Association SERAFIN | Services territoriaux de rénovation : accompagnement et financement ([serafin-renov.fr](http://serafin-renov.fr))

121 Voir : [terra-nova\\_rapport\\_quel-role-et-quelle-place-pour-la-philanthropie-dans-une-democratie-aujourd'hui\\_120522.pdf](http://terra-nova_rapport_quel-role-et-quelle-place-pour-la-philanthropie-dans-une-democratie-aujourd'hui_120522.pdf) (tnova.fr)

122 Ce rapport cite des initiatives inspirantes : l'Observatoire des partenariats, créé par Le RAMEAU, en partenariat avec la Caisse des Dépôts ; la Coalition française des fondations pour le Climat (CffC), initiée par le Centre français des Fonds et Fondations, ou encore l'initiative réunissant Ashoka, Entreprendre&+, la Fondation de France, l'ESSEC, la Fondation Bettencourt-Schueller, la Fondation Entreprendre et Ticket for Change.

Le cadre de cette étude nous conduit à formuler ces orientations générales concernant l'organisation du service public de la rénovation de l'habitat, tel que défini par les articles L232-1 à L233-4 du Code de l'énergie, dans le cadre duquel l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat a autorité pour structurer la filière professionnelle de l'accompagnement.

Sans prétendre proposer un plan d'action à l'Anah concernant l'organisation de cette filière, nous rappelons que l'un des signaux attendus à court terme par les opérateurs de terrain que nous avons interviewés, est d'adapter les échanges entre accompagnateurs et instructeurs, grâce par exemple à des séminaires de co-construction du cadre d'éligibilité des dossiers pour aboutir à une « jurisprudence partagée ». Cette démarche permettrait de mieux armer les accompagnateurs pour faire face aux difficultés qu'ils éprouvent eux-mêmes pour gérer les dossiers de demandes de subventions « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné » et les agencer avec les autres dispositifs d'aides à la pierre (« MaPrimeAdapt' » et « Ma Prime Logement Décent »).<sup>123</sup>

### **6.2.2. Affiner les méthodes d'accompagnement des publics précaires pour plus d'efficience**

Dans le cas d'un ménage en grande précarité, le nombre de visites pré- / en cours / post- chantiers est généralement triplé par rapport aux chantiers des autres ménages. Le coût réel de l'accompagnement est donc proche de 7 000 € quand la subvention est de 2 000 €.

Nous proposons des mesures pour affiner les méthodes d'accompagnement pour plus d'efficience (diminuer le coût / améliorer l'efficacité) :

- Financer des études permettant de mieux comprendre les déterminants sociologiques et psycho-cognitifs d'une rénovation réussie : outre l'enjeu de contribuer à la nécessaire accélération du nombre de rénovations, mieux comprendre les déterminants des décisions des particuliers est aussi un enjeu économique pour réduire le coût élevé de l'accompagnement. Une rénovation réussie contribue à la rendre désirable et aide à décider les voisins proches par mimétisme.
- Engager des programmes de sensibilisation et de formations dédiées au renforcement du passage de relais entre accompagnement psycho-social et accompagnement à la réalisation des travaux. Si l'accompagnement technique fait déjà l'objet de cycles de formation adaptés, mis en œuvre notamment par l'ADEME, l'accompagnement social et humain est réalisé par les services sociaux et les organisations caritatives dont les membres sont peu ou pas formés aux problématiques de la rénovation de l'habitat. Les acteurs de cet accompagnement ont besoin de connaissances et d'outils pour porter des messages adaptés pour favoriser la prise de décision positive quant à la rénovation. En ce sens, l'assistance à maîtrise d'usage (AMU) est un outil intéressant<sup>124</sup>.

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

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>125</sup>.

La mobilisation de financeurs privés est donc impérative : l'étude recense dans cette perspective, les sources de financement, existantes ou à créer/développer.

123 Ces propositions étaient déjà évoquées dans le cadre du dispositif précédent « MaPrimeRénov' Sérénité ».

124 L'effet rebond est souvent invoqué pour relativiser l'impact de rénovations performantes, alors même que leur effet doit être en premier lieu de permettre aux habitants de satisfaire leurs besoins physiologiques d'homéostasie. L'AMU ne se limite pas à la sensibilisation aux éco-gestes pour contrer l'effet rebond. Pour que les consommations réelles atteignent le niveau des consommations prévisionnelles en phase d'usage et éviter les surconsommations, il faut mettre en place les conditions nécessaires à la maîtrise des aspects techniques de leur habitat : au-delà de la sensibilisation, l'AMU doit être intégrée à la démarche des travaux pour que les équipements soient accessibles pour être réglés, nettoyés, voire réparés et que les habitants soient formés à ces gestes.

125 Selon l'édition 2023 du Panorama des Financements Climat publié par l'Institut I4CE.

### **6.3.1. Améliorer l'accès des ménages à des crédits adaptés**

Au premier rang des financeurs figurent les ménages eux-mêmes - y compris une partie des ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds d'éligibilité aux aides distribuées par l'Anah – mais à condition de faciliter leur accès à des crédits adaptés. Augmenter le recours de ces ménages au crédit suppose de réunir trois conditions :

- **Une approche adaptée de l'octroi de crédit** : l'expérience des Sociétés de Tiers-financement montre qu'il est possible d'élargir la cible des propriétaires en évaluant la solvabilité des emprunteurs à partir du « reste à vivre » et les économies d'énergie induites par le projet de rénovation et en allongeant les durées de remboursement jusqu'à 25 ans. La prise en compte des économies d'énergie implique de piloter de manière très rigoureuse l'évaluation des gains énergétiques puis la réalisation des travaux.
- **Le Prêt Avance Rénovation à taux zéro pendant 10 ans** annoncé viendrait compléter les solutions de financement du montant restant à la charge des ménages
- **Des garanties sécurisantes pour les parties prenantes** : une garantie de qualité / conformité de la démarche d'accompagnement et des travaux et de leur performance énergétique, mais également un fonds de garantie pour courir le risque des prêteurs sur les encours de crédit distribués.

### **6.3.2. Permettre aux banques de distribuer des crédits adaptés sans en assumer la complexité en constituant une société de financement spécialisée sur les prêts aux rénovations performantes**

Cette recommandation s'inscrit dans les objectifs de l'appel à projets (AAP) France 2030 ORENO qui vise à soutenir l'émergence de solutions innovantes pour la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels privés. L'objectif de cet AAP est de démontrer et diffuser la viabilité d'un modèle d'opérateur ensemblier capable de proposer une offre globale de rénovation énergétique performante et accessible aux particuliers. Les projets retenus portent sur l'offre globale : conception, réalisation, financement, garantie de contractuelle de performance énergétique, accompagnement des ménages, sur la performance énergétique ambitieuse : objectif minimal de classe A ou B du DPE et sur l'accessibilité : solutions de financement adaptées, limitation du reste à charge.

L'appel à projets ORENO permet de soutenir des solutions telle que la création d'une société de financement spécialisée pour les rénovations performantes apporte des réponses aux deux premières conditions rappelées ci-dessus pour améliorer le recours des particuliers au crédit pour financer les rénovations performantes de leurs logements : une approche adaptée du crédit et des garanties sécurisantes pour les prêteurs.

En particulier, un projet de création d'une société de financement est le fruit de réflexions menées depuis plusieurs années avec en particulier le Réseau SERAFIN qui réunit les sociétés de tiers-financement et qui se concrétisent dans le projet **FIDEO - Banque de la Rénovation Energétique (FIDEO-BRE)**, présenté à l'appel à projets ORENO en novembre 2023<sup>126</sup>. Cette solution pourrait être développée dans ce cadre et répondrait aux besoins des ménages en situation de précarité même s'il n'est pas ciblé uniquement sur eux. En effet, **FIDEO-BRE a vocation à émettre des offres de prêts adaptés aux rénovations performantes pour la clientèle éloignée des critères bancaires en appliquant les modalités d'octroi de crédit déjà appliquées par les sociétés de tiers-financement**. Une société de financement spécialisée permet aussi d'assembler des ressources de provenance et de nature différente : subventions, dons et contributions en nature, prêt-avance rénovation. De plus, cette société de financement pourrait s'adosser au CI proposé ci-dessus pour renforcer les capacités et l'outillage des 'accompagnateurs' / opérateurs ensembliers<sup>127</sup>.

<sup>126</sup> Ce projet, conçu avec l'appui de plusieurs groupes bancaires, traite les complexités et les risques perçus par les banques pour fluidifier la distribution de prêts adaptés aux rénovations performantes - risque de contrepartie sur des emprunteurs a priori en limite de solvabilité, coût de la conformité, d'un environnement informatique non adapté - qui rendent ce marché peu rentable et en tout cas assez éloigné de leurs attentes en termes de rémunération des fonds propres affectés.

<sup>127</sup> En effet, le projet FIDEO-BRE vise aussi à diffuser le modèle des sociétés de tiers-financement, acteurs qualitatifs, tiers de confiance sous le contrôle des collectivités et emblématiques de l'intégration du financement dans

# INDEX DES TABLEAUX ET FIGURES

---

## ENCADRES

Encadré 1 : Définition des rénovations performantes.....	10
Encadré 2 : La difficile quantification du phénomène de précarité énergétique.....	12
Encadré 3 : La précarité énergétique s'appréhende et se décline en politiques et dispositifs opérationnels à toutes les échelles.....	12
Encadré 4 : La différence d'attitude des ménages face à la précarité énergétique entre les locataires et les propriétaires.....	16
Encadré 5 : L'influence de l'accès direct aux aides via un portail internet dans le choix des ménages pour les primes accessibles pour des travaux unitaires, qui ne sont pas assortis d'un accompagnement obligatoire .....	18
Encadré 6 : Estimation du coût des travaux de rénovation .....	19
Encadré 7 : Conclusions du <b>Focus group</b> réalisé le 14 avril 2023 à Saint-Just-en-Chaussée avec des ménages anciennement en situation de précarité énergétique (Voir Annexe 6) .....	23
Encadré 8 : Le mécanisme des CEE.....	27
Encadré 9 : MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Sérénité jusqu'à la fin de 2023 .....	29
Encadré 10 : Expérience de la Régie de service public de l'Efficacité énergétique des Hauts-de-France concernant l'intégration des différents dispositifs de CEE dans l'offre de tiers-financement.....	35
Encadré 11 : Avis des accompagnateurs sur le « reste à charge ».....	41
Encadré 12 : L'évolution du Prêt Avance Mutation vers le Prêt Avance Rénovation .....	48
Encadré 13 : Les adaptations du PAR proposées pour mieux répondre à la cible des propriétaires précaires .....	50
Encadré 14 : Les retours des banques sur les conditions propices à la distribution de prêts adaptés au financement de rénovations performantes, pour des ménages en situation précaire ou éloignés de l'offre bancaire .....	51
Encadré 15 : PROCIVIS au service des plus démunis .....	56
Encadré 16 : Mon Accompagnateur Rénov' .....	69
Encadré 17 : L'exemple du service Ecogie déployé par le Département de Seine-Saint Denis, qui intègre Histologe et le SLIME (cf. partie 4.1).....	70
Encadré 18 : Les capacités d'assemblage des sociétés de tiers-financement (STF) .....	72
Encadré 19 : Le financement public de Mon Accompagnateur Rénov' à partir de 2024 .....	84
Encadré 20 : Le contrat à impact : un outil de financement supplémentaire des dispositifs en faveur de la rénovation des logements des propriétaires en situation précaire.....	88

## FIGURES

Figure 1 : Nombre d'interventions des fournisseurs d'énergie faisant suite à des impayés d'énergie.....	11
Carte 1 : La précarité énergétique à l'échelle nationale, niveau de détail régional .....	13
Carte 2 : La précarité énergétique à l'échelle des Hauts-de-France, niveau de détail départemental.....	14
Carte 3 : La précarité énergétique à l'échelle du Département de l'Oise, niveau de détail EPCI .....	14
Carte 4 : La précarité énergétique à l'échelle de la Communauté de Communes du Plateau Picard (où s'est déroulé le Focus Group), niveau de détail communal .....	15
Figure 2 : Distribution des prix des gestes de rénovation en 2018 .....	19
Figure 3 : Tableau de synthèse sur le coût des rénovations analysées dans le cadre du projet PerInMind .....	20
Figure 4 : Principales raisons pour lesquelles les ménages n'envisagent pas d'effectuer des travaux dans l'immédiat .....	22
Figure 5 : Les principales craintes des ménages en situation de précarité énergétique vis-à-vis du financement de la rénovation énergétique .....	23
Figure 6 : subventions et prêts aidés mobilisés pour la rénovation énergétique des logements privés (Source : I4CE).....	26
Figure 7 : Mécanisme des CEE – Evolution du volume d'obligations par périodes CEE (CEE classiques et CEE précarité) et du cours des CEE .....	27

---

l'accompagnement à la réalisation de travaux performants. Les membres du réseau SERAFIN pourraient intervenir comme structures porteuses dans le montage des CI et leur conférer une portée territoriale étendue. La société de financement FIDEO pourrait devenir partie prenante ('investisseur') du contrat à impact.

Figure 8 : Evolution des montants et des cours des CEE classiques et Précarité – période 2010 – 2023 ...	28
Figure 9 : Nombre de dossiers et volumes d'aides de l'Anah par type de dispositif (2020 à 2023).....	31
Figure 10 : Enveloppe globale et montant moyen des aides de l'Anah.....	33
Figure 11 : Evolution des aides de l'Anah aux ménages propriétaires occupants aux ressources très modestes entre 2020 et 2023.....	33
Figure 12 : Les dossiers de lutte contre l'habitat indigne de l'Anah.....	34
Figure 13 : Cartographie des dispositifs incitatifs aux rénovations des logements privés (aides de l'Anah et primes CEE) en 2023 puis à partir de 2024 pour les logements individuels .....	37
Figure 14 : Cartographie des dispositifs incitatifs aux rénovations des logements privés (aides de l'Anah et primes CEE) en 2023 puis à partir de 2024 pour les copropriétés .....	39
Figure 15 : Nombre d'offres d'Eco-PTZ émises, montant prêté, montant des travaux financés et montant moyen des travaux par type d'éco-PTZ individuels de 2016 à 2023.....	43
Figure 16 : Evolution du montant moyen des travaux financés et des éco-PTZ par catégorie, depuis 2020 .....	44
Figure 17 : Application du Fonds de garantie pour la rénovation énergétique .....	46
Figure 18 : Nombre et montant des prêts collectifs contre-garantis par le FGRE .....	46
Figure 19 : Evaluation des dépenses de l'Etat pour l'amélioration du parc résidentiel privé .....	52
Figure 20 : Carte des opérations programmées co-financées par l'Anah et les collectivités .....	53
Figure 21 : Illustration des besoins en emplois directs des branches du bâtiment et de l'accompagnement technique d'ici 2030 selon le scénario cible Build Up Skills 2 (basé sur le scénario S2 « Coopérations territoriales de l'ADEME Transition(s) 2050 » .....	57
Figure 22 : Cartographie des parties prenantes de l'accompagnement des ménages en situation précaire .....	67
Figure 23 : Rappel des missions des STF.....	72
Figure 24 : Arbre de décision pour l'octroi de crédit des sociétés de tiers-financement .....	74
Figure 25 : Caractéristiques des dossiers de la Régie du SPEE des Hauts-de-France .....	75
Figure 26 : La répartition des coûts des travaux et le montant des primes accessibles par élément .....	77
Figure 27 : Répartition des dépenses et du budget mensuel des ménages .....	78
Figure 28 : Plan de financement des deux projets (Source : Dossier du SPEE des Hauts de France).....	79
Figure 29 : Décomposition du montant des travaux et des sources de financement à l'échelle de la copropriété .....	80
Figure 30 : Décomposition des plans de financement individuels des travaux de rénovation de la copropriété .....	81
Figure 31 : Nomenclature des « actes métier » du SARE .....	83
Figure 32 : Schéma de fonctionnement des Contrats à impact (CI) .....	89
Figure 33 : Parcours de service des Sociétés de Tiers-Financement et nombre d'heures d'accompagnement par étape – Maisons individuelles.....	113
Figure 34 : Parcours de service des Sociétés de Tiers-Financement et nombre d'heures d'accompagnement par étape – Copropriétés .....	114
Figure 35 : Nombre de chantiers de rénovation menés par les Sociétés de Tiers Financements.....	114
Figure 36 : Montant des prêts menés par les sociétés de Tiers Financement .....	115

## SIGLES ET ACRONYMES

---

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
ADIL	Agence Départementale d'Information pour le Logement
AFPIA	Association pour la Formation Professionnelle dans les Industries de l'Ameublement
AMO	Assistance à Maitrise d'Ouvrage
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat
ARA	Auto-rénovation accompagné par un Artisan
AREC	Agence Régionale Energie Climat
ASE	Aide Sociale à l'Enfance
BRDE	Bas revenus dépenses élevées
BRS	Bail Réel Solidaire
CEE	Certificats d'Economies d'Energie
CIL	Comités interprofessionnels du logement
CIRED	Centre international de Recherche sur l'Environnement et le Développement
CITE	Crédit d'Impôt Transition Energétique
CMEI	Conseillers Médicaux en Environnement Intérieur
COFRAC	Comité Français d'Accréditation
CPF	Compte Personnel de Formation
DHUP	Direction de l'Habitat, de l'urbanisme et des Paysages
DPE	Diagnostic de Performance Energétique
ECSR	Espace Conseil France Rénov
EPCI	Etablissement Public de Coopération intercommunale
FGRE	Fonds de Garantie de la Rénovation Energétique
FROID	Ressenti au froid
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
I4CE	Institut de l'Economie pour le Climat
LTV	Loan To Value
MOE	Maître d'Œuvre
MPR	MaPrimeRénov'
MPRS	MaPrimeRénov' Sérénité
ONPE	Observatoire National de la Précarité Energétique
OPAH	Opération d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU	Opération d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
PAM	Prêt Avance Mutation
PAR	Prêt avance rénovation
PCAET	Plan Climat Air Energie Territoriaux
PCS	Professions et Catégories Socioprofessionnelles
PEE	Plan d'Epargne Entreprises
PIG	Programme d'Intérêt Général
PRU	Programme de Renouvellement Urbain
PTZ	Prêt Taux Zéro
PVH	Prêts Viagers Hypothécaires
RAV	Reste A Vivre
RGE	Reconnu Garant de l'Environnement

SACICAP	Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
SARE	Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique
Serafin	Services territoriaux de Rénovation : Accompagnement et FINancement
SGFGAS	Société de Gestion des Financements et de la Garanti de l'Accession Sociale
SGPE	Secrétariat Général à la Planification écologique
SNBC	Stratégie Nationale Bas Carbone
SNBC	Stratégie Nationale Bas Carbone
SOLIHA	SOLIdaire pour l'Habitat
SPEE	Service Public de l'Efficacité Energétique (constitué par la Région Hauts de France)
SPPEH	Service Public de la Performance Energétique de l'habitat
STF	Société de Tiers Financement
TEE	Taux d'effort énergétique
TREMI	Travaux de Rénovation Energétique dans les Maisons Individuelles
UC	Unité de consommation

# **ANNEXE 1 - SOLUTION PROPOSEE : EXPERIMENTATION DES CONTRATS A IMPACT**

## **1. Description du dispositif**

*La précarité énergétique est multidimensionnelle par nature.* Selon l'ONPE, plusieurs facteurs peuvent être à l'origine du basculement d'un ménage dans une situation de précarité énergétique. Ces facteurs peuvent être à la fois des causes et des conséquences et s'inscrivent dans un contexte socio-économique dépassant la situation du ménage.<sup>128</sup> Les analyses menées dans le cadre de l'étude de l'ADEME sur le financement de la rénovation énergétique des logements des ménages en situation de précarité énergétique, convergent vers ce constat et pointent notamment les imbrications avec la santé (physique et mentale), l'insertion professionnelle, l'éducation, la vie de famille et l'inclusion sociale.

La présente fiche présente la solution « contrat à impact » prenant en considération ces aspects multidimensionnels. *Les contrats à impact sont basés sur une promesse d'effet collatéral mesurable et approuvé au préalable* (par exemple l'impact sanitaire de la rénovation conduisant à une baisse des dépenses de santé). Le contrat à impact a pour vertu de requérir des fonds privés qui s'investissent dans le projet et sont remboursés aux apporteurs si les objectifs initialement fixés sont respectés. Le coût pour l'organisme public est conditionné à la réalisation d'un objectif préalablement établi et finalement, si cet objectif est atteint, ce coût est négatif. Si l'objectif n'est pas atteint, l'investisseur assume les coûts.

La proposition consiste à mettre en place *une expérimentation* sur un périmètre et une durée limités. L'enjeu est de convaincre les parties prenantes du bien-fondé du mécanisme lors de cette phase d'expérimentation initiale et ensuite les fédérer autour d'un projet de *pérennisation d'un dispositif de ce type* avec la collaboration d'acteurs publics et privés et d'un portage fort du risque par le secteur privé.

## **2. Acteurs impliqués dans la mise en œuvre du dispositif**

### **Acteurs impliqués dans le financement du dispositif**

- L'Etat et ses administrations ou une autre entité publique à définir, jouent le rôle de tiers-payeurs. Leurs intérêts sont multiples :
  - Le contrat à impact est un outil de financement de l'innovation sociale et environnementale sur des missions d'intérêt général, avec une coordination interministérielle
  - Déploiement du principe du "paiement au résultat" via une "subvention intelligente" – externalisation du risque de performance
  - Optimisation de la dépense publique, dans un contexte de budgets contraints

<sup>128</sup> 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)



- Familiarisation des administrations aux méthodes économétriques d'évaluation

Le projet de Contrat à Impact proposé s'inscrit dans une problématique sociale large, la Rénovation énergétique étant un moyen de créer de l'impact auprès des ménages en situation de précarité énergétique. Les services de l'Etat impliqués dans le dispositif proposé seront identifiés en fonction des impacts retenus et indicateurs choisis.

- **Les investisseurs privés**, peuvent être choisis parmi ceux qui s'engagent dans le financement à impact. Les investisseurs mobilisent les fonds en premier lieu (sur une durée prédéfinie de plusieurs années) dans l'attente du remboursement et de la rémunération par le tiers-payer dans le cas de l'atteinte des résultats visés. Les investisseurs bénéficient :
  - Du fait de **participer au développement de la finance à impact** sur des politiques sociales ou environnementales.
  - De la **rémunération du risque de performance**, selon l'équilibre risque/rendement défini
  - D'un soutien à une réflexion de fond sur les modalités et **l'impact de son investissement**.
- La présente Fiche prend deux exemples. Le premier est celui d'une banque commerciale engagée dans le financement à impact : BNP PARIBAS, Crédit Mutuel, Caisse d'Epargne<sup>129</sup> ... plutôt qu'un financeur spécialisé dans la rénovation énergétique. Ceci doit permettre d'englober la diversité des thématiques de l'action sociale/environnementale attendue. On peut noter que BNP PARIBAS a déjà expérimenté les contrats à impact sur une combinaison de ces deux thématiques<sup>130</sup> et serait donc dans le présent schéma un partenaire intéressant. L'autre option serait celle des assureurs qui pourraient trouver un intérêt financier et social à participer à un tel dispositif. Le monde de l'assurance travaille sur les prospectives du risque climatique sur les logements<sup>131</sup>. La Fondation Macif a fait part de sa volonté de creuser les opportunités en ce sens.
- Le **tiers vérificateur**, choisi par l'ensemble des autres acteurs (tiers-payer, investisseurs et opérateur social), mesure si les objectifs prédéfinis ont effectivement été atteints, ce qui déclenchera le remboursement et la rémunération des investisseurs.

## Acteurs impliqués dans la mise en œuvre du dispositif, dans la sensibilisation et l'accompagnement des ménages

- **L'opérateur social** : l'opérateur social est véritablement au centre du dispositif. Il n'est pas simplement un sous-traitant. L'engagement de l'opérateur social est très fort dans les Contrats à impact car il porte le projet et concrétise le souhait d'expérimenter un dispositif innovant<sup>132</sup>. L'opérateur doit rendre compte des résultats obtenus.
- Les opérateurs sociaux vont identifier les ménages appartenant au public cible et développer un programme d'action auprès d'eux grâce au préfinancement des investisseurs. A travers ce dispositif, les opérateurs :
  - Ont accès à un **financement pluriannuel** pour des projets d'envergure.
  - Ont la possibilité de « **passer à l'échelle** » des méthodes innovantes.
  - Ont la possibilité de **mesurer avec précision leur propre impact** environnemental et social grâce aux indicateurs proposés.

L'exemple développé propose que ce rôle soit dévolu à un ou plusieurs mouvements caritatifs spécialistes de l'accompagnement des ménages en détresse mais non spécialistes de la rénovation énergétique (Secours catholique, Secours populaire, Croix rouge...). Ceci se justifie par le besoin d'appréhender les difficultés sociales des bénéficiaires dans leur ensemble (ici les sujets liés à leur santé, à la vie citoyenne, la vie sociale, l'éducation...). Cela peut aussi faciliter le suivi et la collecte des différents indicateurs.

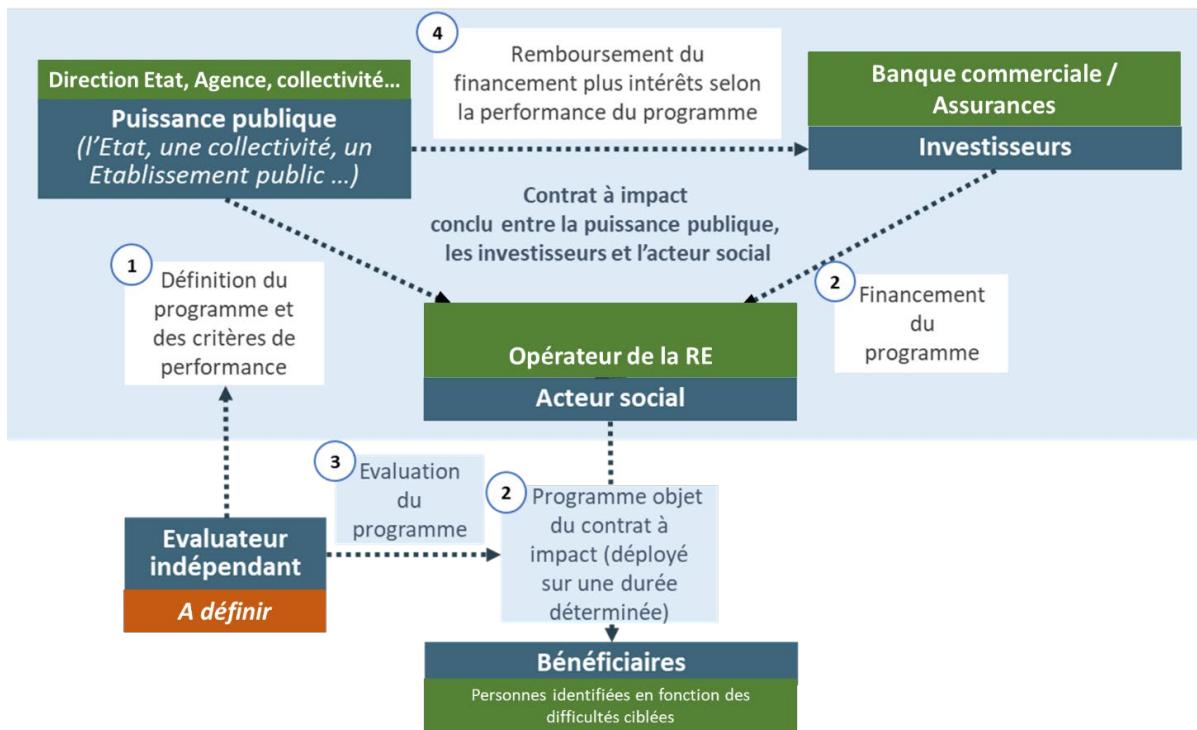
<sup>129</sup> Voir Cartographie des financeurs à impact, <https://www.impactfrance.eco/nos-actus/cartographie-des-financeurs-a-impact>

<sup>130</sup> Wimoov pour une plateforme d'accès à l'emploi, Adie pour l'insertion sur les territoires ruraux fragiles, Article 1 pour les élèves boursiers en filière agricole

<sup>131</sup> Voir notamment l'analyse de France Stratégie : [https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2023-dt\\_cout-inaction-climatique\\_20\\_avril.pdf](https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2023-dt_cout-inaction-climatique_20_avril.pdf)

<sup>132</sup> <https://www.finance-fair.org/sites/default/files/2022-05/RETOUR-EXPERIENCE-CIS.pdf>

## Schéma de synthèse d'une expérimentation des contrats à impact



Source : Retour d'expérience sur les contrats à impact social en France, Impact Invest Lab, 2019, adapté par Technopolis

### 3. Adéquation entre le dispositif et les besoins et attentes des ménages

Le tableau ci-dessous recense les besoins et attentes des ménages en situation de précarité énergétique vis-à-vis du financement de la rénovation énergétique de leur logement. La colonne de droite précise dans quelle mesure les contrats à impact intègrent ces facteurs.

Besoins et attentes des ménages en situation de précarité énergétique	Degré de réponse du dispositif à ces attentes
Un accompagnement de proximité favorisant la confiance des ménages, des premiers secteurs jusqu'à l'aboutissement des travaux	★★★★ Possible grâce au choix des acteurs sociaux
Un reste à charge nul ou limité, en tout état de cause adapté aux ressources des ménages	★★★★ Possible de l'intégrer comme condition de financement lors de l'expérimentation
Un délai d'intervention contenu <sup>133</sup>	★★★★ Le travail sur les indicateurs peut ralentir le processus de financement
Simplicité des procédures administratives	★★★★ Obligation de fournir des informations permettant de mesurer l'impact des actions financées (indicateurs)

133 L'étude a révélé que la rénovation des logements des ménages en situation de précarité énergétique se faisait fréquemment dans un contexte d'urgence.

Besoins et attentes des ménages en situation de précarité énergétique	Degré de réponse du dispositif à ces attentes
Des dispositifs qui encouragent la rénovation globale plutôt que des monogestes ou bigestes	
Apporte un soutien dans le relogement des ménages lors des travaux	Le financement du relogement est intégré mais en complément du financement à proprement parler sous forme de CI
Les flux financiers ne transitent pas sur les comptes bancaires personnels des bénéficiaires <sup>134</sup>	Dimension qui peut être prise en compte dans le montage du dispositif financier étant donné le type d'acteur social choisi

#### **4. Catégories et part de ménages couverts par le dispositif**

Le dispositif proposé, dont le montage associe la Direction de la Sécurité Sociale et l'Assurance chômage – Fonds de solidarité, vise à soutenir des ménages en **situation de précarité énergétique**, souffrant de **certaines difficultés sociales, éducatives, ou de problèmes de santé** ; et pour lesquelles la réalisation de travaux de rénovations dans leur logement aurait des impacts non seulement sur la performance énergétique et leurs dépenses en la matière, mais plus largement sur leurs conditions de vie. L'identification du public cible est à préciser à ce stade.

Plusieurs pistes peuvent être évoquées :

- Pour les ménages développant **certains problèmes de santé**, liés à la moisissure dans leur logement (il s'avère néanmoins difficile de chiffrer le nombre de bénéficiaires potentiels) ou à une chaleur excessive dans leur logement pendant l'été. Une étude de Santé Publique France (2021) estime qu'entre 2015 et 2020, les impacts sanitaires des fortes chaleurs représentent au total, selon la méthode choisie, autour de 22 ou de 37 milliards €. Ces coûts incluent la surmortalité, les passages aux urgences et les consultations médecins ainsi que la perte de bien-être<sup>135</sup>. Le traitement des logements occupés par des ménages en situation de précarité énergétique pourrait donc avoir des retombées positives qui pourraient intéresser Santé Publique France.
- Pour les ménages dont l'un des membres est **sans emploi** : les données relatives au nombre de demandeurs d'emploi sont accessibles sur plusieurs sites de l'Etat. Celles-ci doivent être recoupées avec celles relatives à la précarité énergétique. Contrairement aux données sur la santé, les acteurs sociaux ont le plus souvent cette information pour les publics qu'ils accompagnent.

#### **Difficultés liées à l'objectivation des impacts emploi et santé**

<sup>134</sup> Lors du focus group organisé dans le cadre de l'étude, les ménages ont fait part de la difficulté associée au fait de directement recevoir les subventions sur leur compte en banque : « Nous savons qu'il ne s'agit pas de notre argent et qu'il est dédié au financement des travaux, mais quand on n'arrive pas à acheter de nourriture à nos enfants qui ont faim, il faut une vraie détermination pour ne pas toucher à cet argent ». Dans le cas du Réseau Eco Habitat, la majeure partie des financements transitent par l'association plutôt que par les ménages, ce qui les soulage de cette difficulté additionnelle.

<sup>135</sup> La mortalité en excès est majoritaire (16 ou 30 Mds selon la méthode) et la restriction d'activité est évaluée à environ 6 Mds€. (Santé publique France 2021). En approximant l'évolution du climat en un doublement des conséquences des périodes de vague de chaleur pour 2045-2050, ce même coût se situerait entre 44 et 74 milliards d'euros [...]. Pour la ville de Paris, le coût sanitaires à 2045-2050 pour les vagues de chaleur peut donc être estimé entre 3,2 et 5,2 milliards d'euros.».

Lors des échanges en atelier avec diverses experts et parties prenantes du domaine de la précarité énergétique<sup>136</sup>, la robustesse de ces indicateurs santé et emploi a été discuté. Il apparaît en effet que le retour à l'emploi ne pourra pas concerner tous les bénéficiaires des aides à la rénovation (notamment les personnes à la retraite). De plus, pour les personnes susceptibles d'être concernées, il est complexe d'estimer l'impact de la rénovation sur le retour à l'emploi.

De même, pour les indicateurs liés à la santé, le lien de causalité entre la rénovation et l'évolution de la santé n'est pas aisément démontrable.

- D'autres dimensions pourraient être ajoutées : le retour à la vie citoyenne (le vote), l'amélioration des résultats scolaires, effets sur le voisinage, etc. Il pourrait être envisagé d'appliquer le CI à l'accompagnement de certains ménages dans l'auto-rénovation de leur logement : l'acteur social aurait comme visée, en plus des objectifs de l'accompagnement renforcé présentés ci-dessus, l'insertion de l'un ou des deux adultes référents du ménage dans la filière professionnelle de la rénovation, à l'occasion du chantier réalisé sur leur propre logement. Un taux objectif d'insertion professionnelle dans la filière de la rénovation, serait inclus dans la batterie d'indicateurs de performance du CI.

On voit ainsi que l'intérêt d'intégrer d'autres indicateurs est d'impliquer d'autres organismes étatiques pour financer les contrats à impact.

Une réflexion sera nécessaire pour définir les sujets d'intérêt et des indicateurs pertinents et mesurables. Déployer un tel dispositif en intégrant des indicateurs d'impact allant au-delà de la performance énergétique du bâtiment impliquerait une démarche d'évaluation et/ou une étude sociologique sur la(s) thématique(s) choisie(s).

L'évaluation socioéconomique des effets de santé des projets d'investissement public réalisée par France Stratégie<sup>137</sup> pourrait par exemple constituer une base intéressante pour définir la méthodologie d'évaluation et les indicateurs.

Ce travail d'identification des difficultés sociales concomitantes aux difficultés liées au logement et au coût de l'énergie, ainsi que le travail de définition des indicateurs qui serviront au suivi de la performance du Contrat à impact, doivent être menés par les trois partenaires du contrat (Etat, financeur et opérateur).

## **5. Financement du dispositif**

### **Enveloppe financière du dispositif (travaux et accompagnement)**

L'enveloppe proposée couvre les travaux et potentiellement l'accompagnement pour des travaux de rénovation énergétique à destination de personnes en situation de précarité énergétique et répondant aux critères définis dans le cadre du contrat. Le montant total de la mise en œuvre de cette solution s'élève à 3M €. Le tableau ci-dessous détaille la répartition des financements par catégorie d'acteurs.

Catégorie d'acteurs	Détail de la mise en œuvre
Financements publics	<u>Montants</u> : remboursement du financement privé et des intérêts si les objectifs chiffrés sont atteints, aide à l'accompagnement des ménages <u>Sources</u> : Etat <u>Institutions à mobiliser</u> : Ministère, Agence, collectivité

<sup>136</sup> Atelier organisé en novembre 2023 dans le cadre de cette étude.

<sup>137</sup> <https://www.strategie.gouv.fr/publications/l-evaluation-socioeconomique-effets-de-sante-projets-d-investissement-public-0>



<b>Financements privés (hors autofinancement par les ménages, voir point 2.3)</b>	<p><u>Montants</u> : 3 M€ (ticket de financement investissements à impact entre 1 et 3 M€<sup>138</sup>), remboursé(s) par l'Etat si les objectifs sont atteints</p> <p><u>Sources</u> : banque commerciale ou assureur</p> <p><u>Acteurs à mobiliser</u> : banque commerciale et un acteur social pour la mise en œuvre</p>
---	--

Ce financement vient en sus du financement habituel de l'acteur social retenu. Il est soumis à des conditions de suivi particulières afin de garantir l'évaluation du programme et le schéma financier des contrats à impact (éventuels remboursements).

## Financement de l'accompagnement

Le financement de l'accompagnement est soit couvert par l'enveloppe du contrat, soit à trouver hors dispositif. Il est attendu que les économies réalisées par les entités publiques soient supérieures aux dépenses d'accompagnement. Une articulation avec d'autres dispositifs (notamment avec ceux des collectivités locales) pourra être recherché à ce niveau. Ce sont les trois acteurs du CI (Etat, opérateurs, financeur privé) qui décideront si l'accompagnement est inclus ou pas, en fonction de l'articulation avec d'autres dispositifs. Il est à noter que le montant de l'expérimentation étant limité, la prise en charge financière de l'accompagnement par le CI pourrait grever fortement le budget.

## Financement à l'échelle d'un projet et reste à charge pour les ménages

Le financement des bénéficiaires est assuré par l'acteur social. Lors de la structuration du Contrat à Impact, il sera possible de fixer des règles de financement à l'échelle des projets. Afin d'augmenter l'impact, il est proposé de prévoir le conditionnement du financement à des rénovations globales et d'exclure les monogestes, de réduire le reste à charge (sans pour autant le rendre nul afin d'éviter le désengagement des propriétaires). Une articulation avec d'autres dispositifs (notamment avec ceux des collectivités locales) pourra être recherché à ce niveau.

## 6. Potentiel associé au dispositif

-  Nombre de chantiers : le budget permet de financer 50 rénovations globales (coût moyen de 60k €), dans l'hypothèse où l'accompagnement est financé hors CI.
-  Estimation du marché (en euros) : Les 3M€ proposés représentent une expérimentation dans le cadre d'un marché potentiel beaucoup plus vaste. Le nombre total de propriétaires occupants de logement de plus de 15 ans<sup>139</sup> aux revenus très modestes et modestes est de l'ordre de 5,4 M<sup>140</sup>. Un travail avec les services de l'Etat permettra de chiffrer la part de la population active sans emploi et la part des personnes présentant les pathologies retenues parmi ces ménages.
-  Estimation du nombre d'Equivalents temps plein nécessaires (ETP) :
  - A la réalisation des travaux : 143 ETP, sur la base d'un budget de 3M€ et d'un salaire au SMIC (partant de l'hypothèse dans laquelle l'accompagnement est financé hors enveloppe<sup>141</sup>, on divise donc 3M€ par un SMIC annuel<sup>142</sup> pour une expérimentation d'un an)

<sup>138</sup> <https://www.impactfrance.eco/nos-actus/cartographie-des-financeurs-a-impact>

<sup>139</sup> Les subventions de l'Anah à la réalisation de travaux de rénovation ne sont pas accessibles aux logements construits il y a moins de 15 ans.

<sup>140</sup> Données du modèle ENERTER Précarité d'Énergies Demain (2022) - taux d'effort énergétique supérieur à 8%, pour les ménages des trois premiers déciles de revenus

<sup>141</sup> Le coût de l'accompagnement par dossier n'est pas estimé dans cette simulation car nous disposons de trop peu d'éléments sur les caractéristiques des ménages à aider (pour définir la taille des chantiers notamment et le niveau de l'aide demandée)

<sup>142</sup> SMIC mensuel à 1747,20€ x 12



- A l'accompagnement des ménages : **16,7 ETP**, sur la base d'un budget de 350 000€ (montants d'accompagnement de ces publics spécifiques entre 6000 et 8000€<sup>143</sup> x 50 chantiers) et d'un salaire au SMIC



#### Co bénéfices identifiés :

- Si on considère que la rénovation énergétique des logements permet de diminuer certaines difficultés sociales, de santé ou autres, en cas d'objectif atteint, le dispositif **apporterait des économies pour les services de l'Etat et la Sécurité Sociale**.
- D'autres économies sont à anticiper dans le champ de **l'insertion**, si notamment, le CI porte sur l'auto-rénovation accompagnée (ARA) par un artisan dont une partie des ménages ciblés pourrait bénéficier. Une fois reconnu parcours de formation (maintien de la rémunération chômage ou utilisation des CPF), ce dispositif permettrait à des personnes au chômage ou souhaitant changer de métier, de se former. Cette approche permettrait d'alimenter en main d'œuvre et en compétences un secteur de la rénovation énergétique pour lequel sont attendus 200 000 emplois équivalents temps plein supplémentaires dès aujourd'hui pour atteindre les objectifs de la stratégie française sur l'énergie et le climat<sup>144</sup>.
- Des économies pour les ménages peuvent également être anticipées du fait de la diminution des frais d'assurance liés aux impacts observés.
- Plus généralement, il est attendu que des meilleures conditions de logement et des dépenses énergétiques diminuées permettent aux ménages bénéficiaires d'améliorer leurs conditions de vie.

## **7. Conditions de réussite**

Le tableau ci-dessous détaille les conditions de réussite du déploiement de ce dispositif et de sortie de la précarité énergétique. Il intègre les facteurs essentiels à la mobilisation du dispositif par les ménages, c'est-à-dire les conditions permettant au dispositif d'être accessible et acceptable pour les ménages.

Finalité recherchée	Conditions et moyens de mesurer l'atteinte de l'objectif	
Conditions de réussite du déploiement de ce dispositif	Conditions financières	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Temporalité des flux entrants et sortants (contrainte de l'expérimentation : le calendrier de mise en œuvre est tenu)</li> <li>• Montant de reste à charge pour les ménages<sup>145</sup> par rapport à leurs ressources – lien à faire avec les collectivités</li> <li>• Rentabilité pour les investisseurs</li> <li>• Efficience et simplicité dans les procédures administratives, en particulier sur les indicateurs</li> </ul>
	Conditions non-financières	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Création d'un partenariat inter institutionnel entre l'Etat/l'Agence/collectivité, l'opérateur et le financeur</b></li> <li>• <b>Travail collaboratif et analyse fine sur l'identification des impacts et des moyens de mesure et de suivi</b></li> <li>• Communication efficace envers les ménages en situation de précarité (circulant notamment par les organismes d'accompagnement des ménages publics ou associatifs)</li> <li>• Identification des ménages et capacité à les convaincre (accompagnement de proximité en amont)</li> <li>• (potentiellement) Accompagnement jusqu'à l'aboutissement des travaux (soutien dans les procédures administratives, relogement, etc.)</li> </ul>

<sup>143</sup> Mettre en place un financement complémentaire spécifique aux accompagnements des grands précaires ; ADEME, Institut négaWatt, Ile-de-France Energies, GreenFlex, 2022, Financer la rénovation énergétique performante des logements. Propositions d'orientation des politiques publiques (2022-2027) pour un parc BBC rénovation- ou équivalent en 2050, 193 pages. Page 35 et page 45

<sup>144</sup> Selon le projet BuilUpSkills 2 mené par l'ADEME et Alliance Villes Emploi, l'emploi dans la filière professionnelle de la rénovation énergétique représente aujourd'hui environ 255 000 équivalent-temps plein (ETP) et devrait atteindre dès 2023 : 332 000 ETP selon le scénario tendanciel et 430 000 ETP selon le scénario Cible, soit une augmentation de 67 000 ETP et 162 000 ETP par rapport à la décennie 2010.

<sup>145</sup> Le montant du reste à charge pour les ménages peut être encore important et nécessiter la mobilisation de financements complémentaires

Finalité recherchée	Conditions et moyens de mesurer l'atteinte de l'objectif	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir les conditions du prolongement de l'expérimentation dans un cadre contractuel autre que le Contrat à impact</li> </ul>
Conditions de sortie de la précarité énergétique	Moyens de mesurer le déploiement du dispositif expérimental	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi du nombre d'aides accordées</li> <li>Suivi du montant des aides</li> <li>Suivi des indicateurs d'atteinte des objectifs fixés par le CI et mesurés par l'évaluateur indépendant</li> </ul>
	Moyens de garantir la sortie de la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préférence pour les rénovations globales</li> <li>Définition d'objectifs clairs et pertinents de performance sociale</li> <li>Suivi fiable des impacts par le tiers-vérificateur</li> </ul>
	Moyens de mesurer la sortie de la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi de la variation du DPE du logement des ménages bénéficiaires, des factures, des consommations réelles</li> <li>Suivi du taux d'effort énergétique des ménages bénéficiaires</li> <li>Suivi des indicateurs liés à la santé et à l'emploi des bénéficiaires</li> </ul>

## **8. Perspectives d'évolution dans divers scénarios**

Le tableau ci-dessous décrit les effets de différents scénarios sur le déploiement du dispositif et propose des pistes d'atténuation des risques sur la mise en œuvre du dispositif, dans le cas où des conséquences négatives sont attendues.

Scenario	Effet sur le déploiement du dispositif	Pistes de mitigation des risques
Resserrement budgétaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite de la possibilité de pérenniser le dispositif à l'achèvement de l'expérimentation et d'augmenter les financements de l'Etat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S'appuyer sur les résultats de l'expérimentation pour convaincre des investisseurs privés du faible risque du dispositif (garantie de performance, potentiellement garantie par assurance)</li> <li>Inclure plus globalement les collectivités locales dans le dispositif</li> </ul>
Dégradation de la conjoncture socio-économique : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hausse du coût des travaux et des matériaux</li> <li>Hausse des taux d'intérêt et des frais bancaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diminution du nombre de chantiers réalisés</li> <li>Hausse de la prise en charge supportée par les investisseurs, ou par les ménages dans un reste à charge</li> <li>Perte de confiance dans le dispositif de la part des ménages et des investisseurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir des chantiers globaux sur les ménages les plus en difficulté et limiter interventions monogestes (moins efficaces)</li> <li>Compensation à terme de l'ensemble des coûts par le secteur privé sous réserve que les objectifs soient atteints</li> <li>Anticipation de l'inflation au moment de la réalisation du budget</li> </ul>



## 9. Synthèses des avantages et inconvénients du dispositif

 Atouts	 Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacité de mobiliser des <b>capitaux nouveaux</b></li> <li>• <b>Donne à la rénovation un nouvel élan</b> en démontrant qu'elle est rentable, en prenant en compte ses externalités (notamment santé et insertion).</li> <li>• <b>Intégration des dimensions « financement » et « accompagnement »</b> de la rénovation</li> <li>• Prise en compte des multiples bénéfices de la rénovation énergétique pour <b>axer le dispositif en premier lieu sur le résultat et l'impact</b></li> <li>• Le dispositif peut prendre en compte une grande partie des coûts complémentaires des travaux (hors rénovation énergétique stricto sensu) et permet d'adopter une <b>approche plus complète de la rénovation</b></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des économies pour les services de l'Etat, des agences ou de la collectivité, supérieures aux charges liées à ce dispositif</li> <li>• Des bénéfices dans d'autres champs, notamment la réussite scolaire. Le CI peut également donner lieu à une étude sociologique étudiant les cobénéfices dans un cadre plus large que celui de la rénovation, comme le retour au vote des ménages accompagnés.</li> <li>• Un attrait pour certaines banques peu enclines à prêter à ces publics en précarité</li> <li>• Si l'objectif est dépassé, il pourrait donner lieu à un bonus pour l'investisseur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dispositif nouveau à construire, pas d'expérience</b> de la part des parties prenantes</li> <li>• <b>Budget de l'expérimentation limité</b> qui peut empêcher la mobilisation de ressources du CI pour l'accompagnement</li> <li>• Difficulté sur la caractérisation des indicateurs liés à l'emploi et à la santé (retraités ne retournant pas à l'emploi, corrélation entre la rénovation et les effets sur la santé/l'emploi difficile à établir, etc.)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La capacité à mettre en œuvre une <b>coopération effective entre le public (Etat, agences, ou collectivités) et le privé</b> (entreprises, fondations, financeurs privés) pour traiter de <b>façon systémique</b> une problématique sociale ou environnementale</li> <li>• Dépasser la place de la finance et sa coopération avec l'Etat Providence « à la française »</li> <li>• Le coût non négligeable de transaction lié à l'action auprès des publics en situation en précarité énergétique (notamment ceux d'accompagnement) n'est pas pris en compte par les investisseurs et il est difficilement envisageable de le faire porter entièrement à des acteurs privés. L'action de la puissance publique apparaît nécessaire.</li> <li>• Du point de vue des banques ou des assureurs, nécessité de garantir que les objectifs seront atteints pour pouvoir financer le dispositif</li> </ul>
 Opportunités	 Menaces

## 10. Pistes d'articulation avec l'existant et les autres dispositifs proposés

Le contrat à impact s'articulerait avec d'autres dispositifs de financement et de mise en œuvre pour faciliter les financements et simplifier les démarches pour les propriétaires bénéficiaires. L'objectif est de réutiliser et d'articuler entre eux des dispositifs existants et non de proposer un nouveau dispositif indépendant, ou de supprimer les autres dispositifs.

Une proposition de schéma serait l'articulation du CI avec le réseau Serafin et le tiers-financement pour garantir la performance via l'accompagnement, et avec le dispositif FIDEO pour assurer une gestion spécialisée des travaux et créer un instrument financier au service des banques et des opérateurs d'accompagnement.

Plus spécifiquement pour les contrats à impact, banques commerciales ou assureurs agiraient en tant qu'investisseurs, l'Etat et/ou des agences/collectivités régionales assurant le remboursement si les objectifs sont atteints. Des fondations, acteurs philanthropiques et accompagnateurs agiraient en temps qu'opérateurs et « structureurs » de projets, en lien direct avec les ménages bénéficiaires.



## **ANNEXE 2 - STATUT, FONCTIONNEMENT ET RESULTATS DES SOCIETES DE TIERS-FINANCEMENT**

---

### **1. Statut législatif**

Les Sociétés de Tiers-Financement, ainsi nommées ainsi pour être distinguées du tiers-investissement et des contrats de performance énergétique, sont apparues en droit français à l'occasion de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)5 en 2014.

Cette loi a introduit dans le code de la construction et de l'habitation la définition des sociétés de tiers-financement aux articles L. 381-1 et suivants :

*« Article L. 381-1 : Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps. Est exclue du service de tiers-financement au sens du présent article la vente ou la revente d'énergies. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement. »*

*« Art. L. 381-2. – Est dit société de tiers-financement tout organisme susceptible d'offrir au maître de l'ouvrage un service de tiers-financement tel que défini à l'article L. 381-1. »*

La loi définit les Sociétés de tiers-financement selon leur activité et non en fonction d'un statut particulier : elles peuvent être des sociétés de capitaux de statut public, privé ou mixte, mais aussi des établissements publics par exemple.

Le Décret n° 2015-306 du 17 mars 2015, codifiée aux articles R. 381-9 à R. 381-12 du CCH précise le périmètre des prestations de tiers-financement pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les logements. Il définit ainsi le socle minimal de prestations de l'offre technique du tiers-financement, les conditions de financement de l'opération, les bâtiments et les logements susceptibles d'être concernés.

Il fixe, en outre, une obligation de résultat puisque l'opération de tiers-financement doit permettre de réaliser des économies d'énergie et d'atteindre une diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment dont le niveau est fixé par l'arrêté du 8 février 2016 à 25 %.

Les Sociétés de Tiers-financement bénéficient d'une exception à l'interdiction « à toute personne autre qu'un établissement de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel » dans les conditions précisées à l'article L.511-6 point 8 du code monétaire et financier (CMF). Cette exception ne leur confère pas le statut d'établissement de crédit ou de société financement, qui est visé par le mécanisme de compensation des intérêts de l'éco-PTZ.

En 2019, les Sociétés de Tiers-Financement ont sollicité l'autorisation de distribuer les éco-PTZ à l'instar des établissements de crédit et des sociétés de financement. Une proposition d'expérimentation limitée à deux régions a été votée (article 140 de la loi de finances initiale pour 2020) :

*« I. - A titre expérimental, jusqu'au 31 décembre 2021, pour les logements situés dans les régions d'Ile-de-France et des Hauts-de-France, le crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater U du code général des impôts peut bénéficier aux sociétés mentionnées au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier.*

*II. - Le I du présent article s'applique dans les conditions prévues aux articles 244 quater U et 199 ter S du code général des impôts, applicables aux établissements de crédit et aux sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier.*

*III. - Par dérogation au II du présent article, le I s'applique exclusivement aux avances remboursables consenties pour financer les travaux mentionnés au 2<sup>e</sup> du 2 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts et à l'avance remboursable mentionnée au VI bis du même article 244 quater U.*

*IV. - Le I s'applique aux avances émises à compter du 1er avril 2020.*



V. - Au plus tard le 30 septembre 2021, le Gouvernement remet au Parlement un rapport procédant à l'évaluation de l'expérimentation prévue au présent article. »

Ainsi seuls les Sociétés de Tiers-Financement actives sur les régions des Hauts de France et d'Ile de France sont aujourd'hui autorisés à distribuer les éco-PTZ individuels « performance énergétique globale » et les éco-PTZ collectifs, à titre expérimental.

## 2. Le parcours de service des Sociétés de Tiers-Financement

L'entrée dans le parcours de conseil peut être réalisé lors des permanences ou des actions de communication de la Société de Tiers-Financement ou par un Espace France Rénov' indépendant de la STF.

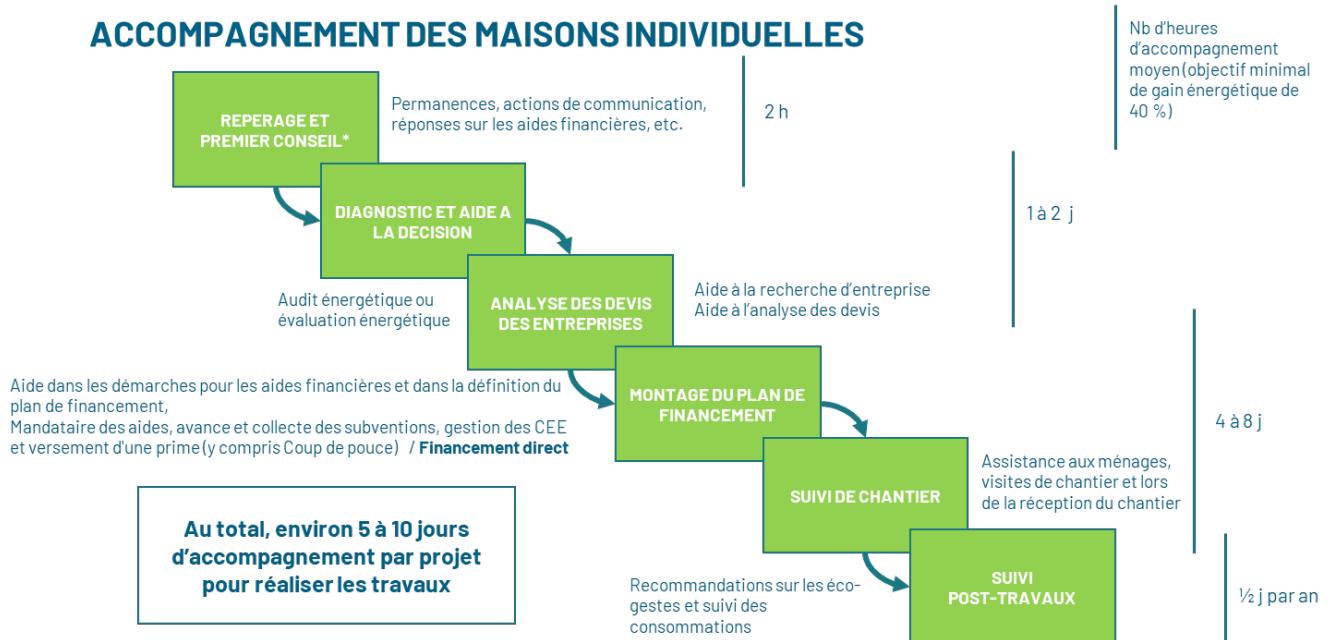
Celle-ci réalise ensuite un diagnostic (audit énergétique ou évaluation énergétique) et aide le particulier ou la copropriété dans sa décision.

L'étape suivante concerne la recherche d'entreprise et l'analyse des devis, avant de proposer un plan de financement et un financement direct le cas échéant. La STF est le mandataire des aides, c'est-à-dire qu'elle peut avancer et collecter des subventions, gérer des CEE et verser les primes (y compris Coup de pouce).

Enfin, la STF assiste les ménages ou la copropriété pendant toute la durée du chantier, elle assure les visites de chantier et sa réception. A la fin des travaux, elle émet des recommandations sur les éco-gestes et assure le suivi des consommations énergétiques.

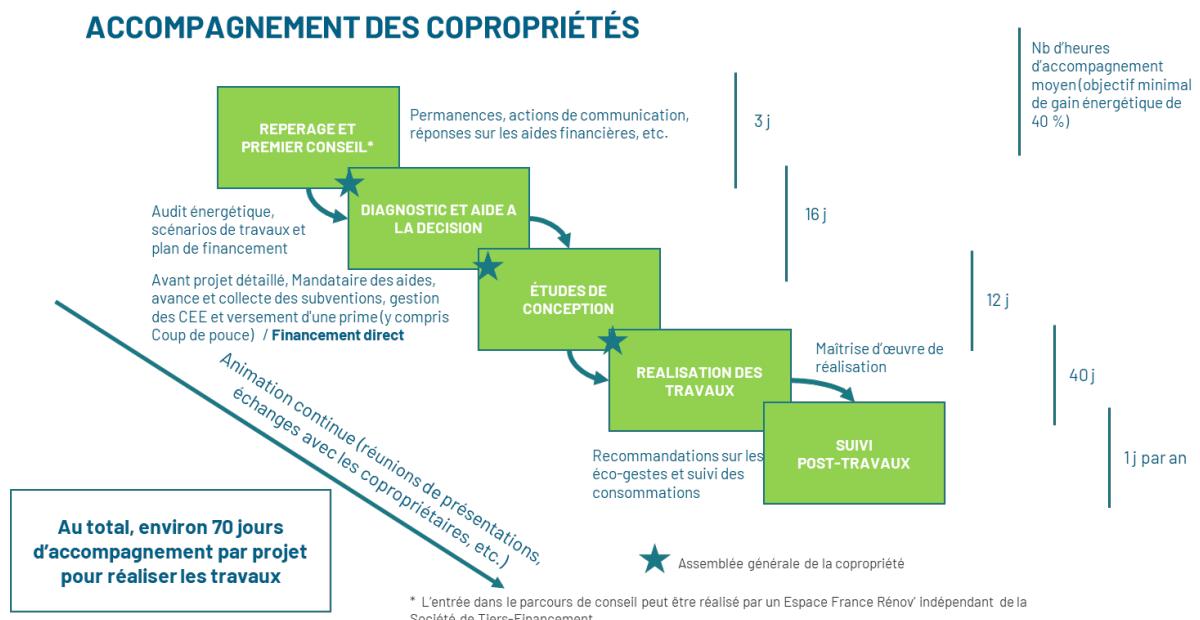
Les schémas suivants détaillent l'évaluation du temps à passer par dossier à chaque étape :

Figure 33 : Parcours de service des Sociétés de Tiers-Financement et nombre d'heures d'accompagnement par étape – Maisons individuelles



\* L'entrée dans le parcours de conseil peut être réalisé par un Espace France Rénov' indépendant de la Société de Tiers-Financement

Figure 34 : Parcours de service des Sociétés de Tiers-Financement et nombre d'heures d'accompagnement par étape – Copropriétés



### 3. Résultat des Sociétés de tiers-financement

Figure 35 : Nombre de chantiers de rénovation menés par les Sociétés de Tiers Financements

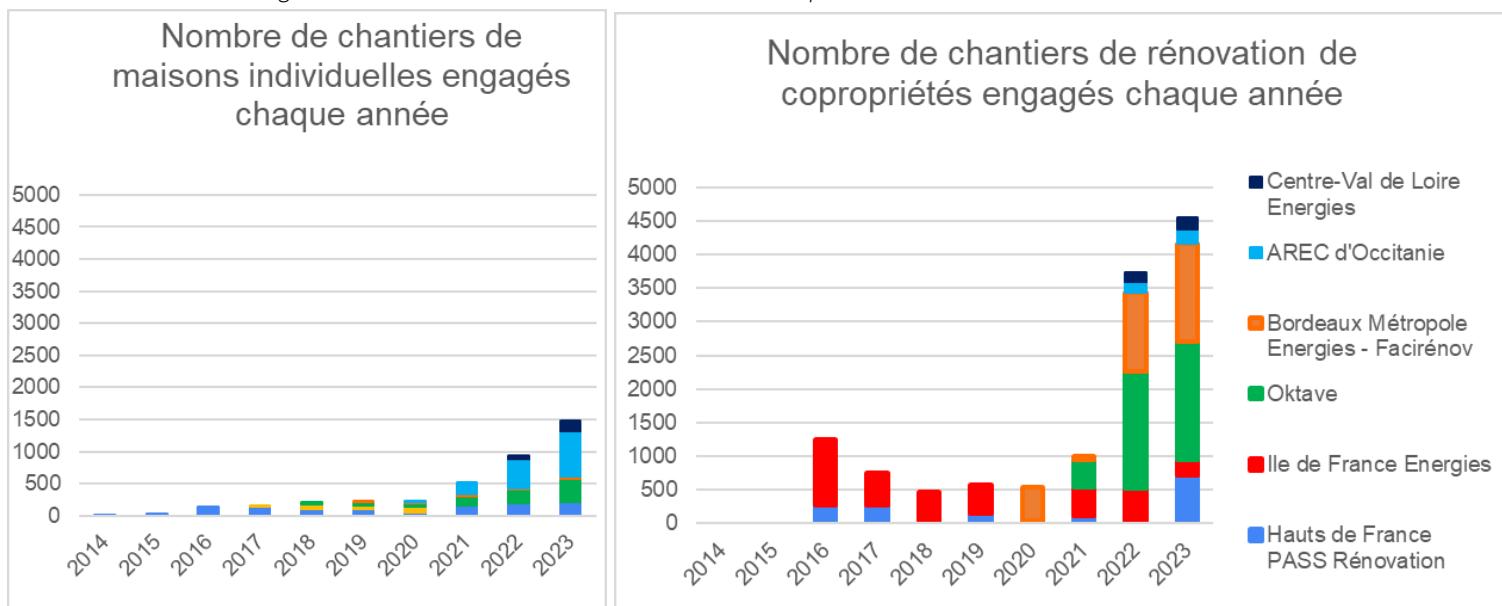
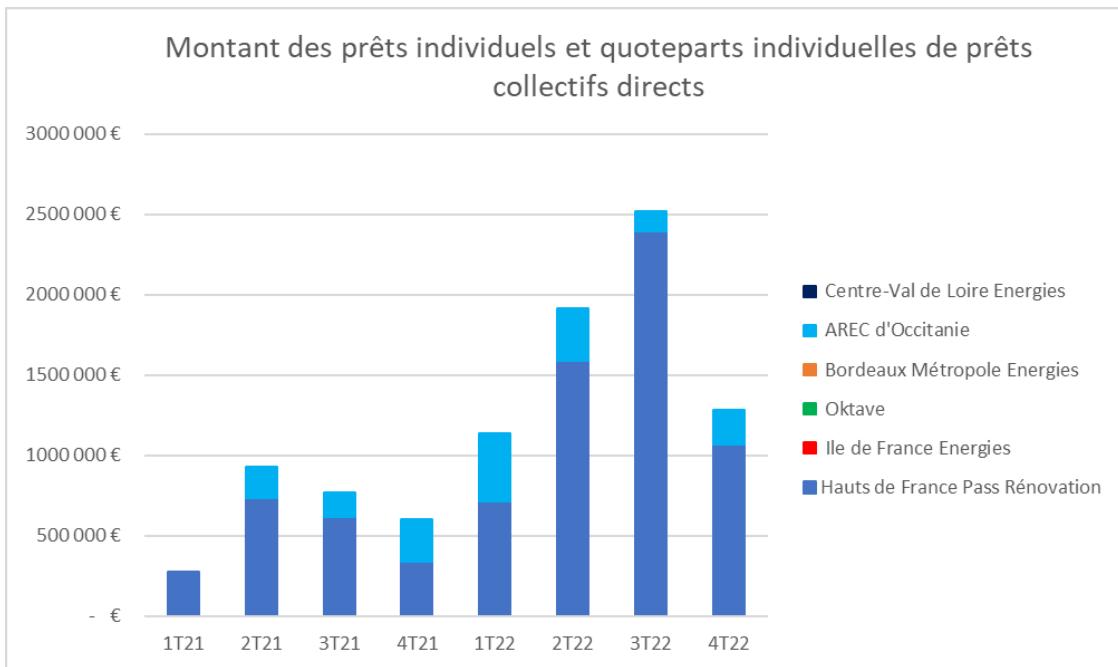


Figure 36 : Montant des prêts menés par les sociétés de Tiers Financement



## ANNEXE 3 - ENTRETIENS MENES ET SOURCES CONSULTEES

---

### **1. Entretiens**

Catégorie	Structure	Interlocuteur	Date
Bénéficiaire	-	Mme MANENT	Lundi 13 mars 2023
Financeur	Société Générale	Philippe Weill	Jeudi 23 mars 2023
Financeur	BPCE - Crédits conso	Axel Sartre	Mercredi 22 mars 2023
Financeur	BPCE - Crédits Immobiliers	Vincent Gorny	Avril 2023
Financeur	Crédit Mutuel Alliance Fédérale	Guy Leré, Hoang Thien Vo	Vendredi 27 janvier 2023
Financeur	PROCIVIS	Guillaume Macher	Vendredi 3 février 2023
Financeur	La Banque Postale	Laurent Bortoli, Yoanne Bobé, Sylvie Tugal Théon	Vendredi 27 janvier 2023
Financeur	BP Auvergne Rhône Alpes	Pierre Henri Grenier	Jeudi 16 février 2023
Financeur	Crédit Logement	Laurence Chavot-Villette	Mercredi 22 mars 2023
Financeur	SONERGIA	Nicolas Rousseau	Mardi 7 février 2023
Financeur	Stop à l'Exclusion et du programme CEE TZEE (Territoires Zéro Exclusion Énergétique)	Gilles Berhault	Mercredi 1 février 2023
Financeur	Direction du Trésor - PESSION	Gaëlle Humbert, Jean Baptiste Bernard	Vendredi 17 mars 2023
Financeur	SGFGAS	Brice Welti	Mardi 17 janvier 2023
Prescripteur	Fondation Abbé Pierre	Hélène Denise	Jeudi 26 janvier 2023
Prescripteur	ADIL 56	Elise Demay Bénédicte Garçon	Jeudi 2 mars 2023
Prescripteur	ADIL 24	Carla FERREIRA	Lundi 6 mars 2023
Prescripteur	ADIL 60	Alain DEHAUDT	Mardi 21 février 2023
Prescripteur	ANIL	Roselyne CONAN	Jeudi 9 février 2023
Prescripteur	Secours Catholique	Hadrien Legallet	Mercredi 25 janvier 2023
Prescripteur	CLER, Campagne Rénovons !	Danyel Dubreuil	Mercredi 15 février 2023
Prescripteur	SOLIHA	Juliette Laganier & Cécile Guérin - Delaunay	Mercredi 1er mars 2023
Prescripteur	URBANIS / AMELIO	Julien Fortin, Hugo Bernardi	Lundi 23 janvier 2023
Prescripteur	Chenelet	François Marty	Mercredi 22 février 2023
Prescripteur	Eco Habitat	Franck Billeau	Jeudi 26 janvier 2023
Prescripteur et financeur	Hauts-de-France Pass Rénovation	Alice Morcrette	Lundi 20 mars 2023



## **2. Liste des sources consultées (par ordre de citation)**

- ADEME, Institut négaWatt, Ile-de-France Energies, GreenFlex, 2022, Financer la rénovation énergétique performante des logements. Propositions d'orientation des politiques publiques (2022-2027) pour un parc BBC rénovation ou équivalent en 2050, 193 pages. Voir : Financer la rénovation énergétique performante des logements - La librairie ADEME
- Plan France 2030 France Nation Verte établi par le Secrétariat Général à la Planification écologique (SGPM). Synthèse publiée en juillet 2023. Voir : <https://www.gouvernement.fr/france-nation-verte> (gouvernement.fr) et <https://www.gouvernement.fr/france-nation-verte> (gouvernement.fr)
- Rapport de la commission d'enquête du Sénat sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation des bâtiments en juillet 2023. Voir : Efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique - Rapport - Sénat (senat.fr)
- Site de l'ONPE : ONPE | Observatoire National de la précarité énergétique. Voir en particulier le Tableau de bord de la précarité énergétique (édition septembre 2022) | ONPE
- Sur le site de l'Anah, sont disponibles les documents de référence concernant les aides distribuées par cette agence et les études publiées par l'Anah sur les dossiers de rénovations de bâtiments résidentiels subventionnés par l'Etat. Voir : Les aides financières en 2023, Février 2023 (anah.fr), <https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications>, Territorialisation de MaPrimeRénov' – Bilan 2021 aides Anah à la rénovation énergétique - Rapport d'étude – Juin 2022 ([https://www.anah.fr/fileadmin/user\\_upload/2022\\_05\\_31\\_Rapport\\_territorialisation\\_MPR\\_VF.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/user_upload/2022_05_31_Rapport_territorialisation_MPR_VF.pdf)). – Bilan Anah 2022 – Ma PrimeRénov'!D102[https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_etudes/20230127\\_Report-MPR-filiere-bilan-2022.pdf](https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_etudes/20230127_Report-MPR-filiere-bilan-2022.pdf)
- Gourmet, R., Beslay, C., Nolay, P. & De Oliveira, G. (2022). Enquête longitudinale. Suivi d'une cohorte de 30 ménages en précarité énergétique accompagnés et non accompagnés. Les leviers et les freins à la sortie du phénomène. ONPE. [https://onpe.org/sites/default/files/onpe\\_-\\_etude\\_longitudinale\\_-\\_analyse\\_transversale\\_.pdf](https://onpe.org/sites/default/files/onpe_-_etude_longitudinale_-_analyse_transversale_.pdf)
- Camille Champagne. Que proposer aux propriétaires d'animaux (chien et/ou chat) en cas d'hospitalisation ? : étude transversale et descriptive des refus ou reports d'hospitalisation en rapport avec les difficultés d'hébergement des animaux de compagnie dans la région de Nancy : revue de la littérature des solutions existantes en France et dans le monde. Médecine humaine et pathologie. 2019. (hal-03297702).
- Retours d'expérience sur le programme de rénovations BBC mené en Alsace en 2015-2017 : 500 maisons rénovées basse consommation - juin 2017 - Enseignements opérationnels des programmes « Je rénove BBC » en Alsace. Fascicule G : les enseignements économiques – Accessible dans la bibliothèque du CEREMA. Voir : 500 maisons rénovées basse consommation | Publications du Cerema
- ADEME, P-E Vouillamoz, C. Leblanc, J. Paulou, J. Goineau, S.Huiban, I Care & Consult, EP, EMENDA. 2018. Rénovation énergétique des logements : étude des prix. 47 p.
- Rapport final de l'étude Perf in Mind coordonnée par Enertech, avec Effinergie, Médiéco et l'Institut négaWatt, le soutien de l'ADEME, et la participation des régions Normandie, Grand Est, Centre-Val-de-Loire, Bourgogne-Franche Comté et de Dorémi, au titre de leurs dispositifs respectifs d'accompagnement de la rénovation performante. Le comité de suivi technique était composé du CSBT, de l'AQC et de POUGET Consultants. Voir : Perf in Mind : rénovation performante de maisons individuelles - La librairie ADEME



- Les études des projets enregistrés dans l'observatoire BBC d'Effinergie : « maisons rénovées à basse consommation » - Synthèse. LEFEUVRE Sébastien – Juin 2021 et « Synthèse sur la rénovation basse consommation des logements collectifs » – Février 2022. Effinergie - S.Lefevre. Voir : Observatoire BBC - Rénovation.
- Rode, A., El Fahli, R. & Revil, H. (2021). Observer la précarité énergétique. Retour sur une démarche de « baromètre précarité énergétique » croisant santé et non-recours. [https://odenore.msh-alpes.fr/sites/odenore/files/Mediatheque/Documents\\_pdf/barometre\\_precarite\\_energe\\_tique\\_odenore\\_hope\\_2021.pdf](https://odenore.msh-alpes.fr/sites/odenore/files/Mediatheque/Documents_pdf/barometre_precarite_energe_tique_odenore_hope_2021.pdf)
- Premier rapport du Comité d'évaluation du plan France Relance -Octobre 2021. Voir : fs-2021-rapport-evaluation-plan\_france\_relance-octobre.pdf (strategie.gouv.fr)
- Les éditions 2020, 2021 et 2022 du Panorama des financements climat établis par I4CE. Voir, pour l'édition la plus récente : Édition 2022 du Panorama des financements climat - I4CE
- Le site de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable comporte une importante bibliothèque sur les évolutions du marché immobilier. Voir notamment : Prix immobilier - Évolution à long terme | IGEDD (developpement-durable.gouv.fr)
- Le site de la SGFGAS présente des statistiques sur tous les prêts réglementés gérés par cette entité : Statistiques - sgfgas.fr
- 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
- Energies Demain, Pouget Consultants, ADEME. 2022. Enjeux et Recommandations – Etude comparative internationale sur l'auto-rénovation. 46 pages. Voir: [Étude comparative internationale sur l'auto-rénovation - La librairie ADEME](#)
- Le site du Ministère de l'économie et des finances dédié aux Contrats à Impact : Les contrats à impact | economie.gouv.fr
- Le site du Réseau RAPPEL : <https://www.precarite-energie.org/comprendre-la-precarite-energetique/acteurs-qui-accompagnent-les-menages-en-precarite-energetique/>
- Le site fondé par l'association GREL (groupe de recherche sur l'économie du logement) : Compétence logement (Etat et collectivités locales) | Politique du logement.com
- Le site de l'ANIL : ANIL : droits des locataires et propriétaires, outils pour l'habitat
- Les pages du site du CLER sur le programme SLIME+ : Slime : une solution pour agir contre la précarité énergétique | CLER
- Le site du Collectif Stop à l'Exclusion Energétique : L'association STOP à l'Exclusion Energétique (stopexclusionenergetique.org)
- Le rapport commandé en octobre 2016 par les présidents de Régions de France et du Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Energétique (CSCEE), Michel Piron, ancien député du Maine-et-Loire, et Benoît Faucheuix, président de la Commission Développement durable et Transition énergétique de Régions de France. Voir : RAPPORT PIRON-FAUCHEUX « Le service public de la performance énergétique de l'habitat : analyse et propositions », Décembre 2017. Rapport SPPEH final.pdf (planbatimentdurable.fr)
- Analyse des aides publiques accessible aux ménages pour investir dans la rénovation performante des logements et la mobilité électrique réalisée par l'institut I4CE - Charlotte VAILLES Chercheuse – Financement de la transition juste - Dr. Louise KESSLER - Directrice de programme – Outils de pilotage, Financement de la transition : voir La transition est-elle accessible à tous les ménages ? - I4CE



- QUEL RÔLE ET QUELLE PLACE POUR LA PHILANTHROPIE DANS UNE DÉMOCRATIE AUJOURD'HUI ? 12 mai 2022 - Jean-Marie Bergère et Suzanne Gorge : [terranova\\_rapport\\_quel-role-et-quelle-place-pour-la-philanthropie-dans-une-democratie-aujourd'hui\\_120522.pdf \(tnova.fr\)](https://terranova.fr/sites/terranova.fr/files/atoms/files/tnova_rapport_quel-role-et-quelle-place-pour-la-philanthropie-dans-une-democratie-aujourd'hui_120522.pdf)
- Coût de l'inaction face au changement climatique en France : que sait-on ? Adrien Delahais et Alice Robinet – Document de travail N°2023-01 mars. Voir : [https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2023-dt\\_cout-inaction-climatique\\_20\\_avril.pdf](https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/fs-2023-dt_cout-inaction-climatique_20_avril.pdf)



## ANNEXE 4 - QUESTIONNAIRES

---

### 1. Questionnaire dédié aux bénéficiaires



L'ADEME réalise une étude sur le financement de la rénovation énergétique des logements auprès des propriétaires occupants. Le questionnaire suivant s'intéresse à vos besoins, aux aides financières que vous connaissez ou dont vous avez bénéficié (en particulier le Prêt Avance Rénovation). Ce questionnaire est mis en ligne et sera traité par la société Technopolis Group.

#### Présentation du répondant

Q.1 Année de naissance : [Champ libre]

Code postal : [Champ libre]

Situation :

- Célibataire
- Marié / vie maritale
- Veuve / veuf

Q.2 Etes-vous : [un seul choix possible]

- Retraité
- Ouvrier
- Employé
- Profession intermédiaire
- Cadre, profession libérale
- Artisan, chef d'entreprise
- Agriculteur
- Inactif
- Etudiant

Q.3 Etes-vous propriétaire de votre logement ? OUI/NON

Q.4 Avez-vous déjà bénéficié de financements pour la rénovation énergétique de votre logement ? (Aides/subventions mais aussi prêts et dispositifs fiscaux)

NON [CAS 1] / OUI [CAS 2]

[CAS 1] [Personnes n'ayant pas encore bénéficié d'une solution de financement]

#### Caractérisation du besoin

Q.5 Souffrez-vous du froid ou d'humidité dans votre logement durant l'hiver parce que votre logement présente un des problèmes suivants ? [OUI/NON]

- Problème de chauffage, car il ne me permet pas de chauffer tout mon logement ou car il est en panne la plupart du temps
- Fenêtres mal isolées / simple vitrage
- Toiture mal isolée
- Autre : [Champ libre]

Q.6 Savez-vous quel est le classement énergétique de votre logement ? [un seul choix possible]

- A ou B
- C ou D
- E ou F
- Je ne sais pas

Q.7 Qu'est-ce qui pourrait être amélioré dans votre logement pour augmenter la température et/ou diminuer votre facture d'énergie ?

[plusieurs choix possibles]

- Isolation de la toiture
- Isolation des murs
- Changement de toutes ou d'une partie des fenêtres pour du double vitrage
- Installation d'un ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux



- Changement de la chaudière
- Installation d'une pompe à chaleur
- Remplacement des radiateurs + pose d'un thermostat
- Autre : [Champ libre]

Q.8 Avez-vous déjà un projet précis des travaux qu'il faudrait réaliser pour améliorer votre logement ?  
OUI/NON

Q.9 [Si oui Q8] Savez-vous combien coûtent ces travaux ? avez-vous fait réaliser des devis ? OUI/NON

Q.10 [Si oui Q7] Qu'est-ce qui empêche la réalisation de ces travaux ? [plusieurs choix possibles]

- Je n'ai pas les connaissances techniques pour définir et suivre les travaux, j'aurais besoin d'être accompagné
- Le coût des travaux
- Il est difficile de trouver les entreprises pour faire les travaux
- Les démarches pour avoir des aides financières sont trop compliquées
- Je ne peux pas me loger ailleurs pendant les travaux
- Autre : [Champ libre]

Q.11 Avez-vous décidé récemment de diminuer votre consommation d'énergie et de moins vous chauffer ? [OUI/NON]

- Oui
- Non

Q.12 Avez-vous des difficultés à payer vos factures d'énergie ? [un seul choix possible]

- De temps en temps
- Très souvent
- A chaque paiement
- Non, jamais

#### **Votre connaissance des dispositifs de financement et appétence**

Q.13 Savez-vous quelles solutions de financement existent pour vous aider à financer ces travaux (aides, prêts et dispositifs fiscaux)? Connaissez-vous les dispositifs suivants ?

Dispositifs	Je ne connais pas ce dispositif	Je connais ce dispositif, grâce à :			
		Publicité	Bouche à oreille	Une association ou autre structure d'accompagnement	Autre
L'éco-prêt à taux zéro	0	0	0	0	0
Le Prêt avance rénovation	0	0	0	0	0
SOS Taudis	0	0	0	0	0
MaPrimeRénov'	0	0	0	0	0
« Habiter mieux» (Anah)	0	0	0	0	0
Coup de pouce chauffage ou isolation	0	0	0	0	0
Chèque énergie pour des travaux de rénovation	0	0	0	0	0
Réduction d'impôt ou exonération de taxe foncière	0	0	0	0	0



TVA à taux réduit	0	0	0	0	0
Aide des fournisseurs d'énergie	0	0	0	0	0
Aide locale (Mairie, Agglo, Département,...)	0	0	0	0	0
Aide de la Caisse de retraite	0	0	0	0	0
[Champ libre]	0	0	0	0	0
[Champ libre]	0	0	0	0	0
[Champ libre]	0	0	0	0	0

Q.14 Pour quelles raisons n'avez-vous jamais demandé une aide financière pour améliorer votre logement ? [plusieurs choix possibles]

- Je n'en connais pas
- On ne me l'a jamais proposé
- Je n'ai pas le droit ou je ne pense pas avoir le droit à ces aides
- Je ne veux pas demander un prêt
- Les démarches sont trop compliquées
- La valeur de mon logement est très faible, cela n'en vaut pas la peine
- Le coût des travaux est trop élevé malgré des aides distribuées en fonction des revenus
- Autre : [Champ libre]

Q.15 Dans la liste ci-dessous, qu'est-ce qui pourrait vous convaincre de demander un financement pour des travaux ? [plusieurs choix possibles]

- Être accompagné pour le dossier auprès du financeur
- Pas de diminution de mes revenus/de mon reste pour vivre
- Augmenter la valeur de mon bien
- un taux d'intérêt peu élevé (pour un prêt) voire nul
- Autre : [Champ libre]

Q.16 Il existe un prêt dont le remboursement ne se fait pas par mensualités mais le montant du prêt est récupéré par la banque en une fois, au moment de la vente du logement ou lors de la succession (Prêt avance rénovation). Seriez-vous sur le principe intéressé(e) ? [un seul choix possible]

- Pas du tout intéressé(e)
- Peu intéressé(e)
- Intéressé(e)
- Je ne sais pas

Q.17 Pour quelle raison ? [Champ libre]

#### Accompagnement par les prescripteurs

Q.18 Quelle est la structure qui vous a transmis ce questionnaire ? [Champ libre]

Q.19 Est-ce-que cette structure vous accompagne dans la recherche de financement pour la rénovation de votre logement ? OUI/NON

[SI OUI à la Q.19]

Q.20.a Quels dispositifs vous a-t-on conseillés ? [plusieurs choix possibles]

- L'éco-prêt à taux zéro
- Le Prêt avance rénovation
- SOS Taudis
- MaPrimeRénov'
- « Habiter mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Primes Coup de Pouce (dispositif des Certificats d'Economie d'Energie-CEE tels que le coup de pouce chauffage ou isolation)
- Chèque énergie pour des travaux de rénovation
- Réduction d'impôt ou exonération de taxe foncière
- TVA à taux réduit
- Aide des fournisseurs d'énergie
- Aide locale (Mairie, Agglo, Département, ...)



- Aide de la Caisse de retraite
- Je ne sais plus
- [Champ libre]

Q.21.a Où en êtes-vous dans votre démarche de financement ? [un seul choix possible]

- Information générale
- Information détaillée, sur le montage du dossier, les conséquences financières
- Prise de contact avec le financeur (banque, fondation...)
- Terminée, je bénéficie déjà de mon financement

Q.22.a Etes-vous satisfait(e) de cet accompagnement en matière de financement de travaux pour votre logement ?

OUI/NON

Q.23.a Quels sont les points forts de cet accompagnement ? [plusieurs choix possibles]

- Commencer à réfléchir à la rénovation de mon logement
- Clarifier les étapes à suivre dans mon projet
- Trouver des entrepreneurs pour obtenir des devis
- Chercher un financement et avoir accès aux banques
- M'aider à me loger pendant les travaux
- M'accompagner dans les démarches administratives et bancaires
- Me rassurer dans le déroulé de ma démarche et mes choix en m'appuyant sur une structure de confiance
- Me rassurer sur la qualité des travaux

[SI NON à la Q.20]

Q.20.b Seriez-vous intéressé(e) par un accompagnement/une assistance dans la recherche de solutions de financement pour la rénovation de votre logement ? OUI/NON

Q.21.b [SI OUI à la Q.20.b] Quels sujets vous intéresseraient en particulier : [plusieurs choix possibles]

- Commencer à réfléchir à la rénovation de mon logement
- Clarifier les étapes à suivre dans mon projet
- Trouver des entrepreneurs pour obtenir des devis
- Chercher un financement et avoir accès aux banques
- M'aider à me loger pendant les travaux
- M'accompagner dans les démarches administratives et bancaires

## [CAS 2] [Personnes ayant déjà bénéficié d'une solution de financement]

### Les besoins en financement

Q.5 Quels sont vos besoins ? quels travaux allez-vous / avez-vous réalisé dans votre logement avec le financement obtenu ? [plusieurs choix possibles]

- Isolation de la toiture
- Isolation des murs
- Changement de toutes ou d'une partie des fenêtres pour du double vitrage
- Installation d'un ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux
- Changement de la chaudière
- Installation d'une pompe à chaleur
- Remplacement des radiateurs + pose d'un thermostat
- Autre : [Champ libre]

Q.6. Savez-vous quel était le classement énergétique de votre logement **avant** travaux ? [un seul choix possible]

- A ou B
- C ou D
- E ou F
- Je ne sais pas

Q.7 Savez-vous quel était le classement énergétique de votre logement après travaux ? [un seul choix possible]

- A ou B
- C ou D
- E ou F
- Je ne sais pas

Q.8 Avant les travaux, à quoi étaient dues vos difficultés pour chauffer votre logement ? ([OUI/NON])

- Problème de chauffage, car il ne me permet pas de chauffer tout mon logement ou car il est en panne la plupart du temps
- Fenêtres mal isolées / simple vitrage
- Toiture mal isolée
- Autre : [Champ libre]

Q.9 Avant les travaux, aviez-vous décidé de diminuer votre consommation d'énergie et de moins vous chauffer ? [OUI/NON]



- Oui
- Non

Q.10 Avant les travaux, aviez-vous des difficultés à payer vos factures d'énergie ? [un seul choix possible]

- De temps en temps
- Très souvent
- A chaque paiement
- Non, jamais

#### **Accompagnement par les prescripteurs**

Q.11 Avez-vous été accompagné(e) par une association (ou autre structure) pour la recherche de financement pour la rénovation de votre logement (donc en dehors de la banque) ? OUI/NON

[SI OUI à la Q.11]

Q.12.a Quel est le nom de la structure qui vous a conseillé ? [Champ libre]

Q.13.a Etes-vous satisfait(e) de cet accompagnement ? OUI/NON

Q.14.a Quels avantages avez-vous trouvés dans cet accompagnement ? [plusieurs choix possibles]

- Clarifier les étapes à suivre dans mon projet
- Trouver des entrepreneurs pour obtenir des devis
- M'aider à me loger pendant les travaux
- Chercher un financement et avoir accès aux banques
- M'accompagner dans les démarches administratives et bancaires

Q.15.a Quels dispositifs vous a-t-on conseillés ? [plusieurs choix possibles]

- L'éco-prêt à taux zéro
- Le Prêt avance rénovation
- SOS Taudis
- MaPrimeRénov'
- « Habiter mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Primes Coup de Pouce (dispositif des Certificats d'Economie d'Energie-CEE tels que le coup de pouce chauffage ou isolation) Chèque énergie pour des travaux de rénovation
- Réduction d'impôt ou exonération de taxe foncière
- TVA à taux réduit
- Aide des fournisseurs d'énergie
- Aide locale (Mairie, Agglo/intercommunalité, Département, Région...)
- Aide de la Caisse de retraite [Champ libre]
- [Champ libre]

[SI NON à la Q.11]

Q.12.b Auriez-vous aimé être accompagné(e) pour trouver des financements pour la rénovation de votre logement ? OUI/NON

Q.13.b Quelle aide vous aurait intéressé(e) en particulier : [plusieurs choix possibles]

- Clarifier les étapes à suivre dans mon projet
- Trouver des entrepreneurs pour obtenir des devis
- M'aider à me loger pendant les travaux
- Chercher un financement et avoir accès aux banques
- M'accompagner dans les démarches administratives et bancaires

#### **[pour tous les cas 2] Dispositifs mobilisés**

Q.16 / Q.14 De quel(s) dispositif(s) avez-vous bénéficié ou allez-vous bénéficier (dossier en cours) ? [plusieurs choix possibles]

- Prêt Avance Rénovation OUI/NON
- L'éco-prêt à taux zéro
- MaPrimeRénov'
- SOS taudis
- « Habiter mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Primes Coup de Pouce (dispositif des Certificats d'Economie d'Energie-CEE tels que le coup de pouce chauffage ou isolation)
- Chèque énergie pour des travaux de rénovation
- Réduction d'impôt ou exonération de taxe foncière
- TVA à taux réduit
- Aide des fournisseurs d'énergie
- Aide locale (Mairie, Agglo/intercommunalité, Département, Région...)
- Aide de la Caisse de retraite
- [Champ libre]

#### **Intérêt pour un dispositif comme le PAR, bilan du dispositif mobilisé**

[SI NON à la Q16/Q14]

Q.17.a / Q.15.a Quels sont selon vous les avantages du financement que vous avez obtenu ? [plusieurs choix possibles]

- Réduction de mes factures d'énergie
- Augmenter la valeur de mon bien
- Amélioration du confort dans mon logement
- Autre : [Champ libre]

Q.18.a / Q.16.a Quelles difficultés avez-vous rencontrées pour avoir ce financement ? [Champ libre]



**Q.19.a / Q.14.a Avez-vous entendu parler du Prêt Avance Rénovation ? OUI/NON**  
[SI OUI à la Q19a/Q14a]

**Q.19.a.a / Q.14.a. Comment avez-vous entendu parler du Prêt Avance Rénovation ? [un seul choix possible]**

- Publicité
- Bouche à oreille
- Par une association
- Ma banque
- Autre : [Champ libre]

**Q.19.a.b / Q.14.a. b Pourquoi avez-vous préféré un autre financement ? [plusieurs choix possibles]**

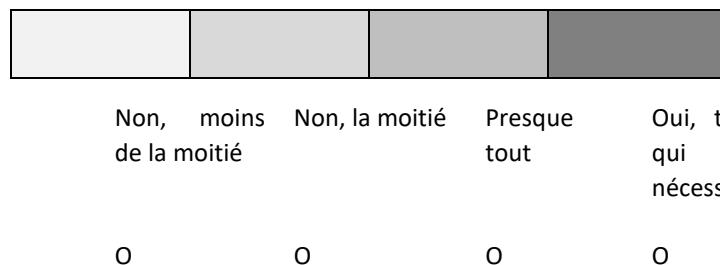
- Mon banquier m'a proposé un autre produit
- J'ai du mal à me projeter à si long terme
- J'ai préféré un autre produit
- Je ne souhaitais pas demander un prêt
- Je ne remplissais pas les conditions pour obtenir un prêt
- Je ne pouvais pas payer des intérêts
- La valeur de mon bien n'en vaut pas la peine
- Je n'ai pas bien compris à quoi le Prêt Avance Rénovation pouvait servir dans le financement de mon projet de travaux
- Je ne souhaite pas perdre une partie de ce que rapporterait la vente de mon bien
- Je ne souhaite pas transmettre ma dette à mes héritiers
- Autre

**Q.20.a / Q.15.a Il existe un prêt dont le remboursement ne se fait pas par mensualités mais le montant du prêt est récupéré par la banque en une fois, au moment de la vente du logement ou lors de la succession. Seriez-vous sur le principe intéressé(e) ? [un seul choix possible]**

- Pas du tout intéressé(e)
- Peu intéressé(e)
- Intéressé(e)
- Je ne sais pas

**Q.21.a / Q.16.a Est ce que le fait que ce prêt ne soit pas remboursé tous les mois mais plus tard vous paraît intéressant ? [OUI/NON] Autre : [Champ libre]**

**Q.22.b / Q.18.b Grâce au financement que vous avez eu, allez-vous pouvoir réaliser l'ensemble des travaux pour améliorer votre logement et diminuer votre consommation d'énergie ? [une échelle de 1 à 4] [un seul choix possible]**



**Bénéficiaires du PAR : Bilan / points positifs et négatifs / recommandations**  
[SI OUI à la Q16/Q14]

**Q.17.b / Q.15.b Avant de vous intéresser au Prêt Avance Rénovation, vous êtes-vous renseigné(e) sur les dispositifs suivants : [plusieurs choix possibles]**

- L'éco-prêt à taux zéro
- MaPrimeRénov'
- SOS Taudis
- « Habiter mieux » de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)
- Primes Coup de Pouce (dispositif des Certificats d'Economie d'Energie-CEE tels que le coup de pouce chauffage ou isolation)
- Chèque énergie pour des travaux de rénovation
- Réduction d'impôt ou exonération de taxe foncière
- TVA à taux réduit
- Aide des fournisseurs d'énergie
- Aide locale (Mairie, Agglo/intercommunalité, Département, Région ...)
- Aide de la Caisse de retraite
- Autre : [Champ libre]



**Q.18.b / Q.16.b** Comment avez-vous entendu parler du Prêt Avance Rénovation ? [plusieurs choix possibles]

- Publicité
- Bouche à oreille
- Une association
- Ma banque
- Autre : [Champ libre]

**Q.19.b / Q.17.b** A quelle étape en êtes-vous dans votre demande de Prêt ? [un seul choix possible]

- Montage du dossier de demande de prêt
- Passage en Commission d'attribution, en attente de décision
- Prêt attribué

**Q.20.b / Q.18.b** Quand les travaux de rénovation vont-ils démarrer ? [un seul choix possible]

- Dans moins de 3 mois
- D'ici 3 à 6 mois
- Dans plus de 6 mois
- Les travaux ont déjà démarré

**Q.21.b / Q.19.b** Grâce au financement que vous avez eu, allez-vous pouvoir réaliser l'ensemble des travaux pour améliorer votre logement et diminuer votre consommation d'énergie ? [une échelle de 1 à 4] [un seul choix possible]

--	--	--	--

Non, moins Non, la moitié Presque Oui, tout ce  
de la moitié tout qui est  
nécessaire

O O O O

**Q.22.b / Q.20.b** Quels sont selon vous les avantages du Prêt avance rénovation ? [plusieurs choix possibles]

- Pas de diminution de mon reste pour vivre/budget mensuel
- Augmenter la valeur de mon bien
- Réduction de mes factures d'énergie
- Amélioration du confort dans mon logement
- Autre : [Champ libre]

**Q.23.b / Q.21.b** Quels sont selon vous les difficultés de ce genre de prêt ? [plusieurs choix possibles]

- Il faut se projeter sur le long terme
- La dette sera transmise à mes héritiers
- Je perdrais une partie du produit de la vente de mon bien
- Les intérêts représentent un surcoût important
- Autre : [Champ libre]

**Q.24.b / Q.22.b** Qu'est ce qui pourrait être amélioré pour que le Prêt avance rénovation fonctionne mieux et répondent davantage à vos besoins ? [Champ libre]



## **2. Questionnaire dédié aux banques**

L'ADEME réalise une étude sur le financement de la rénovation des logements occupés par des ménages en situation de précarité énergétique. Ce questionnaire a pour ambition de cibler la clientèle en situation de précarité énergétique afin de mieux comprendre le fonctionnement actuel du Prêt Avance Rénovation et d'améliorer les possibilités de financement.

Les ménages en précarité énergétique se définissent selon la loi du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » : on considère qu'**« est en situation de précarité énergétique une 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 ».**

### **1. Présentation du répondant**

1.1 Pour quel organisme travaillez-vous ?\* [QRU]

- Action Logement
- Caisse des Dépôts
- Crédit Mutuel
- La Banque Postale
- La Société Générale
- AG2R La Mondiale
- Habitat & Humanisme
- La NEF
- MIROVA
- SERAFIN
- Caisse d'épargne
- MNCAP
- Autre : [champ libre]

1.2 Quel est le code postal de la ville dans laquelle vous travaillez ?\* [champs libre]

1.3 A quel type de poste travaillez-vous ?\*[QRU]

- Développement stratégique
- Conseil clientèle/développement commercial
- Autre : [champ libre]

### **2. La position des ménages en situation de précarité énergétique vis-à-vis du financement de la rénovation.**

2.1 Comment pourriez-vous caractériser les personnes qui vous sollicitent ? Les personnes qui vous sollicitent sur le financement de la rénovation de leur logement sont principalement [QRU] :

- Entre 18 et 30 ans
- Entre 30 et 60
- Plus de 60 ans

2.2 Comment pourriez-vous caractériser les personnes qui vous sollicitent ? Les personnes qui vous sollicitent sur le financement de la rénovation de leur logement sont principalement : [QRU]

- Locataire
- Propriétaire

2.3 Comment pourriez-vous caractériser les personnes qui vous sollicitent ? Les personnes qui vous sollicitent sur le financement de la rénovation de leur logement vivent principalement : [QRU]

- En zone urbaine
- Hors zone urbaine

2.4 Comment pourriez-vous caractériser les personnes qui vous sollicitent ? Les personnes qui vous sollicitent sur le financement de la rénovation de leur logement vivent principalement : [QRU]

- Dans une maison
- Dans un appartement

2.5 Comment pourriez-vous caractériser les personnes qui vous sollicitent ? La majorité des personnes qui vous sollicitent ont-ils déjà un projet de travaux de rénovation défini ? [QRU]



- Oui
- Non

2.6 Comment pourriez-vous caractériser les personnes qui vous sollicitent ? La majorité des personnes qui vous sollicitent sur le financement de la rénovation de leur logement ont-elles déjà bénéficié ou bénéficient-elles déjà d'un dispositif lié à la rénovation énergétique ? [QRU]

- Oui
- Non

#### 2.7 Quel est le niveau de connaissance des ménages qui vous sollicitent sur les dispositifs de financement de la rénovation des logements ? [QRU]

- Très bon
- Bon
- Limité
- Très limité

#### 2.8.A. La majorité des personnes qui vous sollicitent ont-elles été accompagnées dans leur démarche de recherche de financement en amont ? [QRU]

- Oui
- Non

#### B. Si oui à la question 2.8.A. Par quel(s) type(s) de structure(s) ? [QRM]

- Acteurs associatifs
- Agences publiques
- Acteurs privés de l'énergie
- Autre(s) : [champ libre]

#### 2.9 Quels sont les types de travaux que souhaitent financer la majorité des personnes qui vous sollicitent ? [QRU]

- Isolation
- Production d'énergie
- Ventilation
- Autre(s) : [champ libre]

#### 2.10 Quelle est l'amplitude des travaux que souhaitent réaliser la majorité des personnes qui vous sollicitent ? [QRU]

- Rénovation globale du bâtiment
- Financement de mesures parcellaires

#### 2.11 Quelles sont les trois principales attentes des ménages en matière de financement de la rénovation pour l'efficacité énergétique ? (3 réponses maximum) [QRM – 3 réponses max]

- Accéder à un financement peu cher (faible taux d'intérêt)
- La faible / l'absence de diminution de leur « reste à vivre »
- Bénéficier d'un solide accompagnement
- Facilité du dispositif
- L'amplitude du dispositif (en termes de périmètre couvert et de montant total qui peut être couvert)
- Disposer d'un accompagnement pour le montage du dossier (auprès d'une association par exemple)
- Pas d'avance à payer pour la réalisation des travaux
- Autre(s) : [champ libre]

#### 2.12 Quelles sont les principales craintes des ménages en situation de précarité énergétique en matière d'aide à la rénovation ? [QRM]

- Lenteur de l'obtention du financement
- Complexité du dispositif
- Non éligibilité
- Manque de visibilité (dispositifs de trop long terme)
- Coûts lourds à supporter
- Autre(s) : [champ libre]

### **3. Le retour des organismes financeurs sur les dispositifs mis à disposition des ménages en situation de précarité énergétique**

#### 3.1 Quels sont les dispositifs financiers que vous proposez ?



- L'éco-prêt à taux zéro
- Le Prêt Avance Rénovation
- Autre(s) : [Champ libre]

B. [Si "Le Prêt Avance Rénovation" à la question 3.1.A] Avez-vous distribué des PAR ? [QRU]

- Oui
- Non

#### 4. [Si oui à la question 3.1.B] CAS 1 – le bilan du PAR

4.1 Selon vous le PAR est : [QRM]

- Pertinent
- Efficace
- Cohérent avec d'autres dispositifs, apporte une plus-value
- Inadapté
- Trop peu distribué
- Autre(s) : [Champ libre]

4.2 [Si développement stratégique à la question 1.3] Dans quelle mesure le PAR est-il une partie intégrante de votre stratégie (objectif de distribution du PAR, développement d'expertise en interne sur le PAR, programme de ciblage clientèle...) ? [QRU]

- Totalement intégré
- Relativement intégré
- Pas très intégré
- Absolument pas intégré

4.3 Quelles sont les raisons pour lesquelles vous développez la mise en place du PAR ?

- Soutien du gouvernement
- Obligations réglementaires
- Volonté d'attirer des nouveaux clients
- Politique de soutien à la transition écologique
- Autre(s) : [champ libre]

4.4 Quels sont les dispositifs utilisés au sein des banques aux niveaux stratégique et opérationnel pour promouvoir ce prêt ? [QRM]

- Sessions d'information et de formation des collaborateurs
- Support de communication à destination du grand public
- Mobilisation d'un réseau de prescripteurs
- Autre(s) : [Champs libre]

4.5 Comment considérez-vous le cadre réglementaire et législatif de la distribution du PAR ? [QRM]

- Adapté
- Insuffisant
- Trop complexe
- Peu clair
- Autre(s) : [champ libre]

4.6.A Comment qualifiez-vous la communication qui a été faite auprès des banques sur le fonctionnement du PAR (par différents acteurs : public, associatif...) ? [QRU]

- Plutôt bonne
- Plutôt inadaptée
- Autre(s) : [champ libre]

B. [Si « plutôt inadaptée » à la question 4.6.A] : Quelles sont les principales critiques que vous avez à l'égard de la communication que vous avez reçue sur le fonctionnement du PAR ? [QRM]

- Insuffisante
- Pas claire
- Lacunaire
- Autre(s) : [champ libre]

C. Quels éléments permettraient d'améliorer cette communication inadaptée ?

- Une communication plus large
- Une communication plus précise, plus complète
- Autre(s) : [champ libre]



4.7 Quelles sont les principales difficultés que vous rencontrez dans le déploiement du PAR ? [QRM]

- Un cadre réglementaire inadapté
- Des cas particuliers non anticipés
- Un manque de communication auprès des ménages
- Un manque de communication auprès des financeurs
- Autre(s) : [Champ libre]

4.8 Comment qualifiez-vous les relations avec les autres acteurs de l'écosystème du PAR, notamment les acteurs de l'accompagnement (associations, agences publiques principalement) ? [QRM]

- Très fréquentes
- Facilitées (annuaire, prise de contact aisée)
- Essentiellement téléphoniques
- Essentiellement par échange de mails
- Très limitées ou inexistantes
- Autre(s) : [Champ libre]

4.9 Comment les relations avec les autres acteurs de l'écosystème du PAR pourraient être améliorées ?

- Organisations d'événements dédiés
- Prise en compte de ces échanges dans la charge de travail (côté banques)
- Autre(s) : [champ libre]

4.10 Quelle est votre appréciation de l'accompagnement des ménages par les prescripteurs (associations, organisations publiques) dans leur recherche de financement pour la rénovation de leur logement ? [QRM]

- Très bonne
- Indispensable
- Adaptée
- Manque de ressources
- Insuffisante
- Bonne
- Critique
- Très critique
- Autre(s) : [Champ libre]

4.11 A votre connaissance, les ménages qui sollicitent le PAR ont-ils déjà eu des demandes refusées pour d'autres financements ?

- non
- oui, une petite partie d'entre eux
- oui, une grande partie d'entre eux

4.12 Quels sont les délais moyens d'instruction des dossiers de Prêt Avance Rénovation ? [QRU]

- 1 à 2 semaines
- Entre 2 semaines et 1 mois
- Entre 1 et 2 mois
- Plus de 2 mois

4.13 Selon vos observations, quels sont les atouts du PAR pour les ménages ? [QRM]

- Rapidité de la mise à disposition des fonds pour la réalisation des travaux
- Pas de diminution du "reste à vivre"
- Autre(s) : [Champ libre]

4.14 Quelles sont les principales difficultés rencontrées par les ménages dans le montage de leur dossier de demande de PAR ? (3 réponses maximum) [QRM- trois réponses maximums]

- Difficulté à réunir les pièces justificatives liées aux revenus du client
- Difficulté à réunir les pièces justificatives liées au projet de rénovation
- Difficulté à obtenir les titres de propriété
- Contraintes liées aux délais
- Autre(s) : [champ libre]

4.15 Quel est le taux d'abandon par les particuliers ? [QRU]

- Moins de 10%
- Entre 10% et 25%
- Entre 25% et 50%
- Entre 50% et 75%
- Plus de 75%



4.16 Quel est le taux de refus en phase d'instruction ? [QRU]

- Moins de 10%
- Entre 10% et 25%
- Entre 25% et 50%
- Entre 50% et 75%
- Plus de 75%

4.17 A quel stade de leur traitement les dossiers sont-ils majoritairement refusés ? [QRU]

- Sollicitation
- Montage
- Attribution
- Non réclamation

4.18 Quels sont les principaux motifs de refus ? [QRM – 3 réponses maximum]

- Profil d'emprunteur peu stable
- Dossier incomplet
- Changement de statut (par exemple, séparation ou divorce en cours, décès...)
- Critères d'éligibilité

4.19.A. L'évolution actuelle des taux d'intérêt a-t-elle un effet sur l'attribution des PAR ? [QRU]

- Oui, beaucoup
- Oui, légèrement
- Plutôt pas
- Pas du tout

B. **[Si "oui, beaucoup" ou "oui, légèrement" à la question 4.19.A]** Comment l'évolution actuelle des taux d'intérêt affecte-t-elle l'attribution des PAR ? [Champs libre]

4.20 Quelles pourraient être selon vous des pistes d'amélioration du PAR ? [Champ libre]

4.21 Quels en seraient les avantages et les inconvénients ? [Champ libre]

**5. [Si "Prêt avance rénovation" n'est PAS coché à la question 3.1.A ou si "non" est coché à la question 3.1.B] CAS 2 – Le bilan des dispositifs de rénovation des logements visant les ménages en situation de précarité énergétique**

5.1 Selon vous, les dispositifs de financement de rénovation des logements visant les ménages en situation de précarité énergétique sont (3 réponses maximum) : [QRM – 3 réponses max]

- Pertinents
- Complémentaires
- Efficaces
- Apportent une plus-value
- Je ne sais pas
- Autre(s) : [Champ libre]

5.2 **[Si développement stratégique à la question 1.3]** Dans quelle mesure les dispositifs de financement de la rénovation des logements visant les ménages en situation de précarité énergétique sont-ils intégrés à la stratégie de votre structure ? [QRM]

- Objectifs de distribution de ces financements
- Développement d'expertise en interne sur ces financements (formations, etc.)
- Programme de ciblage clientèle
- Etablissement de partenariats dans ce domaine
- Autre(s) : [Champ libre]

5.3 Quelles sont les raisons pour lesquelles vous développez la mise en place de ces produits ? (3 réponses maximum) [QRM 3 réponses max]

- Soutien du gouvernement
- Obligations réglementaires
- Volonté d'attirer des nouveaux clients
- Autre(s) : [champ libre]

5.4 Quels sont les dispositifs utilisés au sein des banques aux niveaux stratégique et opérationnel pour promouvoir ces dispositifs ? [QRM]



- Sessions d'information/formation des collaborateurs
- Support de communication à destination du grand public
- Mobilisation d'un réseau de prescripteurs
- Autre(s) : [Champ libre]

5.5 Comment considérez-vous le cadre réglementaire et législatif de la mise en œuvre de ces dispositifs ? [QRM]

- Adapté
- Insuffisant
- Trop complexe
- Peu clair
- Autre(s) : [champ libre]

5.6.A. Comment qualifiez-vous la communication que vous avez reçue sur les dispositifs de financement de la rénovation des logements visant les ménages en situation de précarité énergétique ? [QRU]

- Plutôt bonne
- Plutôt inadaptée
- Autre(s) : [champ libre]

B. [Si « plutôt inadaptée » à la question 5.6.A] : Quelles sont les principales critiques que vous avez à l'égard de la communication que vous avez reçue ? [QRM]

- Insuffisante
- Pas claire
- Lacunaire
- Autre(s) : [champ libre]

C. Quels éléments permettraient d'améliorer cette communication insuffisante ?

- Une communication plus large
- Une communication plus précise, plus complète
- Autre(s) : [champ libre]

5.7 Quelles sont les principales difficultés que vous rencontrez dans le déploiement du PAR ? [QRM]

- Un cadre réglementaire inadapté
- Un manque de communication auprès des ménages
- Un manque de communication auprès des financeurs
- Autre(s) : [Champ libre]

5.8 Comment qualifiez-vous les relations avec les autres acteurs de l'écosystème de la rénovation des logements des ménages en situation de précarité énergétique, notamment les acteurs de l'accompagnement (associations, agences publiques) ? [QRM]

- Très fréquentes
- Facilitées (annuaire, prise de contact aisée)
- Essentiellement téléphoniques
- Essentiellement par échange de mails
- Très limitées ou inexistantes
- Autre(s) : [Champs libre]

5.9 Comment les relations avec les autres acteurs de l'écosystème de la rénovation des logements des ménages en situation de précarité énergétique pourraient être améliorées ? [QRM]

- Organisations d'événements dédiés
- Prise en compte de ces échanges dans la charge de travail (côté banques)
- Autre(s) : [champ libre]

5.10 Quelle est votre appréciation de l'accompagnement des ménages par les prescripteurs (associations, organisations publiques) dans leur recherche de financement pour la rénovation de leur logement ? [QRU]

- Très bonne
- Bonne
- Critique
- Très critique

5.11.A. L'évolution actuelle des taux d'intérêt a-t-elle affecté la demande pour les dispositifs de financement de la rénovation des logements visant les ménages en situation de précarité énergétique ? [QRU]

- Oui, beaucoup
- Oui, légèrement
- Plutôt pas



- Pas du tout

B. [Si "oui, beaucoup" ou "oui, légèrement" à la question 5.10.A] Comment l'évolution actuelle des taux d'intérêt a-t-elle influé sur la demande pour de tels dispositifs ? [Champs libre]

5.12 Quelles sont les principales limites de l'ensemble des dispositifs de soutien au financement de la rénovation énergétique pour les ménages en situation de précarité énergétique ? (3 réponses maximum) [QRM – Max 3 réponses]

- Une très faible complémentarité des dispositifs
- Des individus sont exclus des dispositifs (critères d'éligibilité ou fonctionnement inadéquat excluant de fait certaines populations)
- Complexité des dispositifs
- Manque de consistance avec le cadre légal et réglementaire
- Une mauvaise collaboration entre l'ensemble des parties prenantes (prescripteurs, financeurs, opérateurs)
- Une communication insuffisante envers les banques
- Une communication insuffisante envers les potentiels bénéficiaires
- Je ne sais pas
- Autre(s) : [Champ libre]

5.13 [Si n'ont pas coché « Je ne sais pas » à la question d'avant] Quelles pourraient être selon vous des pistes d'amélioration de l'offre de dispositifs d'aide à la rénovation des logements pour les ménages en situation de précarité énergétique ? [Champ libre]

5.14 [Si n'ont pas coché « Je ne sais pas » à la question d'avant] Quels en seraient les avantages et les inconvénients ? [Champ libre]

## **6. Conclusion**

6.1 Tout autre commentaire ? [Champ libre]



## **ANNEXE 5 - FOCUS GROUP**

---

### **1. Ordre du jour, questionnement**

Tour de table (prénom, nom, depuis combien de temps êtes-vous propriétaire de votre logement, quand avez-vous réalisé les travaux dans votre logement ?)

#### **1. Leur logement, leur situation personnelle**

- Pouvez-vous décrire votre logement ? (Appartement, maison, commune rurale, en ville, récent ou ancien)
- Avec qui habitez-vous ce logement ? (Conjoint, enfants, parents, animaux)

Comme vous avez tous réalisés des travaux, avant la réalisation de ces derniers :

- Comment vous chauffiez-vous ?
- Vous ressentiez une sensation de froid ? Aviez-vous eu des difficultés à vous chauffer ?
- Est-ce que le coût de l'énergie a pu avoir un impact sur vos dépenses en général ? (Alimentaires, etc.)

Depuis la réalisation des travaux :

- Comment vous chauffez-vous ?
- Est-ce que vous ressentez la sensation de froid ? Avez des difficultés à vous chauffer ?
- Avez-vous ressenti l'impact de l'augmentation du coût de l'énergie ?
- Cette augmentation a-t-elle eu des conséquences sur vos dépenses ?
- Avez-vous moins chauffé votre logement ?
- Avez-vous reçu des aides pour payer vos factures d'énergie ?

#### **2. Les solutions**

- Quels travaux ont été réalisés chez vous ? (Toiture, chauffage, fenêtres et isolation, ...)
- Pourquoi avez-vous décidé de faire réaliser ces travaux ?
- Avant de rencontrer le Secours Catholique, est ce qu'elles envisageaient de réaliser des travaux ?
- Combien de temps s'est écoulé entre la réflexion et le passage à l'action ?
- Dans quel état d'esprit étiez-vous pendant la préparation des travaux ? (anxieux ? dans le doute ? impatient ?)
- Combien de temps de temps ont duré les travaux ? cela a-t-il été plus long que prévu ? avez-vous eu besoin de vous reloger pendant les travaux ? y a-t-il eu d'autres difficultés ?
- Etes-vous satisfait de ces travaux ? Est-ce que la réalisation des travaux a correspondu à ce que vous aviez en tête ?
- Est-ce qu'il y a des choses que vous aimeriez faire en plus ? pourquoi ne l'avez-vous pas encore fait ?

#### **3. Accompagnement :**

- Comment avez-vous entendu parler de la possibilité de faire des travaux dans votre logement ?
- Etes-vous en contact avec d'autres associations ? si oui, lesquelles et pourquoi ?
- Comment êtes-vous entrés en contact avec elles ?
- Ces associations vous ont-elles renseignés sur les possibilités de rénover votre logement ?

#### **4. Financements**

- Est-ce que vous avez été démarché pour la réalisation de travaux ? par qui ? (par exemple isolation de la toiture à 1€) est ce que cela vous a amené à faire des travaux ?
- Est-ce que vous connaissez des aides financières pour la rénovation des logements ? lesquelles ?
- Quelle(s) aide(s) avez-vous eu ? de la part de quel(s) organisme(s) ? est-ce que cela a été compliqué, vous a-t-on demandé beaucoup de papiers ?

VIDEO : [https://fr.linkedin.com/posts/meilleur-habitat-de-france\\_le-nouveau-pr%C3%AAt-avance-travaux-pour-la-r%C3%A9novation-activity-6895307129805164545-GI4M?trk=public\\_profile\\_like\\_view](https://fr.linkedin.com/posts/meilleur-habitat-de-france_le-nouveau-pr%C3%AAt-avance-travaux-pour-la-r%C3%A9novation-activity-6895307129805164545-GI4M?trk=public_profile_like_view)



### Récapitulatif :

- Prêt souscrit auprès d'une banque
- Ne peut servir à financer que des travaux qui améliorent les performances énergétiques du logement
- Remboursement du capital à la vente du bien (déduit du prix de la vente) ou lors du décès du contractant (déduit de l'héritage).
- Les intérêts (2%) peuvent être remboursés de la même manière, ou bien au fur et à mesure. Les mensualités sont donc nulles ou très faibles.
- Compatible et cumulable avec d'autres aides

Avez-vous des questions ?

Proposition d'une activité sur la perception de cette aide : **qu'en pensez-vous ?**

Avantages	Inconvénients

Pistes de réponses pour alimenter la discussion :

- Faibles mensualité(s) (juste l'intérêt à 2%) ou pas de mensualités à rembourser
- La banque comme interlocuteur
- Transmission de la dette
- Diminution de la valeur du bien au moment de la vente
- Pas d'avance à faire
- Accès à un montant important
- Faire un prêt

En conclusion, seriez-vous intéressé par une aide comme celle-ci ?

## **2. Ménages rencontrés**

- 3 ménages propriétaires occupants (Oise) :
- Chacun habitant dans une maison (pas d'appartement)
- Une personne retraitée, veuve / une famille avec 2 enfants en bas âge / un couple dont les enfants suivent des études supérieures dans d'autres villes

## **ANNEXE 6 – PARTICIPANTS AUX ATELIERS 1 ET 2**

---

Atelier n°1 du 1<sup>er</sup> juin 2023 :

- Thien VO - Confédération nationale du Crédit mutuel
- Stéphane LAROCHE - PIG - Département du Puy de Dôme
- Franck BILLEAU - Réseau Eco Habitat
- Hadrien LEGALLET - Secours Catholique
- Laurent BEHAGHEL - Toits de l'espoir
- Adrien CHAUSSINAND - Procivis
- Alice MORCRETTE -Régie régionale du SPEE Hauts-de-France
- Fabienne BOUTIERE - EDF R&D
- Roxane ROUSSEAU - DGALN/DHUP (MTECT/MTE)
- Aurélien DEJEAN, Cécile Guerin Delaunay - SOLIHA
- Hippolyte CARRIERE, Constance HOREAU - ANAH
- Marjolaine MEYNIER - Députée
- Sarah MARQUET (Service Bâtiment), Cécile GRACY (Service Bâtiment), Isolde DEVALIERE (ONPE), Lise-Marie DAMBRINE (ONPE) - ADEME
- Françoise REFABERT, Sébastien DESCOURS --Energies Demain (cabinet de conseil, prestataire) / Réseau SERAFIN
- Cristina WALLEZ-CUEVAS, Anaïs GOBURDHUN - Technopolis France (cabinet de conseil, prestataire)

Atelier n°2 du 1<sup>er</sup> novembre 2023 :

- Franck BILLEAU – Réseau Eco Habitat
- Stéphane LAROCHE – PIG – Département du Puy de Dôme
- Isolde DEVALIERE – ADEME ONPE
- Adrien CHAUSSINAND - Procivis
- Victor BOSSARD - Diabolo
- Fabienne BOUTHIERE - EDF R&D
- Constance HOREAU - ANAH
- Thien VO - Crédit Mutuel
- Jonathan COHEN - DHUP
- Alban Von GAVER - Diabolo
- Laurent BEHAGEL - Les Toits de l'Espoir
- Arthur JAN - DGALN/DHUP/FE1
- Anaïs GOBURDHUN -Technopolis
- Cristina WALLEZ-CUEVAS -Technopolis
- Pauline PASQUIER - Technopolis
- Françoise REFABERT - Energies Demain
- Sarah MARQUET – ADEME



## L'ADEME EN BREF

À l'ADEME - l'Agence de la transition écologique -, nous sommes résolument engagés dans la lutte contre le réchauffement climatique et la dégradation des ressources.

Sur tous les fronts, nous mobilisons les citoyens, les acteurs économiques et les territoires, leur donnons les moyens de progresser vers une société économe en ressources, plus sobre en carbone, plus juste et harmonieuse.

Dans tous les domaines - énergie, économie circulaire, alimentation, mobilité, qualité de l'air, adaptation au changement climatique, sols... - nous conseillons, facilitons et aidons au financement de nombreux projets, de la recherche jusqu'au partage des solutions.

À tous les niveaux, nous mettons nos capacités d'expertise et de prospective au service des politiques publiques.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et du ministère de l'Enseignement supérieur, de la Recherche et de l'Innovation.

## LES COLLECTIONS DE L'ADEME



### FAITS ET CHIFFRES

L'ADEME référent : Elle fournit des analyses objectives à partir d'indicateurs chiffrés régulièrement mis à jour.



### CLÉS POUR AGIR

L'ADEME facilitateur : Elle élabore des guides pratiques pour aider les acteurs à mettre en œuvre leurs projets de façon méthodique et/ou en conformité avec la réglementation.



### ILS L'ONT FAIT

L'ADEME catalyseur : Les acteurs témoignent de leurs expériences et partagent leur savoir-faire.



### EXPERTISES

L'ADEME expert : Elle rend compte des résultats de recherches, études et réalisations collectives menées sous son regard



### HORIZONS

L'ADEME tournée vers l'avenir : Elle propose une vision prospective et réaliste des enjeux de la transition énergétique et écologique, pour un futur désirable à construire ensemble.



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

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, et de 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.*

