



*Liberté
Égalité
Fraternité*



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

Diagnostic et propositions

Objectifs et déroulement de l'étude

Objectives and progress of the study

DIAGNOSTIC

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

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

PROPOSITIONS

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

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

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

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

Sommaire

1 Diagnostic

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

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

2 Propositions

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

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

3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

a) *Exploration of impact contracts*

Sommaire

1 Diagnostic

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

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

2 Propositions

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

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

3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

- a) *Exploration of impact contracts*

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation

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

Key figures for fuel poverty in mainland France

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

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation



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

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

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation

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

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

Motivations : principalement confort puis économies

► Freins à la décision de rénover

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

Complexité perçue des démarches administratives (demande d'aide)

Reste à charge, versement des aides après les dépenses

Dérangement dans l'espace intime

Nécessité de relogement

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

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

Drivers: mainly comfort, then savings

► *Barriers to the decision to renovate*

Cost of priority work > cost of thermal improvement measures

Perceived complexity of paperwork (applying for help)

Outstanding costs,

Subsidies paid after expenses have been incurred

Disruption to private sphere,

Need to relocate

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Focus: La demande de financement de la rénovation des ménages en situation de précarité énergétique, un enjeu prioritaire. **Retour sur le focus group avec des ménages**

- 3 ménages propriétaires occupants :

Chacun habitant dans une maison (pas d'appartement)

Une personne retraitée, veuve / une famille avec 2 enfants en bas âge / un ménage monoparental dont les enfants sont au lycée

- Description des travaux réalisés avec l'accompagnement de Réseau Eco Habitat et du Secours Catholique
- Présentation du PAR et recueil des impressions :

Difficultés d'accès à un crédit classique, ce prêt pourrait être plus accessible

Le problème de la transmission de la dette a été soulevé, sans être rédhibitoire toutefois, étant donné les avantages (y compris financiers) sur le long terme de la rénovation

Un des ménages rembourse déjà un prêt

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation

Positions types des ménages en PE :

Absence d'appréhension du sujet, pas concerné	Appréhension des enjeux, attentes élevées (imaginaire: dispositifs remboursant 100% des travaux) <u>et</u> sentiment de ne pas être éligible	<i>Typical behaviours</i>
		<p><i>No understanding of the matter, not concerned</i></p> <p><i>Understanding of the issues, high expectations (imaginary: schemes reimbursing 100% of work) and sense of not being eligible</i></p>

→ Le financement: un enjeu crucial

- Les financements publics sont importants
- ...
- Mais l'accès à ces financements comporte des obstacles



Funding is a crucial issue

- Public funding is important...
- But there are a number of obstacles to accessing this funding

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation

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

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

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

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

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

A sense of vulnerability with regard to renovation and financing providers

Delays in procedures (sometimes in an emergency context)

Feelings of incapacity or rejection of administrative procedures perceived as complex

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

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

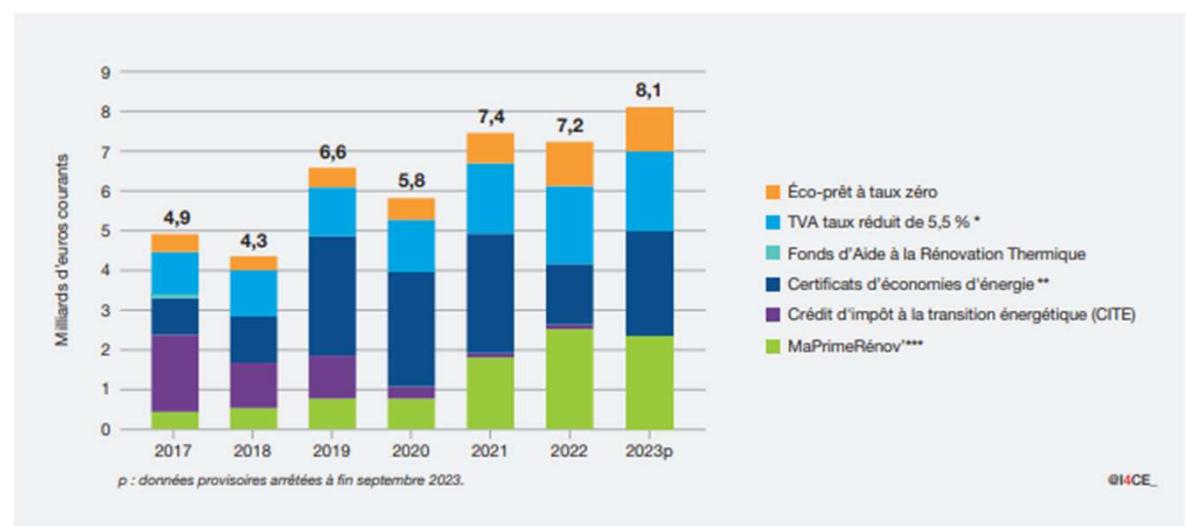
Afraid of getting into debt (fear of not being able to afford the monthly repayments or of passing on a debt)

Fear of not being able to finance the outstanding costs

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Les investissements (publics et privés) dans des travaux permettant d'améliorer l'efficacité énergétique des logements

- 22 milliards en 2022 (13,9 milliards d'euros en 2020), dont 8,1 milliards d'euros d'aides publiques (5,8 milliards en 2020)
- 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)



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.

[Panorama des financements climat – Edition 2023 page 44 - Institute for Climate Economics \(I4CE\)](#)

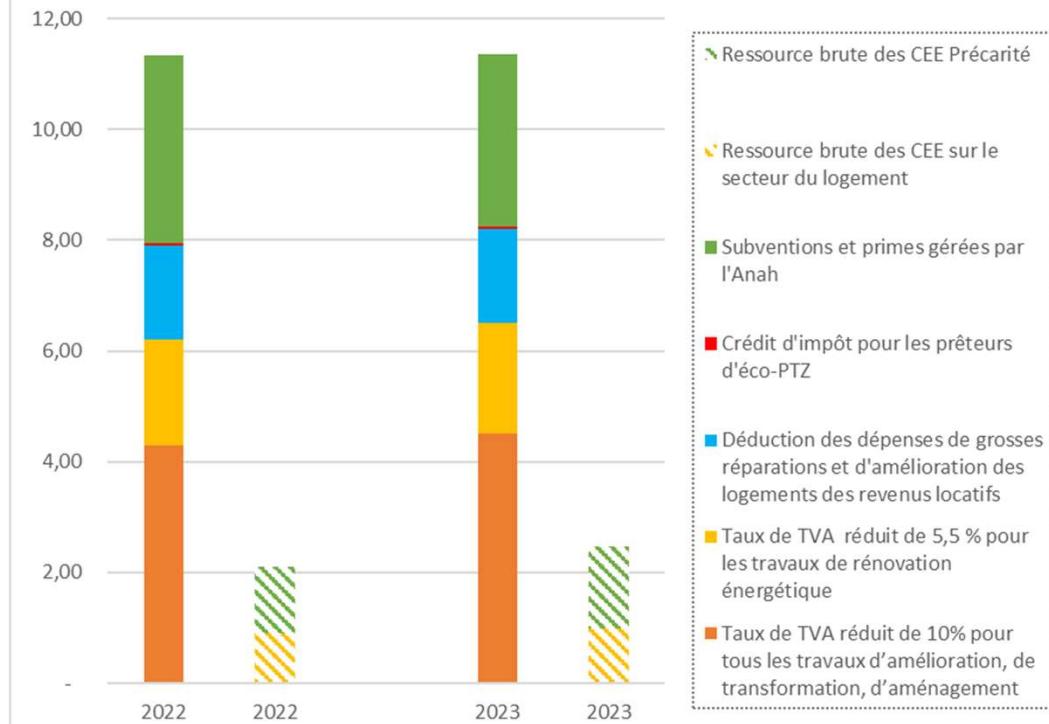
Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

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

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

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

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



Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

Les aides aux travaux / Grants for renovations

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

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

Orientation des aides Anah vers plus de rénovations en parcours accompagné

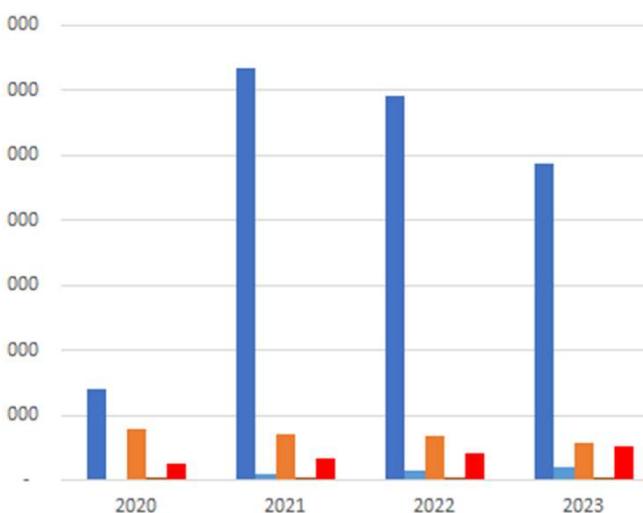
- Les ménages aux revenus les plus modestes bénéficient d'un taux de financement pouvant atteindre 90%
 - Avances de subvention (jusqu'à 70% du montant des primes) étendues aux ménages aux revenus modestes
 - Accompagnement obligatoire par 'Mon Accompagnateur Rénov'
- ▶ L'Anah se charge de valoriser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

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

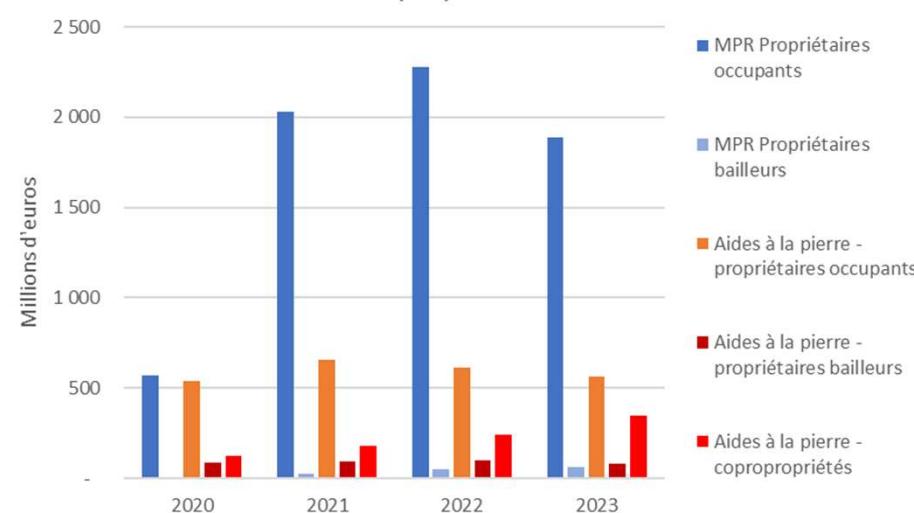
Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Les aides de l'Anah

Evolution du nombre de dossiers d'aides de l'Anah par catégorie de propriétaires



Evolution du montant des aides de l'Anah par catégorie de propriétaires



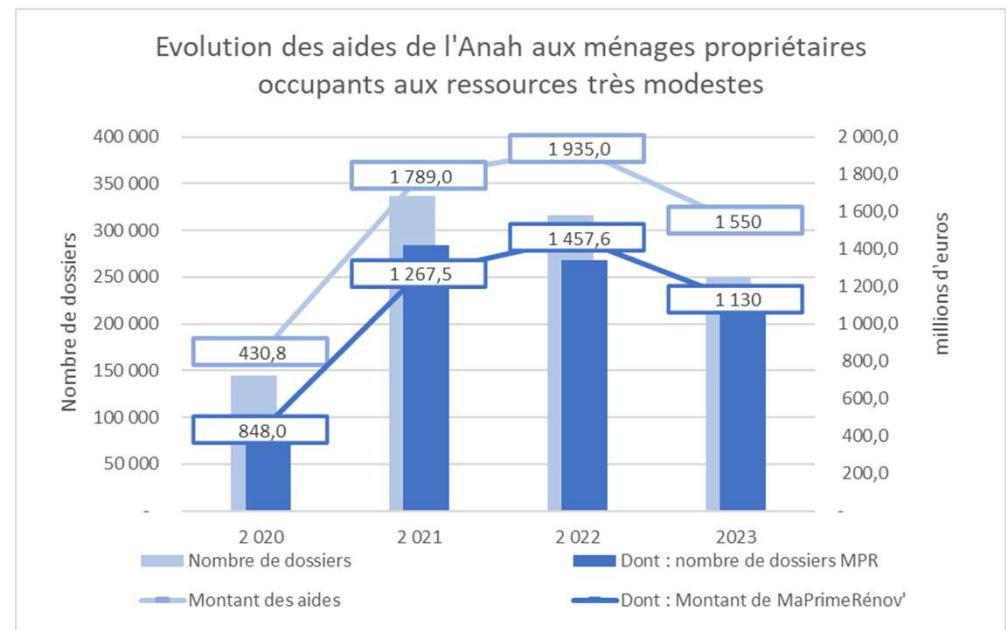
Les aides de l'Anah ont représenté un peu plus de 3,1 milliards d'euros en 2021, 3,4 milliards d'euros en 2022, dont une enveloppe de 2 milliards d'euros du plan de relance mis en œuvre pour faire face aux effets de la pandémie COVID-19, puis 3,1 milliards d'euros en 2023.

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Les aides Anah qui ciblent les rénovations de logements pour les ménages en situation précaire

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 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).

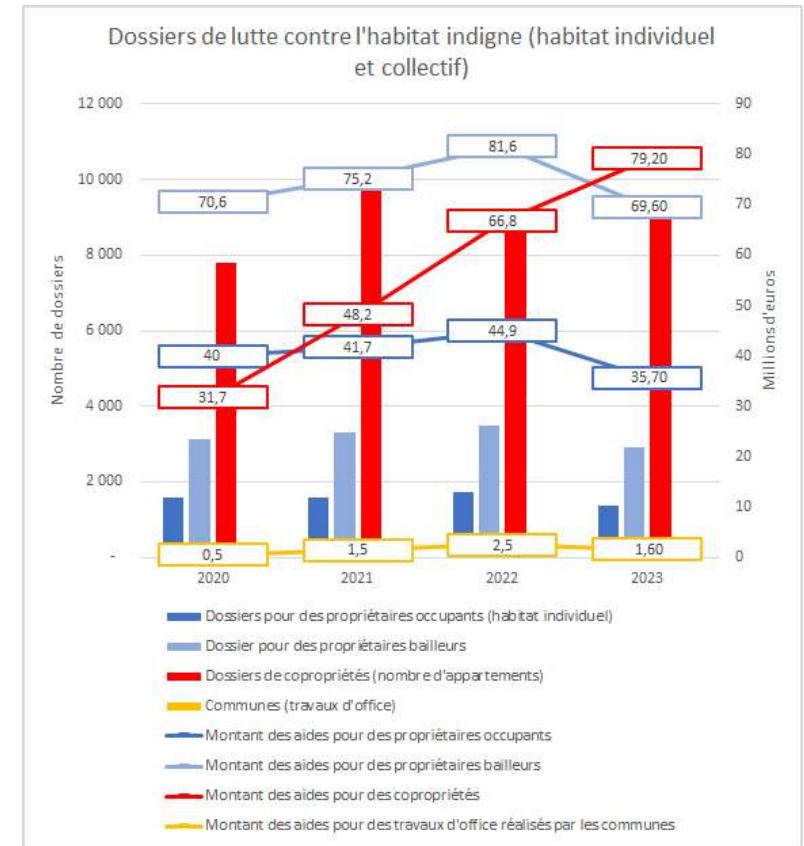


Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Les aides de l'Anah dédiées à la lutte contre l'habitat indigne

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.



Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

La réforme des aides de l'Anah qui s'applique à partir de 2024

Une intégration renforcée des aides aux travaux et de l'accompagnement

deux parcours pour les propriétaires individuels : l'un pour les « rénovations d'ampleur » (permettant au moins 2 sauts de classes), 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.

Mais des ressources budgétaires sous tension pour subventionner les rénovations d'ampleur

« MPR Parcours Accompagné » pour les propriétaires de maisons individuelles

- rehaussement très net des 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)
- augmentation également du taux d'aide : 80 % pour les ménages aux revenus « très modestes » et 60 % pour les revenus « modestes »
- primes CEE valorisées par l'Anah ce qui simplifie grandement le parcours des ménages et les tâches des accompagnateurs
- obligation de recourir à Mon Accompagnateur Rénov'
- l'intégration des différents objectifs d'amélioration des logements est favorisée par le recours à des accompagnateurs agréés.

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

Les aides aux travaux / *Grants for renovations*

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

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

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Synoptique des aides Anah accessibles aux propriétaires de logements individuels

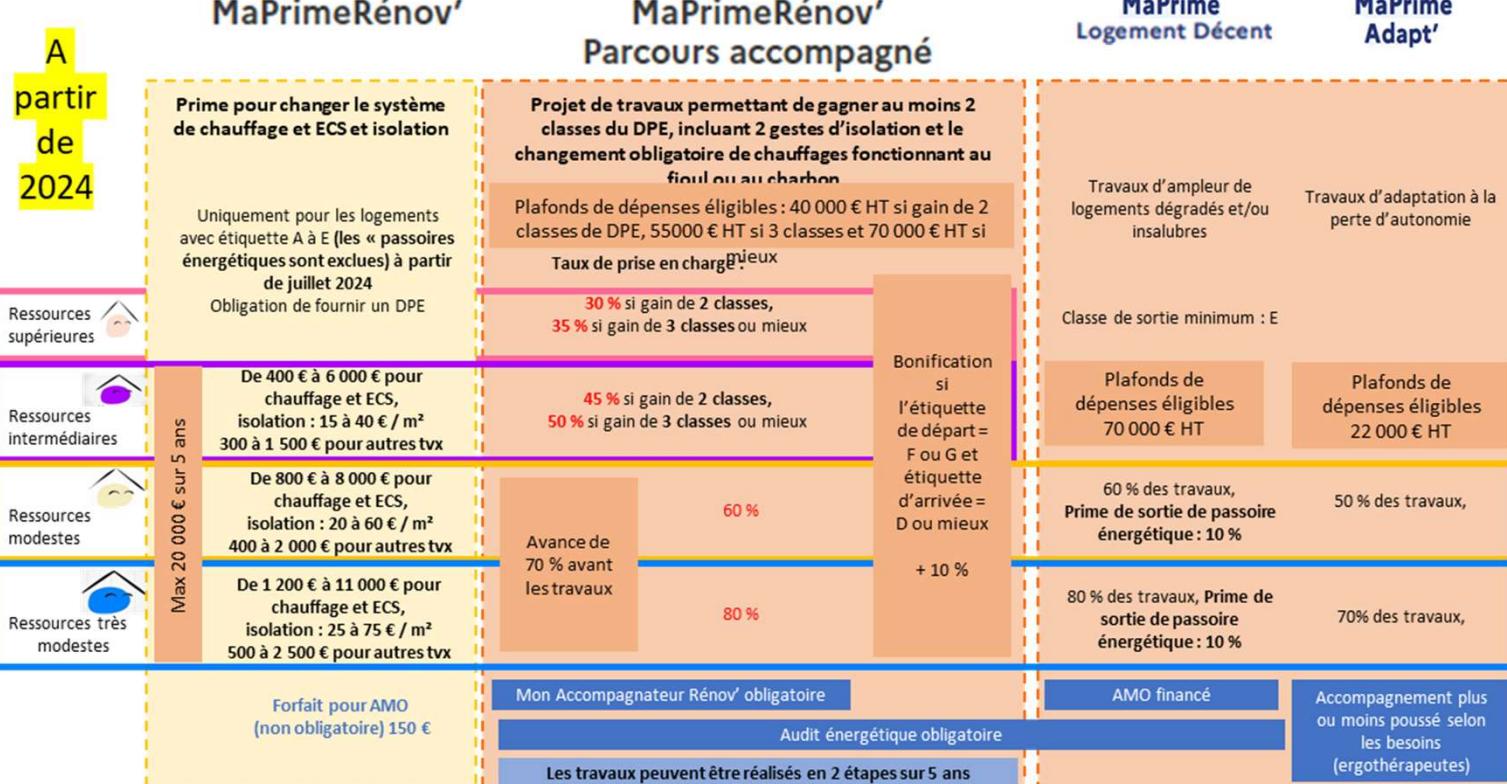
Jusqu'en
2023

MaPrimeRénov'					Habiter Mieux devient	DIAGNOSTIC		
Prise par lot de travaux								
Selon équipements de chauffage et ECS et mesures d'isolation thermique	Bonus cumulables entre eux et avec les primes par lots et les primes CEE (sauf coups de pouce)	Bonus Rénovation globale						
	Sortie de passepoil énergétique (Sortir de la classe F ou G) BBC (atteindre la classe A ou B)	Min 55% d'économie d'énergie						
Ressources supérieures	Uniquement pour l'isolation thermique	500 €	500 €	5 000 €	MaPrimeRénov' Sérénité Min 35% d'économies d'énergie	HABITER FACILE Une aide pour adapter votre logement		
Ressources intermédiaires	De 400 € à 4 000 € pour chauffage et ECS, isolation : 15 à 40 € / m²	1 000 €	1 000 €	Forfait audit 300€, ventilation double flux 1 500€ , dépose cuve à fioul 400€	10 000 €	HABITER SAIN Une aide pour améliorer votre logement		
Ressources modestes	De 800 € à 8 000 € pour chauffage et ECS, isolation : 20 à 80 € / m²	1 500 €	1 500 €	Forfait audit 400 €, ventilation double flux 2 000 €, dépose cuve à fioul 800 €	35% des travaux, max 12 500 €	HABITER SÉRIEN Une aide pour transformer votre logement		
Ressources très modestes	De 1 200 € à 10 000 € pour chauffage et ECS, isolation : 25 à 75 € / m²	1 500 €	1 500 €	Forfait audit 500 €, ventilation double flux 2 500 €, dépose cuve à fioul 1 200€	50% des travaux, max 17 500 €			
Max 20k€ sur 5 ans		Forfait pour AMO (non obligatoire) 150 €		Audit obligatoire	Audit et AMO MARénov' obligatoire Gratuit si OPAH, sinon subv. 600 €	Accompagnement obligatoire		
AMO obligatoire si plus de 2 lots et travaux > 10 000 € (à partir de sept 2023)								
Primes « Coups de Pouce » pour logements construits depuis plus de 2 ans								
CEE	Passage du charbon / fioul aux ENR	Rénovation globale (Min 55 % d'économies d'énergie)		Si consommation d'énergie primaire après travaux < 110 kWh/m²/an				
Ménages aux ressources (très) modestes	De 700 € à 5 000 € selon équipements	350 € / MWh/an économisés (en énergie finale)		Si consommation d'énergie primaire après travaux > 110 kWh/m²/an				
Autres ménages	De 450 € à 4 000 € selon équipements	200 € / MWh/an économisés (en énergie finale)		200 € / MWh/an économisés (en énergie finale)				

Ecrêttement par rapport aux **coups plafonds** par types de travaux : 90% pour les ménages aux revenus 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.

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

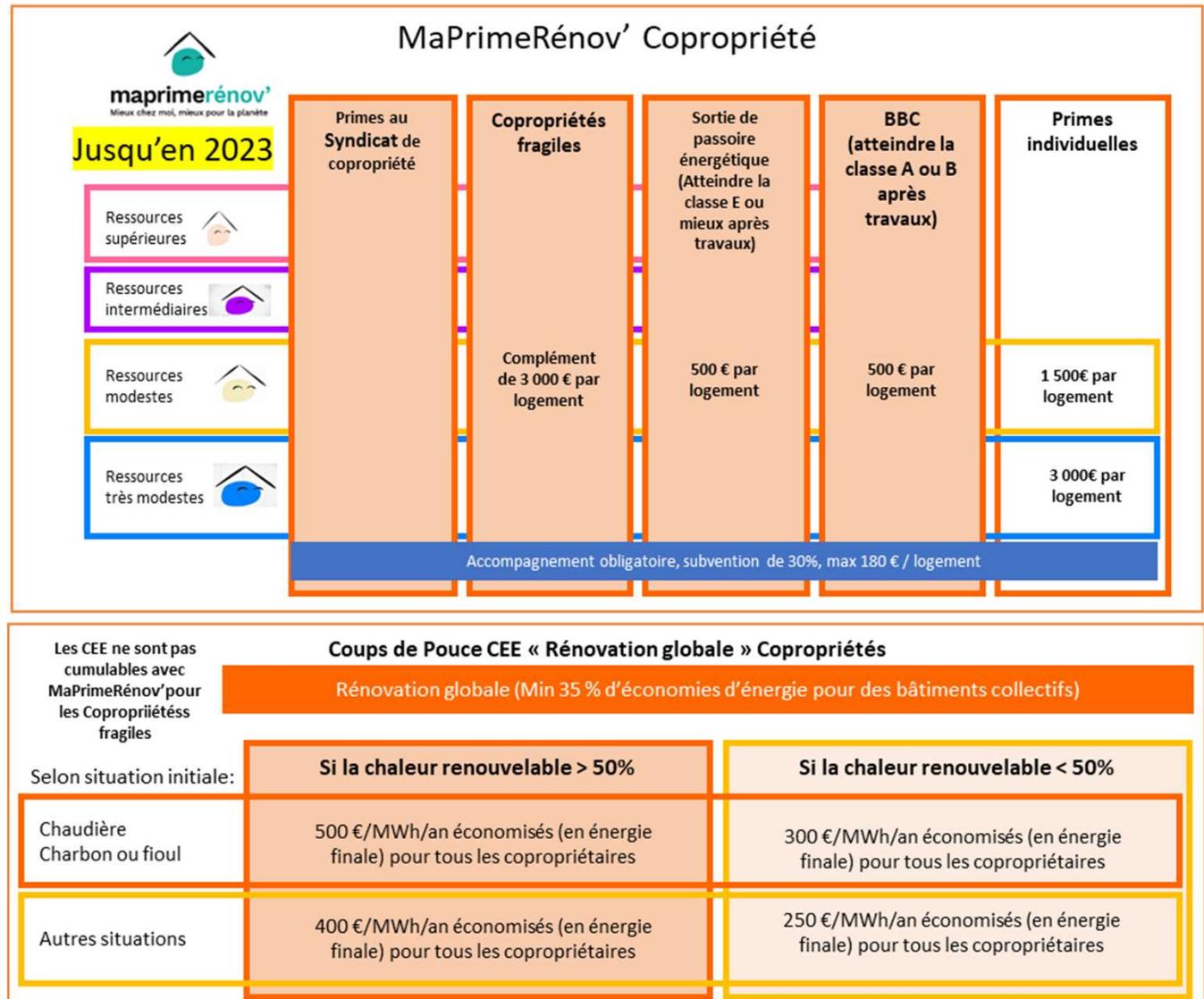
Synoptique des aides Anah accessibles aux propriétaires de logements individuels



Ecrêttement 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.

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Synoptique des aides Anah accessibles aux copropriétés



Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Synoptique des aides Anah accessibles aux copropriétés

A partir de 2024		MaPrimeRénov' Copropriété														
Ressources supérieures	Ressources intermédiaires	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 modestes	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 €																
<p>Les CEE ne sont pas cumulables avec MaPrimeRénov' pour les Copropriétés fragiles</p> <p>Coups de Pouce CEE « Rénovation globale » Copropriétés</p> <p>Rénovation globale (Min 35 % d'économies d'énergie pour des bâtiments collectifs)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Selon situation initiale:</th> <th>Si la chaleur renouvelable > 50%</th> <th>Si la chaleur renouvelable < 50%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Chaudière Charbon ou fioul</td> <td>500 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires</td> <td>300 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires</td> </tr> <tr> <td>Autres situations</td> <td>400 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires</td> <td>250 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires</td> </tr> </tbody> </table>								Selon situation initiale:	Si la chaleur renouvelable > 50%	Si la chaleur renouvelable < 50%	Chaudière Charbon ou fioul	500 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires	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
Selon situation initiale:	Si la chaleur renouvelable > 50%	Si la chaleur renouvelable < 50%														
Chaudière Charbon ou fioul	500 €/MWh/an économisés (en énergie finale) pour tous les copropriétaires	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														

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

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

Volumes des éco-prêt à taux zéro en progression

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

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

Volumes of zero-interest eco-loans on the rise

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

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

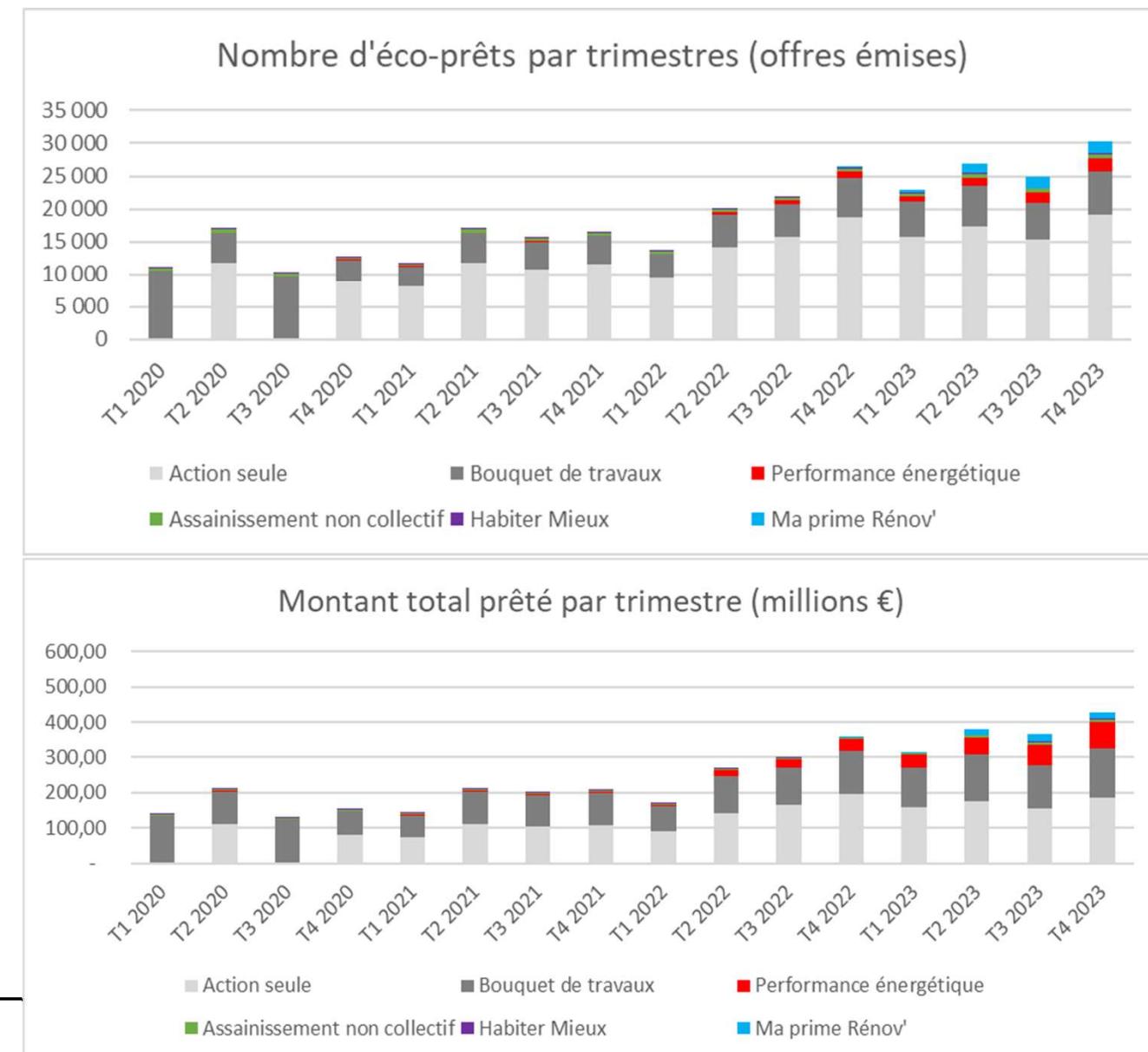
L'évolution des éco-PTZ depuis 2020

Plusieurs catégories d'Eco PTZ individuels: pour financer des actions seules, des bouquets de 2, de 3 actions, la « performance énergétique globale », la mise aux normes des installations d'assainissement non collectif et ceux couverts par le Fonds de garantie de rénovation énergétique.

Gestes isolés de rénovation = 2/3 des dossiers et la moitié de la production des éco-PTZ

Les rénovations qui visent une performance énergétique globale = nombre limité de prêts, en progression : moins de 330 dossiers en 2021 et moins de 2 000 sur les 3 premiers semestres de en 2022 et 5 470 en 2023.

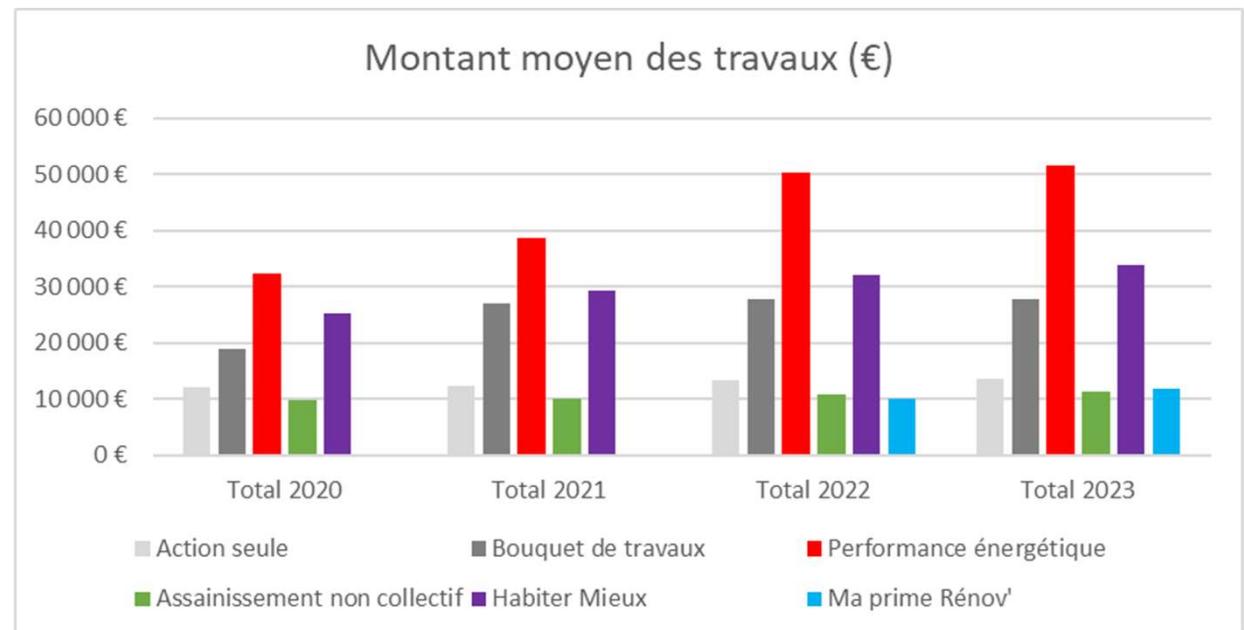
On note les mêmes ordres de grandeur pour le recours au FGRE.



Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Evolution du montant moyen des travaux financés et des éco-PTZ par catégorie

Depuis 2020 les écarts entre les montants de moyens de travaux selon les catégories de travaux sont stables, sauf pour les éco-PTZ « Performance globale » : l'augmentation à 50 000 € du plafond de financement a permis d'augmenter significativement le montant moyen des travaux



Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

Le Prêt Avance Rénovation



Un prêt hypothécaire remboursable in fine
⇒ une solution pour les ménages n'ayant pas accès à des prêts amortissables classiques

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

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

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

A mortgage loan repayable at maturity

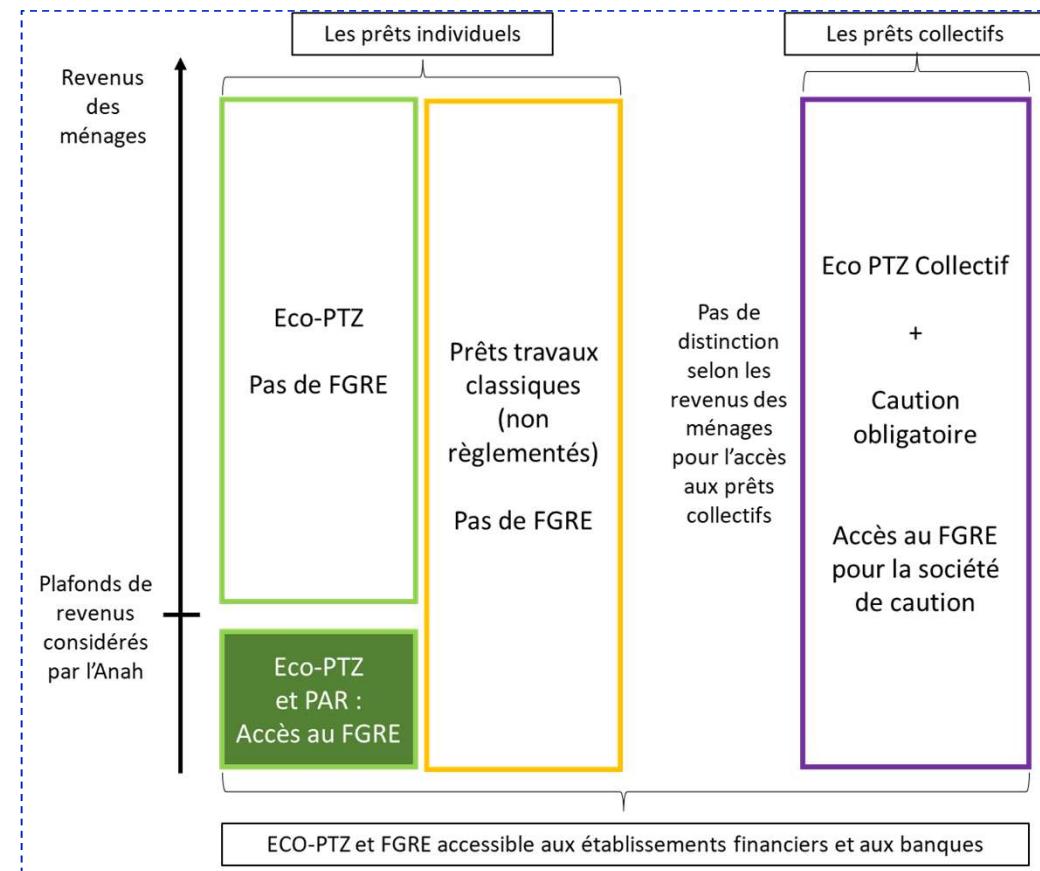
- ⇒ *a solution for households without access to standard amortising loans*
- ⇒ *adapted in 2022 to allow phased interest payments: to avoid the "snowball effect" of interest capitalization*
- ⇒ *very few of these loans are being distributed: a "last resort" solution, less attractive than the eco-PTZs, which can be extended to 20 years for high-performance supported renovations.*
- ⇒ *A new formula planned for September 2024: up to €50k, zero interest rate for 10 years, for low- and very low-income households only*

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Le ciblage du Fonds de Garantie de Rénovation Energétique

Le FGRE est opérationnel depuis avril 2019. 3 compartiments :

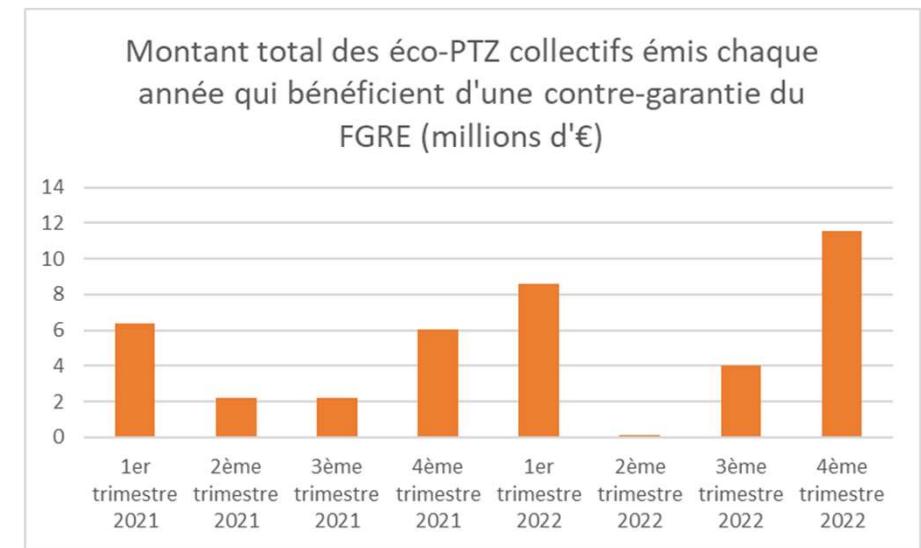
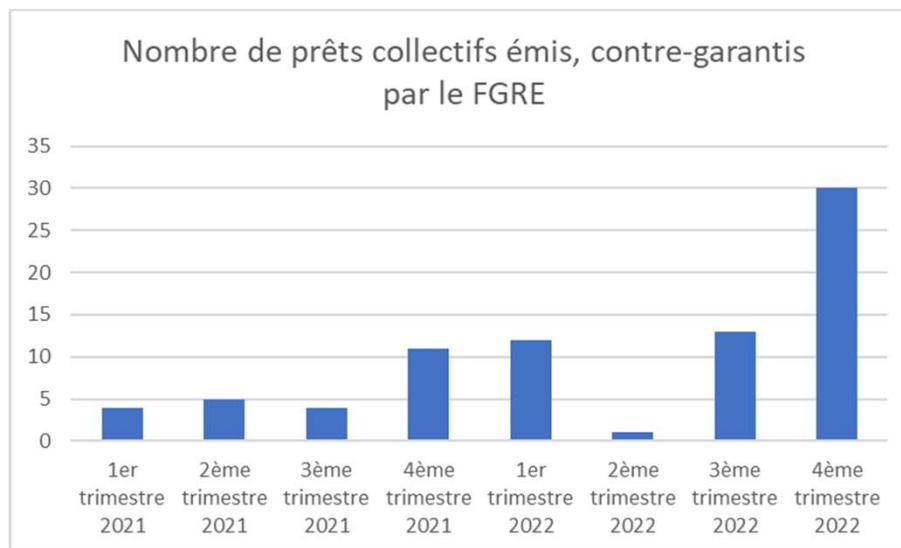
- Vis-à-vis des emprunteurs des éco-PTZ :
 - un quart seulement des prêts garantis par le FGRE sont des éco-PTZ « Habiter mieux » qui sont réservés aux ménages qui bénéficient de subventions de l'Anah
 - les ¾ de la production des éco-PTZ couverts par le FGRE sont des dossiers d'éco-PTZ déclarés par 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 : le FGRE couvre les sociétés de caution qui garantissent les éco-PTZ collectifs pour les copropriétés
- et désormais pour le Prêt Avance Rénovation (PAR).



Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

La mobilisation du fonds de garantie de rénovation énergétique

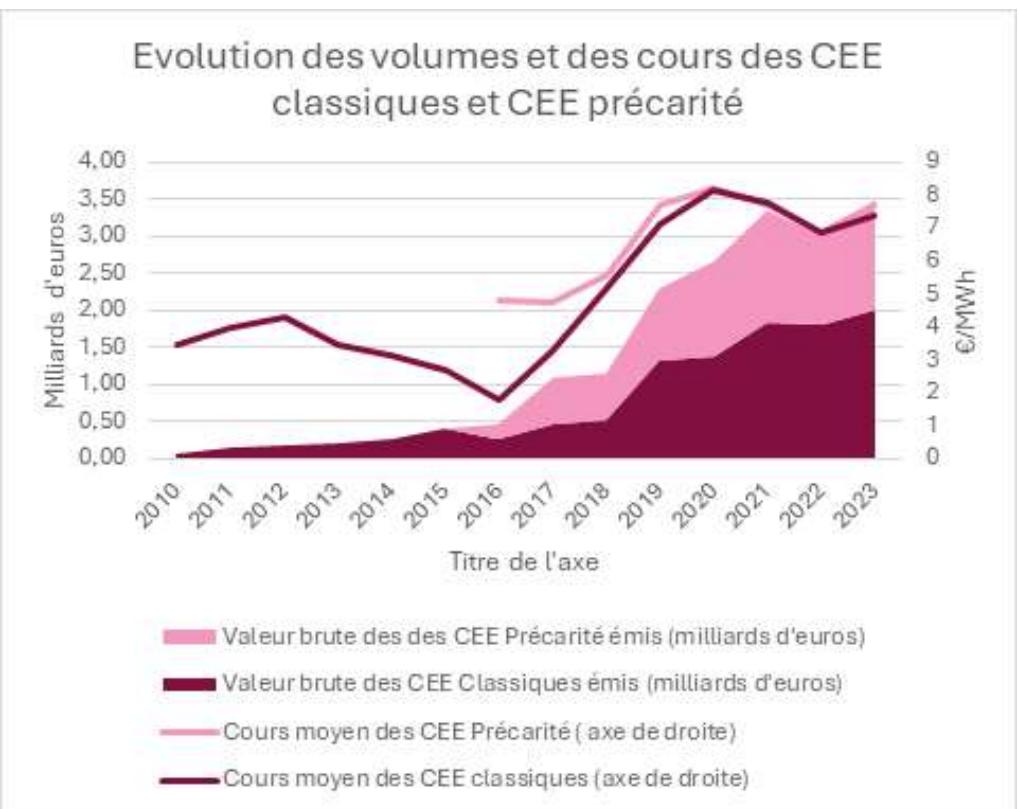
Le FGRE est très peu mobilisé, car peu d'établissements bancaires ont demandé à être conventionnés : seulement 300 demandes de garanties ont été enregistrées en 2022 par la SGFGAS.



Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

La ressource des CEE

Les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) 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



Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

Des sources de financement multiples

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

Multiple sources of funding

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

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

La nécessité d'assembler et distribuer ces ressources

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

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

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

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

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

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



Les enjeux de l'accompagnement

L'importance de l'accompagnement

Les acteurs privés et les associations ayant des financements mixtes

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

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

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

L'Etat et ses établissements publics

Les Espaces Conseil France Rénov'

Les sociétés de tiers financement
SERAFIN

Les collectivités locales

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

Les Porteurs de programmes de lutte contre la PE

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

Les services d'action sociale

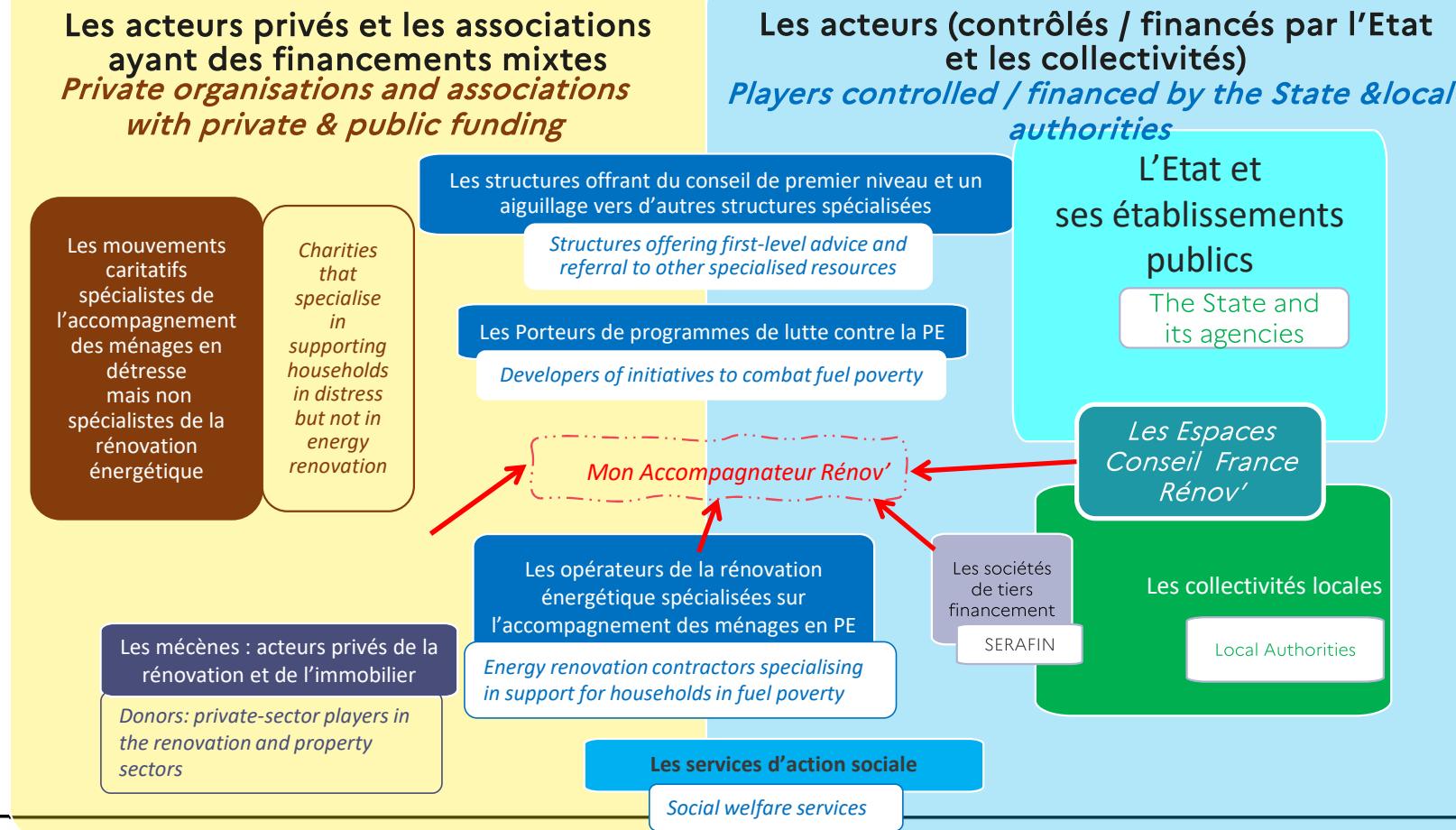
Mon Accompagnateur Rénov'

Cartographie des acteurs

Des compétences multiples

Des passages de relais et des collaborations à structurer localement

L'importance de l'accompagnement



Cartographie des acteurs
Mapping of players

Des compétences multiples

Des passages de relais et des collaborations à structurer localement

A wide range of skills, Handovers and collaboration to be structured locally



L'importance de l'accompagnement

L'expérience des Sociétés de tiers-financement

L'accompagnement et l'assemblage des ressources dans des plans de financement

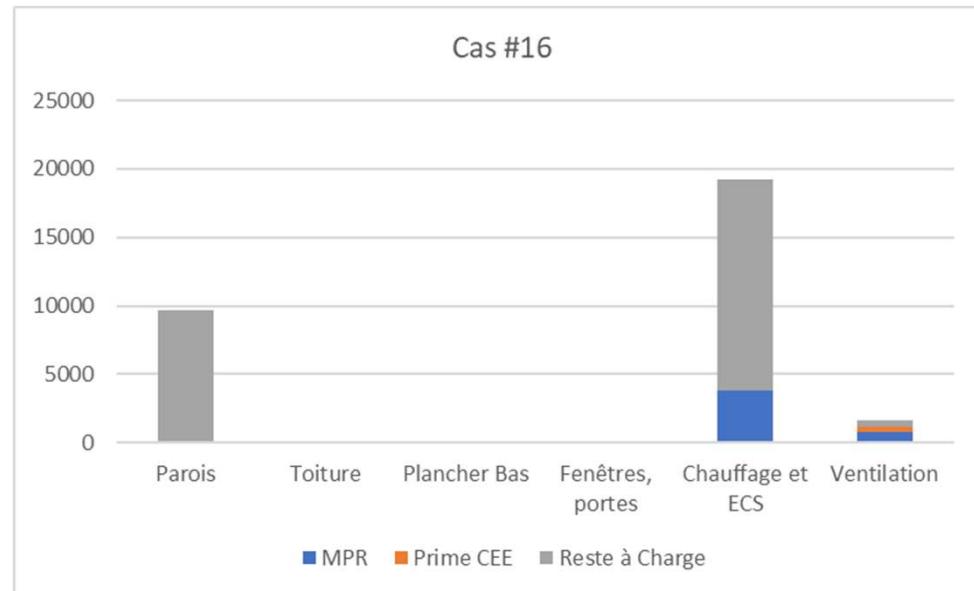
- ▶ Etudes de cas à partir de dossiers financés par Hauts-de-France Pass Rénovation, pour des ménages aux revenus très modestes/modestes, propriétaires de maisons individuelles et copropriétaires
- ▶ Caractéristiques des dossiers : intégration accompagnement & financement
 - ▶ Montage des dossiers MPRS / Coups de Pouce Rénovation globale,
 - ▶ Avance des aides,
 - ▶ Un éco-PTZ Rénovation Globale, montant fonction de la capacité de remboursement
 - ▶ Programme de travaux compatible avec le 'BBC par étapes' ajusté en fonction du 'reste à vivre'

L'importance de l'accompagnement

L'expérience des Sociétés de tiers-financement

Exemple 1 : Maison individuelle, DPE G

Ménage: famille monoparentale (45 ans), 2 enfants, revenu fiscal de référence : 16 728 €



- Programme de travaux de référence : budget 30 480 € pour passer de G à C
- Si cette personne n'avait pas fait appel à un accompagnement et s'était orientée sur internet vers MPR, le montant restant à sa charge serait de 25 000 €. Le taux d'endettement est déjà de 65% car elle rembourse un prêt immobilier (mensualités de 422 €)...
- Le principal poste de travaux n'est pas énergétique. Montant des travaux à réaliser = 97 480 € car il faut refaire totalement la toiture !

L'importance de l'accompagnement

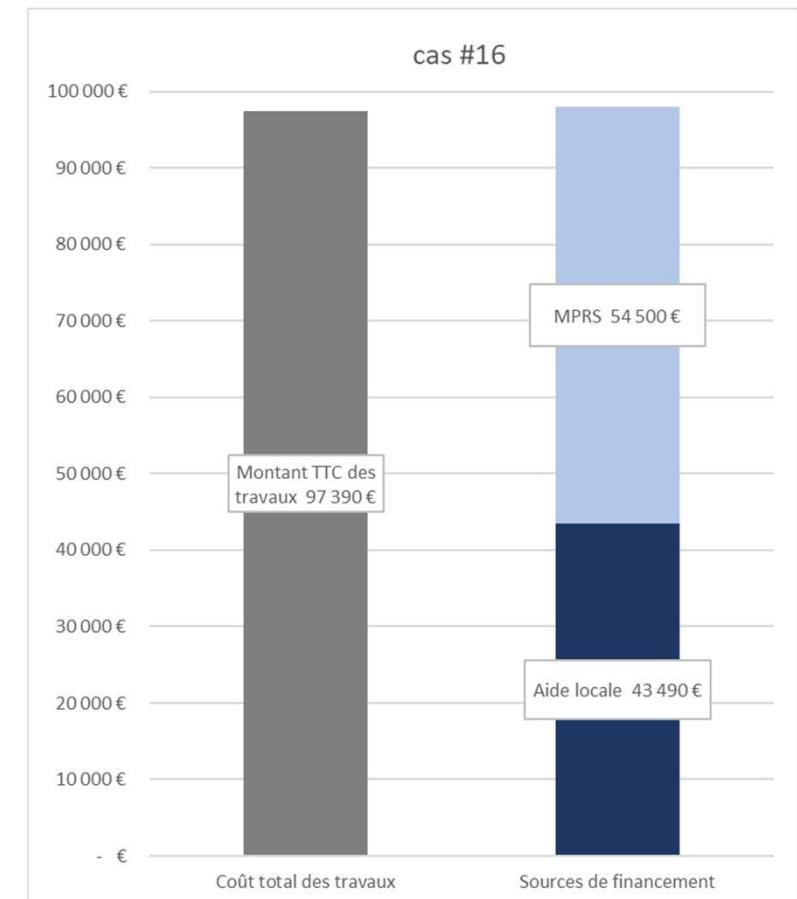
L'expérience des Sociétés de tiers-financement

Exemple 1 : Maison individuelle, DPE G → DPE C

Ménage: famille monoparentale (45 ans), 2 enfants, revenu fiscal de référence : 16 728 €

Accompagnement par Eco Habitat

- Ce dossier est exemplaire de l'ingénierie sociale et financière déployée par Eco Habitat, 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 €), MaPrimeRénov' Sérénité (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



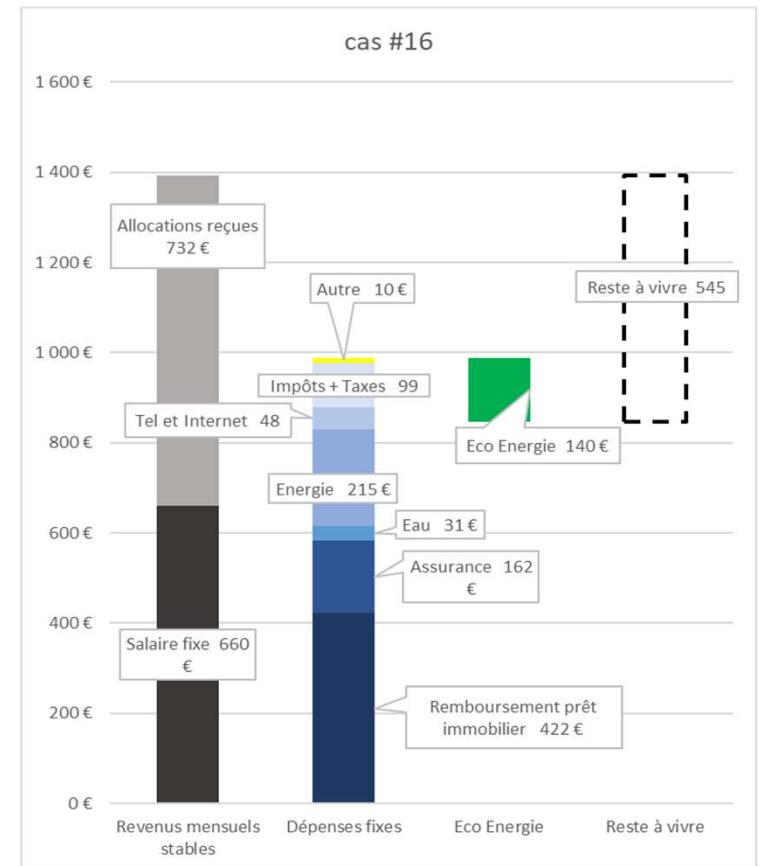
L'importance de l'accompagnement

L'expérience des Sociétés de tiers-financement

Exemple 1 : Maison individuelle, DPE G → DPE C

Ménage: famille mono-parentale (45 ans), 2 enfants, revenu fiscal de référence : 16 728 €,

- Hauts-de-France Pass Rénovation a joué le rôle de mandataire pour faciliter la réalisation des demandes de subventions de l'Anah et pouvoirs les avancer. Hauts-de-France Pass Rénovation 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 €.**

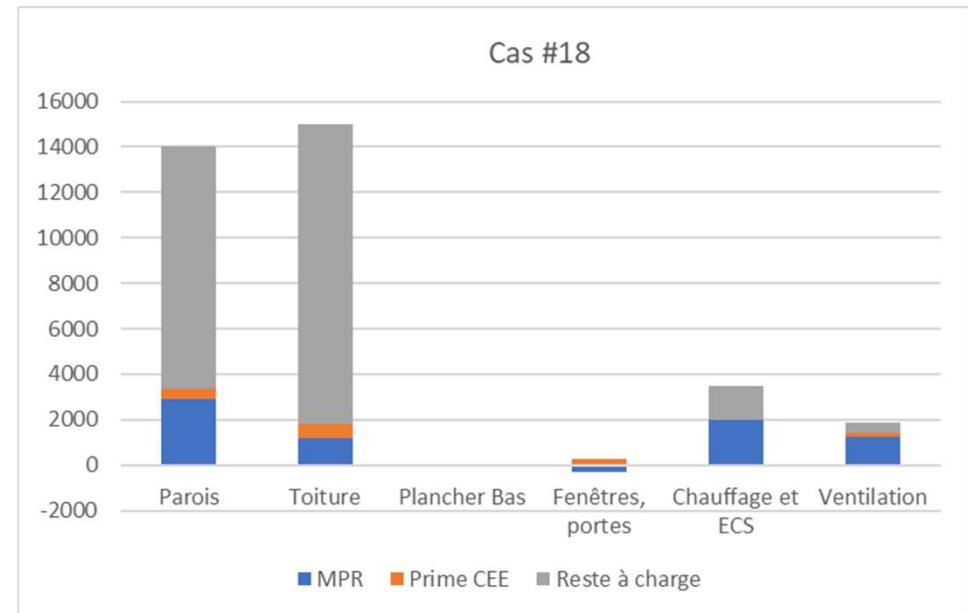
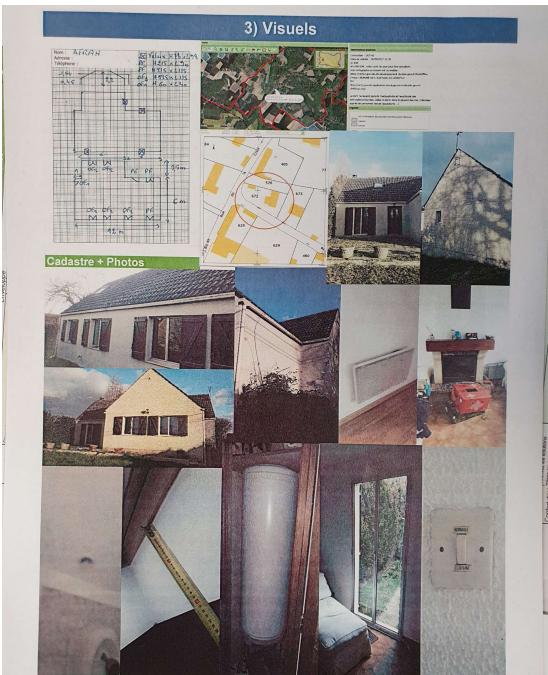


L'importance de l'accompagnement

L'expérience des Sociétés de tiers-financement

Exemple 2 : Maison individuelle, DPE D

Ménage: couple (49 et 36 ans), 2 enfants,
revenu fiscal de référence : 5 547 €



- Le programme de travaux de référence représente un budget de 35 000 € pour passer de D à C
- Si ce couple n'avait pas fait appel à un accompagnement et s'était orientée sur l'internet vers MPR, le montant restant à sa charge serait de 32 500 € ... 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 : le chauffage et peut-être la ventilation, qui comportent les 'reste à charge' les moins importants.

L'importance de l'accompagnement

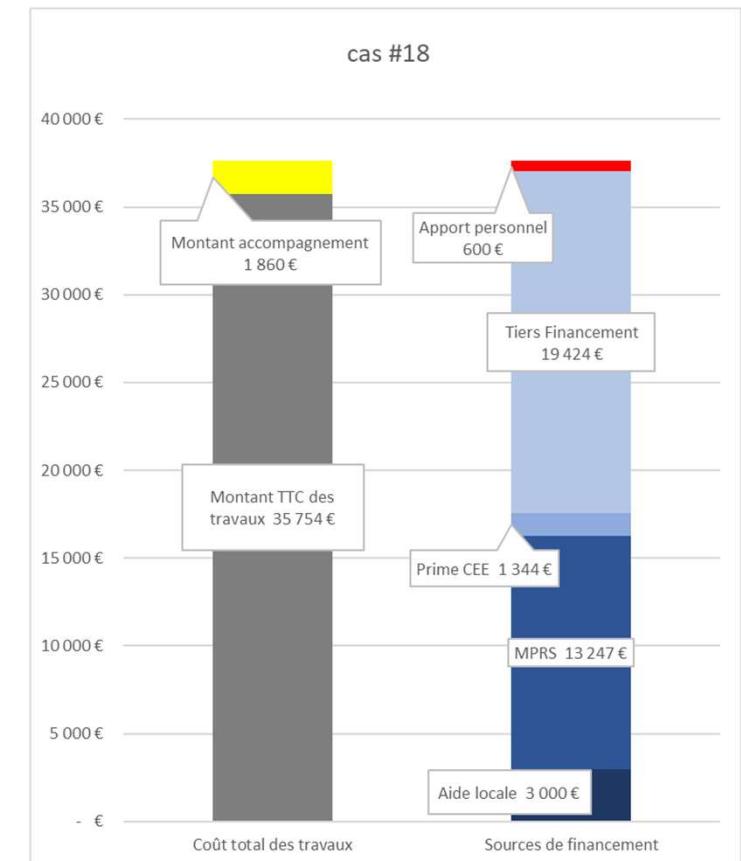
L'expérience des Sociétés de tiers-financement

Exemple 2 : Maison individuelle, DPE D → C

Ménage: couple (49 et 36 ans), 2 enfants, revenu fiscal de référence : 5 547 €

Contacte directement Hauts-de-France Pass Rénovation

- Le montant des travaux (35 754 €) a été financé à hauteur de 13 246 € par MaPrimeRénov' Sérénité 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%.
- Hauts de France Pass Rénovation est intervenu comme mandataire du ménage pour mobiliser ces subventions 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 aux 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 Hauts-de-France Pass Rénovation qui est payable lorsque le ménage signe le contrat d'accompagnement.



L'importance de l'accompagnement

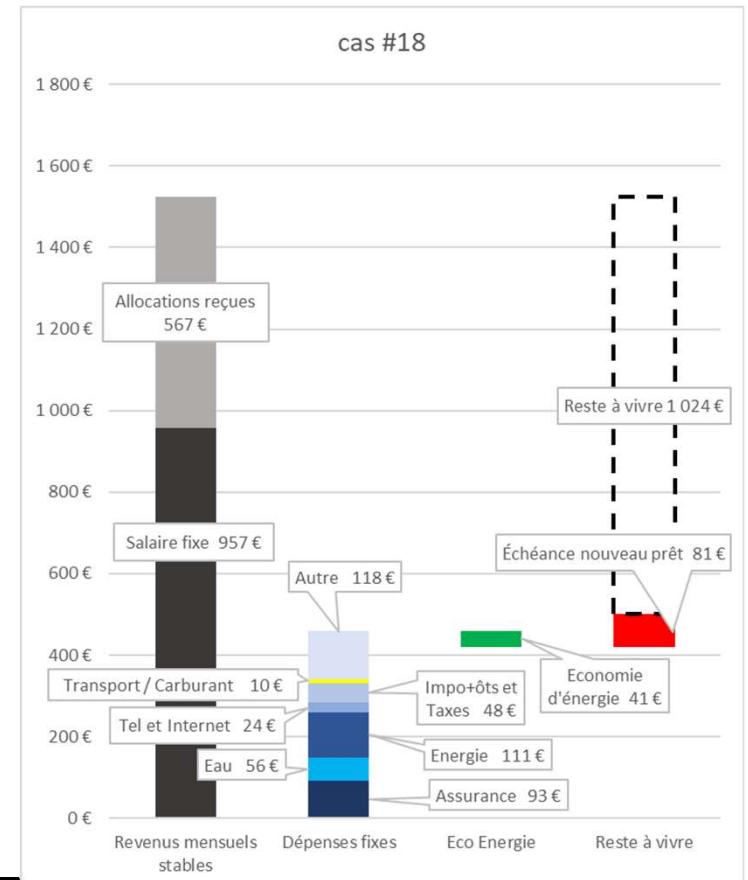
L'expérience des Sociétés de tiers-financement

Exemple 2 : Maison individuelle, DPE D → C

Ménage: couple (49 et 36 ans), 2 enfants, revenu fiscal de référence : 5 547 €

Contactez directement Hauts-de-France Pass Rénovation

- En appliquant la méthode d'évaluation des commissions de traitement des situations de surendettement, 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.
- Hauts-de-France Pass Rénovation 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 était réaliste.



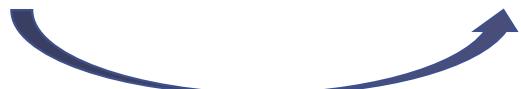
L'importance de l'accompagnement

L'expérience des Sociétés de tiers-financement

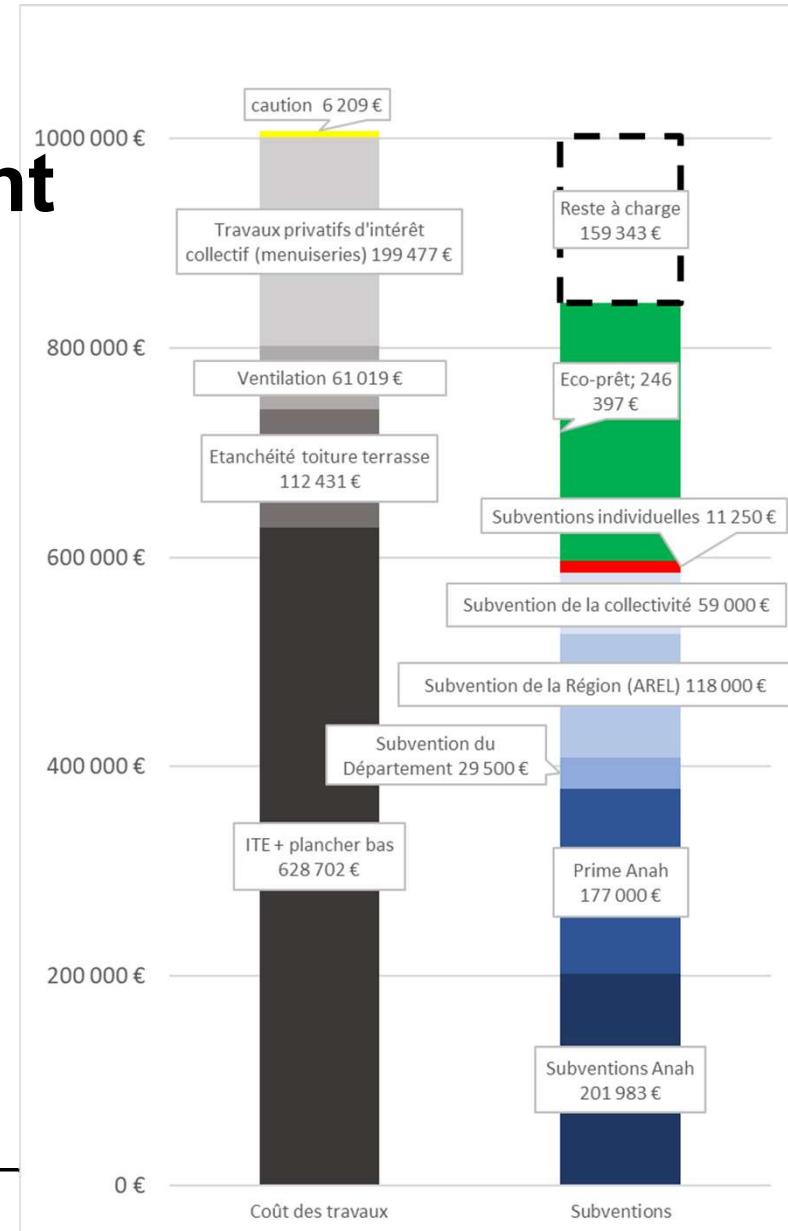
Exemple 3 : Immeuble en copropriété

59 appartements (39 PO, 20 PB)

Avant travaux		Après travaux	
CEP	GES	CEP	GES
216	63	100	29
D	F	C	D



- Les subventions octroyées au Syndicat de copropriété couvrent 60 % des travaux
- 12 propriétaires occupants ont en outre perçu des primes individuelles.



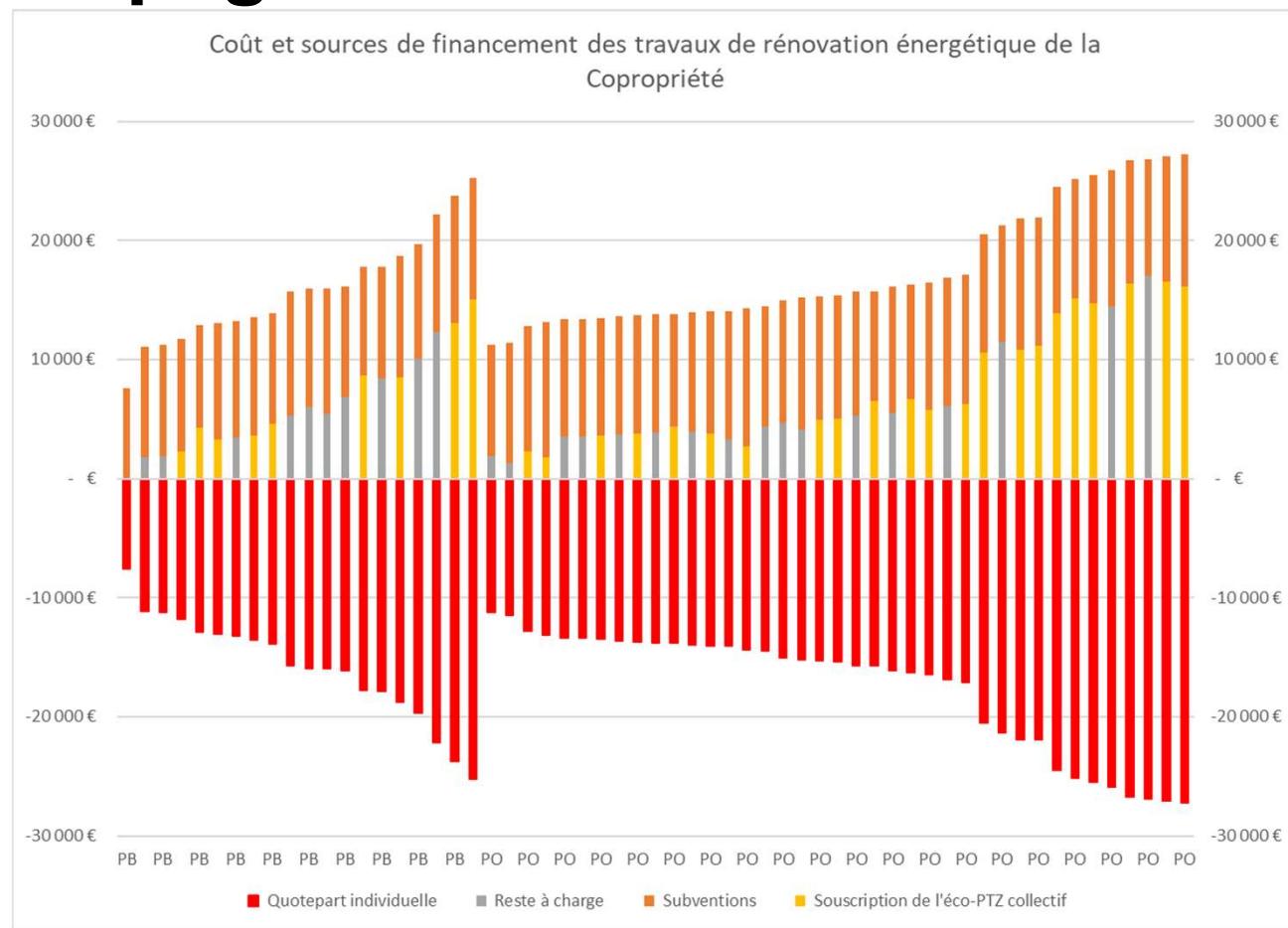
L'importance de l'accompagnement

L'expérience des Sociétés de tiers-financement

Exemple 3 : Immeuble en copropriété

59 appartements (39 PO, 20 PB)

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



L'importance de l'accompagnement



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

Plusieurs rôles :

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

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

Several roles:

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

L'importance de l'accompagnement

Renforcer l'accompagnement en permettant son financement

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



- ▶ Des programmes CEE:



Programmes financed by Energy Efficiency Certificates

Des coûts liés à la spécificité de l'accompagnement

Costs related to providing specific assistance

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

Sommaire

1 Diagnostic

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

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

2 Propositions

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

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

3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

a) *Exploration of impact contracts*

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

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

3 défis

3 challenges

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

Between grants and loans: supplementing sources of financing

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

Improving the efficiency of assistance schemes, reducing costs

Intégrer financement des travaux, conseil / accompagnement / contrôle qualité

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

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

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

De nouveaux moyens d'actions pour compléter les mécanismes existants

New means of action to complement existing mechanisms

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

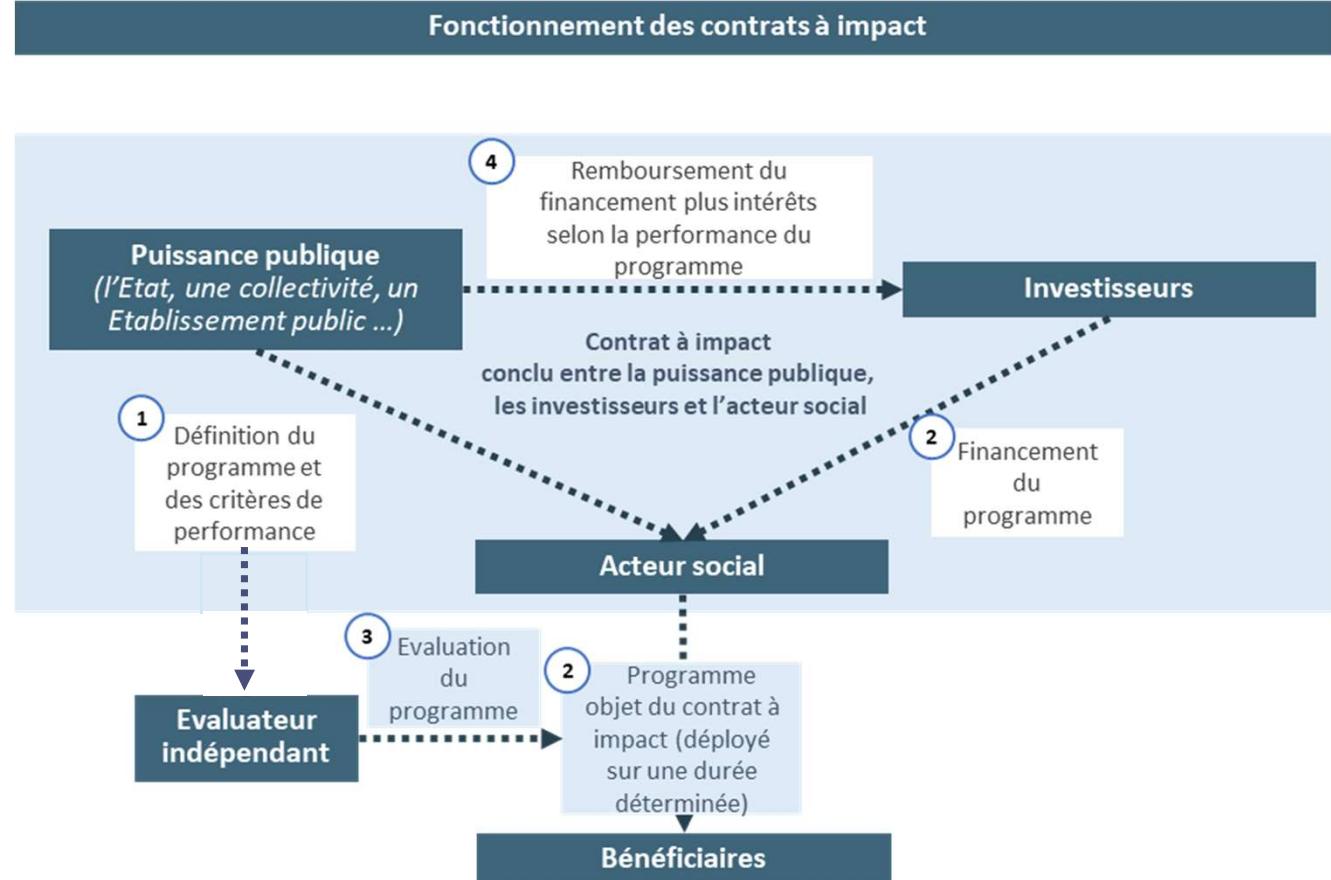
- ▶ Le Contrat à impact doit permettre de convaincre les parties prenantes du bien-fondé du mécanisme, de pérenniser une coopération entre acteurs publics et privés et un portage fort du risque par le secteur privé

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

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

Proposition

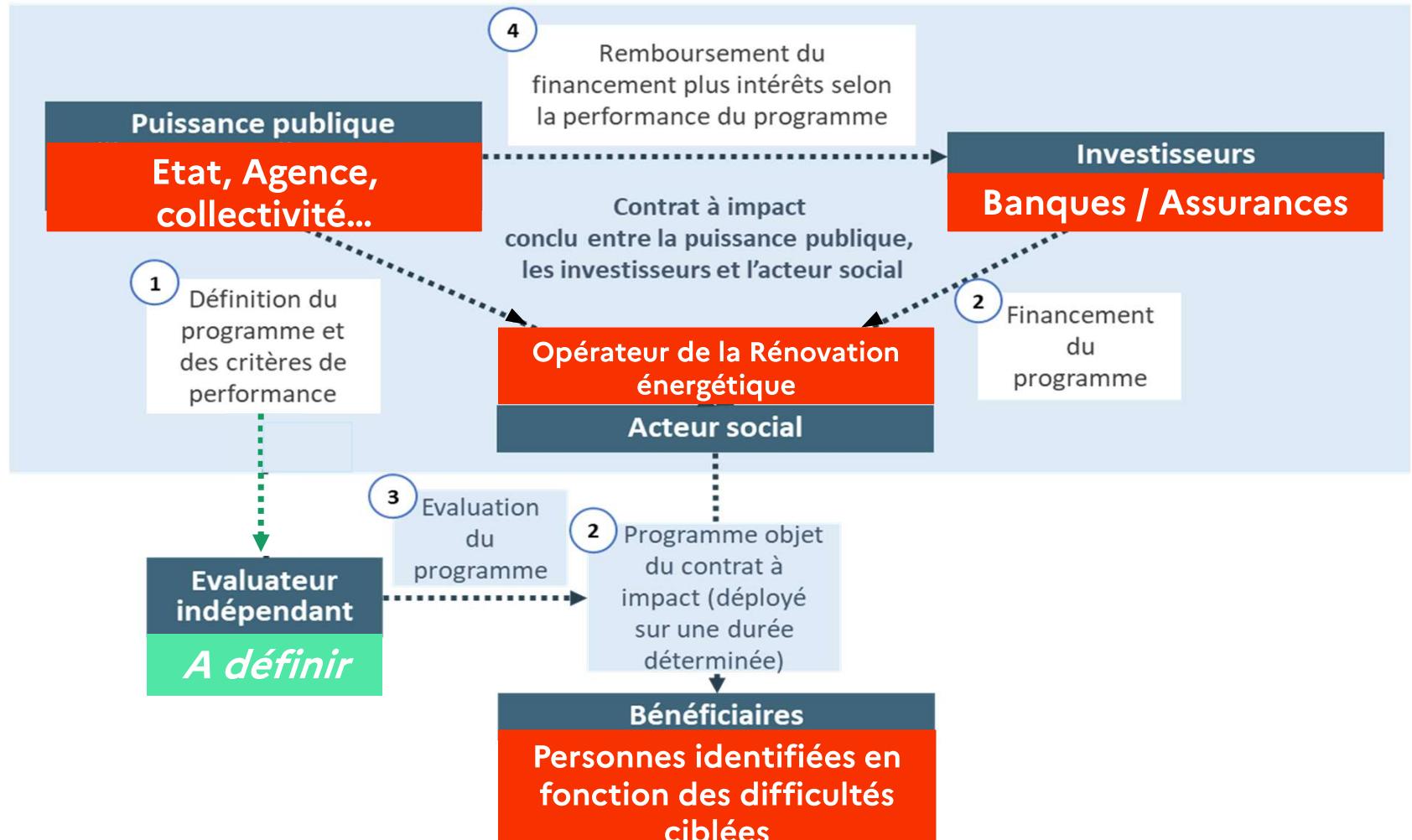
Schéma de synthèse du Contrat à impact



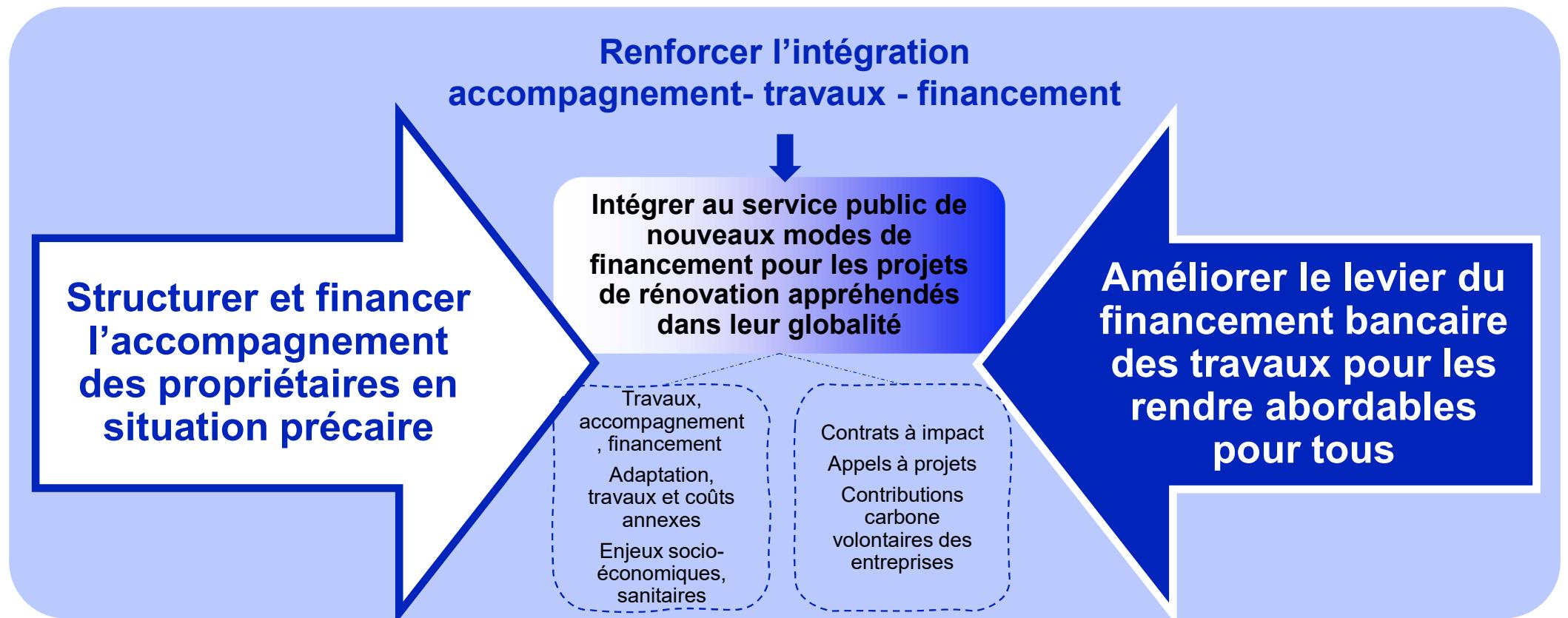
- ▶ *Financial partnership: private investors pre-fund an innovative social programme of interest to a government*
- ▶ *Based on a pre-approved and measurable commitment to reach targeted impacts*
- ▶ *Private investors are reimbursed by the government if the objectives initially set are met*

Proposition

Schéma de synthèse du Contrat à impact



Recommandations à l'égard de la puissance publique



Recommandations à l'égard de la puissance publique *Recommendations to public authorities*

Renforcer l'intégration

Accompagnement – coordination des travaux – financement

Strengthening the integration of assistance, coordination of deep renovations and financing

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

*Structuring and financing
support for vulnerable
homeowners*

**Intégrer au service
public de nouveaux
modes de financement
pour les projets de
rénovation appréhendés
dans leur globalité /**

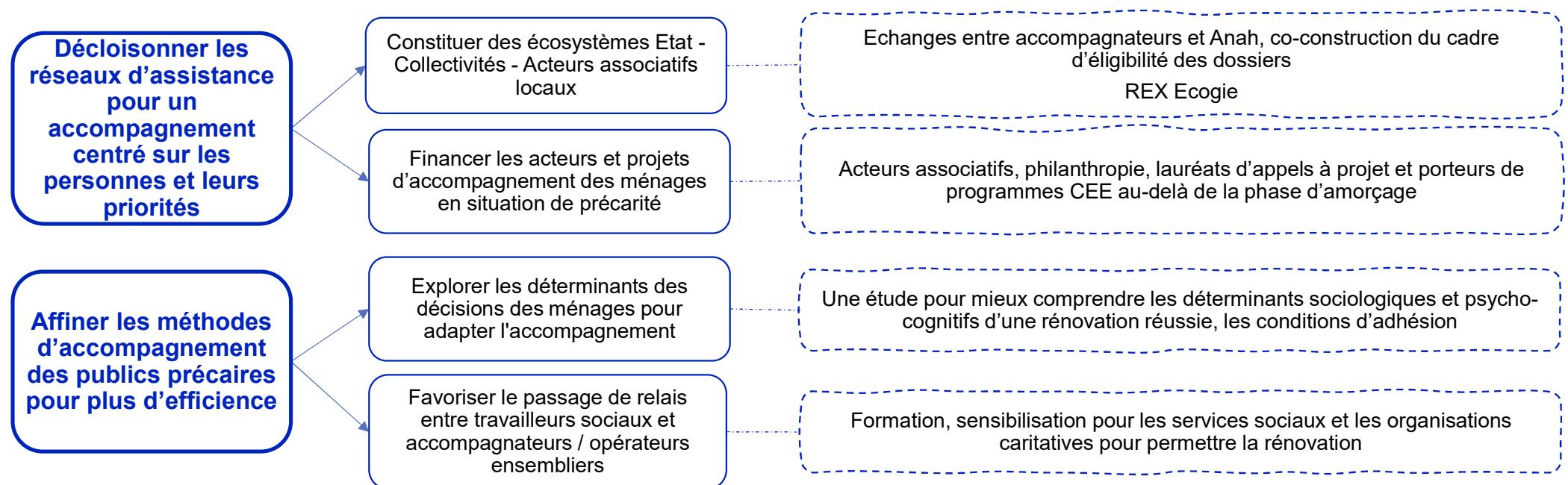
*Incorporate new financing
mechanisms into the public
service for comprehensive
renovation projects*

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

*Improving bank financing of deep
renovations to make them affordable
for all*

Recommandations à l'égard de la puissance publique

Structurer et financer l'accompagnement des propriétaires en situation précaire



Recommandations à l'égard de la puissance publique *Recommendations to public authorities*

Structurer et financer l'accompagnement des propriétaires en situation précaire

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

- Constituer des écosystèmes Etat - Collectivités - Acteurs associatifs locaux
- AdAPTER le financement des acteurs et projets d'accompagnement des ménages en situation de précarité

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

- Explorer les déterminants des décisions des ménages pour adapter l'accompagnement
- Favoriser le passage de relais entre travailleurs sociaux et accompagnateurs / opérateurs ensembliers

*Improve the leverage of financing work to make them
affordable for all*

***Breaking down the
barriers between
assistance networks to
provide support
focused on the people
and their priorities***

*Creating ecosystems between the
State, local authorities and local
associations*

*Adapting financial support for
those involved in projects to help
households in precarious
situations*

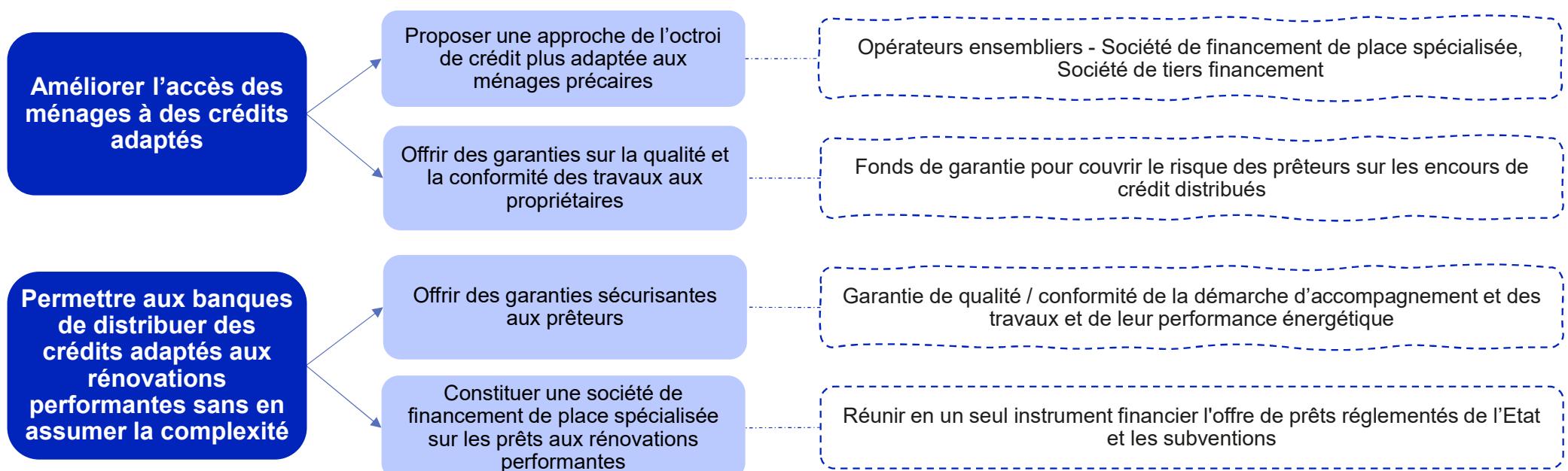
***Refining support
methods for vulnerable
groups to improve
efficiency***

*Exploring the drivers of household
decisions in order to adapt the
assistance provided*

*Encouraging the handover
between social workers and
technical / financial assistance for
deep renovations*

Recommandations à l'égard de la puissance publique

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



Recommandations à l'égard de la puissance publique *Recommendations to public authorities*

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

Améliorer l'accès des ménages à des crédits adaptés

- Proposer une approche de l'octroi de crédit plus adaptée aux ménages précaires
- Offrir des garanties sur la qualité et la conformité des travaux aux propriétaires

Permettre aux banques de distribuer des crédits adaptés aux rénovations performantes sans en assumer la complexité

- Offrir des garanties sécurisantes aux prêteurs
- Constituer une société de financement de place spécialisée sur les prêts aux rénovations performantes

Improve the leverage of bank financing to make renovation affordable for all

Improving household access to tailored credit

- Provide a lending approach that is best suited to low-income households*
- Offering owners quality and compliance of works guarantee*

Enable banks to distribute loans adapted to high-performance renovations but without taking on the associated complexity

- Offering lenders secure guarantees*
- Set up a finance company specialising in energy-efficient renovation loans*

Sommaire

1 Diagnostic

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

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

2 Propositions

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

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

3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

a) *Exploration of impact contracts*

Exploration ultérieure du potentiel des contrats à impacts

Exploring the potential of impact contracts

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

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

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

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

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

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

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

- Expérimentation : sécurisation du dispositif, définition d'un plan d'affaires, mise en exergue des avantages / *Experimentation: securing the scheme, defining a business plan, highlighting the benefits*

- Communication voire généralisation ➔ A suivre ! / *Communication or even roll-out*



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



ADEME