



JUILLET 2024

Analyse des besoins et solutions pour **augmenter** les investissements dans les rénovations performantes et les EnR dans le secteur résidentiel



This project has received funding from the European Union's LIFE+ programme 2021 – 2027 under the grant agreement No 101119759.

AVERTISSEMENT

Les points de vue et opinions exprimés dans ce document sont ceux des auteurs uniquement et ne reflètent pas nécessairement ceux de l'Union européenne ou de l'Agence Exécutive Européenne pour le Climat, les Infrastructures et l'Environnement (CINEA). Ni l'Union européenne ni CINEA ne peuvent en être tenues responsables.

L'information attribuée à des contreparties nommées résulte de l'interprétation et de l'analyse des données publiques récoltées par le Consortium constitué de l'Agence de la transition écologique (ADEME), 2 Degrees Investing Initiative (2DII) et Res publica.

AUTEURS

Luwana SCHALL (2 Degrees Investing Initiative), Guillaume LORENTZ (2 Degrees Investing Initiative), Samia BAADJ (2 Degrees Investing Initiative)

Comité de relecture :

Sarah MARQUET (ADEME), Augustin REMY (ADEME)

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier les personnes qui ont contribué à cette étude à divers titres dont Res publica pour sa relecture.

Analyse des besoins et solutions pour augmenter les investissements dans les rénovations performantes et les EnR dans le secteur résidentiel

Présentation du projet Firéno+

FiRéno+ est un projet co-financé par l'Union Européenne qui s'adresse à tous les **acteurs œuvrant à la transition écologique du parc de bâtiments résidentiels et tertiaires**. Le projet est mis en œuvre par l'ADEME (Agence de la transition écologique), Res publica, cabinet de conseil spécialisé dans la concertation et le dialogue collaboratif et 2 Degrees Investing Initiative (2DII), think tank spécialisé dans la finance durable. Ce projet est co-financé par l'Agence Exécutive Européenne pour le Climat, les Infrastructures et l'Environnement (CINEA).

Une utilisation efficace et décarbonée de l'énergie est essentielle pour atteindre les objectifs de l'UE en matière de climat et d'énergie. Les bâtiments représentent le plus **grand potentiel** d'économie d'énergie et offrent de bonnes perspectives en matière de production d'énergie renouvelable. Cependant, à ce jour, les investissements dans la rénovation performante et les énergies renouvelables dans le bâtiment sont largement **insuffisants** en France.

L'objectif du projet Firéno+ est **d'accroître les investissements** dans la **rénovation performante**¹ et l'intégration des **énergies renouvelables (EnR)** dans le secteur du bâtiment. Ce projet, d'une durée de deux ans, organise le **dialogue** de tous les acteurs concernés pour renforcer le financement de la rénovation performante des bâtiments en France (Hexagone et Départements et Régions d'Outre-Mer - DROM): les acteurs du bâtiment, les banques et autres financeurs, les associations, les propriétaires privés et publics, etc. Une série de **réunions de travail** (groupes de travail, tables-rondes et séances plénières) favoriseront les échanges et les réflexions collectives.

FiRéno+ se fixe **trois objectifs stratégiques** :

1. **Elaborer collectivement des solutions** pour lever les barrières de la demande et de l'offre en vue de l'augmentation du financement privé des rénovations performantes et les EnR de petite taille intégrées² au bâtiment.
2. **Favoriser les actions mutuellement bénéfiques et la collaboration à long terme** en brisant les cloisonnements entre les acteurs concernés : les autorités et agences publiques, le secteur privé non financier, le secteur financier, les propriétaires, etc.
3. **Etablir une feuille de route concrète** des actions prioritaires à mener pour **accroître les investissements** dans les rénovations performantes et les EnR, à l'attention des décideurs et des porteurs de projet.

¹ Selon l'article 155 de la loi Climat et Résilience la rénovation performante consiste en l'atteinte des classes A et B du diagnostic de performance énergétique (DPE) (ou C lorsque le logement à rénover est classé F ou G) via l'étude de six postes de rénovation : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage, et d'eau sanitaire.

² Parfois référencées comme petits dispositifs intégrés d'énergies renouvelables (PDIEr) et SSIR (*small scale integrated renewables* (SSIR) en anglais

Les résultats attendus

Les actions permettront in fine d'augmenter le financement de **3 milliards d'euros par an** vers des rénovations performantes et des EnR pour les résultats suivants :

- **des économies d'énergie : 1 TWh par an**
- **une utilisation d'énergies renouvelables : supérieure à 2,5 TWh par an, départ 2028**
- **une réduction des émissions équivalent CO₂ : 230 kt par an**

Le panorama des solutions de financement de la rénovation énergétique des bâtiments

2DII, en collaboration avec l'ADEME, a réalisé un panorama des **solutions de financement (publiques et privées) existantes** de la rénovation énergétique des bâtiments et des **barrières à l'entrée et des obstacles à la rénovation**. Ce panorama analyse les conditions actuelles **d'investissement** dans la rénovation pour les ménages (avec ou sans recours aux énergies renouvelables - EnR « intégrées au bâtiment ») dans le secteur du bâtiment **résidentiel privé**³. Le constat principal du panorama est l'**insuffisance des investissements nécessaires** pour servir l'objectif commun de **massification** de la rénovation énergétique en France.

En effet, on observe que la massification de la rénovation nécessite de **multiplier au moins par deux l'investissement** annuel total (public et privé)⁴ en rénovation énergétique en quelques années.

A partir de ce constat, il semble opportun d'étudier les axes de financements nécessaires pour atteindre les objectifs fixés.

Ainsi, le panorama se construit en trois moments : celui de l'étude et du constat de l'insuffisance, l'identification des barrières et obstacles à la rénovation et enfin la proposition d'axes de financements.

Le panorama a notamment pour objectif de préparer les travaux de la plénière du 25 septembre 2024 à Paris et d'offrir un **support aux séances des groupes de travail thématiques** et aux tables rondes⁵. Les solutions identifiées collectivement devront à terme contribuer à augmenter le financement **privé** de la rénovation performante en France et, peut-être, rayonner sur d'autres Etats membres qui travaillent de leur côté sur un projet similaire à FiRéno+. Le panorama est **mis à disposition de toutes les parties prenantes et du public**.

Dans un premier temps, le panorama offre **une mise en contexte**. Il rappelle l'importance du « chantier » de la rénovation énergétique des bâtiments pour la France et l'UE en l'identifiant comme un **puissant levier d'action** pour atténuer le changement climatique et pour atteindre des cibles ambitieuses qui sont fixées au niveau européen⁶. Dans ce cadre, la (re)dynamisation des EnR « intégrées au bâtiment » est également soulevée. Puis, en deuxième partie sont rappelés les **objectifs** du projet européen FiRéno+ et ses **résultats attendus** (cf. ci-dessus).

S'ensuit en troisième partie le **cadre réglementaire** applicable à la rénovation en France. Cette partie clarifie tout d'abord la compréhension générale de la rénovation en définissant certains termes

³ Les enjeux du secteur tertiaire sont couverts par des travaux de l'ADEME menés en parallèle.

⁴ Selon I4CE et les membres de la Convention citoyenne pour le climat (CCC)

⁵ Il est à noter que les groupes de travail et les tables rondes adresseront le résidentiel ainsi que le tertiaire.

⁶ La neutralité carbone à horizon 2050 et la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2030 de 55 % au niveau européen par rapport à 1990.

clés liés tels que la **rénovation performante**⁷ et les **installations EnR intégrées au bâtiment** (et donc à petite échelle)⁸. La qualification **RGE** (reconnu garant de l'environnement) et le rôle du **DPE** (diagnostic de performance énergétique) y sont également précisés. Avec la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) de 2015, la loi énergie-climat (LEC) de 2019 et la loi Climat et résilience de 2021, le cadre réglementaire relatif à la rénovation énergétique en France a beaucoup évolué ces dernières années. Les aides publiques (dont la création du dispositif **Mon Accompagnateur Rénov' - MAR**) ou encore les obligations de rénovation (comme l'interdiction progressive de la mise en location des passoires thermiques) en sont des illustrations. Un point est également fait sur **le parc résidentiel en France** en habitat collectif et individuel en 2023 : selon l'Insee, en 2023, 82% des logements en France⁹ sont des résidences principales et 57% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. Ces ménages sont éligibles, sous certaines conditions, à des aides publiques à la rénovation. En dépit de l'alignement des aides proposées par l'Etat en adéquation avec les caractéristiques du parc résidentiel en France, **la massification de la rénovation tarde à se mettre en place**.

Des pistes pour le passage à échelle sont donc à explorer.

Une quatrième partie présente le **rôle de l'Etat** dans **la rénovation performante de l'habitat dans le résidentiel** en listant les principaux acteurs et leurs rôles respectifs en la matière : **l'Etat, l'ANAH** (l'Agence nationale de l'habitat) et ses opérateurs, **les collectivités locales et territoriales, l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), l'ADEME** et d'autres organismes comme les caisses de retraite. Les leviers d'accompagnement mis en place par l'Etat pour les ménages sont introduits comme le programme **Mon Accompagnateur Rénov' (MAR')** dont l'un des axes est de financer les accompagnements à la rénovation énergétique en logement individuel (obtention des primes pour travaux : MaPrimeRénov' et aides de l'Anah) et collectif du réseau France Rénov'. Ensuite, un point est fait sur les différents dispositifs d'aides avec leurs critères d'octroi respectifs (en date de mai 2024) : **MaPrimeRénov' (MPR)**, les **Certificats d'économies d'énergie (CEE)** et les autres primes (Coup de pouce), les **activités de prêt pour la rénovation énergétique** (dont **l'éco-prêt à taux zéro** et le **prêt avance rénovation**), les allègements fiscaux, les potentielles aides locales ainsi que les aides pour les installations EnR dans le cadre d'une rénovation. Il est à noter que le dispositif MaPrimeRénov' (MPR), modifié et mis en œuvre le 1er janvier 2024, distingue désormais **Parcours accompagné** (requérant que les ménages soient assistés par un MAR du réseau France Rénov' pour la partie technique, permettant ainsi un saut d'au moins deux classes énergétiques) et **Parcours par geste**. Le dispositif MPR permet par ailleurs un cumul avec les CEE (parcours par geste) et avec l'éco-PTZ (parcours accompagné).

En cinquième partie, le panorama aborde **le rôle des acteurs privés** dans la rénovation performante de l'habitat résidentiel en listant les principaux acteurs en la matière selon qu'ils sont **agréés par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)** (les établissements de crédit, les sociétés de financement, les sociétés de tiers-financement (STF), dont l'association Serafin, les mutuelles et compagnies d'assurance,...) **ou non agréés par l'ACPR**. Les **solutions de financement attachées** y sont étudiées avec, pour chacune d'entre elles, le taux d'utilisation (lorsqu'il est disponible). Les produits les plus utilisés sont les prêts immobiliers/PEL ou les crédits à la consommation octroyés par les établissements de crédit ou les organismes de crédit à la consommation. D'autres acteurs faisant appel à **l'innovation** et œuvrant au service de l'intérêt public pour accompagner les ménages sont également évoqués (comme les entreprises à mission avec des modèles d'entreprise innovants, les plateformes qui proposent le financement

⁷ La rénovation performante consiste en l'atteinte des classes A et B du diagnostic de performance énergétique (DPE) (ou C lorsque le logement à rénover est classé F ou G) via l'étude de six postes de rénovation : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage, et d'eau sanitaire.

⁸ Des petites unités solaires comme les BIPV (système de production d'énergie solaire photovoltaïque intégré au bâtiment) et BAPV (système de production d'énergie solaire photovoltaïque attaché ou attenant au bâtiment) sont des exemples d'installations EnR intégrées au bâtiment utilisant l'énergie générée par le soleil. Il s'agit ici d'équipement pour un usage privé.

⁹ Hors Mayotte

participatif,...). Enfin, les **initiatives européennes** pour créer le dialogue avec les banques sont présentées à la fin de cette section (comme la base de données DEEP¹⁰ et la boîte à outils de souscription Underwriting Toolkit proposés par la Coalition européenne pour le financement de l'efficacité énergétique-EEFIG¹¹).

La sixième partie aborde la **coopération entre le secteur public et privé**. Il est notamment identifié le besoin d'une meilleure coordination de l'action des parties prenantes ainsi que la **nécessité de mobiliser davantage le secteur privé**.

Les **barrières** à l'entrée et les **obstacles actuels** à la rénovation dans le résidentiel sont analysés en septième partie du document. Il est établi une distinction entre les barrières actuelles rencontrées par les **ménages** et celles rencontrées par les **acteurs financiers** dans le financement de la rénovation, notamment par les établissements de crédit et les sociétés de tiers-financement (STF). Les raisons freinant l'investissement dans la rénovation avancées par les ménages, y compris l'utilisation des aides proposées par l'Etat, sont multiples : **l'obtention d'un financement, la complexité et la rigueur du dispositif d'aides ou encore la disponibilité d'artisans qualifiés**. S'agissant des financeurs, les obstacles sont différents, mais non moindres : manque de connaissances techniques relatives à la rénovation, manque d'outils et de données précises et pertinentes pour un suivi, complexité de la distribution d'éco-PTZ,... Un focus est par ailleurs fait sur les **préoccupations des établissements de crédit** dans le cadre d'une activité de financement des travaux de rénovations (comme l'appréciation du niveau de performance des travaux pour sécuriser la valeur du bien immobilier, le processus de distribution d'éco-PTZ,...) et au-delà (comme la conformité aux règles prudentielles et au cadre réglementaire en matière de publication d'informations non-financières,...).

Sont ensuite résumés dans un huitième chapitre les **besoins des porteurs de projets** face aux solutions actuelles dans le résidentiel. Il apparaît que le **montant restant à financer (RAF)** reste très souvent trop important pour la plupart des ménages, en particulier dans un environnement de taux d'intérêt durablement élevés. Quant aux acteurs financiers, il s'avère qu'une meilleure articulation de l'offre d'aides proposée par l'Etat pourrait contribuer à ce que davantage de rénovations aboutissent.

Dans le chapitre neuf, le panorama propose **des axes de nouvelles voies de financement**. Il structure, en amont des futurs échanges dans les groupes de travail, des **propositions qui seront soumises à débat**. Les axes de financements retenus sont présentés ci-dessous.

Un aperçu des **bonnes pratiques** identifiées en la matière dans d'autres Etats membres (en Allemagne et en Suède) est proposé en fin du document. Il s'agit par exemple de l'instauration d'une feuille de route individuelle pour la rénovation des bâtiments résidentiels ou de la diffusion d'outils d'aide à la décision pour les ménages.

Le panorama se base majoritairement sur une revue de la littérature existante. Des entretiens ciblés auprès des parties prenantes ont été menés pour chaque piste de solution identifiée et se trouvent en fin du document.

¹⁰ *De-risking Energy Efficiency Platform* (Plate-forme pour l'efficacité énergétique)

¹¹ *Energy Efficiency Financial Institutions Group*

Nouveaux axes de financement en discussion

Des **axes de financements innovants** ont été identifiés dans le chapitre 9 afin d'être mis en discussion au cours des tables rondes et des groupes de travail.

Les axes retenus, correspondant à autant de groupes de travail, sont les suivants :

1. Axe offres prêts bancaires liées : Comment le secteur bancaire va-t-il déployer l'offre systématique de prêts travaux lors de la mobilisation d'un prêt immobilier pour massifier la rénovation performante ?

Mission principale : *augmenter le nombre de projets immobiliers à impact énergétique et environnemental par la réalisation de travaux de rénovation ; permettre aux banques et clients d'être les acteurs de la transition écologique. Intégrer systématiquement la considération, par le conseiller bancaire, de la **mise en place d'un prêt travaux ou d'un éco-PTZ destinés à la rénovation lors de la contractualisation d'un prêt immobilier.***

2. Axe employeur : Le financement par l'employeur peut-il avoir un effet de levier sur la rénovation performante (notamment en complément des aides de l'Etat) et à quelles conditions ?

Mission principale : *favoriser la **mise en place des rénovations énergétiques par le soutien des entreprises à leurs employés.** Comment les employeurs peuvent-ils fidéliser leurs salariés en les accompagnant financièrement dans la transition énergétique ?*

3. Axe institutionnel : Quelle articulation entre les services publics de rénovation de l'habitat et les offres bancaires pour augmenter les rénovations performantes par les ménages ?

Mission principale : *augmenter le nombre de rénovations énergétiques **par une meilleure articulation entre les services publics de rénovation de l'habitat et les offres bancaires** en proposant une simplification du mode opératoire intégré d'une rénovation et donnant de la visibilité aux travaux initiés par l'association **Agir pour le Climat.***

4. Axe DROM

Les éléments liés aux DROM seront également discutés dans le cadre du projet FiRéno+

TABLE DES MATIERES

1. Contexte	11
2. Objectifs du projet FiRéno+ et du panorama.....	13
3. Cadre réglementaire et définitions clé relatifs à la rénovation performante	14
3.1. Qu'est-ce qu'une « rénovation performante » ?.....	14
3.2. Qu'est-ce que les « installations EnR » à petite échelle ?	15
3.3. Principaux textes de loi encadrant la rénovation énergétique en France	17
3.4. Le parc résidentiel en France en habitat collectif et individuel en 2023	18
4. Le rôle de l'Etat dans l'amélioration et la rénovation performante de l'habitat dans le résidentiel et les solutions publiques existantes	20
4.1. Les principaux acteurs	20
4.2. Les leviers d'accompagnement mis en place par l'Etat pour les ménages	22
4.3. Les dispositifs publics actuels d'aide et de prêt pour l'amélioration et la rénovation énergétique de l'habitat.....	23
4.3.1. Les primes pour la rénovation.....	24
4.3.2. Les Certificats d'Economies d'Energie (CEE) et les primes	27
4.3.3. Les activités de prêt pour la rénovation énergétique.....	30
4.3.4. Les allègements fiscaux	32
4.3.5. Les aides locales	32
4.4. Les dispositifs publics actuels d'aide pour les installations d'énergies renouvelables (EnR) à petite échelle en phase de production	33
4.4.1. La prime à l'autoconsommation photovoltaïque : prime à l'investissement	33
4.4.2. Le taux de TVA réduit	33
4.4.3. L'obligation d'achat (EDF OA)	33
4.4.4. La fiscalité allégée pour la vente d'électricité issue de panneaux photovoltaïques	34
4.5. Les effets secondaires de certains dispositifs d'aide publics actuels	34
4.6. Une réforme 2024 ambitieuse, dans un contexte de crise du logement.....	35
5. Le rôle des acteurs privés dans l'amélioration et la rénovation performante de l'habitat dans le résidentiel et les solutions privées existantes	36
5.1. Les principaux acteurs	36

5.1.1.	Les financeurs « conventionnels » agréés par l’ACPR et leurs offres de financement.....	36
5.1.2.	Les financeurs « non conventionnels » non agréés par l’ACPR et leurs offres de financement.....	38
5.1.3.	D’autres acteurs privés au service de l’intérêt public pour accompagner les ménages.....	39
5.2.	Les dispositifs privés actuels d’aide et de prêt pour l’amélioration et la rénovation performante de l’habitat dans le résidentiel	39
5.2.1.	Les offres proposées par les établissements bancaires	39
5.2.2.	Les offres proposées par les sociétés de financement (SF).....	40
5.2.3.	Les offres proposées par les sociétés de tiers-financement (STF)	41
5.2.4.	Les offres proposées par des associations ayant des financements mixtes destinées aux ménages aux revenus modestes	42
5.2.5.	D’autres mécanismes de financement privé innovants	43
5.2.6.	Les certificats d’économies d’énergie (CEE)	43
5.3.	Les initiatives en cours de l’association Serafin	44
5.4.	Les initiatives européennes pour créer le dialogue avec les banques	45
6.	La coopération entre les acteurs publics et privés.....	48
6.1.	La coopération actuelle	48
6.2.	Nécessité de la mobilisation du secteur privé	48
7.	Les barrières à l’entrée et obstacles actuels à la rénovation dans le résidentiel	49
7.1.	Les barrières actuelles rencontrées par les ménages.....	49
7.1.1.	Obstacles liés à l’information : La désinformation, le manque d’information ou la surinformation.....	49
7.1.2.	Obstacles liés aux mesures incitatives : La complexité et la rigueur du dispositif d’aides publiques à la rénovation.....	50
7.1.3.	Obstacles liés à la confiance aux acteurs de marché : La peur de ne pas trouver un artisan qualifié et impliqué.....	50
7.1.4.	Obstacles liés à la coordination en logements collectifs : La difficulté de passer à l’acte en cas de copropriété.....	51
7.1.5.	Obstacles financiers : Le financement des travaux.....	51
7.1.6.	Obstacles liés aux préférences personnelles : La motivation en général de rénover	52

7.2. Les barrières actuelles rencontrées par les acteurs financiers dans le financement de la rénovation	52
7.2.1. Les barrières rencontrées par les établissements de crédit.....	53
7.2.2. Les barrières rencontrées par les sociétés de tiers-financement	55
8. Les besoins des porteurs de projets face aux solutions actuelles dans le résidentiel.....	56
9. Pistes de solutions concrètes relatives aux solutions de financement privées.....	57
9.1. Axe offres prêts bancaires liées : Comment le secteur bancaire va-t-il déployer la systématisation aux prêts travaux lors de la mobilisation d'un prêt immobilier pour massifier la rénovation performante ?.....	57
9.2. Axe employeur : Le financement par l'employeur peut-il avoir un effet de levier sur la rénovation performante (notamment en complément des aides de l'Etat) et à quelles conditions ?	60
9.3. Axe institutionnel : Quelle articulation entre les services publics de rénovation de l'habitat et les offres bancaires pour augmenter les rénovations performantes par les ménages ?	62
9.4. Axe DROM	62
9.5. D'autres facteurs de succès à prendre en compte	63
10. Bonnes pratiques d'autres Etats membres (Allemagne, Suède)	64
Annexes	66
Glossaire.....	72
Bibliographie.....	74

1. CONTEXTE

La Commission européenne souhaite **redynamiser** la rénovation énergétique¹² des bâtiments, à la fois du secteur tertiaire et résidentiel¹³, en accord avec son objectif de neutralité carbone pour 2050 et sa trajectoire afférente (loi européenne sur le climat).

En 2015, la France a adopté la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV). Une des ambitions de la loi est de réduire drastiquement la consommation d'énergie du pays, et s'est fixée pour objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à compter de 2017¹⁴. En effet le secteur du bâtiment est aujourd'hui responsable de 25% des émissions de gaz à effet de serre en France, dont 18% liées à l'exploitation des bâtiments résidentiels et tertiaires¹⁵. L'exploitation des bâtiments représente également 47 % des consommations énergétiques annuelles françaises. La **stratégie nationale bas carbone (SNBC)**, la feuille de route de la France pour atteindre la neutralité carbone en 2050, inclut depuis 2020 **l'enjeu de la décarbonation du secteur des bâtiments**, qui joue un rôle central dans la lutte contre le dérèglement climatique¹⁶.

Ce chantier de grande ampleur est stratégique et complexe. En effet, les performances énergétiques du parc résidentiel français sont très hétérogènes. Seulement 25 % des Français habitent dans un logement consommant moins de 150 kWh/m² par an ; 50 % vivent dans un logement consommant entre 150 et 330 kWh/m² par an ; enfin, 25 % résident dans 7 à 8 millions de logements dit « passoires thermiques¹⁷ » consommant plus de 330 kWh/m² par an. Et c'est le plus souvent ici que vivent des ménages déjà en situation de précarité énergétique. L'Etat français consacre un important budget aux aides venant subventionner les ménages dans la rénovation énergétique, **5 milliards € pour MaPrimeRénov' en 2024**¹⁸.

Mais selon l'institut I4CE et les membres de la Convention citoyenne pour le climat (CCC) « la massification de la rénovation nécessite de multiplier au moins par deux l'investissement annuel total (public et privé) en rénovation énergétique en quelques années »¹⁹. A ce stade, les **investissements dans la rénovation performante et les énergies renouvelables** dans le bâtiment sont largement **insuffisants en France**.

D'autres Etats membres consacrent également d'importants moyens à la rénovation thermique des bâtiments : l'Allemagne par exemple dans le cadre de la réforme du BEG²⁰, a prévu un investissement entre **13 à 14 milliards €** par an pour les subventions aux bâtiments économes en énergie, dont un milliard € sera affecté aux nouvelles constructions²¹.

Le coût financier des économies d'énergies est parfois plus facile à justifier dans certaines situations que dans d'autres. En effet, un ancien bâtiment sera souvent plus cher à rénover énergétiquement qu'un bâtiment plus récent. En 2010, l'agglomération de Grenoble a créé l'opération « Mur Mur », dans laquelle 4500 logements²² ont été rénovés en quatre ans avec un coût moyen oscillant entre 20 000€ et 30 000€. En partant sur un coût moyen de 20 000€, si les travaux sont financés par

¹² Beaucoup de termes différents sont utilisés afin de qualifier une rénovation qui a vocation à réduire les gaz à effet de serre associé au logement en passe d'être rénové. Se référer au chapitre 3.1. Qu'est-ce qu'une « rénovation performante » ?

¹³ Cette étude couvre uniquement le secteur résidentiel.

¹⁴ Cf. article 3 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (1)

¹⁵ MTE, 2023, Dossier de concertation, Accélérer la décarbonation du secteur du bâtiment

¹⁶ <https://www.vie-publique.fr/eclairage/277414-la-renovation-energetique-des-batiments-reponse-aux-enjeux-climatiques>

¹⁷ Terme qui désigne des logements dont la consommation énergétique se situe dans la classe F ou G; définition fixée par le décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 et applicable aux habitations situées en France métropolitaine

¹⁸ <https://www.ecologie.gouv.fr/maprimerenov2024-renovation-energetique-des-aides-renforcees-et-des-parcours-adaptes-aux-projets-des>

¹⁹ https://www.hautconseilclimat.fr/wp-content/uploads/2020/11/hcc_rapport_renover_mieux_lecons_deurope.pdf

²⁰ BEG (*Bundesförderung für effiziente Gebäude*) : la loi sur la subvention fédérale pour les bâtiments résidentiels efficients, entrée en vigueur le 1er janvier 2024, régleme la passage obligatoire aux énergies renouvelables lors de l'installation d'un nouveau système de chauffage et stipule les normes énergétiques qui s'appliquent aux nouveaux toits, fenêtres ou murs isolés.

²¹ La plupart des aides de l'Etat français sont destinées à la rénovation énergétique d'un logement existant. Les constructions neuves performantes sont beaucoup moins visées.

²² <https://www.amelioronslaville.com/copropriete/2018/03/operation-mur-mur-2-campagne-isolation-10-000-logements/>

emprunt avec un taux d'intérêts de 3%, l'annuité de remboursement s'élèverait pour une durée d'emprunt de 20 ans à 1350€. Du côté des économies de facture énergétique, aux niveaux actuels de prix et de fiscalité carbone, l'économie annuelle est de 750 € pour le logement à 200 kWh/m² et de 1 120 € pour le logement à 300 kWh/m². De principe, plus le logement est mal isolé, plus l'opération de rénovation énergétique sera rentable.

Mais depuis la **forte remontée des taux d'intérêts** en octobre 2022 les ménages ont plus de mal à financer leurs travaux par des crédits bancaires classiques. Cette hausse des taux a renchéri le crédit, sans pour autant le rendre inaccessible, mais des solutions alternatives doivent émerger et être mis en avant pour faciliter et compléter l'offre de financement des travaux afin que les ménages aux ressources modestes puissent également en bénéficier.

Quant aux **énergies renouvelables (EnR) à petite échelle** dont la mise en place peut permettre de réduire considérablement les factures d'électricité, les projets avec autoconsommation individuelle²³, sont, depuis quelques années **très plébiscités par les Français**. Neuf installations sur dix réalisées en 2023 dans le résidentiel individuel ont relevé de cette approche²⁴. Selon l'ADEME²⁵, le développement de l'autoconsommation énergétique a été spectaculaire à la suite de la crise sanitaire. En 6 mois après la période de confinement, 150 000 nouvelles installations ont été recensées alors qu'il avait fallu précédemment quatre ans pour arriver à un parc de 100 000 installations. Pourtant, l'investissement devrait encore être accru afin de permettre à la France de compenser son retard en la matière par rapport à ses voisins²⁶.

Certaines associations françaises engagées dans la question de l'accès au logement qualifient la rénovation énergétique comme le « **chantier du siècle** » dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. Ainsi, la création d'un logement décent pour tous peut être qualifié comme premier acte démocratique.

²³ Approche où producteur et consommateur sont une unique personne physique (ou morale)

²⁴ Observ'ER, 2024, Le baromètre 2023 des énergies renouvelables électriques en France, 14^{ème} édition

²⁵ ADEME, 2023, Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise : analyses sur la période 2020 – 2023

²⁶ La France se donne pour objectif d'atteindre 33 % d'énergie renouvelable dans son mix énergétique (répartition des différentes sources d'énergie consommée) d'ici 2030, contre 20 % actuellement (source : gouvernement)

2. OBJECTIFS DU PROJET FIRENO+ ET DU PANORAMA

L'objectif du projet FiRéno+ est triple :

1° identifier de **manière collective** des solutions pour **augmenter le financement privé** pour les rénovations performantes et les installations d'énergies renouvelables (EnR) à petite échelle (« *SSIR*²⁷ » en anglais) dans le secteur du bâtiment, à la fois résidentiel et tertiaire ;

2° **favoriser les actions mutuellement bénéfiques** et la collaboration à **long terme** en brisant les cloisonnements entre les autorités et les agences publiques, le secteur privé non financier, le secteur financier et les propriétaires ;

3° renforcer les capacités en élaborant des **propositions clés en main** pour accroître les investissements dans les rénovations performantes et les installations d'énergies renouvelables (EnR) à petite échelle et les transmettre aux décideurs.

Les résultats chiffrés attendus :

Les actions permettront in fine d'augmenter le financement de **3 milliards € par an** vers des rénovations performantes et des EnR pour les résultats suivants :

- **des économies d'énergie : 1 TWh par an**
- **une utilisation d'énergies renouvelables : supérieure à 2,5 TWh par an, départ 2028**
- **une réduction des émissions équivalent CO₂ : 230 kt par an**

L'objectif de ce panorama est d'exposer les **solutions de financement existantes** de la rénovation performante des bâtiments du secteur résidentiel, ainsi que **des barrières et obstacles afférents** et d'éventuelles **pistes d'adaptation**. Cette étude a vocation à nourrir les futures discussions des groupes de travail et les réflexions des participants aux tables rondes afin que les différents experts autour de la table disposent d'une vision claire et informée des problématiques en la matière pour débattre des pistes de solutions proposées dans le chapitre 9 ci-dessous, afin de les renforcer et les améliorer. Les solutions ainsi identifiées devront à terme contribuer à augmenter le financement privé de la rénovation performante en France.

Cette étude ne couvre pas les enjeux du secteur tertiaire²⁸ car ils sont couverts par des travaux de l'ADEME menés en parallèle.

Dans la présente étude, lorsqu'il est fait référence aux « ménages » ou « particuliers », sont visés les propriétaires occupants²⁹. L'étude fait référence aux « maîtres d'ouvrages³⁰ » à partir du moment où un ménage ou un particulier est engagé ou sur le point de s'engager dans des travaux de rénovation.

Méthodologie de l'étude :

L'étude se base majoritairement sur une revue de la littérature existante. Afin de tester la faisabilité opérationnelle et l'intérêt des pistes de solutions présentées vers la fin de ce document, des entretiens ciblés auprès des parties prenantes ont été menés pour chaque piste identifiée. Ces éléments alimenteront les futures discussions des groupes de travail dont la constitution est prévue par la suite dans le cadre du projet FiRéno+.

²⁷ énergies renouvelables (EnR) intégrées à petite échelle ou *small scale integrated renewables (SSIR)*

²⁸ Ce domaine est couvert par les travaux de l'ADEME qui sont menés en parallèle.

²⁹ Il est précisé dès lors il est fait référence aux propriétaires bailleurs.

³⁰ En général, le maître d'ouvrage (parfois abrégé MO ou MOA) est une personne physique (particulier ou professionnel) ou une personne morale privée (société ou association) ou publique (l'Etat ou une collectivité territoriale) qui prend en charge le financement du projet de bâtiment ou d'infrastructure. Seul le terme maître d'ouvrage public est défini par la loi (cf. l'article 2 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée par l'ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004).

3. CADRE REGLEMENTAIRE ET DEFINITIONS CLE RELATIFS A LA RENOVATION PERFORMANTE

L'objectif de l'Etat est d'accélérer la rénovation énergétique des logements ainsi que l'investissement dans les EnR (installations utilisant des énergies renouvelables) à petite échelle. En France, le cadre réglementaire relatif à la rénovation énergétique, et plus particulièrement relatif aux aides publiques d'un côté et aux obligations de rénovation de l'autre côté, a beaucoup évolué ces dernières années. Il est d'abord essentiel de bien comprendre les notions de la multitude de termes en circulation.

3.1. QU'EST-CE QU'UNE « RENOVATION PERFORMANTE » ?

Beaucoup de termes différents sont utilisés afin de qualifier une rénovation qui a vocation à réduire les gaz à effet de serre associé au logement en passe d'être rénové : la rénovation performante, la rénovation thermique, la rénovation efficace ou encore la rénovation BBC.

La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) reprend en son article 24 le terme « **performance énergétique** » lorsqu'elle évoque les aides publiques destinées aux travaux d'amélioration dans les bâtiments existants » et fait référence aux normes « bâtiment basse consommation (BBC) »³¹.

L'article 155 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 (« Climat et Résilience ») a modifié le code de la construction et l'habitation en insérant un 17°bis à l'article L.111-1 ainsi rédigé :

« **Rénovation énergétique performante** : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation 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) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe **A ou B** au sens de l'article L. 173-1-1 ;

b) L'étude des **six postes** de travaux de rénovation énergétique 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. [...] »

Ainsi, la rénovation performante consiste en l'atteinte des classes A et B du diagnostic de performance énergétique (DPE) (ou C lorsque le logement à rénover est classé F ou G) via l'étude de **six postes de rénovation : isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieurs, la ventilation, la production de chauffage, et d'eau sanitaire**³².

Boîte d'information : Le DPE

Le DPE est défini à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation. Créé en 2006 et refondu en 2021 par la loi Elan, le DPE est un document obligatoire lors des ventes et des locations de biens situés en France métropolitaine, qui consacre son rôle central dans l'évaluation de la performance d'un logement (en indiquant en euros les coûts théoriques annuels d'énergie du bien).

³¹ Le niveau BBC rénovation fait référence aux termes de l'arrêté du 29 septembre 2009, soit un objectif de consommation de 80 kWh en énergie primaire par m² SHON et par an modulée selon la situation géographique et l'altitude du lieu considéré.

³² Cf. 17°bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation

Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6 (diagnostiqueurs immobiliers certifiés). Le DPE est **pleinement opposable**, ce qui signifie que toute personne concernée (locataire, acquéreur, vendeur, bailleur) peut se retourner contre le diagnostiqueur immobilier en cas de faute, erreur ou manquement lors de l'établissement du diagnostic. Le DPE a une durée de validité de dix ans, sauf exceptions.

A ce stade, le DPE est un document obligatoire uniquement lors des ventes et des locations de biens situés en France métropolitaine.³³

Une rénovation performante d'un bâtiment peut donc être défini comme **un ensemble de travaux qui permettent au parc bâti d'atteindre un niveau de performance énergétique conforme aux normes 'bâtiment basse consommation' pour l'ensemble du parc de logements à 2050** »³⁴, tel est l'un des objectifs de la LTECV.

Boîte d'information : Définitions de l'ADEME relatives à la rénovation

Selon l'ADEME³⁵:

- la **rénovation performante globale** est une rénovation performante menée **en une seule opération** de travaux ;
- la **rénovation performante par étapes**, ou rénovation par étapes performante à terme est une rénovation performante à terme (horizon 2050) une fois l'ensemble des étapes de travaux réalisées (la performance est atteignable avec un nombre d'étapes inférieur ou égal à 3) ;
- la **rénovation partielle** représente l'essentiel des pratiques actuelles de travaux énergétiques (approche « élément par élément », par « gestes de travaux » ou par « petits bouquets de 2 à 3 travaux »), sans approche globale, non coordonnées et ne traitant que quelques postes de travaux.

La **stratégie nationale bas carbone (SNBC)**, la feuille de route de la France pour atteindre la neutralité carbone en 2050, adoptée en 2020, utilise le concept de **rénovation efficace** comme principale mesure pour effectuer des rénovations et réduire la consommation d'énergie du secteur du bâtiment. Dans le secteur résidentiel, une rénovation efficace est une rénovation permettant d'atteindre une consommation d'énergie primaire inférieure à 80 kWh par mètre carré et par an en moyenne.

Nous nous référons au concept de **rénovation performante** dans ce document.

3.2. QU'EST-CE QUE LES « INSTALLATIONS ENR » A PETITE ECHELLE ?

Le terme **ENR ou EnR (énergies renouvelables)** décrit les énergies dérivées de processus naturels en perpétuel renouvellement. Il existe plusieurs formes d'énergies renouvelables, notamment l'énergie générée par le soleil (photovoltaïque ou thermique), le vent (éolienne), l'eau des rivières et des océans (hydraulique, marémotrice...), la biomasse, qu'elle soit solide (bois et déchets d'origine

³³ <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/immobilier-diagnostic-performance-energetique-dpe>

³⁴ <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte>

³⁵ ADEME, 2021, Rénovation performante par étapes

biologique), liquide (biocarburants) ou gazeuse (biogaz), ainsi que la chaleur de la terre (géothermie³⁶).

L'intégration des énergies renouvelables (EnR) à **petite échelle** est le plus souvent complémentaire afin d'aboutir à une rénovation performante. Il s'agit ici d'équipement optimisé pour un **usage privé** pour produire de l'énergie destinée à de l'autoconsommation ou à une revente dans le cadre d'un contrat avec un fournisseur. Des petites unités solaires comme les BIPV³⁷ et BAPV³⁸ sont des exemples d'installations EnR intégrées au bâtiment (donc de petite taille) utilisant l'énergie générée par le soleil.

Dans le cadre d'une rénovation, le dispositif public MaPrimRénov' subventionne des installations EnR à petite échelle³⁹, comme l'équipement de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire, un système de production d'eau chaude au solaire individuel (chauffe-eau solaire) ou un système solaire combiné (un chauffage solaire thermique ou encore une pompe à chaleur solaire thermique et l'eau chaude sanitaire). Pour pouvoir bénéficier des aides de l'Etat, le **recours à une entreprise qualifiée (RGE) est obligatoire**.

Boîte d'information : Le label RGE - Reconnu Garant de l'Environnement

Créé en 2011, ce label s'adresse aux artisans et entreprises spécialisés dans les travaux de rénovation énergétique, l'installation d'équipements utilisant des EnR ou encore, les études liées aux performances énergétiques. Même s'il n'est pas obligatoire, ce label représente à la fois un gage de qualité pour le particulier et permet aux artisans et entreprises de valoriser leur niveau de compétence.

La mention RGE « Reconnu Garant de l'Environnement » est une reconnaissance accordée par les pouvoirs publics et l'ADEME à des professionnels du secteur du bâtiment et des énergies renouvelables engagés dans une démarche de qualité.

Elle peut être obtenue pour

- tout type de travaux **d'amélioration énergétique** en rénovation (isolation intérieure ou extérieure, menuiseries extérieures, couverture, chauffage, ventilation, plomberie, maçonnerie, plâtrerie...);
- des installations **d'équipements utilisant une source d'EnR** (bois, énergie solaire thermique et photovoltaïque, pompes à chaleur);
- des offres **globales** de rénovation complète de logements intégrant plusieurs lots de travaux;
- des **études** concourant à la rénovation énergétique ou à l'installation d'énergies renouvelables (audit, études thermiques réglementaires, conception d'installation d'ENR...).

Pour les particuliers, il s'agit aujourd'hui d'une **mention indispensable** pour pouvoir bénéficier des aides de l'État pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique. L'entreprise ayant obtenu la qualification RGE obtenue sera référencée auprès des particuliers sur le site France Rénov. La mention RGE est obtenue pour un **délai de 4 ans**. Le certificat est renouvelé tous les ans après contrôle de certains éléments (pérennité des moyens humains, techniques et financiers de l'entreprise).⁴⁰ En 2024, le gouvernement a annoncé des mesures de **simplification** relatives aux démarches d'obtention du label RGE⁴¹.

³⁶ https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/CGDD_A6_CHIFFRES_CLES_EnR_2023_v4_231023_SH_signets.pdf

³⁷ BIPV = système de production d'énergie solaire photovoltaïque intégré au bâtiment

³⁸ BAPV = système de production d'énergie solaire photovoltaïque attaché ou attenant au bâtiment

³⁹ Cf. tableau « Travaux éligibles à MaPrimeRénov' » figurant au §4.3.1

⁴⁰ <https://france-renov.gouv.fr/recrutement/qualifications-rge>

⁴¹ <https://www.lesechos.fr/politique-societe/societe/immobilier-le-gouvernement-assouplit-fortement-la-reforme-de-maprimerenov-2081594>

D'autres installations EnR existent comme par exemple des éoliennes domestiques⁴² : il s'agit là aussi d'équipement optimisé pour un usage privé pour produire de l'électricité destinée à de l'autoconsommation ou à une revente dans le cadre d'un contrat avec un fournisseur. A ce stade, ce type d'installation n'est pas subventionné par les aides publiques comme MaPrimeRénov'.

Les EnR peuvent également être installés en dehors d'un projet de rénovation (cf. §4.4).

3.3. PRINCIPAUX TEXTES DE LOI ENCADRANT LA RENOVATION ENERGETIQUE EN FRANCE

En 2015, la **LTECV** rénove profondément les outils de gouvernance nationale et territoriale en clarifiant et renforçant les moyens d'actions des collectivités territoriales. La LTECV a également prévu l'élaboration d'une **stratégie nationale bas carbone (SNBC)** (la feuille de route de la France pour atteindre la neutralité carbone en 2050, adoptée en 2020), d'une **programmation pluriannuelle de l'énergie (PPE)** et de plusieurs autres outils nationaux. Dans ce cadre, la LTECV entérine un objectif de rénovation du parc bâti selon les normes bâtiment basse consommation (BBC) ou assimilées d'ici 2050.

Adoptée en 2019, la **loi énergie-climat** permet de fixer des objectifs ambitieux pour la politique climatique et énergétique française afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050 pour répondre à l'urgence climatique et à l'Accord de Paris. La lutte contre les passoires thermiques est l'un des quatre grands axes du texte de loi.

Boîte d'information : Les principaux textes de loi encadrant la rénovation en France

- La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (**LTECV**) ;
- La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à **l'énergie-climat (LEC)** ;
- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (**loi Climat et Résilience**).

Au fil des années, certaines aides publiques ont été révisées et adaptées au contexte (hausse des plafonds des aides éligibles, davantage de subventions pour les rénovations globales...). La location des passoires thermiques qui dépassent le seuil de consommation d'énergie finale de 450 kWh/m² par an (pour la France métropolitaine), qualifiées d'**énergétiquement décent** est interdite, pour les nouveaux contrats de location conclus, depuis le 1er janvier 2023.

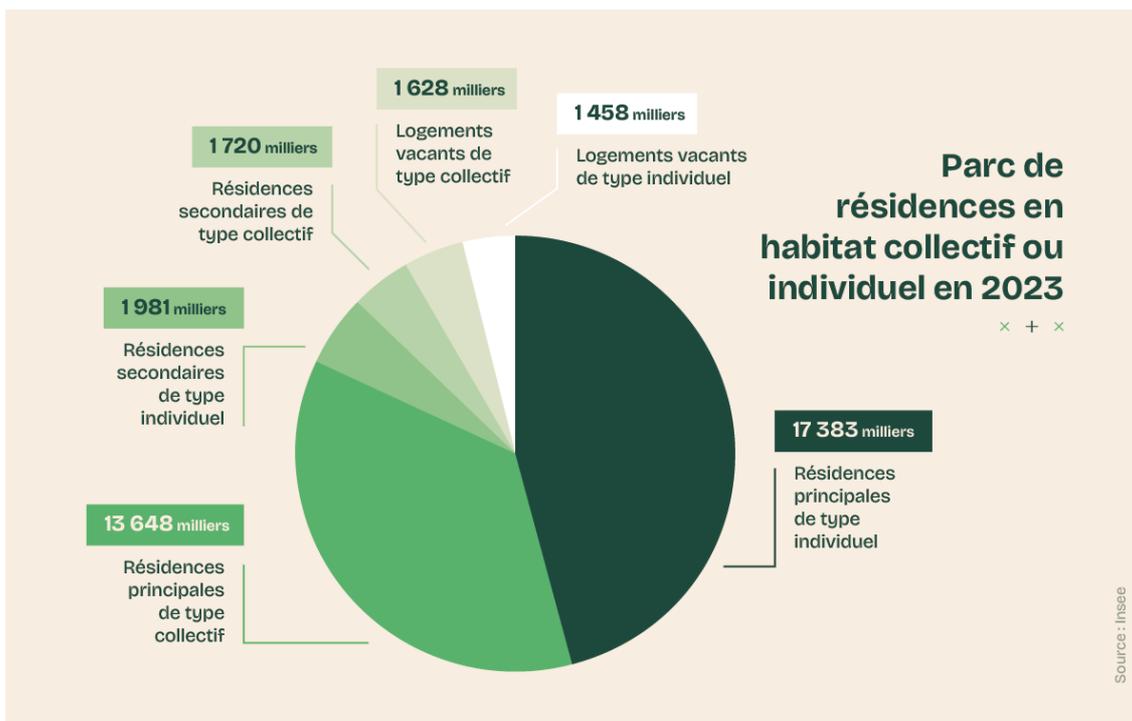
La **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 généralise l'accompagnement des ménages dans leurs projets de travaux de rénovation énergétique. Elle renforce également certaines dispositions prévues par la loi énergie-climat, comme la mise en place de **l'interdiction progressive de la mise en location des passoires thermiques**, selon le calendrier suivant :

- aux logements classés G+ au 1er janvier 2023
- aux logements classés G au 1er janvier 2025
- aux logements classés F au 1er janvier 2028
- aux logements classés E au 1er janvier 2034.

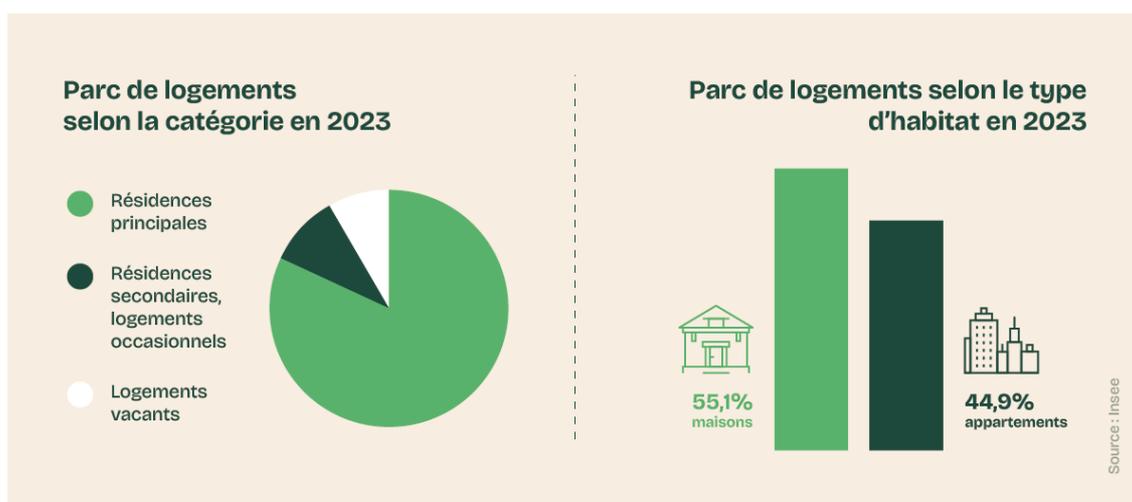
⁴² <https://ekwateur.fr/blog/transition-energetique/installation-eolienne-domestique-regles/>

3.4. LE PARC RESIDENTIEL EN FRANCE EN HABITAT COLLECTIF ET INDIVIDUEL EN 2023

Selon l'Insee, au 1er janvier 2023, 17 383 000 logements sont des résidences principales de type individuel.



Selon l'Insee, en 2023, 82,1 % des logements en France (hors Mayotte) sont des résidences principales, 9,8 % des résidences secondaires (ou des logements occasionnels) et 8,2 % des logements vacants.



55,1 % des ménages vivent dans des maisons. Ce type d'habitat est majoritaire parmi les résidences principales comme parmi les résidences secondaires. En 2023, 57,2 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, et environ un tiers d'entre eux doivent rembourser des

emprunts liés à l'acquisition de ce logement. 40,2 % des ménages sont locataires de leur résidence principale.⁴³

Selon l'ADEME, la France métropolitaine compte 16,5 millions de maisons individuelles en résidence principale, dont près de 7 millions particulièrement consommatrices d'énergie : plus de 40% de ces maisons sont en étiquettes DPE E, F et G. Entre la moitié et 2/3 des ménages sont modestes ou très modestes au sens de l'ANAH. Le parc de logements français compte 740 000 copropriétés soit 9,7 millions de logements en copropriété. La copropriété représente environ un quart du parc de résidences principales. Ce parc se répartit à 20% dans de petites copropriétés (moins de 10 logements), 39% dans des copropriétés de taille moyenne (10 à 50 logements) et 41% dans de grosses copropriétés (plus de 50 logements). Ce parc est ancien à 87 % (avant 1999) voire très ancien (avant 1980) à 72%. 71% du parc collectif se trouve dans les classes D à G. Le parc locatif social représente 14% des logements français et est constitué en grande majorité de logements collectifs.⁴⁴

⁴³ https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/tableau/40_SOC/43_LOG

⁴⁴ ADEME, 2022, Financer la rénovation énergétique performante des logements

4. LE ROLE DE L'ETAT DANS L'AMELIORATION ET LA RENOVATION PERFORMANTE DE L'HABITAT DANS LE RESIDENTIEL ET LES SOLUTIONS PUBLIQUES EXISTANTES

Deux directions ministérielles sont principalement chargées du logement et de l'énergie : la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et la direction générale de l'énergie et du climat (DGE) ; elles élaborent et proposent les dispositifs ainsi que leurs règles de mise en œuvre. Le ministère chargé du logement intervient sur le parc social, et d'autres administrations notamment de l'économie, des finances et du budget participent à ce travail ou apportent une expertise en matière de légistique fiscale. La gestion des prêts ou le financement des appels à projets en matière d'innovation relèvent de la responsabilité de la Caisse des dépôts et consignations et du secrétariat général pour l'investissement (SGPI), ou de certaines banques.⁴⁵ L'ADEME participe au financement de l'innovation via des appels à communs.

4.1. LES PRINCIPAUX ACTEURS

L'Etat français

Pour accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, le gouvernement a initié en 2020 un plan de relance⁴⁶ à la suite de la crise du Covid-19. Ce dernier a alloué une enveloppe de **6,3 milliards €** dédiée à la rénovation⁴⁷ énergétique des bâtiments sur les années 2021 et 2022⁴⁸ dont **2 milliards €** pour la rénovation des logements privés avec « MaPrimeRénov' »⁴⁹. Ce montant a été reconduit en 2023.

En janvier 2024, le gouvernement a augmenté le budget prévu pour la rénovation des logements privés avec « MaPrimeRénov' » d'1,6 milliard d'€ à **5 milliards € pour 2024**. A l'occasion de la publication du décret n°2024-249 du 21 mars 2024 le gouvernement français acte le fait que le montant des crédits « MaPrimeRénov' » à accorder en 2024 ne pourront être dépassés. «*La décision d'octroi de la prime est prise dans la limite des autorisations d'engagement annuelles inscrites au budget de l'agence nationale de l'habitat*», stipule le décret.

L'Etat contribue aussi à la rénovation énergétique via le financement du taux zéro de l'éco PTZ et les mesures fiscales.

L'Anah

Sous la tutelle de l'Etat, l'**Agence nationale de l'habitat (Anah)** a pour mission d'améliorer le **parc privé** de logements existants. Elle accorde des aides financières aux propriétaires et accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé. L'Anah accorde les primes MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Copropriété⁵⁰.

L'Anah travaille main dans la main avec un réseau d'**opérateurs** qui œuvrent sur le terrain. Ces opérateurs accompagnent les particuliers ayant fait la demande dans leur démarche de travaux, car missionnés par l'Anah pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Il y a plusieurs types d'opérateurs : bureaux d'études privés, opérateurs de type associatifs (Soliha, Urbanis, Acad,...) ou encore sociétés d'économie mixte (SEM),...⁵¹

⁴⁵ <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/62120>

⁴⁶ <https://www.data.gouv.fr/en/organizations/france-relance/>

⁴⁷ Aucune aide n'est réservée aux projets de constructions énergétiques neuves.

⁴⁸ <https://www.ccomptes.fr/fr/documents/62120>

⁴⁹ <https://www.vie-publique.fr/eclairage/277414-la-renovation-energetique-des-batiments-reponse-aux-enjeux-climatiques>

⁵⁰ ainsi que les primes Loc'Avantages et MaPrime Adapt'.

⁵¹ <https://www.anah.gouv.fr/anah/reseau/partenaires>

Plus récemment, l'Anah s'est vu confier⁵² la coordination d'un réseau d'accompagnement à la rénovation énergétique en logement individuel et collectif jusque-là plutôt dispersé : le réseau « **France Rénov'** ».

Ensuite, un nouveau programme a été créé par arrêté⁵³ baptisé « **Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)** » avec pour ambition de financer les accompagnements du réseau « **France Rénov'** ». La délivrance de **MaPrimeRénov' (MPR)** et des aides à la rénovation énergétique de l'Anah est en effet conditionnée au recours au MAR, tel que prévu par la loi Climat et Résilience⁵⁴. Ainsi, avec l'Etat, l'Anah est chargée de l'animation nationale du **réseau de guichets d'information, de conseil et d'accompagnement** afin que les ménages puissent bénéficier d'un service harmonisé sur l'ensemble du territoire national⁵⁵. Ce service public peut être assuré par les collectivités territoriales et leurs groupements, à leur initiative et avec leur accord. Il repose sur plusieurs principes :

- des prestations d'accompagnement unifiées en matière **technique, administratif, financier et social** ;
- une procédure d'agrément pour les opérateurs souhaitant réaliser cette mission d'accompagnement. La réalisation de la prestation est donc réservée aux acteurs titulaires de l'agrément ;
- une **obligation pour les ménages de se faire accompagner pour bénéficier de certaines aides de l'Etat pour travaux** (Articles L.232-1 à L.232-3 du code de l'énergie).

Ainsi, les **opérateurs de l'Anah** et les **Espaces Conseil France Rénov'** peuvent solliciter un agrément pour devenir **Mon Accompagnateur Rénov'**. Depuis juillet 2023, la procédure d'agrément est ouverte aux acteurs publics et privés. Depuis le 1er janvier 2024 tous les acteurs sont dans l'obligation de demander un agrément pour pouvoir exercer les missions de MAR. Les **MAR** visent également à mobiliser les aides financières publiques ou privées ainsi qu'à orienter les particuliers vers des professionnels compétents tout au long du projet de rénovation. Pour pouvoir accompagner le plus grand nombre de ménages, le dispositif va s'ouvrir progressivement à de nouveaux acteurs publics et privés. Début 2024, on comptait plus de 570 espaces Conseil France Rénov' en France.

L'Anah développe depuis de nombreuses années de multiples partenariats au niveau national (ANCT, ANRU, ADEME, Anil, Action Logement, CNAV, Procivis...) ainsi que leur déclinaison au niveau local.

Les collectivités locales et territoriales

Les collectivités territoriales peuvent quant à elles intervenir sur leur propre parc, et solliciter à ce titre des aides mais également proposer un accompagnement aux ménages de leur ressort avec des aides locales.

La Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS)

La SGFGAS⁵⁶ est une société de prestations de services pour les établissements de crédit. Elle a été chargée par l'Etat de garantir les prêts à l'accession sociale et des prêts à taux zéro gérés pour le compte de l'Etat afin de réduire ainsi les risques des banques. Elle n'entretient pas de relation avec le public. Sa mission principale est de faciliter l'accession à la propriété ou sa rénovation, en

⁵² Avant, le pilotage était principalement assuré par l'ADEME

⁵³ Arrêté du 5 juillet 2023 relatif à la création d'un programme dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie

⁵⁴ <https://www.banquedesterritoires.fr/certificats-deconomies-denergie-le-programme-mon-accompagnateur-renov-entre-en-piste>

⁵⁵ Ainsi, le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 modifié et l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié ont mis en place la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat (SPPEH).

⁵⁶ <https://www2.sgfgas.fr/web/site-public/missions>

fournissant des services aux banques (calcul et ou versement des éventuelles aides d'Etat, assistance juridique et technique) et à l'Etat (informations, statistiques, contrôles).

L'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

L'ANIL a été créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics, pour contribuer à l'accès de tous à l'information, sur l'ensemble des thématiques liées au logement. Centre de ressources des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), l'ANIL a pour mission de susciter la création des ADIL et d'apporter un appui permanent à leur fonctionnement en matière de documentation, d'information, de formation et d'études. En tenant compte des spécificités locales, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement et à l'urbanisme et leur proposent des solutions adaptées à leur situation personnelle. L'ANIL regroupe les principaux acteurs **publics et privés** du logement dont la diversité garantit l'indépendance et la neutralité.

L'Agence de la transition écologique (ADEME)

L'ADEME est au service de tous les acteurs qui s'engagent et contribuent à la transition écologique. Le service bâtiment de l'ADEME est spécifiquement dédié à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments résidentiels. Ce service met en œuvre diverses initiatives pour soutenir les professionnels du bâtiment, les collectivités et les acteurs du secteur tertiaire dans leurs projets de rénovation et de construction durable. L'ADEME apporte son expertise afin de réduire l'empreinte environnementale de nos bâtiments en agissant sur plusieurs leviers, et en particulier : améliorer les réglementations environnementales des bâtiments neufs, observer, améliorer la qualité des rénovations, faire évoluer l'offre de rénovation et de financement afin de limiter la consommation d'énergie des bâtiments.

Pour la recherche et le développement, l'ADEME mobilise et oriente les réseaux de connaissance qui concourent à la recherche de solutions liées à la diminution de la consommation énergétique et à la réduction des émissions de gaz à effets de serre et au quotidien, l'ADEME accompagne la mise en œuvre du réseau France Renov'.

En termes de publication, l'ADEME publie régulièrement des rapports et des études pour partager les meilleures pratiques et les dernières avancées dans le domaine de la performance énergétique des bâtiments.

D'autres organismes comme les caisses de retraite peuvent proposer des aides pour financer des travaux d'aménagement et d'adaptation du logement des artisans et commerçants retraités.

4.2. LES LEVIERS D'ACCOMPAGNEMENT MIS EN PLACE PAR L'ETAT POUR LES MENAGES

Pour permettre les rénovations de qualité, le gouvernement français considère **l'accompagnement des ménages dans leurs projets de rénovation énergétique comme clé**. En effet, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 généralise l'accompagnement des ménages par la mise en place de « **Mon Accompagnateur Rénov' (MAR)** »⁵⁷. Un accompagnement personnalisé via le **réseau France Rénov'** est ainsi proposé, voire obligatoire pour l'obtention de certaines aides (p.ex. MaPrimeRénov' Parcours accompagné). Un MAR peut apporter un accompagnement :

- technique : conseil pour les travaux, réalisation de l'audit énergétique, etc.
- financier : plan de financement, aide pour comprendre les devis, etc.

⁵⁷ Le réseau FAIRE a été remplacé par "France Rénov" (<https://www.ecologie.gouv.fr/mon-accompagnateur-renov>); cf. aussi <https://france-renov.gouv.fr/guide-aides-financieres-2024>.

- administratif et social : identification des besoins du logement et de la personne, assistance dans les démarches administratives, etc.

Début 2024, plus de 3 000⁵⁸ Accompagnateurs Rénov' sont à disposition sur tout le territoire, notamment via les espaces Conseil France Rénov', pour accueillir, informer et conseiller les ménages avec l'objectif d'atteindre plus de 4 000 accompagnateurs dès la fin du deuxième trimestre 2024.

En outre, afin de stimuler une demande de rénovation performante globale et mieux accompagner chaque projet de rénovation, les sociétés de tiers-financement (STF) ont été créées (cf. §5.1.1) afin de réduire certaines complexités rencontrées notamment lors du financement de projets. Les STF œuvrent à l'échelle des régions et des métropoles.

4.3. LES DISPOSITIFS PUBLICS ACTUELS D'AIDE ET DE PRET POUR L'AMELIORATION ET LA RENOVATION ENERGETIQUE DE L'HABITAT

Les dispositifs d'aide et de prêt mis en place par l'Etat, les collectivités territoriales, les fournisseurs d'énergie et d'autres organismes sont globalement très riches, mais ils ne sont pas toujours faciles à appréhender. Un certain nombre de simplifications a été entrepris par l'Etat au cours des dernières années afin de simplifier les démarches pour les ménages, maîtres d'ouvrages.

Selon l'ONRE⁵⁹, les aides à la rénovation concernent avant tout les maisons individuelles occupées par leur propriétaire. Les certificats d'économies d'énergie (CEE) se distinguent toutefois par une part plus importante de logements collectifs en location, notamment dans le parc social. MaPrimeRénov' cible tous les ménages mais les plus modestes bénéficient d'un taux de subvention plus élevé. Les gains énergétiques liés aux rénovations aidées sont davantage concentrés dans une diagonale allant du centre des Pyrénées au Nord-Est de la France, et moins importants dans le bassin méditerranéen étant donné le climat moins rigoureux.⁶⁰

Voici un état des lieux des différents dispositifs, qui a été réalisé en mai 2024. Il tient compte des aménagements récents de certains dispositifs, notamment de l'aide MaPrimeRénov', dont la modification est rentrée en vigueur en mai 2024.

Les primes pour la rénovation

- MaPrimeRénov' dont MaPrimeRénov' Parcours accompagné et MaPrimeRénov' Parcours par geste
- MaPrimeRénov' Copropriété

Les Certificats d'Economies d'Energie (CEE) et les primes

- Le CEE standard
- Le dispositif Coup de pouce
 - Chauffage
 - Pilotage connecté du chauffage pièce par pièce
 - Rénovation performante d'une maison individuelle
 - Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif

⁵⁸ <https://www.anah.gouv.fr/presse/l-anah-reaffirme-son-engagement-en-faveur-de-la-renovation-de-l-habitat-privé>

⁵⁹ ONRE - Observatoire national de la rénovation énergétique

⁶⁰ <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/6235/download?inline>

Activités de prêt pour la rénovation énergétique

- Éco-prêt à taux zéro

Allègements fiscaux

- Taux de TVA réduit
- Exonération de la taxe foncière pour les travaux d'économies d'énergie

Aides locales

- Les aides locales

4.3.1. LES PRIMES POUR LA RENOVATION

A- MaPrimeRénov'

Pour bénéficier de **MaPrimeRénov' (MPR)** un **ensemble de travaux** de rénovation énergétique peut être réalisé en 1 ou 2 étape(s). L'octroi de MaPrimeRénov' est plafonné aux ressources de l'ensemble des personnes qui occupent le logement et qui diffèrent selon que l'on se situe hors Île-de-France ou en Île-de-France. MaPrimeRénov' est accessible à tous les propriétaires, qu'ils occupent leur logement ou qu'ils le mettent en location.

Boîte d'information : Les parcours MPR à distinguer depuis le 1^{er} janvier 2024

- **MaPrimeRénov' Parcours accompagné** (anciennement MaPrimeRénov' Sérénité) requiert que les ménages soient obligatoirement assistés par un Mon Accompagnateur Rénov' (MAR) du réseau France Rénov', qui sera responsable de l'accompagnement technique. Il est impératif que les travaux réalisés permettent un saut d'au moins deux classes énergétiques. Actuellement, ce dispositif n'est pas disponible dans les Départements et Régions d'Outre-Mer (DROM).
- **MaPrimeRénov' (Parcours par geste)**, qui est accordée à condition d'installer **en plus des actions/gestes individuels visés** un équipement de chauffage renouvelable ou d'eau chaude sanitaire (cela n'est pas obligatoire si le logement est situé en Outre-mer (Guadeloupe - Guyane - Martinique - Mayotte - La Réunion) ou si le logement est un appartement).

Un **audit énergétique doit être réalisé avant et après les travaux** pour justifier le classement énergétique du logement. L'audit énergétique doit être réalisé par un professionnel (notamment, sociétés d'architectes et architectes inscrits à l'ordre et ayant suivi une formation, professionnel Reconnu Garant de l'Environnement - RGE).

Le projet de rénovation en lui-même doit comprendre **au moins deux gestes d'isolation** (toiture, fenêtre/menuiserie, sols ou murs).

Quant aux projets de rénovation incluant la mise en place d'installations faisant appel **aux énergies renouvelables (EnR)**⁶¹ le dispositif MaPrimeRénov' peut financer une partie des travaux.

⁶¹ comme un équipement de chauffage fonctionnant à l'énergie solaire, un système de production d'eau chaude au solaire individuel (chauffe-eau solaire) ou un système solaire combiné (un chauffage solaire thermique ou encore une pompe à chaleur solaire thermique),...

Travaux éligibles à MaPrimeRénov'⁶²

Les installations d'énergies renouvelables (EnR) à petite échelle sont représentées par l'icône suivant : 

Famille de travaux	Geste de travaux	Intégration dans le parcours
Isolation thermique	-Isolation des murs par l'extérieur -Isolation des murs par l'intérieur -Isolation des rampants de toiture (toiture en pente) -Isolation du plancher des combles perdus -Isolation des planchers bas -Isolation de la toiture terrasse	Travaux obligatoires : deux gestes d'isolation doivent au minimum être réalisés
Ouvertures	-Porte d'entrée isolante -Volets isolants -Fenêtre double ou triple vitrage	
Chauffage	-Chauffage solaire combiné  -Chaudière à buches -Chaudière à granulés -Chauffage électrique -Insert ou foyer fermé -Poêle à buches -Poêle à granulés -Pompe à chaleur air/air -Pompe à chaleur air/eau -Pompe à chaleur eau/eau ou géothermique -Raccordement à un réseau de chaleur -Radiateurs et autres émetteurs de chaleur -Régulation et programmation du chauffage -Robinets thermostatiques	Travaux complémentaires possibles
Eau chaude sanitaire	-Chauffe-eau électrique -Chauffe-eau solaire individuel  -Chauffe-eau thermodynamique -Partie thermique d'un panneau hybride  -Autres productions d'eau chaude sanitaire	
Ventilation	-Système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) autoréglable -Système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux -Système de ventilation mécanique contrôlée (VMC) hygroréglable type A ou B -Autres travaux de ventilation	
Confort d'été	-Protections solaires des fenêtres -Basseurs d'air fixes	
Travaux divers	Autres travaux	

Srouce : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35083>

À la suite de la publication de l'arrêté du 21 mars 2024, certains aménagements du dispositif MaPrimeRénov' sont entrés en vigueur le **15 mai 2024** à savoir⁶³ :

- Réouverture de la possibilité de réaliser des travaux **monogestes** (par exemple, isolation) sans être obligé d'installer en parallèle un nouveau système de chauffage jusqu'au 31 décembre 2024;

⁶² <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35083>

⁶³ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35083>

- Suppression jusqu'au 31 décembre 2024 de l'obligation de fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour bénéficier de MaPrimeRénov' dans le cadre d'une rénovation par geste de travaux ;
- Accès facilité à la qualification RGE pour accroître la capacité des entreprises de travaux à répondre à la demande et réduire les délais de lancement des chantiers ;
- Prolongement jusqu'au 31 décembre 2024 de la possibilité de bénéficier de MaPrimeRénov' pour installer un système de chauffage décarboné, quelle que soit l'étiquette de son logement.

MaPrimeRénov', un dispositif qui a évolué en 2024

OBJECTIF	RÉNOVATIONS PAR GESTE	RÉNOVATIONS D'AMPLEUR (parcours accompagné)
Propriétaires concernés	TMO/MO/INT	TMO/MO/INT/SUP
Travaux concernés	<ul style="list-style-type: none"> • À partir du 15 mai: chauffage et isolation • À partir du 1er janv. 2025: chauffage obligatoire 	Permettant au moins un saut de deux classes
Logements concernés	<ul style="list-style-type: none"> • À partir du 1er janv. 2025: étiquette A à E (fourniture obligatoire du DPE) 	Ouvert à tous les logements
Accompagnement	Facultatif	Obligatoire (MAR)
Calcul de l'aide	Aide forfaitaire par geste	Pourcentage des coûts des travaux
Aide complémentaire	CEE et aides locales	Aides locales

Source: Journée Serafin du 11 avril 2024, CESE, Paris | TMO = (revenus) très modestes ; MO = modestes ; INT= intermédiaires ; SUP = supérieurs

B- MaPrimeRenov' Copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété est une aide de l'État pour la rénovation énergétique des copropriétés, elle est accessible à tous les copropriétaires. Les travaux éligibles à cette prime sont ceux qui concernent les parties communes et les parties privatives déclarées d'intérêt collectif au sein d'une copropriété.

L'aide MaPrimeRénov' Copropriété peut financer jusqu'à 30% ou 45% du montant des travaux selon l'ambition de la rénovation énergétique, dans un plafond de 25 000 € par logement. Le taux de financement dépendra du gain énergétique. Ainsi, une rénovation permettant un gain énergétique d'au moins 35%, sera éligible à une prime de 30% du montant des travaux ; et une rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 50% sera éligible à une prime de 45% du montant des travaux.

En complément, il existe un bonus de 10 % en cas de sortie du statut de passoire énergétique (soit les logements dont la lettre est F ou G sur le diagnostic de performance énergétique avant travaux)

et des primes individuelles pour les copropriétaires aux ressources modestes (1 500 €) et très modestes (3 000 €)⁶⁴.

Les copropriétés dites « fragiles » peuvent bénéficier d'un bonus de 20 % du montant des travaux (sous condition de l'obtention des CEE par l'Agence nationale de l'habitat (Anah)). Il s'agit des copropriétés qui ont un taux d'impayés de charges de copropriété d'au moins 8 % du budget voté de l'année N-2.

Les travaux doivent être votés en assemblée générale. Pour fluidifier les démarches, il n'y a qu'un seul dossier de demande d'aide pour l'ensemble des copropriétaires, qui doit être déposé par le syndic de copropriété. Ce dernier reçoit la prime et la répartit entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, exprimée en tantièmes.

Les copropriétés doivent obligatoirement être suivies par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Il sécurise le parcours et leur propose un accompagnement technique, financier et social.

Il est important de souligner qu'un copropriétaire peut cumuler les aides MaPrimeRénov' Copropriété et MaPrimeRénov' s'il souhaite faire des travaux de rénovation énergétique dans son appartement, en complément des travaux réalisés sur la copropriété⁶⁵.

4.3.2. LES CERTIFICATS D'ECONOMIES D'ENERGIE (CEE) ET LES PRIMES

A- Le CEE (Classique)

Mis en place par l'Etat en 2006 par la loi POPE pour financer la transition énergétique, le dispositif des **certificats d'économies d'énergie (CEE)** oblige les fournisseurs d'énergie (les « obligés ») à proposer des aides financières aux particuliers pour financer la totalité ou une partie de leurs travaux de rénovation énergétique. Les fournisseurs d'énergie ont un certain volume de CEE à obtenir et restituer à l'administration à la fin de chaque période. Si l'objectif n'est pas atteint, le fournisseur d'énergie doit verser de fortes pénalités. Le dispositif a profondément évolué depuis sa première période qui a commencé en 2006⁶⁶.

Tous les propriétaires et locataires sont concernés par l'aide CEE, à condition que le logement concerné ait été achevé depuis plus de deux ans. Les résidences principales et secondaires sont éligibles.

Les travaux concernés sont des travaux que l'on nomme des *travaux standards*. Il peut s'agir de travaux et installations (par exemple, travaux d'isolation, équipements de chauffage). Le montant de l'aide proposée tient compte de l'ampleur des économies d'énergie réalisées et des revenus⁶⁷.

L'aide est versée par le fournisseur après la réalisation des travaux et une fois qu'une attestation sur l'honneur a été envoyée avec les factures de travaux. Il est important de noter que le CEE peut être cumulé avec l'aide MaPrimeRénov' (Parcours par geste)⁶⁸.

⁶⁴ Pour plus d'information sur les catégories de ressources, consultez les barèmes ici : <https://france-renov.gouv.fr/bareme>

⁶⁵ <https://france-renov.gouv.fr/aides/maprimerenov-copropriete>

⁶⁶ <https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-des-certificats-deconomies-denergie>

⁶⁷ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35584>

⁶⁸ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35584>

B- Le “Coup de pouce Chauffage”

La prime “Coup de pouce chauffage” est une aide financière pour le remplacement d'une chaudière au charbon, au fioul ou au gaz, par une installation moins énergivore et plus respectueuse de l'environnement, telle :

- Une chaudière biomasse performante (chaudière qui utilise un combustible organique comme le bois et ses dérivés) ;
- Une pompe à chaleur air/eau ;
- Une pompe à chaleur eau/eau (pompe à chaleur géothermique) ;
- Une pompe à chaleur hybride (système combinant la technologie d'une pompe à chaleur air/eau et d'une chaudière à condensation) ;
- Un système solaire combiné (système combinant un panneau solaire et un ballon de stockage) ;
- Un raccordement à un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) ;
- Un chauffage au bois très performant.

Comme pour les CEE, tous les propriétaires et locataires sont concernés par l'aide, à condition que le logement concerné ait été achevé depuis plus de deux ans. Les résidences principales et secondaires sont éligibles.

Tous les ménages peuvent bénéficier de la prime mais son montant diffère selon la nature des travaux réalisés et selon le niveau de ressources ménages. Les ménages aux revenus modestes bénéficient d'une prime dont le montant est plus important.

La prime “coup de pouce chauffage” est cumulable avec MaPrimeRénov' et l'Eco-PTZ⁶⁹.

C- Coup de pouce Pilotage connecté du chauffage pièce par pièce

Cette prime aide les particuliers à financer l'installation de thermostats programmables sur leurs chauffages pour contribuer à diminuer la consommation d'énergie et baisser le montant des factures énergétiques⁷⁰. Il est important de noter que cette prime accompagne les particuliers à se préparer à la nouvelle obligation d'installation d'un système de régulation automatique de la température de chauffage par pièce qui rentrera en vigueur le 1er janvier 2027⁷¹.

La prime ne concerne que les **maisons individuelles** et les **appartements avec chauffage individuel et pas aux installations de chauffage collectives**. Le montant de la prime s'établit à la valeur minimale de 520€ multipliée par un facteur correctif de surface dépendant de la surface chauffée du logement. Par exemple, pour un logement d'une surface chauffée de 50m², la prime s'élèvera à 312€.

La prime “coup de pouce chauffage” est cumulable avec MaPrimeRénov' et l'Eco-PTZ, mais elle n'est pas cumulable avec les autres primes « coup de pouce »⁷².

D- Coup de pouce Rénovation performante d'une maison individuelle

Le Coup de pouce Rénovation performante d'une maison individuelle est une prime qui est attribuée pour la rénovation performante globale de votre maison individuelle. Cette aide s'inscrit dans le

⁶⁹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34421>

⁷⁰ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37655>

⁷¹ Arrêté d'application du décret n° 2023-444 du 7 juin 2023 relatif aux systèmes de régulation de la température des systèmes de chauffage et de refroidissement et au calorifugeage des réseaux de distribution de chaleur et de froid

⁷² <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37655>

cadre du dispositif des CEE. La prime peut être demandée par les propriétaires de maisons individuelles, construites depuis plus de deux ans. Pour pouvoir bénéficier de la prime, les travaux doivent comporter au moins 1 geste d'isolation parmi les suivants :

- Travaux d'isolation thermique **des murs** couvrant au moins **75 %** de la surface totale des murs donnant sur l'extérieur et mettant en œuvre un procédé d'isolation par l'intérieur ou par l'extérieur ;
- Travaux d'isolation thermique **des toitures** mettant en œuvre un procédé d'isolation comportant un ou des matériaux d'isolation thermique en toiture-terrasse ou en rampant de toiture et couvrant au moins **75 %** de la surface totale des toitures ;
- Travaux d'isolation thermique **des planchers des combles perdus et des planchers bas** et couvrant au moins **75 %** de la surface totale des planchers des combles perdus et des planchers bas situés entre un volume chauffé et un sous-sol non chauffé, un vide sanitaire ou un passage ouvert.

Pour être éligibles, les travaux doivent amener une baisse de la consommation annuelle en énergie primaire d'au moins 55%.

Tous les ménages peuvent bénéficier de la prime, mais son montant diffère selon le niveau des ressources des ménages.

Avant de demander la prime, il faut obligatoirement faire réaliser un audit énergétique du bâtiment pour connaître les caractéristiques énergétiques et thermiques. Il permet également de définir les travaux à effectuer pour améliorer la performance énergétique et quantifier les consommations d'énergie correspondantes avant et après travaux.

La prime "coup de pouce chauffage" est cumulable avec MaPrimeRénov' et l'éco-PTZ⁷³.

E- Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif

La prime Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif est une prime qui est attribuée pour la rénovation globale des copropriétés.

Cette rénovation globale doit correspondre à un ensemble de travaux, dit *bouquet de travaux*, qui permet d'atteindre un niveau élevé d'économies d'énergie.

Avant l'engagement des travaux, il faut obligatoirement réaliser un audit énergétique pour définir les travaux à réaliser. La prime est attribuée par les entreprises qui ont signé la *Charte Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif*. Il s'agit principalement des fournisseurs d'énergie⁷⁴.

Les travaux doivent correspondre aux critères de la fiche rénovation globale d'un bâtiment résidentiel collectif (France métropolitaine) du ministère chargé de la Transition écologique. Ces travaux doivent permettre d'atteindre une baisse de consommation annuelle en énergie primaire (sans déduction de la production d'électricité consommée ou à vendre) d'au moins **35 %**. Cette baisse de consommation annuelle doit concerner les installations suivantes :

- Chauffage;
- Refroidissement;
- Production d'eau chaude sanitaire;
- Éclairage;

⁷³ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35755>

⁷⁴ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R59317>

- Auxiliaires de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

Le montant de la prime varie en fonction des offres des entreprises signataires de la charte Coup de pouce, mais elles doivent respecter un certain montant minimum. Ces montants sont calculés en € par mégawatt-heure (MWh) de consommation conventionnelle annuelle d'énergie finale économisée du bâtiment rénové. Ces montants diffèrent selon que les travaux génèrent plus ou moins **50 %** de chaleur renouvelable après travaux.

Montant fixé en fonction de la nature des travaux :

Nature des travaux	Supérieur ou égal à 50 % de chaleur renouvelable après travaux	Inférieur à 50 % de chaleur renouvelable après travaux
Avec changements d'équipements au charbon ou au fioul	500 € par MWh	300 € par MWh
Autres changements d'équipements	400 € par MWh	250 € par MWh

Source: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35779>

La prime "coup de pouce chauffage" est cumulable avec MaPrimeRénov' et l'éco-PTZ Copropriété⁷⁵.

4.3.3. LES ACTIVITES DE PRET POUR LA RENOVATION ENERGETIQUE

A- Eco-PTZ

L'éco-PTZ est un **prêt aidé par l'Etat** pour le financement d'un ensemble cohérent de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisés par des professionnels labélisés Reconnus Garant de l'Environnement (**RGE**) dans des logements, utilisés comme résidence principale, achevés depuis plus de deux ans et utilisés (ou destinés à être utilisés). Ce dispositif est entré en vigueur le 1er avril 2009 et a connu d'évolutions successives importantes.

Certaines banques, sociétés de financement et sociétés de tiers-financement, celles ayant signé une convention avec l'Etat⁷⁶, proposent des prêts à taux zéro aux particuliers souhaitant rénover leurs logements.

L'éco-PTZ est disponible pour 3 types de travaux :

- Les travaux de rénovation **ponctuelle** permettant l'amélioration sensible de la performance énergétique d'un logement (par exemple, isolation de votre toiture, changement de fenêtres et/ou de chauffage) ;
- Les travaux de rénovation **globale** permettant à un logement d'atteindre une performance énergétique minimale ;
- Les travaux de **réhabilitation** d'une installation d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

Les prêts accordés sont contrôlés par la société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), qui a la capacité d'effectuer des contrôles sur place et sur pièces auprès des établissements de crédit. Plus précisément, la SGFGAS a reçu mandat de

⁷⁵ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35779>

⁷⁶ Il est possible de consulter la liste des établissements et sociétés actuellement concernés par le dispositif éco-PTZ : <https://www2.sfgas.fr/web/site-public/etablisements-affilies>

l'Etat de gérer le dispositif de l'éco-PTZ⁷⁷. Les prêts sont éligibles au fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE)⁷⁸.

Le montant du prêt dépend du type de travaux choisis. Ainsi, pour des travaux de rénovation ponctuelle, le montant du prêt peut varier entre 7 000€ et 30 000€. Pour une rénovation globale, le montant du prêt ne peut pas dépasser 50 000€ et pour les travaux d'assainissement le montant maximal du prêt a été fixé à 10 000€.

L'emprunteur, qui doit être propriétaire occupant ou bailleur du logement, ne supporte aucun intérêt, ni frais de dossier à payer à l'établissement du crédit. **Les intérêts du prêt sont financés par l'Etat, qui accorde à l'établissement de crédit le bénéfice d'un crédit d'impôt.**

Le prêt est décerné à tous - sous réserve de respect des critères d'octroi de crédit par les banques (solvabilité, taux d'endettement) et de volonté des banques de le distribuer. Néanmoins, il **ne peut qu'être perçu par le propriétaire occupant ou le bailleur** du logement à rénover. Depuis janvier 2015, il peut aussi être obtenu par un copropriétaire occupant ou bailleur pour financer la quote-part de travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives ou des travaux réalisés sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Depuis le 1er juillet 2016, une ou plusieurs action(s) de bouquet(s) en complément d'un premier éco-PTZ peuvent être financées par l'éco-PTZ dit « Complémentaire ».

Depuis le 1er janvier 2022, le montant plafond et la durée plafond pour les éco-PTZ finançant de la performance **globale** ont été augmentés.

Depuis le 1er juillet 2022, un **éco-PTZ peut être couplé avec MaPrimeRenov'**⁷⁹, c'est-à-dire qu'il peut financer les travaux de rénovation énergétique éligibles à MaPrimeRenov'. Il est également possible d'inclure dans le prêt les travaux induits les frais liés à la maîtrise d'œuvre et d'études thermiques et les frais éventuels d'assurance maîtrise d'ouvrage.

En application de la loi de finances pour 2024, le décret relatif à l'évolution de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) est paru au Journal Officiel le 31 mars. Ce texte permet une **revalorisation des plafonds de financement et concrétise les retours positifs d'une expérimentation** menée entre 2020 et 2023 auprès de deux **sociétés de tiers-financement**⁸⁰, qui pouvaient distribuer des éco-PTZ finançant des travaux de performance énergétique globale ou des éco-PTZ copropriétés, ce qui a conduit les pouvoirs publics à appliquer aux STF les mêmes dispositions qu'aux banques sur **toute la gamme** des éco-PTZ.

Boîte d'information : Les mesures 2024 du gouvernement relatives à l'éco-PTZ

- Le **plafond** de financement des « éco-PTZ PrimeRenov' » couplé à l'octroi d'une demande de prime s'élève désormais à **50 000 €** contre 30 000 € au maximum jusqu'ici. Cette évolution permet à tous les ménages de financer leur reste à charge grâce à un éco-PTZ simplifié dans le cadre de leur Parcours Accompagné MaPrimeRenov'.

- La **possibilité de distribuer l'éco-PTZ pour les sociétés de tiers-financement est généralisée**, après une expérimentation menée entre 2020 et 2023. Il s'agit d'un **signal fort adressé aux collectivités locales** qui souhaitent proposer aux ménages une solution intégrant la définition du projet et son financement.

⁷⁷ En application de la loi n°2008-1425 du 27 décembre 2008 de Finances pour 2009 modifiée par loi de Finances rectificative pour 2009, et notamment des articles 244 quater U, 199 ter S et 220 Z du Code Général des Impôts.

⁷⁸ Cf. Annexe 1 à ce rapport

⁷⁹ <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905> et <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-118.html>

⁸⁰ MTE, 2024, Rapport Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro : quel apport pour la rénovation énergétique des logements ?

- Les règles pour le calcul du crédit d'impôt de l'éco-PTZ collectif sont adaptées afin de **renforcer son attractivité pour les banques**, qui le distribuent.⁸¹

B- PAR 0% : prêt avance rénovation (PAR) 0%

Certains établissements de crédit, sociétés de financement ou sociétés de tiers-financement peuvent octroyer des PAR à taux zéro. Le PAR 0% connaîtra une nouvelle formule dès la rentrée 2024 : il sera réservé aux ménages modestes et très modestes (cf. grille de l'Anah). Il s'agit ici d'un prêt hypothécaire allant jusqu'à 50 000 € avec un remboursement in fine, c'est-à-dire en une seule fois, au bout de 10 ans (après 10 ans, le TAEG fixé par l'établissement prêteur s'applique). Le prêt est garanti grâce à une hypothèque sur le logement couplée à une garantie de l'État (FGRE) couvrant 75 % du montant du crédit. Les travaux pouvant être financés par ce prêt sont identiques à ceux de l'éco-PTZ.

4.3.4. LES ALLEGEMENTS FISCAUX

A- Taux de TVA réduits pour vos travaux

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est un impôt directement perçu sur les biens ou les services.

Son taux normal est fixé à 20 %. Il existe par ailleurs deux taux réduits de TVA selon les travaux réalisés :

- un taux réduit de 10 %,
- un taux réduit de 5,5 %.

En fonction du type de travaux effectués dans votre logement, il est possible de bénéficier, sous certaines conditions, de l'un de ces deux taux réduits de TVA.

B- Exonération de la taxe foncière pour les travaux d'économies d'énergie

Certaines collectivités (communes, départements...) exonèrent **temporairement** de taxe foncière les foyers qui réalisent des travaux d'économie d'énergie. L'exonération peut être totale ou partielle.

Cette exonération peut être demandée par les propriétaires de logements, occupants ou bailleurs, réalisant des travaux d'économie d'énergie.

Les logements éligibles sont ceux :

- achevés avant le 1er janvier 1989 (article 1383-0 B du CGI),
- achevés avant le 1er janvier 2009 dont le niveau de performance énergétique est supérieur à celui qu'impose la législation (article 1383-0 B bis du CGI).

4.3.5. LES AIDES LOCALES

Au-delà des aides nationales, il existe aussi de nombreuses aides locales pour améliorer la performance énergétique des logements. Le type, le montant et les conditions d'éligibilité des aides locales diffèrent d'une collectivité à l'autre. Elles peuvent être versées sous forme de chèques

⁸¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/levolution-du-dispositif-eco-pre-taux-zero-eco-ptz>

énergie, d'éco-chèques ou encore de subventions. L'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) met à disposition un outil qui recense les aides sur l'ensemble du territoire, afin d'aider les ménages à trouver les aides proposées par leurs régions/communes.

4.4. LES DISPOSITIFS PUBLICS ACTUELS D'AIDE POUR LES INSTALLATIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES (ENR) À PETITE ÉCHELLE EN PHASE DE PRODUCTION

L'investissement dans les installations d'énergies renouvelables (EnR) à petite échelle peut également être envisagé en dehors d'une rénovation. Or, dans ce cas, des aides à la rénovation comme MaPrimeRénov ou l'éco-PTZ ne sont pas applicables car l'installation de panneaux solaires n'est pas considérée comme de la rénovation énergétique. Mais d'autres aides financières sont proposées afin d'encourager le recours aux énergies renouvelables à petite échelle, car l'utilisation de ces énergies souvent non polluantes et abondantes est une manière efficace de contribuer à la transition énergétique pour les particuliers.

4.4.1. LA PRIME À L'AUTOCONSOMMATION PHOTOVOLTAÏQUE : PRIME À L'INVESTISSEMENT

Les installations qui permettent l'autoconsommation⁸² (dites « installations de vente en surplus »), sont éligibles à une **prime à l'investissement**. Le montant de la prime, dégressive et variable en fonction de la puissance de l'installation, est mis à jour tous les trimestres par la Commission de régulation de l'énergie (CRE)⁸³. Le montant est fixé au moment de la demande de raccordement auprès du gestionnaire du réseau et versée automatiquement par EDF, en même temps que les revenus générés par la vente du surplus.⁸⁴ Le détail des conditions est consultable dans l'arrêté tarifaire du 6 octobre 2021.

4.4.2. LE TAUX DE TVA RÉDUIT

Les installations photovoltaïques raccordées au réseau d'une puissance inférieure ou égale à 3 kWc peuvent bénéficier d'un **taux de TVA à 10 %**.

4.4.3. L'OBLIGATION D'ACHAT (EDF OA)

Grâce au système d'obligation d'achat un particulier peut injecter de l'électricité sur le réseau et la vendre (tout ou partie de l'électricité produite) à un acheteur à un prix fixé par la loi. Ce mécanisme permet d'aboutir à une rentabilité normale des capitaux investis dans l'achat de l'installation sur la durée de vie des installations. Les tarifs d'achat sont fixés par l'arrêté tarifaire du 6 octobre 2021 et évoluent chaque trimestre.⁸⁵

⁸² L'autoconsommation photovoltaïque est la consommation de sa propre production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

⁸³ <https://www.cre.fr/Pages-annexes/open-data>

⁸⁴ <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-installation-photovoltaïques#>

⁸⁵ <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-installation-photovoltaïques#>

Le dispositif dit d'« obligation d'achat » existe, en **zone de développement éolien (ZDE)**⁸⁶, également pour les éoliennes domestiques⁸⁷.

4.4.4. LA FISCALITE ALLEGEE POUR LA VENTE D'ELECTRICITE ISSUE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Il est possible de bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu si l'installation remplit les trois conditions suivantes :

- sa puissance est inférieure à 3 kWc
- elle est raccordée au réseau public en deux points au plus
- elle n'est pas affectée à l'exercice d'une activité professionnelle.

Si l'installation est supérieure à 3 kWc, les revenus tirés de la vente d'électricité sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) pour les installations supérieures à 3 kWc.

4.5. LES EFFETS SECONDAIRES DE CERTAINS DISPOSITIFS D'AIDE PUBLICS ACTUELS

En 2018, la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) a observé⁸⁸ un niveau particulièrement élevé de pratiques frauduleuses dans le secteur de la rénovation énergétique (démarchage abusif, défaut d'information sur les tarifs, devis incompréhensibles, crédits camouflés, non-respect des droits des consommateurs,...).

Sur 469 établissements contrôlés **plus de la moitié présentaient des anomalies** (56%). 1770 plaintes de consommateurs ont été recensées. Ce chiffre est en hausse de plus de 20% par rapport à 2017 et touche plus particulièrement les bénéficiaires d'offres de travaux avec des restes à charge très faibles, dits "à 1 euro", promus dans le cadre du dispositif des CEE.

Un arrêté du 13 avril 2021⁸⁹ a fait évoluer le dispositif des CEE et modifié les aides « Coup de pouce » pour mettre fin aux offres à 1 euro dès juillet 2021. L'objectif était d'aller vers des opérations à plus fort gain énergétique, en privilégiant des **rénovations globales** (qui consistent à réaliser tous les travaux énergétiques en une fois), plutôt que des rénovations partielles (qui reposent sur des gestes individuels comme le changement de fenêtres ou de chaudière).

Pour lutter contre les fraudes en matière de rénovation énergétique, le ministère de la transition écologique et solidaire a **revu le label RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement), accordé aux entreprises réalisant les travaux, qui conditionne l'accès à certaines aides à la rénovation énergétique pour les particuliers⁹⁰.

⁸⁶ un territoire géographique donné, dans lequel s'organise l'installation des éoliennes, afin de favoriser l'intégration harmonieuse de cette énergie

⁸⁷ <https://www.les-energies-renouvelables.eu/conseils/eolienne/zone-de-developpement-eolien/>

⁸⁸ <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/renovation-energetique-focus-sur-lisolation-1-euro>

⁸⁹ <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043378689>

⁹⁰ https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/consommation/renovation-energetique/dp-renovation-thermique.pdf

4.6. UNE REFORME 2024 AMBITIEUSE, DANS UN CONTEXTE DE CRISE DU LOGEMENT

MaPrimeRénov' devait simplifier et rendre plus efficaces les aides à la rénovation énergétique des logements privés, en favorisant un soutien accru à la rénovation globale, à la rénovation du parc locatif privé, des copropriétés et à la résorption des passoires énergétiques.⁹¹ Elle devait permettre aux ménages d'éviter d'avancer les frais liés aux travaux et d'engager des rénovations plus ambitieuses en une seule étape. Ainsi, MaPrimeRénov' est ouverte depuis 2021, dans le cadre de la relance, à tous les propriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils soient occupants ou bailleurs, ainsi qu'à tous les copropriétaires.

Néanmoins, certains reprochent que les règles de cumul ne sont pas aisément compréhensibles, d'autres que des concepts comme le confort acoustique des demandeurs d'aide, l'utilisation de matériaux biosourcés ou l'auto-rénovation ne sont pas pris en compte (cf. Référé de la Cour des Comptes à Madame Elisabeth Borne du 28 juillet 2022 portant sur la rénovation énergétique des bâtiments).

En mars 2024, à l'occasion de son Conseil d'administration, l'Anah réaffirme son engagement en faveur de la rénovation de l'habitat privé⁹², au côté des ménages, des acteurs professionnels et des territoires. Dans le cadre de la réforme 2024 des aménagements transitoires ont été proposés par le gouvernement pour soutenir la dynamique de rénovation :

- en **facilitant l'accès** à la qualification Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) pour accroître la capacité des entreprises de travaux à répondre à la demande et réduire les délais de lancement des chantiers ;
- en **prolongeant** jusqu'au 31 décembre 2024 la possibilité de bénéficier de MaPrimeRénov' pour installer un système de chauffage décarboné, quelle que soit l'étiquette de son logement ;
- en **ré-ouvrant possibilité** de réaliser des travaux **monogestes** (chauffage, isolation) ;
- en **supprimant** jusqu'au 31 décembre 2024 l'obligation de fournir un DPE pour bénéficier de MaPrimeRénov' dans le cadre d'une rénovation par geste.

Par ailleurs, il a été créé à l'occasion de ce Conseil d'administration une prime de « **sortie de la vacance** » (d'un montant de 5 000€). L'objectif de cette prime est de lutter contre la vacance des logements dans les territoires ruraux, de favoriser l'accroissement du parc de logements locatifs de qualité et de lutter contre l'artificialisation des sols par la réhabilitation du patrimoine bâti⁹³. Les conditions relatives au dispositif de l'éco-PTZ ont également été modifiées fin mars 2024.

Mais de manière générale, l'Etat ne peut pas augmenter considérablement ses fonds dédiés à la rénovation. D'autres solutions ou compromis doivent donc être trouvés pour simplifier et démultiplier le financement de la rénovation performante dans le secteur résidentiel.

⁹¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/france-relance-transition-ecologique>

⁹² <https://www.anah.gouv.fr/presse/l-anah-reaffirme-son-engagement-en-faveur-de-la-renovation-de-l-habitat-prive>

⁹³ <https://www.anah.gouv.fr/presse/l-anah-reaffirme-son-engagement-en-faveur-de-la-renovation-de-l-habitat-prive>

5. LE ROLE DES ACTEURS PRIVÉS DANS L'AMÉLIORATION ET LA RENOVATION PERFORMANTE DE L'HABITAT DANS LE RESIDENTIEL ET LES SOLUTIONS PRIVÉES EXISTANTES

Selon divers acteurs de la Place, le **secteur bancaire ou des assurances** ou celui de la fourniture d'énergie peuvent et doivent jouer un **rôle essentiel** dans le financement des travaux de rénovation performante.⁹⁴

Davantage de financement, et en particulier de financement privé, devrait être orienté vers les rénovations performantes et les installations EnR, mais le financement devrait également être **plus efficace**. Renforcer le volume et l'efficacité des financements (privés) nécessite d'agir à la fois sur les barrières relatives à l'offre de financement et sur celles liées à la demande. Les échanges avec les acteurs financiers privés montrent que les financeurs sont prêts à financer les rénovations et les installations EnR - à des conditions qui peuvent toutefois être améliorées - à condition que la demande soit forte et solvable. Lancer une vague d'investissements privés dans la rénovation et l'EnR nécessite donc d'agir des deux côtés du marché, c'est dire l'offre proposée par les financeurs et la demande par les propriétaires.

5.1. LES PRINCIPAUX ACTEURS

5.1.1. LES FINANCEURS « CONVENTIONNELS » AGREES PAR L'ACPR ET LEURS OFFRES DE FINANCEMENT

Les établissements de crédit

Les banques, établissements distributeurs de prêt, offrent un large éventail de prêts et crédits pour financer la rénovation énergétique. Elles sont agréées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR). Les banques françaises sont engagées dans la lutte contre le changement climatique : elles financent de plus en plus massivement les projets de transition de leurs clients, entreprises ou particuliers⁹⁵.

Les sociétés de financement

Les sociétés de financement sont des personnes morales, autres que des établissements de crédit, qui effectuent à titre de profession habituelle et pour leur propre compte des opérations de crédit dans les conditions et limites définies par leur agrément. Elles sont des établissements financiers au sens du 4 de l'article L. 511-21 du Code monétaire et financier, agréées par l'ACPR. L'une des sociétés de financement les plus connues en France est Crédit Logement.

Les sociétés de tiers-financement (STF) et l'association Serafin (Services territoriaux de rénovation : accompagnement et financement)

Les sociétés de tiers-financement (STF) ont été créées dans le cadre de la loi dite ALUR (loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014, leur statut ayant été renforcé par la loi LTECV du 17 août 2015. Agréées par l'ACPR⁹⁶ en application de l'article L.511-6 du Code monétaire et financier et du décret n°2015-1524 du 25 novembre 2015, les STF sont autorisées à avoir une activité de prêt afin de financer les travaux de rénovation. Les formes juridiques des STF

⁹⁴ Arthur Little, 2024, Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments

⁹⁵ https://www.fbf.fr/fr/communiquede_presse/les-banques-francaises-au-service-de-la-transition-ecologique/

⁹⁶ Sauf OKTAVE

sont très variées⁹⁷ et vont des sociétés d'économie mixte (SEM) et des établissements publics juridiquement intégrés au conseil régional (EPIC) aux sociétés publiques locales (SPL). L'actionnariat est majoritairement formé par les régions.⁹⁸

Le statut législatif des STF leur permet de proposer un « accompagnement technico-économique à des propriétaires individuels et des copropriétés, adapté aux caractéristiques de chaque territoire et au contexte du marché : audit, scénarios de travaux, plan de financement, choix des entreprises, suivi du chantier, des consommations, etc. »⁹⁹ En se basant sur l'intérêt général, leurs missions peuvent ainsi être celles d'Assistant à Maître d'Ouvrage, Maître d'Œuvre, Maître d'Ouvrage délégué ou Contractant général.

Boîte d'information : L'association Serafin



En 2022, les sociétés de tiers-financement et leurs partenaires se sont regroupées pour créer **l'association Serafin**, grâce au soutien du projet européen ORFEE (cf. ci-dessous)¹⁰⁰. Serafin constitue le réseau national des **acteurs territoriaux** engagés au service de la rénovation énergétique globale et performante et est devenu un « acteur majeur de la rénovation performante de l'habitat privé en France »¹⁰¹. Serafin compte parmi ses membres fondateurs deux cabinets de conseil spécialisés dans la rénovation performante (Energies Demain, Pouget Consultants) et l'association reconnue d'intérêt général Effinergie qui a par ailleurs créé le label BBC. En 2023, les membres de Serafin ont rénové environ 6 000 logements, ce qui représente un investissement de 175 millions €. Ces travaux ont permis une économie d'énergie primaire d'environ 7,2 MWh par an en moyenne par logement (ce qui correspond à une réduction de consommation d'environ 46 %). Le réseau Serafin devrait passer de 5 à 20 membres d'ici trois ans, pour couvrir 90 % du territoire français et pour un objectif de 50 000 rénovations performantes par an¹⁰².



Source : Association SERAFIN

⁹⁷<https://www.lemoniteur.fr/article/les-societes-de-tiers-financement-un-modele-interessant-pour-stimuler-une-demande-de-renovation-globale.2200427>

⁹⁸ MTE, 2024, Rapport Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro : quel apport pour la rénovation énergétique des logements ? Rapport d'évaluation sur l'expérimentation de la distribution de l'éco-PTZ par deux sociétés de tiers-financement

⁹⁹ <https://serafin-renov.fr/>

¹⁰⁰ https://serafin-renov.fr/wp-content/uploads/2024/05/Guide_methodologique_SERAFIN_Web.pdf

¹⁰¹ <https://serafin-renov.fr/index.php/une-experte-du-financement-des-renovations-energetiques-performantesdes-logements-et-un-reseau-de-cooperatives-citoyennes-finalistes-du-prix/>

¹⁰² <https://serafin-renov.fr/index.php/une-experte-du-financement-des-renovations-energetiques-performantesdes-logements-et-un-reseau-de-cooperatives-citoyennes-finalistes-du-prix/>

ORFEE, un projet européen, vise à générer davantage de financement pour la rénovation énergétique en créant un « corpus de conformité et de qualité »¹⁰³ pour les travaux de rénovation. La nécessité de renforcer les sociétés de tiers-financement dont le concept est encore récent est clé : leurs processus doivent être standardisés, leurs ressources optimisées, leurs développements mutualisés et leurs processus opérationnels coordonnés, ainsi que leurs coûts réduits et les retours d'expérience centralisés pour mieux les diffuser. ORFEE est un centre de ressources pour les STF visant à les aider à consolider leur modèle économique afin de pérenniser leurs sources de financement et collaborer avec les banques pour un « étiquetage vert » des prêts pour la rénovation énergétique. ORFEE permettra aux STF d'attribuer un certificat de qualité et de conformité aux rénovations des logements, englobant toute la chaîne de valeur : des conseils aux propriétaires jusqu'à l'achèvement des travaux et le suivi de la consommation d'énergie. ORFEE vise ainsi à délivrer 1 500 garanties de qualité sur 3 ans.¹⁰⁴ Il a été financé par le programme Horizon 2020 de l'Union Européenne.¹⁰⁵

Les mutuelles et compagnies d'assurance

Certaines mutuelles et compagnies d'assurance proposent des prêts travaux, comme par exemple Matmut ou Groupama. Pour ce faire, elles passent soit par des banques partenaires soit elles peuvent octroyer elles-mêmes les prêts, souvent en complément des offres d'assurance habitation.

5.1.2. LES FINANCEURS « NON CONVENTIONNELS » NON AGREES PAR L'ACPR ET LEURS OFFRES DE FINANCEMENT

Entreprises à mission

Les entreprises à mission peuvent proposer de multiples services autour de l'habitat selon leur business modèle. A titre d'exemple, la start-up VASCO (fondée en août 2023) est une entreprise à mission, bénéficiant de l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale), qui facilite le financement des rénovations énergétiques de logements grâce à sa foncière solidaire. VASCO s'est rapprochée de l'association Serafin en tant qu'organisation témoin de modes de financements alternatifs dédiés à la rénovation et a présenté sa solution lors de la journée Serafin organisée le 11 avril 2024 au CESE, Paris.

Plateformes en ligne dédiées : le financement participatif

Le financement participatif ou *crowdfunding* est une **alternative au prêt bancaire** classique. Il permet aux entreprises et aux individus de collecter des fonds directement auprès du grand public via des **plateformes en ligne dédiées**. Cela crée une communauté d'investisseurs ou de donateurs qui croient en un projet spécifique. Le financement peut prendre la forme d'un prêt, d'un don ou d'une acquisition de titres de société¹⁰⁶.

D'autres organismes ayant des financements mixtes et des associations spécialisées dans l'accompagnement

Les associations et fédérations œuvrant également au service de la rénovation énergétique sont nombreuses comme les associations de collectivités locales, l'Action Logement, l'Union Sociale pour l'Habitat, la CGLLS, la Caisse Nationale des Allocations Familiales, la Caisse Centrale Mutualité Sociale Agricole, l'association STOP à l'Exclusion Énergétique, et d'autres organismes d'intérêt général en lien avec le logement (mouvements caritatifs spécialisés dans l'accompagnement) , ...

¹⁰³ MTE, 2024, Rapport Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro : quel apport pour la rénovation énergétique des logements ? Rapport d'évaluation sur l'expérimentation de la distribution de l'éco-PTZ par deux sociétés de tiers-financement

¹⁰⁴ <https://serafin-renov.fr/index.php/orfee/le-projet/>

¹⁰⁵ https://serafin-renov.fr/wp-content/uploads/2024/05/Guide_methodologique_SERAFIN_Web.pdf

¹⁰⁶ <https://bpifrance-creation.fr/encyclopedie/financements/financement-participatif/sites-plateformes-crowdfunding>

5.1.3. D'AUTRES ACTEURS PRIVÉS AU SERVICE DE L'INTERET PUBLIC POUR ACCOMPAGNER LES MENAGES

La création du **statut d'Accompagnateur Rénov** a également donné naissance à des regroupements d'entreprises de droit privé agréés Mon Accompagnateur Rénov' (MAR). **Urbanis** par exemple, un acteur territorial, qui conseille et accompagne depuis 1979 les acteurs publics dans leurs politiques d'amélioration de l'habitat privé, accompagne les ménages (y compris les copropriétaires) dans le cadre du service public France Rénov' depuis son agrément en janvier 2023. Créé à Nîmes il y a 40 ans, Urbanis compte aujourd'hui 12 agences régionales présents sur tout le territoire. Au demeurant, Urbanis soutient le projet FIDEO porté par le réseau Serafin (cf. également §5.3).

Ainsi, ces acteurs privés de la rénovation et de l'immobilier ont un **rôle pivot** dans l'accompagnement des ménages, au-delà des Accompagnateur Rénov' qui travaillent dans les Espaces Conseil France Rénové mis à disposition par l'Etat et les collectivités locales.

Des associations (avec la possibilité de financer ou sans financement) (cf. ci-dessus) jouent également un rôle important dans l'accompagnement des ménages étant donné leur proximité locale et présence sur le terrain.

Le think tank I4CE par exemple propose sur son site un outil pour analyser la viabilité économique des projets de rénovation. « PanelRénov' » est un outil basé sur des situations concrètes et qui se placent du point de vue des ménages pour identifier les obstacles économiques à la rénovation¹⁰⁷. L'outil, accessible librement et diffusé sous licence Creative Commons BY-NC-SA 4.0¹⁰⁸, tient compte de nombreux facteurs comme le coût estimé des travaux, les montants d'aides publiques, le prix des énergies utilisés, le recours à l'emprunt ou aux fonds propres des ménages,... Il calcule ensuite les effets sur cinq indicateurs clés et détermine si les projets de rénovation sont économiquement viables à partir de seuils définis sur la base de la littérature et d'entretiens avec des ménages rénovateurs, des plateformes territoriales et des experts de la rénovation.¹⁰⁹

5.2. LES DISPOSITIFS PRIVÉS ACTUELS D'AIDE ET DE PRET POUR L'AMELIORATION ET LA RENOVATION PERFORMANTE DE L'HABITAT DANS LE RESIDENTIEL

Les solutions de financement privées actuelles sont multiples et variables. La plupart d'entre elles sont décrites dans le chapitre suivant sans qu'elles soient considérées comme exhaustives vu l'évolution rapide de modèles de financement par les différents acteurs en la matière.

5.2.1. LES OFFRES PROPOSEES PAR LES ETABLISSEMENTS BANCAIRES

Les banques assument depuis des années leur rôle d'appui et d'accélérateur de la transition énergétique par leurs solutions de financement¹¹⁰. En évaluant les risques de crédit, pour financer

¹⁰⁷ https://www.i4ce.org/wp-content/uploads/I4CE-renovation_energetique_HD_WEB.pdf

¹⁰⁸ <https://www.i4ce.org/publication/outil-panelrenov/>

¹⁰⁹ <https://www.i4ce.org/publication/aides-publiques-renovation-energetique-logements/>

¹¹⁰ FBF, 2019, Banque & Climat

les travaux de rénovation, elles octroient des prêts et des crédits à destination de leur clientèle, selon leur profil de risque (revenus, garanties, ...), soit par :

- un **crédit à la consommation**;
- un **prêt immobilier** au moment de l'acquisition (p.ex. prêt hypothécaire) qui intègre des travaux de rénovation;
- un **prêt épargne logement** (PEL) ;
- un **produit réglementé** (éco-PTZ ou prêt avance rénovation) si la Banque a signé une convention avec l'Etat;
- soit par un mix de ces crédits.

Lorsqu'un organisme prêteur met à disposition d'un client une somme d'argent pour financer les travaux de réparation, d'amélioration et d'entretien d'un bien, sans que celui-ci ne soit garanti par une hypothèque ou une autre sûreté comparable, il s'agit d'un crédit à la consommation. Dans le cas où une garantie est exigée, il s'agit d'un crédit immobilier. La garantie peut prendre la forme :

- d'une **hypothèque** portant sur le bien acquis par le biais du crédit ou un autre bien en possession du client, que la banque pourra saisir en cas de défaut de remboursement ;
- d'une **caution** souscrite auprès d'un organisme financier qui s'engage à rembourser le crédit à la place du client en cas de défaillance (ex. Crédit Logement)¹¹¹.

Les produits ainsi proposés sont variés ainsi que leurs modes de remboursement (remboursement périodique, in fine, différé). Les particuliers peuvent également trouver auprès de leur banque toute une **gamme de financements spécifiques pour les travaux de rénovation** : « Prêt Économie d'Énergie » chez Société Générale, « Prêts Économie d'énergie » distribués par les Caisses Régionales du Crédit Agricole, prêt « Crédinergie » du Crédit Mutuel, prêts « Rénovation énergétique » chez BNP Paribas, « Travaux vert » de La Banque Postale, « PREVair » chez Banque Populaire...

Ces financements s'accompagnent généralement de conseils et de services et peuvent flécher vers des accompagnateurs Renov', des artisans labellisés RGE et des aides publiques et locales relatives à la rénovation.

Taux d'utilisation : Les prêts immobiliers/PEL (27%) et les crédits à la consommation (35%) octroyés par les banques sont des produits très utilisés¹¹² dans le cadre des travaux de rénovation, et ce par tous les ménages (sauf par les ménages qui ne sont pas éligibles à un crédit bancaire).

5.2.2. LES OFFRES PROPOSEES PAR LES SOCIETES DE FINANCEMENT (SF)

Les offres proposées par les sociétés de financement peuvent varier d'une société à l'autre. Elles vont des activités d'octroi de crédits à la consommation et de crédit-bail à la sécurisation du financement via des cautions ou garanties. Crédit Logement par exemple sécurise le financement des prêts immobiliers pour le logement des particuliers en proposant une caution ainsi que de nouvelles solutions. D'autres SF, comme Cetelem (BNP Paribas Personal Finance) propose des crédits à la consommation destinés aux travaux.

Les SF peuvent distribuer des éco-PTZ à condition qu'elles aient signé une convention avec l'Etat.

¹¹¹ <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/credit-immobilier-comment-ca-marche>

¹¹² FBF, 2023, Financement des travaux de rénovation énergétique

Les SF proposant des cautions et garanties pourront à terme jouer un rôle clé dans la réalisation de projets immobiliers de façon responsable, notamment en venant en soutien des sociétés de tiers-financement quant à leurs besoins de cautionnement de prêts.

Taux d'utilisation : Les organismes de crédit à la consommation (Cofidis, Cetelem...) sont spécialisés dans les prêts personnels, notamment les crédits destinés aux travaux. Ces produits sont en effet très utilisés par les ménages¹¹³.

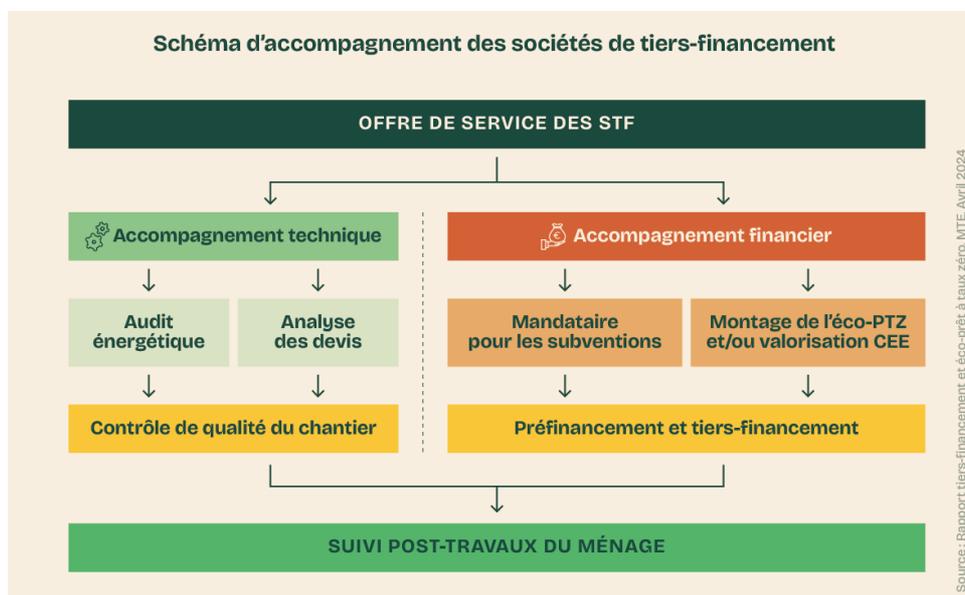
5.2.3. LES OFFRES PROPOSEES PAR LES SOCIETES DE TIERS-FINANCEMENT (STF)

En complément de l'offre technique et administrative, les STF peuvent fournir au maître d'ouvrage « une prestation de financement du projet de rénovation, soit en les finançant directement (par exception au monopole bancaire dont elles peuvent bénéficier), soit indirectement grâce à un statut d'intermédiaire en opérations de banque ».¹¹⁴

Ce tiers financement vient compléter, voire, dans certains cas, remplacer le recours à un prêt bancaire¹¹⁵.

Leur offre de financement permet de concrétiser le projet de rénovation performante en mettant en œuvre des solutions de financement adaptées aux besoins des ménages :

- préfinancement des subventions et des prêts;
- éco-PTZ (l'ensemble des formules depuis mai 2024) ;
- PAR (prêt avance rénovation) à taux zéro ;
- valorisation CEE;
- prêts collectifs aux copropriétés.



Le principe appliqué par une STF quant à l'évaluation de la capacité de remboursement des ménages est de « maximiser les gains énergétiques, en se fondant sur le « **reste à vivre** », et les économies d'énergie après-travaux. Ainsi, la limite du budget des travaux réalisables est calculée

¹¹³ FBF, 2023, Financement des travaux de rénovation énergétique

¹¹⁴ <https://serafin-renov.fr/index.php/les-societes-de-tiers-financement/>

¹¹⁵ Une expérimentation récente avec deux STF, autorisées à proposer deux formules de l'éco-PTZ, a été menée, cf. Rapport du MTE sur le Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro (Avril 2024)

différemment (prise en compte des économies d'énergie générées par les travaux dans le plan de financement, étalement des durées de remboursement entre 15 à 25 ans selon les travaux) que ce que font habituellement les banques commerciales (« reste à charge », taux d'endettement)¹¹⁶. Cette approche permet de limiter fortement le besoin d'apport personnel, tout en s'assurant de la capacité effective à rembourser le prêt.¹¹⁷ Les STF facilitent l'accès des ménages aux ressources modestes aux éco-PTZ. Certaines STF paient directement les entreprises et ne demandent pas d'avance. Les ménages ne commencent à rembourser qu'une fois les travaux terminés.¹¹⁸

Suite à l'expérimentation menée par l'Etat entre 2020 et 2023¹¹⁹ plusieurs recommandations ont été émises, dont la première qui a d'ores et déjà été mise en place par la loi de finances pour 2024 :

- Permettre aux sociétés de tiers-financement de distribuer l'ensemble des formules d'éco-PTZ ;
- Faire du fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) un outil accessible pour les sociétés de tiers-financements comme c'est le cas pour les banques ;
- Promouvoir l'ingénierie financière des sociétés de tiers-financement auprès des ménages ainsi que l'ensemble des acteurs de la rénovation énergétique ;
- Elargir la couverture du territoire par les sociétés de tiers-financement, en encourageant les collectivités locales à les monter en cohérence avec la demande ;
- Soutenir le refinancement de ces sociétés afin d'amplifier la distribution de l'éco-PTZ ;
- Fluidifier les interactions entre les sociétés de tiers-financement et le réseau FranceRénov' pour que les ménages puissent être redirigés de façon adéquate.

Taux d'utilisation : En 2023, le nombre total de chantiers de rénovations globales (nombre de logements) réalisés (ou prévus) par une STF s'élevait à environ 4 750 rénovations (comparé à environ 3 400 en 2022)¹²⁰.

5.2.4. LES OFFRES PROPOSEES PAR DES ASSOCIATIONS AYANT DES FINANCEMENTS MIXTES DESTINEES AUX MENAGES AUX REVENUS MODESTES

Les associations et fédérations œuvrant au service de la rénovation énergétique sont nombreuses comme les associations de collectivités locales, l'Action Logement, l'Union Sociale pour l'Habitat, la CGLLS, la Caisse Centrale Mutualité Sociale Agricole, l'association STOP à l'Exclusion Énergétique, et d'autres organismes d'intérêt général en lien avec le logement (mouvements caritatifs spécialisés dans l'accompagnement).

Les avances de subventions :

Procivis, par exemple, spécialiste de l'accession sociale à la propriété, accompagne financièrement les personnes aux ressources modestes avec des avances de subventions. Acteur majeur de l'économie sociale et solidaire, Procivis s'engage à offrir un habitat abordable, durable et décent

¹¹⁶ <https://serafin-renov.fr/index.php/les-societes-de-tiers-financement/>

¹¹⁷ MTE, 2024, Rapport Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro

¹¹⁸ <https://serafin-renov.fr/index.php/une-experte-du-financement-des-renovations-energetiques-performantes-des-logements-et-un-reseau-de-cooperatives-citoyennes-finalistes-du-prix/>

¹¹⁹ MTE, 2024, Rapport Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro

¹²⁰ <https://www.bm-energies.com/2022/08/01/naissance-de-serafin-regroupement-des-stf/>

pour permettre l'accès à la propriété au plus grand nombre. L'organisation du réseau Procivis repose sur les SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'intérêt Collectif pour l'Accès à la Propriété), le dotant d'un ancrage territorial fort. Ces sociétés ont pour mission d'aider localement les accédants à la propriété et les propriétaires modestes. Partenaire de l'Anah depuis 15 ans, Procivis a renouvelé en février 2024 sa convention avec l'Anah pour la période 2023-2030 « pour franchir un nouveau seuil »¹²¹.

Taux d'utilisation : Peu de données, mais utilisation semble variable.

5.2.5. D'AUTRES MECANISMES DE FINANCEMENT PRIVE INNOVANTS

D'autres mécanismes de financement **innovants** offrent des alternatives au financement traditionnel. La start-up Vasco, créée en 2023, par exemple, propose d'investir jusqu'à 100 000 € aux côtés d'un ménage qui veut rénover sa maison et en devient copropriétaire. (Il s'agit ici de la mise en œuvre privée du principe utilisé par la Caisse des Dépôts avec le **prêt Avance-Rénovation (PAR)** depuis 2021 et lancé début 2022 par la Banque Postale.) Le remboursement intervient à une date ultérieure, généralement au bout de 10 ans. Le business modèle de Vasco consiste à se concentrer sur la valeur du bien et non sur les revenus du ménage. En échange de son investissement, Vasco détient une part du bien, et se rembourse au moment de la vente de la maison, ou avant, si le ménage souhaite récupérer la pleine propriété de son bien sans le vendre. De son côté, le ménage reste copropriétaire, dans un logement rénové en bénéficiant des économies d'énergie engendrées par les travaux et ne paie pas de mensualité ou loyer à Vasco.

Sont également à mentionner ici les financements divers au travers des plateformes en ligne dédiées (*crowdfunding*)¹²².

Taux d'utilisation : Pas de données objectives sur l'utilisation.

5.2.6. LES CERTIFICATS D'ECONOMIES D'ENERGIE (CEE)

Les certificats d'**économies d'énergie (CEE)** sont des solutions de financement portées par les fournisseurs d'électricité, des acteurs privés, mais l'Etat en est à l'origine. Il s'agit donc d'un produit réglementé. Les CEE sont inclus dans l'offre des Accompagnateurs Rénovation (MAR).

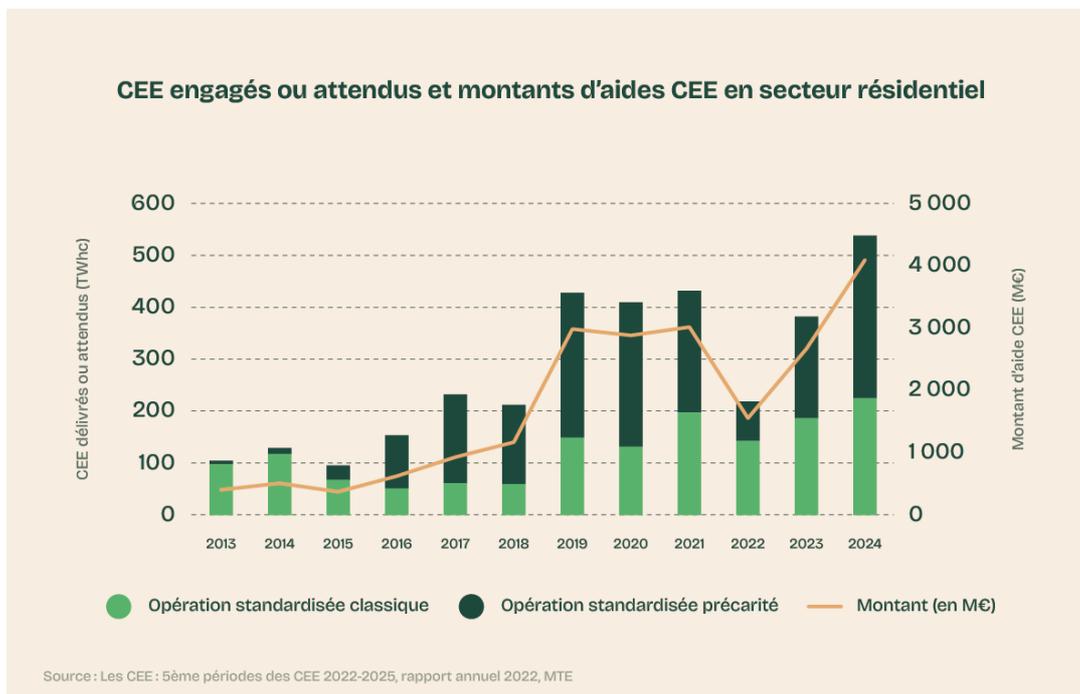
Taux d'utilisation :

L'année 2022 présente un creux en termes de CEE engagés et de montant d'aides associé, reflet d'une production de CEE très importante à la fin de l'année 2021, qui a conduit à un surstock de CEE et à une moindre « production » de CEE en 2022. À la suite de l'augmentation des obligations CEE de 400 TWhc pour l'obligation précarité et de 200 TWhc pour l'obligation classique pour les années 2023 à 2025, il est logiquement observé une rehausse du prix des CEE fin 2022. Un rebond en termes d'opérations engagées peut être observé depuis 2023.¹²³

¹²¹ <https://www.anah.gouv.fr/actualites/procivis-un-partenaire-de-confiance>

¹²² Cf. le chapitre 5.1.2 « Les financeurs 'non conventionnels' non agréés par l'ACPR et leurs offres de financement » pour plus d'informations sur le principe du « crowdfunding » dans la rénovation.

¹²³ <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Bilan%20annuel%20CEE%20P5%20-%202022.pdf>



5.3. LES INITIATIVES EN COURS DE L'ASSOCIATION SERAFIN

FIDEO-BRE (Banque de Rénovation Energétique)

L'initiative de créer FIDEO Banque est portée par le bureau d'études Energies Demain, avec le soutien de l'association SERAFIN, dans un consortium regroupant la Société Générale et La Nef, avec la participation du Crédit Mutuel Alliance Fédérale et du Crédit Coopératif ainsi qu'avec le support de BNP Paribas-Cetelem¹²⁴. FIDEO-BRE vise à massifier le marché des rénovations performantes en développant des **opérateurs- ensembliers de rénovation** : les sociétés de tiers-financement (en lien avec les banques). Les STF ont la capacité de proposer des prêts à leurs clients, ce qui rend les rénovations performantes accessibles en particulier à ceux qui n'ont pas accès au crédit à long terme bancaire. Opéré pour le compte de l'Etat par l'ADEME, **l'appel à projets (AAP) « Opérateurs ensembliers de la rénovation (ORENO) »** est en cours¹²⁵. L'AAP comporte deux leviers importants dont :

- une **garantie** d'une performance réelle des travaux de rénovation ;
- une **plateforme numérique** multipartenaires ouvrant (et facilitant) le **financement** de projets de rénovation à de multiples financeurs.

Le projet consiste ainsi à créer une « banque pour les banques », ayant le statut juridique d'une société de financement, qui sera « au service des ensembliers et des financeurs des rénovations performantes des logements privés » en gérant les prêts et les avances pour les banques et les STF. Plus spécifiquement, elle émettra directement des prêts en **marque blanche** pour les banques. Concrètement, FIDEO a vocation à apporter, à travers le canal de distribution des banques :

¹²⁴ Un dialogue avec les autres banques sera engagé dans les prochains mois.

¹²⁵ <https://www.info.gouv.fr/actualite/france-2030-lancement-de-l-appel-a-projet-operateurs-ensemblers-de-la-renovation-oreno>. Les lauréats seront connus prochainement.

- une expertise technique dans le domaine de la rénovation performante pour accompagner les ménages de manière personnalisée avec un **interlocuteur unique** pour gérer toutes les démarches ;
- une possibilité de financement alternative au financement bancaire **notamment aux personnes qui ne sont pas éligibles à un crédit bancaire** tout en utilisant le réseau de distribution des banques ;
- une **garantie de performance des travaux** de rénovation avec le référentiel métier Serafin ;
- une **couverture assurantielle** pour les ménages ;
- une amélioration de la **Green Asset ratio**¹²⁶ des banques ;
- des **simplifications** à tous (aux banques, aux ménages...).

Au-delà, cette approche pourra contribuer à démontrer l'engagement de la banque en faveur de la transition énergétique et ainsi à répondre aux besoins croissants des ménages dans le domaine de la RSE.

L'idée est d'avoir un instrument financier universel à disposition de toutes les banques pouvant compléter leurs offres de crédit en proposant un « pack » (y compris une couverture assurantielle).

Le soutien du projet, pour lequel le consortium a fixé des jalons à trois ans, est clé pour l'avancement du projet. Au niveau national, FIDEO est également soutenu par la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire¹²⁷ ainsi que par la Commission européenne¹²⁸.

Le référentiel métier Serafin

Le **référentiel métier Serafin** est un label co-construit par les cinq sociétés de tiers-financement historiques du réseau Serafin dans une approche qui vise à « dérisquer ». Il est constitué de 3 piliers dont un cadre contractuel, des processus communs, et une démarche qualité et conformité. Il vise à sécuriser le niveau de performance des travaux pour réduire les risques en cas de dégradation du bien. La différence avec les autres labels est qu'il s'agit ici d'un ensemble de marques données (comme le label BBC de l'Etat, qui est gage de qualité). La volonté est de capitaliser sur ses marques qualités qui sont déjà très robustes et d'en faire un label de macro-qualité. Le référentiel métier Serafin permettra ainsi d'encapsuler tous les labels existants pour pouvoir être un gage de qualité/conformité devant les financiers et les assurances. Son déploiement est prévu prochainement. Afin qu'il soit plus largement reconnu par les banques et assurances, il sera nécessaire d'élargir le cercle d'acteurs et contribuer à son déploiement à une échelle plus large.

5.4. LES INITIATIVES EUROPEENNES POUR CREER LE DIALOGUE AVEC LES BANQUES

La **Coalition européenne pour le financement de l'efficacité énergétique (EEFIG)**¹²⁹ offre un cadre de dialogue et d'actions entre la Commission européenne, les pays de l'UE et les parties prenantes du secteur du financement pour davantage d'efficacité énergétique. Créée en 2013 par la Direction générale de l'énergie de la Commission européenne et l'Initiative financière du Programme des Nations Unies pour l'environnement (UNEP FI), l'EEFIG a réalisé d'importants

¹²⁶ Ratio d'Actifs Verts : indicateur de performance évaluant la part du portefeuille bancaire associée à des activités économiques respectueuses de l'environnement ; en augmentant le financement de projets de rénovation énergétique, une banque peut augmenter la part de ses actifs verts et ainsi améliorer son Green Asset Ratio. Le règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), qui est entré en vigueur le 10 mars 2021, a introduit une classification des produits financiers en trois catégories : ceux qui n'affichent pas d'objectifs de durabilité, ceux faisant la promotion de caractéristiques environnementales ou sociales, et ceux dont l'objectif est d'avoir une incidence positive sur l'environnement et la société.

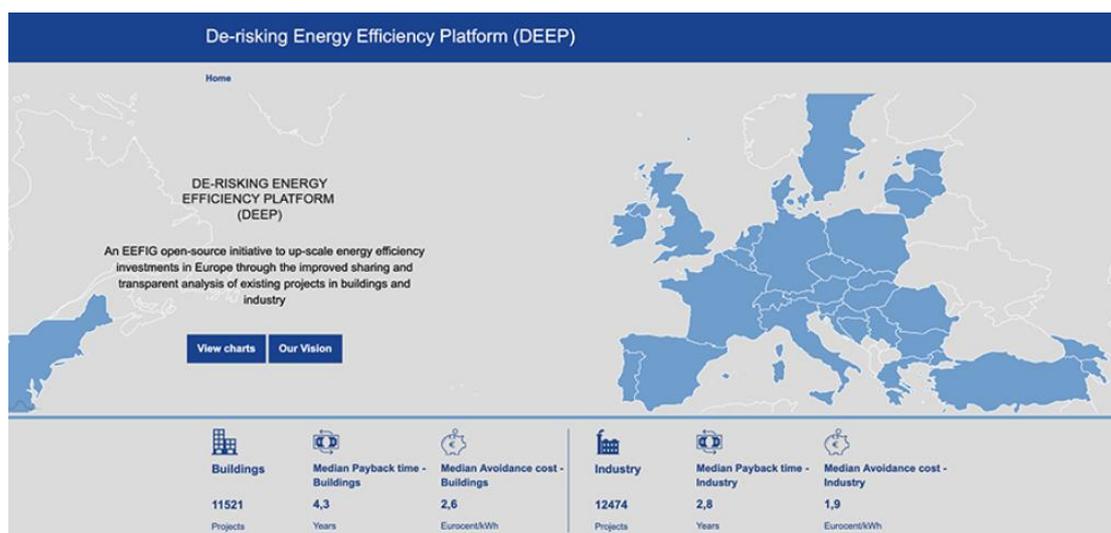
¹²⁷ Commission permanente législative à l'Assemblée Générale

¹²⁸ comme précisé par les représentants de la CE lors de la journée d'échanges Serafin du 11 avril 2024

¹²⁹ EEFIG (*Energy Efficiency Financial Institutions Group*) en anglais

travaux en la matière afin de partager les expériences et de développer de nouvelles initiatives de coopération sur le financement de l'efficacité énergétique. L'objectif de la coalition est de créer un **environnement de marché favorable aux investissements** dans l'efficacité énergétique et de **faciliter la mobilisation de financements privés** en faveur de l'efficacité énergétique au vu des objectifs de l'UE en matière d'énergie et de climat à l'horizon 2030 et 2050.¹³⁰ Composée de plus de 300 représentants de plus de 200 organisations, la force de l'EEFIG réside dans ses membres : **des institutions financières publiques et privées, des représentants de l'industrie et des experts du secteur**. L'EEFIG travaille par l'intermédiaire de groupes de travail qui se consacrent à des thèmes spécifiques (Évolution des pratiques de financement de l'efficacité énergétique dans les bâtiments, les PME et l'industrie, stimulation de la demande des consommateurs pour des investissements dans l'efficacité énergétique, évaluation des risques, ...).

Des travaux récents concernent l'élaboration d'outils pratiques comme la base de données **DEEP** (De-risking Energy Efficiency Platform) et l'**Underwriting Toolkit** (boîte à outils de souscription) sont destinées à **aider les institutions financières** à prendre des décisions d'investissement en matière d'efficacité énergétique. DEEP comprend près de 38 000 projets d'efficacité énergétique dans les bâtiments et l'industrie, provenant de plus de 30 fournisseurs de données. Il s'agit d'une base de **données ouverte** pour le suivi et l'étalonnage des performances des investissements en matière d'efficacité énergétique, qui permet de **mieux comprendre les risques et les avantages réels** des investissements en matière d'efficacité énergétique en fournissant des données sur le marché et les antécédents des investissements.



Source : eefig.ec.europa.eu

Le Underwriting Toolkit a été conçu pour aider les institutions financières à accroître leur déploiement de capitaux dans le domaine de l'efficacité énergétique :

- aider les initiateurs, les analystes et les départements des risques au sein des institutions financières à mieux comprendre la **nature** des investissements dans l'efficacité énergétique et donc à **mieux évaluer leur valeur et les risques** ;
- fournir un **cadre commun** pour l'évaluation des investissements dans l'efficacité énergétique et l'analyse des risques ;
- aider les promoteurs et les propriétaires qui cherchent à attirer des capitaux extérieurs pour des projets d'efficacité énergétique à développer des projets d'une manière qui **répond mieux aux besoins des institutions financières** ;
- favoriser un **langage commun** entre les développeurs de projets, les propriétaires de projets et les institutions financières.

¹³⁰ https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/financing/european-energy-efficiency-financing-coalition_en

S'agissant des ménages, un groupe de travail au sein de l'EEFIG travaille sur la stimulation de la demande des consommateurs pour des investissements dans l'efficacité énergétique. Dans son rapport¹³¹ publié en novembre 2023 un certain nombre de barrières qui concernent les ménages et pistes de solutions sont présentés (cf. §7.1).

¹³¹ EEFIG, 2023, Stimulating Consumers' Demand for Energy Efficiency Investments Final Report

6. LA COOPERATION ENTRE LES ACTEURS PUBLICS ET PRIVES

Le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires plaide pour un renforcement de la coopération afin d'arriver à une **meilleure articulation** entre le financement venant de l'Etat et du secteur privé afin d'augmenter la demande de la rénovation performante¹³². Des conditions standardisées, un langage commun et la **simplification de démarches et de processus** pour cette coopération sont davantage nécessaires, si la France veut réussir le pari de la massification des rénovations performantes dans le secteur résidentiel.

6.1. LA COOPÉRATION ACTUELLE

L'Etat et ses agences coopèrent depuis de nombreuses années avec les acteurs privés dans le domaine du financement de la rénovation performante par les ménages. Ainsi, un exemple connu d'une coopération privée/publique est la distribution d'éco-PTZ, dont l'Etat est « concepteur », par des distributeurs/opérateurs privés comme les banques ou les STF. La coopération en soi n'est pas difficile, mais il faut qu'un **cadre clair et simple** soit proposé afin que les efforts collectifs des différentes parties portent leurs fruits. La distribution de l'éco-PTZ est par exemple conditionnée à la signature d'une convention entre l'Etat et les distributeurs/opérateurs.

6.2. NECESSITE DE LA MOBILISATION DU SECTEUR PRIVE

La coopération privée/publique est possible et peut s'avérer fructueuse. Un exemple récent est la réussite d'une expérimentation menée par des sociétés de tiers-financement relative à la distribution de deux formules du dispositif public éco-PTZ sur une durée déterminée¹³³. D'autres exemples sont le partenariat entre le réseau Procivis et l'Anah ainsi que la distribution d'éco-PTZ par les banques.

Néanmoins, certaines solutions de financement publiques sembleraient manquer de souplesse pour une adoption de masse par le secteur privé. La demande d'une meilleure articulation entre le financement secteur public/privé est souvent formulée.¹³⁴

¹³² Selon un représentant du MTE lors de la Journée d'échanges Serafin du 11 avril 2024 au CESE

¹³³ MTE, 2024, Rapport Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro : quel apport pour la rénovation énergétique des logements ? Rapport d'évaluation sur l'expérimentation de la distribution de l'éco-PTZ par deux sociétés de tiers-financement

¹³⁴ <https://www.i4ce.org/renovation-energetique-logements-moderer-besoin-financements-publics-rien-evident-climat/>

7. LES BARRIERES A L'ENTREE ET OBSTACLES ACTUELS A LA RENOVATION DANS LE RESIDENTIEL

Les barrières à l'entrée et les obstacles à la rénovation peuvent être de diverses natures. Sont exposées par la suite les barrières actuelles rencontrées par les ménages (demande) ainsi que celles rencontrées par les financiers dans le financement de la rénovation (offre).

7.1. LES BARRIERES ACTUELLES RENCONTREES PAR LES MENAGES

De nombreuses études et sondages¹³⁵ montrent que le passage à l'acte de la rénovation n'est pas une chose aisée pour les ménages. Les raisons avancées par les ménages, freinant l'investissement dans la rénovation (y compris l'utilisation des aides proposées par l'Etat), sont multiples. Dans son rapport « Stimulating Consumers' Demand for Energy Efficiency Investments » publié en juin 2023, l'EEFIG classe les barrières et obstacles rencontrés par les ménages en six catégories :

1. Obstacles liés à l'information ;
2. Obstacles liés aux mesures incitatives ;
3. Obstacles liés à la confiance aux acteurs de marché ;
4. Obstacles liés à la coordination (accord sur une action commune dans les immeubles collectifs et les immeubles à usage professionnel, coordination des travaux, obtention des autorisations nécessaires) ;
5. Obstacles financiers ;
6. Obstacles liés aux préférences personnelles (motivation).

7.1.1. OBSTACLES LIES A L'INFORMATION : LA DESINFORMATION, LE MANQUE D'INFORMATION OU LA SURINFORMATION

Le parcours du client est souvent caractérisé par un accès dispersé aux services publics pertinents pour la mise en œuvre et le financement d'un projet de rénovation de bâtiment.¹³⁶ Des **guichets uniques** (« one-stop shops ») ont été proposés, notamment par la Commission européenne¹³⁷ dans le cadre de sa vague de rénovation, pour pallier cette barrière.¹³⁸

Un guichet unique vise à réduire la charge administrative liée au processus de rénovation en aidant les ménages à obtenir des informations locales, une assistance technique et des conseils sur les questions réglementaires, techniques et financières liées à leurs projets de rénovation en regroupant tous ces éléments sur un seul interlocuteur¹³⁹.

Dans le cadre de la refonte de la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB) en 2024¹⁴⁰ la mise en place de guichets uniques par les Etats membres sera exigée.¹⁴¹ En France, l'équivalent d'un guichet unique sont les espaces Conseil France Rénov'.¹⁴²

¹³⁵ P.ex. FBF, 2023, Financement des travaux de rénovation énergétique

¹³⁶ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-dvp/115b3871_rapport-information#

¹³⁷ Cf. directive 2018/844/CE

¹³⁸ <https://institut-rousseau.fr/2-pour-2c-resume-executif/>

¹³⁹ https://energy-communities-repository.ec.europa.eu/document/1b9aad5d-9b3d-4603-ba2f-a3a7868d82ba_en

¹⁴⁰ https://france.representation.ec.europa.eu/informations/adoption-dune-directive-sur-la-performance-energetique-des-batiments-pour-reduire-les-factures-2024-04-12_fr

¹⁴¹ Cf. article 18 de la directive 2024/1275/CE

¹⁴² Les sociétés de tiers-financement (STF) peuvent également être considérées comme des guichets uniques.

La désinformation ou le manque d'information sur les avantages de la protection de l'environnement et du climat peuvent aussi jouer un rôle et créer des obstacles à la rénovation, à savoir :

- le manque d'information des locataires sur le programme national d'efficacité énergétique et le manque de motivation pour encourager (ou alerter) leurs propriétaires à faire réaliser des travaux d'efficacité énergétique ;
- la désinformation ou le manque d'information en général parmi les propriétaires sur les impacts positifs sur les économies et le confort à long terme grâce à la baisse des émissions de CO₂.¹⁴³

7.1.2. OBSTACLES LIES AUX MESURES INCITATIVES : LA COMPLEXITE ET LA RIGUEUR DU DISPOSITIF D'AIDES PUBLIQUES A LA RENOVATION

Avec le **plan France Relance** de 2020 le gouvernement a voulu donner un nouvel essor à la rénovation des logements résidentiels avec l'écologie au cœur du plan France Relance, en facilitant le déclenchement des travaux de rénovation par les ménages, en mettant en place une aide plus simple, plus efficace et plus juste avec le principal dispositif d'aide de l'Etat MaPrimeRénov'. Cependant, la complexité des dispositifs d'aides¹⁴⁴ ressort encore trop souvent comme une barrière pour les ménages¹⁴⁵ : la rigidité du processus d'attribution des subventions ainsi qu'un manque de flexibilité relative à la procédure de demande de subvention. En effet, certains propriétaires déposent leur demande trop tard lorsque les travaux sont terminés et ne sont donc plus éligibles à l'aide, faute de connaître la procédure exacte. Les formulaires de demande de subvention sont souvent complexes et profitent surtout aux plus aisés.¹⁴⁶

L'absence de produits financiers et fiscaux privés adaptés peut également être considérés comme un obstacle.

7.1.3. OBSTACLES LIES A LA CONFIANCE AUX ACTEURS DE MARCHE : LA PEUR DE NE PAS TROUVER UN ARTISAN QUALIFIE ET IMPLIQUE

Selon un sondage effectué par la FBF en septembre 2023¹⁴⁷, 79% des propriétaires interrogés considèrent que le frein principal est de trouver un artisan de qualité et disponible pour réaliser les travaux. Les ménages citent effectivement souvent les obstacles liés à la confiance dans les acteurs du marché¹⁴⁸. La non-qualité, et des travaux de rénovation non efficaces, est effectivement un sujet central, bien que des labels de qualité agréés par l'Etat existent¹⁴⁹ (le label le plus connu étant le label RGE).

¹⁴³ EEFIG, 2023, Stimulating Consumers' Demand for Energy Efficiency Investments Final Report

¹⁴⁴ https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion_fin/l15b4195-a23_rapport-fond#_Toc256000031

¹⁴⁵ <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-118.html>

¹⁴⁶ FBF, 2023, Financement des travaux de rénovation énergétique

¹⁴⁷ FBF, 2023, Financement des travaux de rénovation énergétique

¹⁴⁸ EEFIG, 2023, Stimulating Consumers' Demand for Energy Efficiency Investments Final Report

¹⁴⁹ ADEME, 2021, Rénovation performante par étapes

7.1.4. OBSTACLES LIES A LA COORDINATION EN LOGEMENTS COLLECTIFS : LA DIFFICULTE DE PASSER A L'ACTE EN CAS DE COPROPRIETE

Selon la Banque des Territoires, les copropriétés représentent plus d'un logement sur quatre en France¹⁵⁰. Le manque d'accord des copropriétaires pour les travaux à effectuer dans les appartements (environ 44% des ménages en France habitent en copropriété selon l'Insee - résidences principales uniquement¹⁵¹) est souvent cité comme véritable barrière par les ménages. La prise de décision en copropriétés est collective et la réalisation de travaux de rénovation énergétique ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre requiert d'abord une majorité absolue¹⁵², ou une majorité simple dans le cas où le projet a recueilli au moins le tiers des voix¹⁵³. Dans les faits, l'organisation de plusieurs assemblées générales est nécessaire, alors qu'une seule assemblée générale ordinaire est obligatoire par an. D'où la difficulté et les délais souvent très longs pour autoriser des travaux de rénovation énergétique du fait de nombreuses étapes à respecter en copropriétés (diagnostic du bâtiment, estimations et devis, choix de l'entreprise, montée du dossier d'aides...).

Selon l'Institut de la Finance Durable, il a récemment été permis une simplification du vote en copropriétés, en favorisant une majorité simple (autrement dit la majorité des votants présents ou représentés à l'assemblée générale) au lieu d'une majorité absolue, pour autoriser des travaux de rénovation énergétique. Il s'agira d'étudier les effets de cette mesure dans les prochaines années.¹⁵⁴

7.1.5. OBSTACLES FINANCIERS : LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

S'agissant du financement des travaux, le coût élevé des interventions et la difficulté de financer les travaux par ses propres économies ou par des prêts dans un environnement où les taux d'intérêt sont élevés, sont très souvent mentionnés comme frein par les ménages¹⁵⁵ (bien que l'intérêt pour l'éco PTZ s'en trouve renforcé). Les propriétaires sont aussi très souvent réticents ou en incapacité à avancer les fonds nécessaires au financement des travaux dans l'attente de l'octroi de la subvention.

Pour résumer :

- le préfinancement (les fonds à avancer) des travaux,
- la volonté de s'endetter,
- le reste à charge à financer (le deuxième rapport du Comité du plan de relance indique qu'en 2021, les ménages très modestes avaient un reste à charge de 52,2 % après prise en compte de MaPrimeRénov', et de 33,4 % après MaPrimeRénov' et les CEE¹⁵⁶),
- la durée de la mise en place du prêt, la disponibilité des fonds (notamment durée longue des éco-PTZ), la garantie à apporter, les assurances à contracter, les traites mensuelles.

Tous ces éléments peuvent être considérés comme des barrières financières.¹⁵⁷

¹⁵⁰ Banque des Territoires, 2023, Mission exploratoire sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté

¹⁵¹ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2412780#tableau-figure1>

¹⁵² Cf. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Article 25 f))

¹⁵³ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (Articles 25-1 et 24)

¹⁵⁴ Institut de la Finance durable, Paris Europlace, 2024, Freins et leviers sectoriels au financement de la transition écologique : Le cas de la décarbonation du bâtiment

¹⁵⁵ Stimulating Consumers' Demand for Energy Efficiency Investments Final Report, EEFIG, Juin 2023

¹⁵⁶ <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-118.html>

¹⁵⁷ FBF, 2023, Financement des travaux de rénovation énergétique

Quant aux copropriétaires, la difficulté à monter un plan de financement adéquat à la copropriété peut également constituer une barrière selon un rapport de l'Institut de la Finance Durable. Les conditions d'endettement sont parfois trop rigides pour les copropriétés, pour permettre la réalisation des projets.¹⁵⁸ Même si les banques sont en capacité de distribuer des prêts aux syndicats de copropriétés pour la rénovation des parties communes, il est parfois difficile de réunir l'ensemble des conditions pour que le prêt soit viable. S'y ajoutent des freins financiers liés à l'avance du coût des travaux : En effet, le syndic a l'obligation de réunir la totalité des fonds pour lancer le démarrage des travaux sur un 'compte travaux séparé' ouvert auprès d'un établissement bancaire, sur lequel sont versés les quotes-parts des copropriétaires.¹⁵⁹

Plus accessoirement, les coûts de la souscription de l'assurance dite de « dommages-ouvrage », qui garantit la couverture des travaux de réparation par un système de préfinancement, afin que l'indemnisation du maître de l'ouvrage soit plus facile et plus rapide en cas de désaccord, sont également souvent très élevés (quelques milliers d'euros selon le projet).

7.1.6. OBSTACLES LIES AUX PREFERENCES PERSONNELLES : LA MOTIVATION EN GENERAL DE RENOVER

Le manque de motivation est souvent dû à la complexité des conditions d'obtention des subventions et matière de rénovation. En particulier, le code de la construction et les PLU des communes sont à examiner de près dans le cadre d'un projet de rénovation, qui pourrait avoir trait aux modifications de structure ou de façade. Souvent, les ménages sont confrontés à des difficultés relatives à l'obtention du permis de construire, et donc du visa pour la réhabilitation/rénovation, ou doivent attendre longtemps, notamment dans le cas où les architectes des Bâtiments de France doivent être consultés.

Le manque d'incitations peut influencer sur la motivation. On peut également noter que les propriétaires ont un penchant pour le présent et accordent plus d'importance aux avantages actuels qu'aux avantages futurs. Le coût initial élevé et le manque de désirabilité dissuadent fortement les propriétaires occupants de mettre en œuvre de tels projets.

7.2. LES BARRIERES ACTUELLES RENCONTREES PAR LES ACTEURS FINANCIERS DANS LE FINANCEMENT DE LA RENOVATION

Les barrières d'autres acteurs, notamment financiers, sont également citées dans la littérature¹⁶⁰.

¹⁵⁸ Institut de la Finance durable, Paris Europlace, 2024, Freins et leviers sectoriels au financement de la transition écologique : Le cas de la décarbonation du bâtiment

¹⁵⁹ Pour simplifier les démarches, des travaux sont en cours pour coupler MaPrimeRenov'copro avec l'éco-PTZ copro

¹⁶⁰ Par exemple dans le Rapport du MTE sur le Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro : quel apport pour la rénovation énergétique des logements ? Rapport d'évaluation sur l'expérimentation de la distribution de l'éco-PTZ par deux sociétés de tiers-financement (Avril 2024)

7.2.1. LES BARRIERES RENCONTREES PAR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Dans le cadre de la journée d'échanges du 11 avril 2024 organisée par l'association Serafin au CESE, il a été réaffirmé par un représentant de l'association que les banques sont attendues sur le financement des rénovations performantes. En tant que tiers de confiance sur les questions patrimoniales des ménages, les banques disposent d'un réseau de distribution de plus de 100 000 conseillers en France et sont ainsi bien placées pour accompagner la mutation de l'offre de travaux vers la performance environnementale.

L'activité d'une banque consiste en la commercialisation/production de crédits et la vente de produits connexes. Dans le cadre de leur activité de financement des travaux de rénovations, les établissements de crédit se retrouvent cependant souvent confrontés à des barrières et des obstacles. En effet, ils doivent gérer un certain nombre de risques qui sont directement liés (dont le risque de crédit) et indirectement liés (dont le risque de marché, le risque de liquidité, le risque de taux ainsi que les risques juridiques, les risques de non-conformité, les risques opérationnels, ...) à l'activité de prêt. S'y ajoutent les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance en lien fort avec le défi de la transition climatique.

Les principales préoccupations d'un établissement de crédit dans le cadre d'une activité de financement des travaux de rénovations et au-delà

Préoccupation d'un établissement bancaire	Solution actuelle/en cours	Situation satisfaisante ?
Fidéliser leur clientèle avec des prêts	Stratégies de fidélisation plus ou moins efficaces car spécifiques à chaque établissement	Spécifique à chaque établissement
Récréer de la confiance avec leurs clients et ainsi augmenter leur marge en vendant d'autres produits connexes liés à la rénovation (assurance,...)	Stratégies de marketing plus ou moins efficaces car spécifique à chaque établissement afin de recréer la confiance via un accompagnement adapté et un service plus complet et simplifié	Spécifique à chaque établissement
Percevoir une compensation de l'Etat pour l'absence d'intérêts perçus dans le cas d'octroi d'un éco-PTZ ; disposer des règles de calcul claires lorsqu'une banque est éligible au crédit d'impôts grâce à l'octroi des éco-PTZ ou PAR/PAR 0% +	L'Etat compense l'absence d'intérêts perçus, d'un crédit d'impôt sur les sociétés ou d'impôt sur le revenu (en fonction des modalités d'imposition de leurs bénéficiaires) ; Règles adaptées pour le calcul et montant du crédit d'impôt de l'éco-PTZ afin de renforcer son attractivité pour les banques, qui le distribuent ¹⁶¹	Existence d'une convention signée entre l'établissement et l'Etat ; Complexité des règles de calcul
Simplifier le processus de distribution des Eco-PTZ et PAR/PAR 0%	Couplage de la vérification des conditions d'éligibilité des éco-PTZ/PAR/PAR 0% avec la validation des demandes de primes MPR	Le processus pourrait être fluidifié et simplifié afin d'augmenter le volume des éco-PTZ
Sécuriser les prêts pour réduire les risques en cas de sinistre	Produit éligible à la garantie directe (FGRE) en cas de sinistre ou a minima à une contre-garantie FGRE (via un organisme de cautionnement)	Éligibilité au FRGE ; Coûts élevés d'une garantie pour les ménages aux revenus modestes
Sécuriser la qualité de l'emprunteur pour réduire les risques en cas de défaillance de l'emprunteur (risque de crédit)	Focalisation sur l'analyse de la capacité de remboursement de l'emprunteur et utiliser des hypothèques, cautions, assurances emprunteur	PAR (prêt avance rénovation) disponible dans certains établissements pour les ménages aux revenus modestes et très modestes
Sécuriser le niveau de performance des travaux pour sécuriser la valeur du bien (Enjeux de la valorisation des actifs immobiliers en travaux)	Label métier Serafin, Projet FIDEO (en cours de création)	Les conseillers bancaires n'ont pas systématiquement les connaissances techniques requises quant à l'appréciation de la performance des travaux (complexité d'adapter les projets de rénovation aux contrôles de la conformité des projets de l'établissement)
Se conformer au cadre prudentiel qui évolue fortement vers la prise en compte des impacts climatiques (green bonds, conformité : Green asset ratio)	Projet FIDEO (en cours de création)	
Se conformer aux exigences réglementaires accrues en matière de publication d'informations non-financières/RSE	Spécifique à chaque établissement	Spécifique à chaque établissement

Source : Analyse de 2DII sur la base de la revue de la littérature effectuée pour ce panorama

- Barrière 1 : La nécessité de connaissances techniques relatives à la rénovation performante

Lors de l'instruction des dossiers crédits, l'acteur bancaire doit analyser la capacité de remboursement du ménage. Selon les recommandations du HCSF le taux d'endettement ne doit pas dépasser 35%¹⁶² et la maturité du prêt (et ainsi la détermination contractuelle du taux d'intérêt) ne doit pas excéder 25 ans en France. Dans le cadre d'un prêt travaux accordé, l'emprunteur doit

¹⁶¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/levolution-du-dispositif-eco-pret-taux-zero-eco-ptz> et https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion_fin/l15b4195-a23_rapport-fond#_Toc256000031

¹⁶² <https://www.economie.gouv.fr/hcsf/mesure-relative-loctroi-de-credits-immobiliers>

fournir la liste des travaux concernés, les factures et les devis déjà contrôlés par l'Anah pour l'attribution d'une prime, que le conseiller bancaire doit contrôler afin de permettre à son client de tirer sur sa ligne de crédit travaux. Outre la charge de travail pour le conseiller bancaire liée à l'instruction du dossier lui-même, il lui faut également des connaissances et compétences techniques liées à la rénovation. Des formules comme « éco-PTZ Prime Rénov' » qui couplent l'octroi d'une PrimeRénov par l'Etat et d'un éco-PTZ, qui existe depuis juillet 2022, facilitent la gestion des banques, dans la mesure où les factures et devis relatifs aux travaux ont déjà été contrôlés par l'Anah¹⁶³.

- **Barrière 2 : Le manque d'outils et de données précises et pertinentes pour un suivi des rénovations menées**

Selon un rapport du Sénat sur l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique (Rapport n° 811 (2022-2023), tome I, déposé le 29 juin 2023), « l'appropriation par le secteur bancaire des outils de financement de la rénovation énergétique passe par un meilleur suivi des rénovations menées [et une meilleure coordination entre les aides publiques] ». Le secrétaire général à la planification écologique, Antoine Pellion, a souligné lors de son audition devant la commission d'enquête que l'intérêt des banques pour la rénovation énergétique « *se heurte pour l'instant à une difficulté : au titre de la réglementation bancaire, il faut documenter extrêmement finement ce qui a été réalisé pour réduire les émissions. Or, les banques, au titre des crédits immobiliers ou finançant des travaux, ne parviennent pas à collecter des informations et des évaluations suffisamment précises des réductions d'émissions liées aux prêts qu'elles ont consentis pour pouvoir les classer dans la part verte prévue par la réglementation.* »¹⁶⁴

Ces limites proviennent en partie de **la difficulté à estimer les gains réels des rénovations menées**.

L'EEFIG propose des outils aux banques afin de pallier ce manque (cf. plus haut), mais la question est de savoir si ces outils sont connus et utilisés en pratique par les acteurs bancaires français.

En outre, il manque également souvent aux banques des outils et ainsi des données pertinentes afin d'évaluer exactement les besoins de financement de leurs clients.

7.2.2. LES BARRIERES RENCONTREES PAR LES SOCIETES DE TIERS-FINANCEMENT

Le rapport « Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro : quel apport pour la rénovation énergétique des logements ? » publié par le MTE en avril 2024¹⁶⁵ fait le point sur les barrières rencontrées par les STF. Six barrières y sont listées et expliquées, à savoir :

- Barrière 1 : La complexité de la distribution d'éco-PTZ « performance énergétique globale » ;
- Barrière 2 : Fonds propres limités des STF ;
- Barrière 3 : Difficultés à opérer dans les territoires d'opérations programmées ;
- Barrière 4 : La question du cautionnement des prêts ;
- Barrière 5 : Des besoins croissants de personnel ;
- Barrière 6 : La question de se faire (re)connaître et de se faire distinguer par rapport aux banques.

Des pistes de solutions à ces barrières y sont également présentées.

¹⁶³ <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-118.html>

¹⁶⁴ <https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-118.html>

¹⁶⁵ MTE, 2024, Rapport d'évaluation sur l'expérimentation de la distribution de l'éco-PTZ par deux sociétés de tiers-financement

8. LES BESOINS DES PORTEURS DE PROJETS FACE AUX SOLUTIONS ACTUELLES DANS LE RESIDENTIEL

Selon les travaux d'Effinergie¹⁶⁶ une rénovation performante coûte en moyenne **56 000 €** hors taxe pour une maison individuelle et **21 000 €** hors taxe pour un logement en collectif. Ces investissements sont rentabilisés sur une période de 20 à 30 ans. A noter que ce sont majoritairement les maisons qui sont rénovées et dans une moindre mesure les appartements.

Après prise en compte des aides publiques, le montant **restant à financer** (RAF) ressort très **souvent trop important** pour la plupart des ménages, et ce dans un environnement de taux d'intérêt durablement élevés¹⁶⁷.

Au vu des barrières identifiées pour les ménages, il s'avère donc que les dispositifs financiers actuels (qu'ils soient publics ou privés) sont souvent **inadaptés ou insuffisants**¹⁶⁸.

Quant aux barrières auxquelles sont confrontées les autres acteurs (notamment financiers), il s'avère que l'existence d'intérêts financiers différents et une mauvaise coordination des acteurs entre eux est souvent la raison pour laquelle un projet de rénovation n'aboutit pas.

D'autres facteurs plus macro-économiques sont : l'adaptation au vieillissement, la rénovation urbaine, la revitalisation des cœurs de ville, l'adaptation au changement climatique...

Ce qui paraît d'autant plus surprenant puisque l'objectif qui lie tous les acteurs, à savoir la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), est **commun à tous** et, malgré les obligations croissantes pour rénover, « le compte [des rénovations] n'y est pas »¹⁶⁹.

¹⁶⁶<https://presse.ademe.fr/2024/05/renovation-performante-des-logements-une-condition-necessaire-pour-atteindre-les-objectifs-climatiques.html#:~:text=Les%20travaux%20d%27Effinergie%20ont,000%20%E2%82%AC%20en%20maison%20individuelle>

¹⁶⁷ <https://www.imf.org/fr/Blogs/Articles/2023/10/10/higher-for-longer-interest-rate-environment-is-squeezing-more-borrowers>

¹⁶⁸ se référer à l'annexe 3 pour voir des données d'utilisation de liées l'éco-PTZ

¹⁶⁹ Remarque d'un représentant de l'association Serafin lors de la journée d'échanges SERAFIN du 11 avril 2024 au CESE

9. PISTES DE SOLUTIONS CONCRETES RELATIVES AUX SOLUTIONS DE FINANCEMENT PRIVEES

Les différentes **pistes de solution** mises en avant dans le chapitre suivant ont été élaborées dans le cadre d'un groupe de travail ad hoc entre l'ADEME et 2DII. Elles ont été soumises pour avis à tous les membres du Consortium¹⁷⁰. Ainsi, **quatre axes** ont été retenus et leur pertinence évaluée dans le cadre d'entretiens avec les parties prenantes concernées (bureaux d'études, acteurs institutionnels, établissements de crédit, sociétés de tiers financement, associations, banque centrale, ...). Ces **pistes** constituent le programme de réflexion collective et de discussion qui permettront leur **approfondissement** dans le cadre des **groupes de travail** thématiques.

Les nouveaux axes de financement en discussion sont les suivants :

1. Axe offres prêts bancaires liées : Comment le secteur bancaire va-t-il déployer la systématisation aux prêts travaux lors de la mobilisation d'un prêt immobilier pour massifier la rénovation performante ?
2. Axe employeur : Le financement par l'employeur peut-il avoir un effet de levier sur la rénovation performante (notamment en complément des aides de l'Etat) et à quelles conditions ?
3. Axe institutionnel : Quelle articulation entre les services publics de rénovation de l'habitat et les offres bancaires pour augmenter les rénovations performantes par les ménages ?
4. Axe DROM

9.1. AXE OFFRES PRETS BANCAIRES LIEES : COMMENT LE SECTEUR BANCAIRE VA-T-IL DEPLOYER LA SYSTEMATISATION AUX PRETS TRAVAUX LORS DE LA MOBILISATION D'UN PRET IMMOBILIER POUR MASSIFIER LA RENOVATION PERFORMANTE ?

Lors d'une acquisition d'un bien immobilier, les conseillers bancaires sont, en règle générale incités à flécher, suivant le DPE livré par le client, vers les MAR/accompagnateurs Rénov', les artisans labellisés RGE et les aides publiques et locales relatives à la rénovation¹⁷¹.

Cependant, **un prêt travaux**, qui **pourrait être intégré** dans ou couplé avec le prêt immobilier de par sa durée et son taux, n'est **pas systématiquement proposé à cette occasion**.

Pour financer les travaux de rénovation, les banques octroient des prêts et des crédits à destination de leur clientèle, en évaluant les risques de crédit, soit par :

- un crédit à la consommation ;
- un prêt immobilier au moment de l'acquisition qui intègre des travaux de rénovation;
- un produit réglementé (éco-PTZ ou prêt avance rénovation) si la banque a signé une convention avec l'Etat;
- soit par un mix de ces crédits.

¹⁷⁰ constitué de l'ADEME, 2 Degrees Investing Initiative (2DII) et Res publica.

¹⁷¹ Suivant les échanges entre plusieurs représentants de groupes bancaires français participant à l'après-midi étude du 27/06/24 organisé par Agir pour le Climat (Rénovation énergétique des logements : quel rôle pour les banques)

Le **crédit à la consommation** se caractérise **presque toujours par un taux plus élevé et une durée relativement plus courte** (entre 6 mois à 7 ans) par rapport au prêt immobilier.

Est-ce que le fait de **coupler de manière systématique un prêt travaux lors de la mobilisation d'un prêt immobilier** pourrait résulter en une **augmentation du nombre de prêts travaux accordés** ? Est-ce que le fait de bénéficier du **moment privilégié de la mutation** (temps disponible pour effectuer des travaux et projets liés à l'immobilier) pourrait offrir **l'opportunité d'engager une rénovation** et anticiper les avantages associés (réduire les dépenses énergétiques futures et l'incertitude associée, disposer d'un meilleur confort dans l'habitat et améliorer la valeur du bien immobilier) ?

Pour des travaux de rénovation, il serait donc plus avantageux pour un ménage de pouvoir coupler son prêt immobilier avec un prêt travaux. Ce dernier se caractériserait par des **conditions favorables** via une **bonification du taux**, une **durée plus accommodante** ou des **frais associés réduits**.

L'avantage d'une systématisation serait que **les ménages seraient davantage incités** à prévoir des travaux de rénovation lors de la négociation d'un prêt immobilier.

Quant au **taux d'endettement** légal, c'est-à-dire le ratio des charges d'emprunt sur leur revenu, il ne doit pas excéder 35 %¹⁷² ; et s'agissant de la **maturité du crédit**, celle-ci ne doit pas excéder 25 ans (avec une tolérance de deux ans de différé d'amortissement dans des cas où l'entrée en jouissance du bien est décalée par rapport à l'octroi du crédit).

Néanmoins, il existe **une marge de manœuvre**. Selon la décision du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) du 29 juin 2023¹⁷³, les établissements peuvent déroger à ces critères pour une **marge de flexibilité** allant jusqu'à 20 % de la production de nouveaux crédits immobiliers octroyés chaque trimestre. Au sein de cette marge, au moins 70 % (au lieu de 80% précédemment) de la flexibilité maximale doit être réservée aux acquéreurs de leur résidence principale et au moins 30 % aux primo-accédants.

Le **diagnostic de performance énergétique** (DPE) joue un rôle accru dans l'évaluation de la performance et qualité d'un logement et/ou lors d'une acquisition d'un bien immobilier.

L'ADEME recommande dans son étude « Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise : analyses sur la période 2020 – 2023 » de conforter le statut du DPE pour en faire un **pivot des parcours de rénovation**.

Le DPE pourrait gagner davantage en importance, s'il pouvait être utilisé par les organismes prêteurs comme **document opposable** post-contractualisation d'un prêt travaux, à condition que sa soumission à l'organisme prêteur soit obligatoire ou fortement stimulée. Cela permettrait aux organismes prêteurs de **requalifier** leurs prêts travaux **en prêts verts**. Les établissements de crédits pourraient ainsi améliorer leur Green Asset Ratio. Ce ratio représente la part de portefeuille bancaire associé à des activités économiques qui respectent l'environnement. Les ménages emprunteurs pourraient bénéficier d'un taux plus avantageux.

Les **banques** se sont montrées **favorables** lors de l'un des après-midi étude organisés par Agir pour le Climat¹⁷⁴ et se sont exprimées pour un **DPE « de sortie »** dans le parcours MaPrimRénov' (MPR) Parcours accompagné. Elles sont en effet en attente **d'actions** du côté des **autorités de contrôle et de supervision** (l'ACPR) pour qualifier le DPE comme un « document opposable ».

¹⁷² <https://www.economie.gouv.fr/hcsf/mesures/mesure-relative-loctroi-de-credits-immobiliers>

¹⁷³ https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/hcsf/Decision_mesure_immobilier_2023-2.pdf?v=1719842234

¹⁷⁴ Rénovation énergétique des logements : quel rôle pour les banques ? après-midi étude du 27/06/24 organisé par Agir pour le Climat

Certains **acteurs bancaires** sont **déjà** en train de déployer ce dispositif et rendent leur clients acteurs de la transition écologique en les incitant à favoriser des projets immobiliers à impact environnemental positif. Certains dispositifs permettent de faire bénéficier les futurs acquéreurs d'un **taux** de crédit immobilier **bonifié** en fonction du type de bien qu'ils souhaitent acquérir¹⁷⁵. Trois niveaux de bonification sont ainsi envisagés : pour le financement d'un logement neuf, récent ou déjà rénové, pour les biens anciens avec un DPE de D à G avec des travaux de rénovation énergétique dès l'entrée et enfin pour les acquéreurs s'engageant à effectuer des travaux de rénovation mais en dehors du crédit immobilier. Ce type de dispositif trouve inéluctablement sa **place dans les trajectoires de décarbonation** de ces groupes bancaires. L'effet positif sur le nombre de rénovations engagées grâce à cette démarche couplée proposée est par ailleurs confirmé, sans pour autant pouvant être chiffré à ce stade.

Certains acteurs intègrent le DPE comme critère d'évaluation de la solvabilité des futurs propriétaires souhaitant louer le bien. Le **risque futur d'une impossibilité de louer une passerelle thermique** est intégré en ignorant le flux de revenus futurs liés à une location. Cette démarche renforce considérablement l'intérêt d'une mise en place d'une rénovation performante.

La rénovation adresse non seulement un volet financier mais également un **besoin technique**. C'est sur ce dernier point que sera étudiée la **disponibilité** des **artisans**. Il est en effet important que la main d'œuvre soit disponible et qualifiée pour assurer un développement massif des rénovations performantes. Les **EnR** peuvent apparaître en support des réductions de consommations d'énergie et être une voie de décarbonation. Elles peuvent être mises en avant par les banques au sein de cet exercice de transition énergétique. Enfin, dans la mesure où de nombreux ménages en situation financière **précaire** occupent un logement dont la performance énergétique est faible, les **démarches d'encadrements spécifiques** dédiées à cette catégorie seront étudiées spécifiquement.

Dans le cadre d'un groupe de travail thématique dédié à ce sujet, FiRéno+ pourrait appuyer ce dispositif afin de proposer un **accord informel entre les parties** concernant la **systématisation** des prêts travaux (y compris Eco PTZ) lors de la mobilisation d'un prêt immobilier. Dans un premier temps, le groupe de travail pourrait se concentrer sur les maisons individuelles et les modalités de prêts. Une autre session pourrait permettre d'avancer sur la question plus complexe des copropriétés. Il faudrait également étudier comment ce dispositif favoriserait un passage des **monogestes à la rénovation performante**.

Dans le cadre du projet FiRéno+ nous visons un pourcentage significatif de rénovations engagées lors de la contractualisation de prêts immobiliers.

Boîte d'information : Les impacts escomptés de l'axe 1

Pour information, selon la Banque de France, la **production annuelle de crédit à l'habitat s'élève à près de 120 milliards € sur l'année 2023**¹⁷⁶. Le prix moyen d'achat d'une maison en France est, selon Square Habitat proche de 250 000 €. Ainsi, avec l'hypothèse d'un pourcentage de 10% de l'ensemble des prêts immobiliers accompagnés d'un prêt de travaux dédié à une rénovation performante, on obtient un impact annuel théorique de près de **50 000 rénovations financées par an** (soit près de **2,5 milliards € mobilisés dans l'hypothèse d'un coût d'une rénovation complète**).

¹⁷⁵ <https://www.labanquepostale.com/content/dam/lbp/documents/communiqués-de-presse/2023/CP-LBP-credit-immobilier-impact.pdf>

¹⁷⁶ <https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques/panorama-des-prets-lhabitat-des-menages>

9.2. AXE EMPLOYEUR : LE FINANCEMENT PAR L'EMPLOYEUR PEUT-IL AVOIR UN EFFET DE LEVIER SUR LA RENOVATION PERFORMANTE (NOTAMMENT EN COMPLEMENT DES AIDES DE L'ETAT) ET A QUELLES CONDITIONS ?

Historiquement, les **employeurs** ont joué un **rôle** pour appuyer leurs salariés dans leurs efforts d'accès à une meilleure qualité de logement (neuf) avec le programme national 1% logement en 1953. Aujourd'hui, avec l'évolution des besoins de la société et des salariés, **l'employeur** est surtout **un tiers de confiance**, qui pourrait **aider les salariés** en les appuyant dans leurs efforts de rénover leurs logements. Cette proposition s'avère d'autant plus pertinente pour les salariés qui bénéficient du développement du **télétravail**¹⁷⁷. Le logement est devenu un lieu de travail distanciel. Il semble opportun d'offrir un meilleur cadre de travail aux employés. **Confort**, synonyme de meilleure productivité, baisse de la consommation d'énergies et économies attachées peuvent être des leviers d'attractivité ou de réduction de turn-over des effectifs.

Aujourd'hui de grandes entreprises comme EDF et la SNCF proposent à leurs salariés de rembourser leur crédit immobilier, en prenant en charge tout ou partie de leurs intérêts, en faisant le plus souvent appel à un intermédiaire (des sociétés de financement comme SOFIAP par exemple). A notre connaissance, cette mesure proposée ne s'applique pas au prêt travaux.

De ce fait, les salariés ne sont pas (ou moins souvent) **stimulés pour engager des travaux de rénovation** étant donné le manque de soutien. Si l'employeur participait au financement des travaux de rénovation de ses salariés, cela pourrait-il constituer **un levier** pour augmenter le nombre de rénovations réalisées par les salariés ?

Le financement par l'employeur est un dispositif qui consiste en un **financement, direct ou indirect**, par l'employeur des projets de rénovation de ses salariés.

Dans le cadre d'un appel à communs de l'ADEME porté par le bureau d'études **Pouget Consultants, Ressorts** (filiale de GreenFlex) et le **cabinet Huglo Lepage Avocats**, ce dispositif, baptisé « Rénovation de fonction¹⁷⁸ », consiste en la **création d'un kit simple** pour permettre à tout employeur de **prendre en charge une partie des coûts de la rénovation** du logement de ses employés, à l'image des solutions de mobilité (véhicules de fonction, forfait de mobilité durable), à des solutions de garde d'enfants (crèches d'entreprises), d'épargne salariale ou d'accès au logement (logement de fonction, logement social),...

En supplément d'une plus grande satisfaction des salariés, les employeurs contribueront au passage à la réduction de l'empreinte carbone globale en participant à ce « chantier de siècle » qui est la rénovation énergétique.

L'employeur participerait ainsi au financement direct ou indirect de la rénovation énergétique des logements de ses salariés.

Financement direct :

- L'employeur pourrait bénéficier des **avantages fiscaux** comme pour les places en crèche pour les collaborateurs ou les forfaits de mobilité durable.

¹⁷⁷ Le pendant de cet enjeu est la rénovation des locaux de ces entreprises, aspect qui sera traité pour le tertiaire privé dans les tables-rondes tertiaire, et leur stratégie immobilière face au développement du télétravail.

¹⁷⁸ https://wiki.resilience-territoire.ademe.fr/wiki/R%C3%A9novation_de_fonction

- **Financement des intérêts des prêts ou une partie des prêts** des employés destinés à la rénovation énergétique par les entreprises.
- Ce financement pourrait être intégré dans le cadre légal, au même titre que les chèques-vacances, et pourrait être **relayé par les CSE** des entreprises. Toutefois, cet avantage ne bénéficierait qu'aux grandes entreprises.
- **Proposer** à des entreprises d'investir dans des travaux de **rénovation** énergétique ou d'investir dans des **EnR** de petite taille à côté des investissements dans des plantations d'arbre.

Financement indirect :

- **Financement** de l'accompagnement complémentaire au **MAR** comme des prestations de maîtrise d'œuvre ou d'AMU (assistant à maîtrise d'usage) ; les entreprises pourraient jouir du statut de tiers de confiance et encourager des travaux de bonne qualité.
- **Financement par l'employeur via un intermédiaire (p.ex. société de financement)**
- La mise en place de « **congés rénovation** » spécifiques, dédiés aux travaux de rénovation performante, pourrait être envisagée, ainsi qu'une aide financière au **relogement temporaire** le temps des travaux, selon les cas.

Dans le cadre d'un groupe de travail thématique dédié à ce sujet, FiRéno+ pourrait appuyer ce dispositif, en **faisant connaître le projet « Rénovation de fonction »** plus largement, mais aussi, et notamment, en proposant **un lieu d'échanges réguliers** entre parties prenantes clés. Notamment dans un contexte politique actuel incertain, FiRéno+ pourrait jouer un rôle majeur en **rassemblant les acteurs clés** du domaine pour l'avancement du projet : le partage de connaissances, l'échange d'idées et d'actions autour du sujet du financement par l'employeur.

Des axes peu analysés à ce stade par le regroupement pourraient également être approfondis par le groupe de travail FiRéno+ (pratiques d'autres Etats membres, implication des CSE, lien avec les CEE, ...).

Il est également envisageable que des entreprises qui sont prêtes à tester ce dispositif participent aux échanges du groupe de travail pour **témoigner de leurs besoins et expériences**.

Des sujets connexes comme l'auto-réhabilitation et **les dispositifs d'épargne salariale** (cas de déblocage anticipé), pourraient également faire l'objet de discussion de ce groupe de travail. Enfin, une solution pour les métiers indépendants pourrait également être discutée.

Dans le cadre du projet FiRéno+ nous souhaitons **communiquer les résultats des premières entreprises** proposant ce financement. Nous souhaitons également **lister des entreprises volontaires et représentatives** des secteurs clés en termes d'activité ou de taille.

9.3. AXE INSTITUTIONNEL : QUELLE ARTICULATION ENTRE LES SERVICES PUBLICS DE RENOVATION DE L'HABITAT ET LES OFFRES BANCAIRES POUR AUGMENTER LES RENOVATIONS PERFORMANTES PAR LES MENAGES ?

Le **positionnement des banques** dans la rénovation performante est **clé**. Depuis des années les banques jouent un rôle central dans le financement de celle-ci. Dans le cadre des après-midi étude et de campagnes d'informations, le collectif **Agir pour le Climat**¹⁷⁹, association porteuse du projet du Pacte Finance-Climat, recherche et propose des solutions de financement de la transition écologique. La rénovation énergétique y prend une place prépondérante. En tant que facilitateur d'échanges et des alliés des gouvernements et des institutions, l'association peut contribuer à **mettre en relation les banques et faire passer des messages clés aux acteurs institutionnels**.

Les financements octroyés par les banques s'accompagnent généralement de conseils et de services pouvant **flécher vers des Espaces Conseil France Rénov'**, des **artisans** labellisés RGE et des **aides publiques** et locales relatives à la rénovation. Mais cette **démarche n'est pas toujours systématisée**. Elle dépend de divers facteurs (niveau de connaissance et de formation du conseiller bancaire, niveau de coopération avec les MAR, niveau de connaissances des artisans dans la région, motivations personnelles, politique de rémunération de la banque, politique RH, stratégie RSE de la banque...) et est fortement liée aux évolutions des dispositifs proposés dans le cadre de France Rénov'.

Est-ce qu'une meilleure **articulation des services publics de rénovation de l'habitat avec les offres bancaires** pourrait constituer un **levier** pour augmenter le nombre de rénovations réalisées par les ménages ?

Agir pour le Climat pourrait, en tant que porte-voix, contribuer à réaffirmer le positionnement des banques, et notamment promouvoir auprès d'elles le renforcement de leur **coopération avec les accompagnateurs de la rénovation**.

Dans le cadre d'un groupe de travail thématique dédié à ce sujet, FiRéno+ propose une **caisse de résonance et donne de la visibilité** aux travaux initiés par Agir pour le Climat. Le projet favorise le partage de connaissances et adresse les barrières entre les financiers et les représentants du secteur public. Agir pour le Climat renforce **les liens entre ces deux parties**. La **création d'un réseau banques-artisans** pourrait également être envisagé pour **simplifier** les démarches **financières et techniques**.

9.4. AXE DROM

Les éléments liés aux DROM seront également discutés dans le cadre du projet FiRéno+.

¹⁷⁹ <https://www.agirpourleclimat.net/lassociation/>

9.5. D'AUTRES FACTEURS DE SUCCES A PRENDRE EN COMPTE

Dans son étude « Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise : analyses sur la période 2020 – 2023 » l'ADEME pose les facteurs de succès pour réussir la transition écologique dans le secteur du bâtiment et du logement dans un contexte post crise. Pour le secteur résidentiel, l'ADEME recommande de :

- conforter le statut du DPE pour en faire un pivot des parcours de rénovation et
- activer le levier de l'auto-rénovation accompagnée.

Le DPE joue un rôle accru dans l'évaluation de la performance et qualité d'un logement et/ou lors d'une acquisition d'un bien immobilier. Cependant, il est essentiel de poursuivre la fiabilisation de la méthode DPE, en outillant par exemple les acteurs impliqués dans la fiabilisation et le contrôle du DPE (DGCCRF, travaux du CSTB sur un outil de détection des fraudes...). Aussi, les efforts relatifs à la formation des diagnostiqueurs doivent être renforcés (utilisation d'outils de diagnostic spécifiques tels que les caméras thermiques, préconisations de travaux étayées,...).

10. BONNES PRATIQUES D'AUTRES ETATS MEMBRES (ALLEMAGNE, SUEDE)

- Création d'une agence nationale de l'énergie

La **Dena**, l'agence de l'énergie allemande, gère des projets pilotes utilisant de nouvelles technologies en collaboration avec l'industrie allemande. Elle organise également des campagnes d'information et gère la ligne d'assistance téléphonique sur l'énergie (un service téléphonique gratuit pour conseiller les entreprises et les particuliers).¹⁸⁰

L'**agence suédoise de l'énergie** propose différentes étapes de financement en fonction de la maturité technologique des entreprises. Elle identifie les lacunes dans la disponibilité des capitaux privés pour développer les résultats de la recherche et du développement. L'agence vise également à soutenir et à faciliter l'amélioration de l'efficacité énergétique et à augmenter l'offre de sources d'énergie renouvelables, par le biais d'initiatives et d'activités destinées aux opérateurs privés et publics.¹⁸¹

- Feuille de route individuelle pour la rénovation des bâtiments résidentiels

Les partenaires du consortium Dena ont développé une feuille de route individuelle (« Mein Sanierungsfahrplan ») qui reprend d'une **manière chronologique et prévisionnelle toutes les étapes coordonnées d'un processus de rénovation efficiente** avec une méthodologie globale pour les bâtiments résidentiels. Les ménages reçoivent ainsi leur feuille de route viable pour la rénovation. Elle est principalement basée sur une évaluation holistique du bâtiment avec les coûts estimés afférents pour chaque étape. L'objectif est de développer, à l'aide de la feuille de route individuelle pour la rénovation, des **normes uniformes à l'échelle nationale**. C'est à partir de ces normes que se fonde un conseil énergétique. Il est particulièrement important d'établir des normes de qualité fiables à grande échelle sur le marché et d'augmenter ainsi considérablement la motivation et la confiance des propriétaires dans la rénovation énergétique.¹⁸²

En collaboration avec l'office national du logement, de la planification et de la construction, l'agence suédoise de l'énergie tente de mettre en place une nouvelle stratégie de rénovation efficace des bâtiments. Des initiatives telles que l'initiative **Halvera Mera** doivent être menées en trois étapes (préparation, déploiement et suivi) dans le but de diffuser des informations et de sensibiliser à la méthode **Rekorderlig Renovering**, qui vise à augmenter le degré d'efficacité énergétique d'une rénovation et à fournir aux propriétaires un **aperçu systématique des besoins** de chaque bâtiment en matière de rénovation et d'amélioration de l'efficacité énergétique. Les propriétaires disposent ainsi **d'une base pour prendre des décisions** concernant les mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique dans le cadre de la rénovation, en mettant l'accent sur l'environnement intérieur, la consommation d'énergie et l'acquisition de connaissances.¹⁸³

Boîte d'information: Création de l'initiative Halvera Mera

L'initiative **Halvera Mera**, développée par les membres du réseau de clients de l'Autorité suédoise de l'énergie pour les immeubles d'habitation économes en énergie (BeBo), vise à identifier des mesures rentables en vue de réduire de moitié la consommation d'énergie des bâtiments. Dans le cadre de la campagne **Halvera Mera**, plus de 60 projets ont été réalisés conformément à la première phase de la méthode **Rekorderlig Renovering**. Certains projets sont allés plus loin et ont franchi les trois étapes (préparation, déploiement et suivi).¹⁸⁴

¹⁸⁰ <https://www.dena.de/en/projekte/projects/buildings/individual-refurbishment-roadmap-for-residential-building/>

¹⁸¹ <https://www.energimyndigheten.se/en/>

¹⁸² <https://www.dena.de/en/projekte/projects/buildings/individual-refurbishment-roadmap-for-residential-building/>

¹⁸³ <https://www.energimyndigheten.se/en/>

¹⁸⁴ https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/687463738/SBi_2016-32n.pdf

- **Economie circulaire**

L'utilisation de matières premières **recyclables**, de matériaux **durables** et la **gestion circulaire** cohérente des matériaux de construction ainsi que la conservation des ressources pendant la construction sont globalement promues dans le cadre de projets de rénovation. Des solutions fondées sur la nature (toits végétalisés) sont également de plus en plus répandues. Ainsi, la réduction de l'utilisation du plastique pendant la construction et la fourniture de solutions pour les déchets de construction et de démolition font de plus en plus partie intégrale des démarches de rénovation proposées par les artisans.

- **Création de l'initiative New European Bauhaus (NEB)**

La NEB est une initiative créative interdisciplinaire relative à la construction et à la rénovation qui forme une **interface** entre l'art, la culture, l'inclusion sociale, la protection de l'environnement et du climat, la science et la technologie afin d'établir un avenir durable, vivable, beau et inclusif dans les villes, les municipalités et les zones rurales.¹⁸⁵

¹⁸⁵ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2022-0213_EN.html

ANNEXES

Annexe 1 : Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE)

Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) a été créé par la loi TECV du 17 août 2015 pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants. En effet, il permet aux organismes bancaires de bénéficier d'une garantie lors de l'octroi de prêts aux propriétaires de logements existants (particuliers en maison individuelle ou dans un immeuble, syndicats de copropriétaires) qui financent des travaux de rénovation énergétique. Le fonds apporte également sa contre-garantie aux entreprises d'assurance ou aux sociétés de caution qui garantissent le remboursement de prêts collectifs octroyés pour le financement des travaux de rénovation énergétique. Les conditions d'éligibilité au fonds de garantie sont définies par le décret du 11 août 2016 abrogeant le décret du 27 mai 2016. Sa mise en œuvre nécessite la conclusion de conventions, conforme à un modèle type défini par l'arrêté du 14 mars 2019, entre l'État et la SGFGAS, d'une part, et entre l'État, la SGFGAS¹⁸⁶ et les établissements de crédit, d'autre part. A ce jour, les sociétés de tiers-financement ne peuvent pas bénéficier d'un accès au FGRE.

¹⁸⁶ Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété

Annexe 2 : Prime « Coup de pouce »

Tableau 1 – Montants minimaux de la prime en fonction de l'équipement mis en place pour les ménages aux revenus modestes

Équipement à remplacer	Équipement à installer	Montant minimal de la prime	Condition
Chaudière au charbon ou au fioul ou au gaz, autres qu'à condensation	Chaudière biomasse performante	4 000 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Pompe à chaleur air/eau	4 000 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Pompe à chaleur eau/eau (Pompe à chaleur géothermique)	5 000 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées depuis le 1 ^{er} mars 2023 jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Pompe à chaleur hybride	4 000 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Système solaire combiné	5 000 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées depuis le 1 ^{er} mars 2023 jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération (ENR&R)	700 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
Équipement indépendant de chauffage au charbon	Appareil de chauffage au bois très performant	800 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34421>

Tableau 2 – Montants minimaux de la prime en fonction de l'équipement mis en place pour les autres ménages

Équipement à	Équipement à installer	Montant minimal de la	Condition
Chaudière au charbon ou au fioul ou au gaz, autres qu'à condensation	Chaudière biomasse performante	2 500 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Pompe à chaleur air/eau	2 500 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Pompe à chaleur eau/eau (Pompe à chaleur géothermique)	5 000 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées depuis le 1 ^{er} mars 2023 jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026

	Pompe à chaleur hybride	2 500 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Système solaire combiné	5 000 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées depuis le 1er mars 2023 jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
	Raccordement à un réseau de chaleur alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou de récupération (ENR&R)	450 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026
Équipement indépendant de chauffage au charbon	Appareil de chauffage au bois très performant	500 € minimum	Ce montant concerne les opérations engagées jusqu'au 31 décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 décembre 2026

Source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34421>

Annexe 3 : Le recours à l'Eco-PTZ

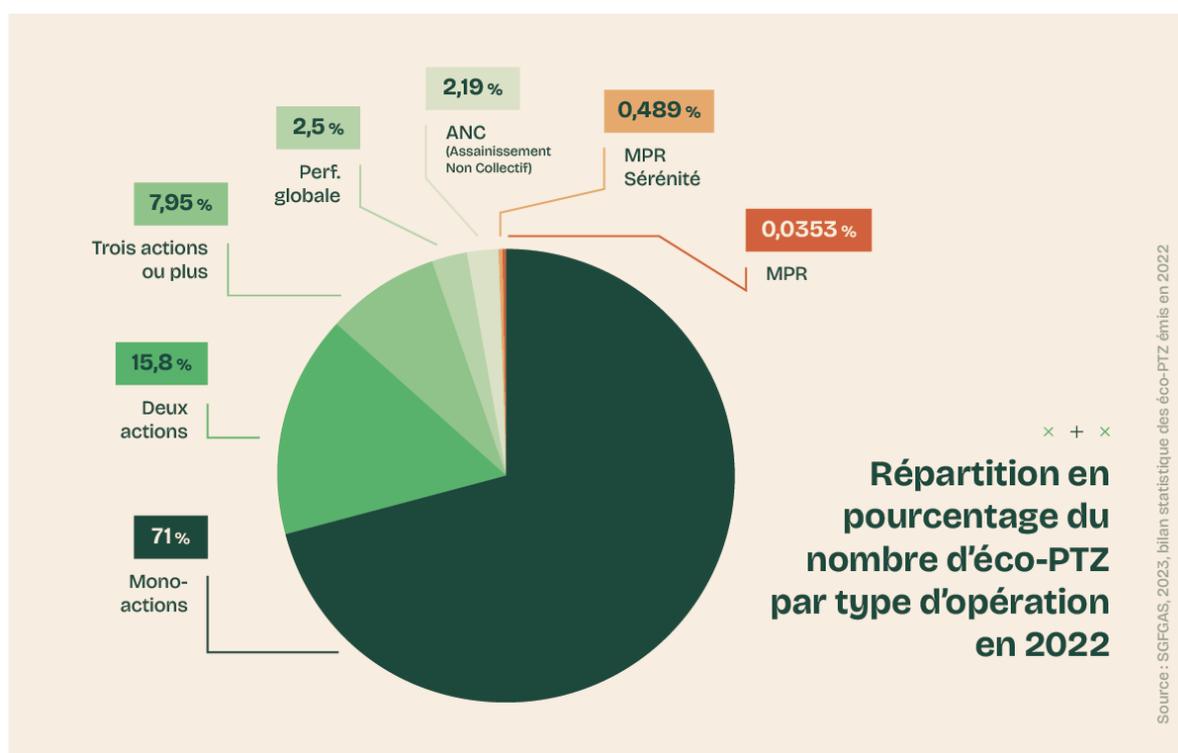
A- Recours aux Eco-PTZ en 2022 et 2021 en France métropolitaine

En 2022, la production d'Eco-PTZ est en forte progression (+35% par rapport à 2021), avec 82 071 offres émises pour 1,1 milliards € emprunté¹⁸⁷. La durée maximale pour la performance globale est passée de 180 mois à **240 mois** et le montant maximum de 30 k€ à **50 k€**, ce qui explique certainement le dynamisme de la production de ce type d'Eco-PTZ. On assiste depuis début 2022 à une remontée des taux, ce qui a multiplié par deux les montants de crédits d'impôt.

La base de données du gouvernement (data.gouv.fr) recense dans le fichier «opendataEcoPTZ2022.csv» l'ensemble des Eco-PTZ émis depuis 2009 jusqu'en 2021¹⁸⁸. La figure suivante montre la part de chaque type de travaux proposés par l'Eco-PTZ : les mono-actions sont sur-représentées par rapport aux autres types de travaux.

- Répartition en pourcentage du nombre d'Eco-PTZ par type d'opération en 2022

La figure ci-dessous montre la part de chaque type de travaux proposés par l'Eco-PTZ : les mono-actions sont sur-représentées par rapport aux autres types de travaux avec 71%.



¹⁸⁷ Selon le Bilan statistique des Eco-PTZ émis en 2022 de la SGFGAS (SOCIÉTÉ DE GESTION DES FINANCEMENTS ET DE LA GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ – juillet 2023)

¹⁸⁸ Avec les données arrêtées au 31/03/2022 les établissements de crédit disposant en principe de 90 jours pour déclarer les acceptations d'offres.

- Evolution du nombre d'Eco-PTZ régionaux entre 2021 et 2022 :

Région	2021	% 2021	2022	% 2022	variation absolue	relative
Grand Est	8 483	13,9%	12 124	14,8%	3 641	42,9%
Pays de la Loire	8 112	13,3%	10 006	12,2%	1 894	23,3%
Auvergne-Rhône-Alpes	7 688	12,6%	11 062	13,5%	3 374	43,9%
Nouvelle-Aquitaine	6 180	10,1%	8 413	10,3%	2 233	36,1%
Bretagne	5 800	9,5%	7 006	8,5%	1 206	20,8%
Normandie	4 811	7,9%	6 095	7,4%	1 284	26,7%
Bourgogne-Franche-Comté	4 689	7,7%	6 723	8,2%	2 034	43,4%
Hauts-de-France	4 671	7,7%	6 117	7,5%	1 446	31,0%
Occitanie	4 051	6,6%	5 383	6,6%	1 332	32,9%
Centre-Val de Loire	2 876	4,7%	3 869	4,7%	993	34,5%
Ile-de-France	2 552	4,2%	3 718	4,5%	1 166	45,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 073	1,8%	1 514	1,8%	441	41,1%
Corse	31	0,1%	24	0,0%	-7	-22,6%
DOM	17	0,0%	17	0,0%	0	0,0%
Ensemble	61 034	100,0%	82 071	100,0%	21 037	34,5%

Source : SGFGAS, 2023, Bilan statistique des Eco-PTZ émis en 2022.

Sur la base des chiffres ci-dessus, le nombre d'Eco-PTZ a augmenté de 34,5% en 2022 par rapport à 2021, avec la région Grand Est en tête (en 2021 et en 2022). Il est également intéressant de constater que les régions habituellement « plus chaudes » situées dans le Sud de la France ainsi que la Corse ont demandé sensiblement moins d'Eco-PTZ que les autres régions.

NB : Les comparaisons entre les années 2022 et 2021 sont faites avec les données prises à la même date d'avancement.

- Combinaisons de montages d'Eco-prêt et leurs parts :

Eco-prêt à taux zéro avec...	Effectif	Part de cette combinaison	Cumul
Aucun autre prêt	70 649	86,1%	86,1%
1 autre prêt libre	6 685	8,1%	94,2%
Autres combinaisons	4 737	5,8%	100,0%
Total	82 071	100,0%	

Source : SGFGAS, 2023, Bilan statistique des Eco-PTZ émis en 2022.

La part d'Eco-PTZ non accompagnés d'autres prêts est en augmentation en 2022 : 86,1% contre 84,2% en 2021.

- Sûretés dont sont assorties les Eco-prêts :

	Garantie FGAS	Hypothèque	Caution	Autre garantie	Pas de sûreté	de FGRE
Effectif	176	4 735	7 090	3 475	64 738	1 857
Répartition (%)	0,2%	5,8%	8,6%	4,2%	78,9%	2,3%

Source : SGFGAS, 2023, Bilan statistique des Eco-PTZ émis en 2022. NB : Ces données sont déclarées par les établissements, sans contrôle particulier de la SGFGAS.

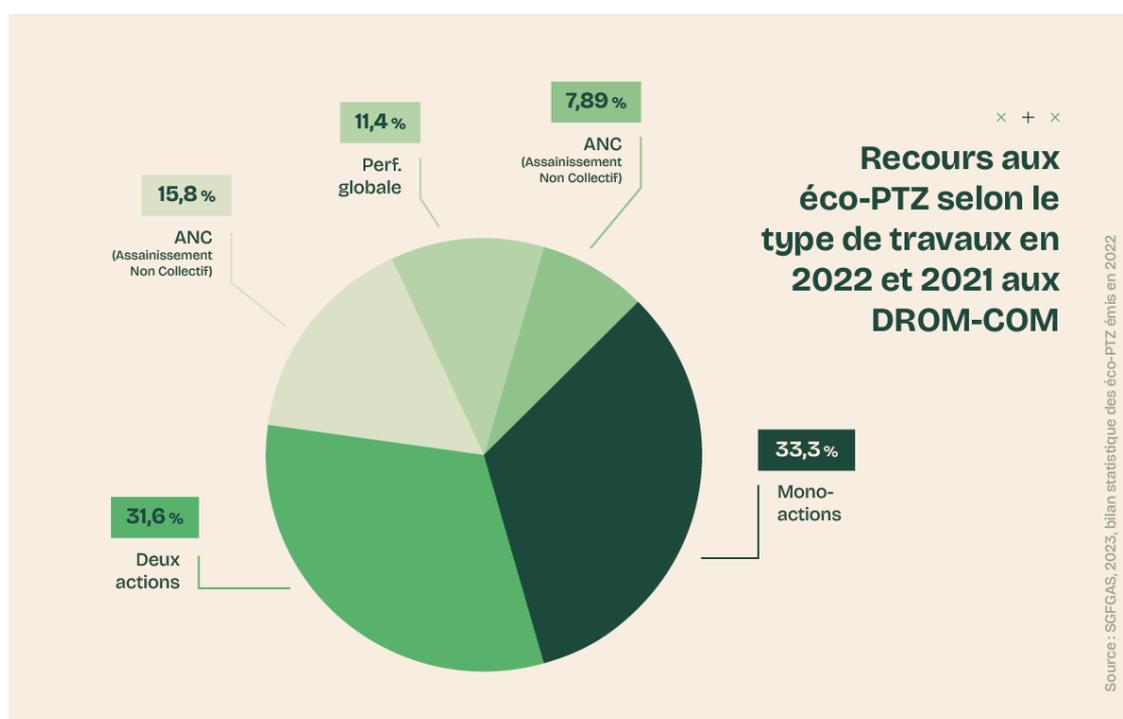
Dans le tableau ci-dessus, les différentes sûretés auxquelles sont associés les Eco-PTZ sont représentées. A noter que 78,9% des Eco-PTZ n'ont pas de garantie.

- Performance globale :

En 2022, 2 053 Eco-PTZ (346 en 2021) portent sur des travaux de performance globale. Ils représentent 2,5% des Eco-PTZ émis en 2022 (contre 0,6% en 2021). Le montant moyen prêté est de 38 180 € ce qui est supérieur à l'ensemble des Eco-PTZ. Ces constats s'expliquent par l'augmentation du montant plafond et de la durée plafond pour les Eco-PTZ finançant de la performance globale depuis le 1er janvier 2022.

B- Recours aux Eco-PTZ selon le type de travaux en 2022 et 2021 aux DROM-COM :

Depuis l'origine, l'entrée en vigueur du dispositif d'éco-PTZ au 1er avril 2009, 114 Eco-PTZ ont été émis dans les DROM-COM, dont seulement 17 en 2022. Leur répartition géographique est la suivante : 14 en Guadeloupe, 30 en Martinique et 70 pour la Réunion. Le montant moyen s'élève à 14 733 € pour un montant de travaux de 18 140 €. Leur durée moyenne est de 110 mois. Le nombre de **mono-actions** représente une part plus importante dans les DROM (31,6%) que pour l'ensemble des Eco-PTZ (71,0% pour ceux émis en 2022). Cf. ci-dessous



Glossaire

ADEME = Agence de la transition écologique

Anah = Agence nationale de l'habitat

BAPV = système de production d'énergie solaire photovoltaïque attaché ou attenant au bâtiment

BEG = *Bundesförderung für effiziente Gebäude* : loi allemande sur la subvention fédérale pour les bâtiments résidentiels efficaces

BIPV = système de production d'énergie solaire photovoltaïque intégré au bâtiment

CEE = Certificats d'économie d'énergie

CESE = Conseil économique, social et environnemental

CITE = Crédit d'impôt pour la transition écologique

CSTB = Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

DGEC = Direction générale de l'énergie et du climat

DGT = Direction Générale du Trésor

DGCCRF = Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes

DHUP = Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

DPE = Diagnostic de performance énergétique

ECFR = Espace Conseil France Rénov'

Eco-PTZ = éco-prêt à taux zéro

ECS = eau chaude sanitaire

EDF = Électricité de France

ENR ou EnR = Les énergies renouvelables : il s'agit des énergies dérivées de processus naturels en perpétuel renouvellement. Il existe plusieurs formes d'énergies renouvelables, notamment l'énergie générée par le soleil (photovoltaïque ou thermique), le vent (éolienne), l'eau des rivières et des océans (hydraulique, marémotrice...), la biomasse, qu'elle soit solide (bois et déchets d'origine biologique), liquide (biocarburants) ou gazeuse (biogaz), ainsi que la chaleur de la terre (géothermie)

EPIC = établissements publics juridiquement intégrés au conseil régional

FGRE = fonds de garantie pour la rénovation énergétique

KfW = *Kreditanstalt für Wiederaufbau* : Établissement de crédit pour la reconstruction ; établissement public allemand

kWc ou kilowatt-crête = correspond à une capacité de production électrique de 1 000 watts, dans des conditions standards de référence

MAR = Mon Accompagnateur Rénov'

MPR = MaPrimeRénov'

MTE = Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires

ONRE = Observatoire national de la rénovation énergétique

PAR = Prêt avance rénovation

PLU = Plan Local d'Urbanisme

RGE = Reconnu Garant de l'Environnement

SEM = société d'économie mixte

SF = société de de financement

SGFGAS = société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété

SNBC = stratégie nationale bas-carbone

SPL = société publique locale

SSIR = *small scale integrated renewables* ou énergies renouvelables (EnR) intégrées à petite échelle comme par exemple les petites unités solaires (BIPV et BAPV) ; parfois référencées comme petits dispositifs intégrés d'énergies renouvelables (PDIer)

STF = société de tiers-financement

Bibliographie

Rapports/Enquêtes/Articles de recherche :

- ADEME, 2018, Enquête TREMI Campagne 2017 : Travaux de Rénovation Énergétique des Maisons Individuelles, disponible ici : https://www.planbatimentdurable.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/enquete_tremi_2017.pdf
- ADEME, 2021, Rénovation performante par étapes, disponible ici : <https://librairie.ademe.fr/ged/4952/rapport-renovations-performantes-par-etapes-2021.pdf>
- ADEME 2021, Rapport Transition(s) 2050 : choisir maintenant AGIR pour le climat, disponible ici : <https://librairie.ademe.fr/ged/6531/transitions2050-rapport-compressé2.pdf>
- ADEME, 2022, Financer la rénovation énergétique performante des logements, disponible ici : <https://librairie.ademe.fr/ged/7397/ademe-fireno-logement-2022-rapport.pdf>
- ADEME, 2023, Le secteur du bâtiment et de l'immobilier de crise en crise : analyses sur la période 2020 – 2023, disponible ici : https://librairie.ademe.fr/ged/8514/ADEME_Secteur_B_timent_Immobilier_de_crise_en_crise_4_Synth_se_2023.pdf
- ADEME, 2023, Les exigences réglementaires pour les travaux de rénovation, réglementation, disponible ici : <https://librairie.ademe.fr/ged/8069/fiche-exigences-reglementaires-renovation.pdf>
- ANIL / ADI, 2023, Rénovation énergétique - Intérêt à agir et adhésion des particuliers : Résultats de l'enquête du réseau, disponible ici : https://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2023/renovation_energetique.pdf
- Arthur Little, 2024, Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, disponible ici : https://www.adlittle.com/sites/default/files/reports/ADL_Energy_renovation_buildings_French_2024_0.pdf
- Banque des Territoires, 2023, Mission exploratoire sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté, disponible ici : https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2023-10/2023%2010%2019%20-%20Rapport%20Mission%20Copro_Rapport_0.pdf
- Cerna-Mines, 2020, Une analyse économique et économétrique du dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie, disponible ici : https://www.cerna.minesparis.psl.eu/Donnees/data17/1725-SynthA-seCEE_final.pdf
- CESE, 2018, Les Avis du CESE, disponible ici : https://www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2018/2018_04_loi_transition_energetique.pdf

- Club d'Amélioration de l'Habitat et Xerfi Spécific/BOREAL, 2024, Questions d'opinion : Le financement des travaux de rénovation énergétique chez le particulier ; disponible ici : <https://cah.fr/>
- Commission européenne, 2019, Comprehensive study of building energy renovation activities and the uptake of nearly zero-energy buildings in the EU - Final report, disponible ici : <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/97d6a4ca-5847-11ea-8b81-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-119528141>
- EEFIG, 2015, Energy Efficiency – the first fuel for the EU Economy: How to drive new finance for energy efficiency investments, disponible ici : <https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2015/10/EEFIG-Financial-Interim-report.pdf>
- EEFIG, 2023, Stimulating Consumers' Demand for Energy Efficiency Investments Final Report, disponible ici : <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/8180740b-7df6-11ee-99ba-01aa75ed71a1/language-en>
- FBF, 2019, Banque & Climat, disponible ici : <https://www.fbf.fr/uploads/2020/12/Banque-Climat-2019.pdf>
- FBF, 2023, Financement des travaux de rénovation énergétique, disponible ici : <https://www.fbf.fr/uploads/2023/09/Etude-FBF-ASF-IFOP-Le-financement-des-travaux-de-re%CC%81novation-e%CC%81nergie%CC%81tique-des-propre%CC%81taires-en-2023.pdf>
- France Rénov', 2024, Les aides financières 2024-édition février 2024, disponible ici : <https://france-renov.gouv.fr/guide-aides-financieres-2024>
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport_STF_2023.pdf
- Institut de la Finance durable, Paris Europlace, 2024, Freins et leviers sectoriels au financement de la transition écologique Le cas de la décarbonation du bâtiment, disponible ici : https://institutdelafinancedurable.com/app/uploads/2024/05/Rapport_complet_batiment_IFD_Mai2024.pdf
- I4CE, 2022, Quelles aides publiques pour la rénovation énergétique des logements ? PanelRénov' : un outil pour analyser la viabilité économique des projets de rénovation, disponible ici : https://www.i4ce.org/wp-content/uploads/I4CE-renovation_energetique_HD_WEB.pdf
- Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (MTE), 2022, DATALAB : Chiffres clés des énergies renouvelables, Edition 2022, disponible ici : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-cles-des-energies-renouvelables-edition-2022>
- Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (MTE), 2023, Dossier de concertation, Accélérer la décarbonation du secteur du bâtiment ; disponible ici : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/23064_decarbonation-batiment.pdf

- Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (MTE), 2023, DATALAB : Chiffres clés des énergies renouvelables, Edition 2023, disponible ici : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/chiffres-cles-des-energies-renouvelables-edition-2023>
- Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (MTE), 2023, Les CEE : 5ème périodes des CEE 2022-2025, Rapport annuel Année 2022, disponible ici : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Bilan%20annuel%20CEE%20P5%20-%202022.pdf>
- Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (MTE), 2024, Rapport Tiers-financement et éco-prêt à taux zéro : quel apport pour la rénovation énergétique des logements ? Rapport d'évaluation sur l'expérimentation de la distribution de l'éco-PTZ par deux sociétés de tiers-financement, disponible ici : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Rapport_STF_2023.pdf
- Negawatt, 2019, mis à jour 2020, Pourquoi et comment rendre obligatoire la rénovation énergétique des bâtiments en France ? Note d'analyse, disponible ici : https://negawatt.org/IMG/pdf/190830_note_pourquoi_et_comment_rendre_obligatoire_la_renovation_en_france.pdf
- Observ'ER, 2024, Le baromètre 2023 des énergies renouvelables électriques en France, 14^{ème} édition, disponible ici : https://www.banquedesterritoires.fr/sites/default/files/2024-01/OBSERVER_BARO_ELEC_2023%20%283%29.pdf
- Observatoire national de la rénovation énergétique, 2023, Les rénovations énergétiques aidées du secteur résidentiel entre 2016 et 2020, disponible ici : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/media/6235/download?inline>
- SERAFIN, 2024, Comment créer un service territorial d'accompagnement et de financement de la rénovation énergétique ? L'exemple des sociétés de tiers-financement en France, disponible ici : https://serafin-renov.fr/wp-content/uploads/2024/05/Guide_methodologique_SERAFIN_Web.pdf
- SGFGAS, 2023, Bilan statistique des éco-PTZ émis en 2022, disponible ici : [https://www2.sqfgas.fr/documents/100157/2129693/EPZ_Bilan_de_production.pdf/66c2cab0-66ea-4a20-9f1b-85ce6a298d64/EPZ%20-%20Bilan%20de%20production%20\(Annuel\).pdf](https://www2.sqfgas.fr/documents/100157/2129693/EPZ_Bilan_de_production.pdf/66c2cab0-66ea-4a20-9f1b-85ce6a298d64/EPZ%20-%20Bilan%20de%20production%20(Annuel).pdf)

Conférences :

- Journée d'échanges Serafin du 11 avril 2024 au CESE (Conseil économique, social et environnemental)
- Rénovation énergétique des logements : quel rôle pour les banques ? après-midi étude du 27/06/24 organisé par Agir pour le Climat

Sites internet divers :

- Sites du gouvernement et de ses agences :

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/eco-pret-a-taux-zero-ptz-renovation-performance-energetique>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/prime-economies-energie>

<https://www.ecologie.gouv.fr/dispositif-des-certificats-deconomies-denergie>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/reduction-impot-denormandie>

<https://www.ccomptes.fr/fr/documents/62120>

<https://www.data.gouv.fr/en/organizations/france-relance/>

<https://france-renov.gouv.fr/guide-aides-financieres-2024>

<https://www.anah.gouv.fr/presse/l-anah-reaffirme-son-engagement-en-faveur-de-la-renovation-de-l-habitat-prive>

<https://www.anah.gouv.fr/anah/reseau/partenaires>

<https://france-renov.gouv.fr/aides/maprimerenov-copropriete>

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/VF%20CEE%20Bilan%20P4%20vSynthese.pdf>

<https://www.ecologie.gouv.fr/levolution-du-dispositif-eco-pret-taux-zero-eco-ptz>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/aides-installation-photovoltaiques#>

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/CGDD_A6_CHIFFRES_CLES_EnR_2023_v4_2310_23_SH_signets.pdf

<https://www.senat.fr/rap/r22-811-1/r22-811-118.html>

<https://www.strategie.gouv.fr/sites/strategie.gouv.fr/files/atoms/files/dt-renovation-thermique-octobre.pdf>

https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/15/rapports/cion-dvp/l15b3871_rapport-information#

https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6464-PGP.html/identifiant%3DBOI-BIC-RICI-10-110-10-20220504#Etablissements_de_credit_co_20

<https://www.anah.gouv.fr/actualites/procivis-un-partenaire-de-confiance>

<https://www.caf.fr/allocataires/caf-du-rhone/offre-de-service/logement/pre-amelioration-de-l-habitat>

<https://www.info.gouv.fr/actualite/france-2030-lancement-de-l-appel-a-projet-operateurs-ensemblers-de-la-renovation-oreno>

<https://france-renov.gouv.fr/bareme>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/credit-immobilier-comment-ca-marche>

https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/consommation/renovation-energetique/dp-renovation-thermique.pdf

<https://www.imf.org/fr/Blogs/Articles/2023/10/10/higher-for-longer-interest-rate-environment-is-squeezing-more-borrowers>

https://wiki.resilience-territoire.ademe.fr/wiki/R%C3%A9novation_de_fonction

<https://www.ecologie.gouv.fr/maprimerenov2024-renovation-energetique-des-aides-renforcees-et-des-parcours-adaptes-aux-projets-des>

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/immobilier-diagnostic-performance-energetique-dpe#>

<https://www.economie.gouv.fr/hcsf/mesures/mesure-relative-loctroi-de-credits-immobiliers>

https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/hcsf/Decision_mesure_immobilier_2023-2.pdf?v=1719842234

<https://www.anil.org/aides-locales-travaux/>

<https://www.anil.org/aides-locales-travaux/details/maine-et-loire-aide-a-la-restauration-du-patrimoine-prive-non-protege-413/>

<https://france-renov.gouv.fr/recrutement/qualifications-rqe>

- Sites de l'Insee :

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2412780#graphique-figure1>

https://www.insee.fr/fr/outil-interactif/5367857/tableau/40_SOC/43_LOG

- Sites de la Banque de France/ACPR :

<https://www.regafi.fr/spip.php?rubrique1>

<https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques/panorama-des-prets-lhabitat-des-menages>

- Sites du Service public :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35083>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37655>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35755>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R59317>

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19905>

- Site de la CRE :

<https://www.cre.fr/Pages-annexes/open-data>

- Site de la SGFGAS :

<https://www2.sgfgas.fr/web/site-public/missions>

<https://www2.sgfgas.fr/web/site-public/etablissements-affilies>

- Site de Légifrance :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000045213301

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043378689>

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049309890>

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000049309915>

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000006847635/2004-06-19/>

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000006231620/2004-06-19/>

- Site de Vie publique :

<https://www.vie-publique.fr/eclairage/277414-la-renovation-energetique-des-batiments-reponse-aux-enjeux-climatiques>

- Sites de la Commission européenne :

https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/financing/european-energy-efficiency-financing-coalition_en

https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2022-0213_EN.html

https://energy-communities-repository.ec.europa.eu/document/1b9aad5d-9b3d-4603-ba2f-a3a7868d82ba_en

https://france.representation.ec.europa.eu/informations/adoption-dune-directive-sur-la-performance-energetique-des-batiments-pour-reduire-les-factures-2024-04-12_fr

- Sites de la KfW :

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/>

<https://www.kfw.de/About-KfW/>

- Sites d'acteurs privés :

<https://serafin-renov.fr/>

<https://ekwateur.fr/blog/transition-energetique/installation-eolienne-domestique-regles/>

<https://www.les-energies-renouvelables.eu/conseils/eolienne/zone-de-developpement-eolien/>

<https://www.lemoniteur.fr/article/les-societes-de-tiers-financement-un-modele-interessant-pour-stimuler-une-demande-de-renovation-globale.2200427>

<https://www.batiactu.com/etudes/20210125-155703-rapport-renovations-performantes-par-etapes-2021.pdf>

<https://institut-rousseau.fr/2-pour-2c-resume-executif/>

<https://www.banquedesterritoires.fr/certificats-deconomies-denergie-le-programme-mon-accompagnateur-renov-entre-en-piste>

<https://serafin-renov.fr/index.php/une-experte-du-financement-des-renovations-energetiques-performantes-des-logements-et-un-reseau-de-cooperatives-citoyennes-finalistes-du-prix/>

<https://www.agirpourleclimat.net/lassociation/>

<https://sunsharing.fsb.hr/>

<https://www.dena.de/en/projekte/projects/buildings/individual-refurbishment-roadmap-for-residential-building/>

https://vbn.aau.dk/ws/portalfiles/portal/687463738/SBi_2016-32n.pdf

<https://www.energimyndigheten.se/en/>

<https://www.amelioronslaville.com/copropriete/2018/03/operation-mur-mur-2-campagne-isolation-10-000-logements/>

<https://bpifrance-creation.fr/encyclopedie/financements/financement-participatif/sites-plateformes-crowdfunding>

<https://www.labanquepostale.com/content/dam/lbp/documents/communiques-de-presse/2023/CP-LBP-credit-immobilier-impact.pdf>

<https://presse.ademe.fr/2024/05/renovation-performante-des-logements-une-condition-necessaire-pour-atteindre-les-objectifs-climatiques.html#:~:text=Les%20travaux%20d%27Effnergie%20ont,000%20%E2%82%AC%20en%20maison%20individuelle>

https://www.fbf.fr/fr/communique_de_presse/les-banques-francaises-au-service-de-la-transition-ecologique/

<https://www.bm-energies.com/2022/08/01/naissance-de-serafin-regroupement-des-stf/>

<https://www.lesechos.fr/politique-societe/immobilier-le-gouvernement-assouplit-fortement-la-reforme-de-maprimerenov-2081594>