



JUILLET 2024

(Synthèse)

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)

### Comité de relecture :

Samia BAADJ (2 Degrees Investing Initiative), 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.

## Synthèse

### 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**<sup>1</sup> 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 intégrées<sup>2</sup> 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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub> : 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**<sup>3</sup>. 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)<sup>4</sup> 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 rondes<sup>5</sup>. 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 européen<sup>6</sup>. 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

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

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

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

<sup>6</sup> 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.

certaines termes clés liés tels que la **rénovation performante**<sup>7</sup> et les **installations EnR intégrées au bâtiment** (et donc à petite échelle)<sup>8</sup>. 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 France<sup>9</sup> 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

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Hors Mayotte

innovants, les plateformes qui proposent le financement 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 DEEP<sup>10</sup> et la boîte à outils de souscription Underwriting Toolkit proposés par la Coalition européenne pour le financement de l'efficacité énergétique-EEFIG<sup>11</sup>).

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.

<sup>10</sup> De-risking Energy Efficiency Platform (Plate-forme pour l'efficacité énergétique)

<sup>11</sup> 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+.