

Rapport

*Financement et évaluation
de la rénovation énergétique
dans l'habitat privé*

2015

ÉDITO//PAR CHRISTIAN NICOL
ET JEAN-MARC NATALI



◀ Christian NICOL
Copilote du GT TE du Forum
des politiques de l'habitat privé
Président délégué de SOLIHA

2015 : UNE RÉFLEXION FOCALISÉE SUR LE FINANCEMENT ET L'ÉVALUATION

Le groupe de travail *Transition Énergétique* (anciennement *GT Développement Durable*) du *Forum des politiques de l'habitat privé (Forum PHP)* a pour mission d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques mises en œuvre par les collectivités en faveur de la rénovation énergétique dans le parc privé existant.

Dans le cadre de ses travaux, le groupe de travail s'est fixé trois objectifs :

- Comprendre comment les collectivités territoriales s'emparent de la question de la rénovation énergétique du parc privé
- Identifier les bonnes pratiques et les diffuser
- Approfondir les points de blocage et être force de proposition.

Le GT TE est composé des représentants des 13 membres du Forum et copiloté par l'ACAD et SOLIHA

En 2015, le GT TE a choisi de focaliser son action sur les thèmes du financement et de l'évaluation.

Neuf auditions ont ainsi eu lieu au cours de 2015 : banques, collectivités, opérateurs, ... Un [recueil](#) des fiches d'audition est disponible en ligne. Ce rapport synthétise les enseignements de ces auditions et des échanges lors de l'atelier du 6 novembre 2015, auquel environ 80 professionnels ont participé.



◀ Jean-Marc NATALI
Copilote du GT TE,
Président d'Urbanis,
membre de l'ACAD

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) a été promulguée le 17.08.15 et publiée au Journal officiel du 18.08.15 (loi n° 2015-992). Elle précise de nombreux objectifs nationaux dont ceux liés à la rénovation énergétique des bâtiments. Les objectifs de la loi sont très ambitieux et nécessitent que l'ensemble des acteurs se mobilisent et disposent d'une vision commune la plus large possible du marché.

1. Un marché de la rénovation énergétique à stabiliser

Le maintien du CITE et de l'Éco-PTZ, outils perçus par les acteurs du terrain comme concurrents, a été annoncé en milieu d'année 2015. Une concurrence semble également se dessiner entre le micro-crédit habitat privé et le futur «micro Éco-PTZ». Ceci complexifie l'appropriation de ces outils par les ménages et la prise de décision d'engager des travaux.

Les CEE évoluent : objectifs revus à la hausse, nouvelle typologie avec les «CEE Précarité Énergétique»,... De plus en plus de dispositifs s'appuient, ou cherchent à s'appuyer, sur ces CEE : les programmes nationaux (*Anah Habiter Mieux, Toits d'abord de la FAP,...*), les accompagnements dans le cadre des PTRE, ... Le particulier saura-t-il s'y retrouver dans les différentes offres et savoir à qui confier ses droits aux CEE ?

Ces multiples remaniements compliquent la compréhension et l'appropriation du marché de la rénovation énergétique par les parties prenantes (grand public, professionnels, collectivités, banques, ...). S'il est compréhensible que sur de nouveaux marchés l'offre ne soit pas totalement stabilisée, il devient nécessaire aujourd'hui après plusieurs années d'exploration et de mise en œuvre de stabiliser, voire rationaliser les dispositifs et les offres mis à disposition des ménages.

2. Un marché difficile à appréhender qualitativement et quantitativement pour les banques

Les acteurs du secteur bancaire sont plutôt dans une posture d'observation. Ils ne disposent d'ailleurs pas d'une vision commune et partagée de la part de la rénovation énergétique dans le marché de crédits travaux. Certaines banques mettent néanmoins en œuvre des expérimentations en vue de tester leur offre et d'apprécier les volumes de marché (micro-crédit habitat, simplification du parcours des porteurs de projet – *KfW ELENA,...*). Dans cette perspective, des échanges entre les banques et les acteurs du terrain apparaissent encore nécessaires. Une plus grande implication des banques dans le développement des PTRE pourrait constituer de ce point de vue une opportunité.

3. Les PTRE : un outil territorial en plein développement

Les collectivités s'approprient différemment le marché de

la rénovation énergétique en fonction des situations et des contraintes locales. Néanmoins, un axe d'action commun ressort de plus en plus : les PTRE (plateformes territoriales de la rénovation énergétique). Les collectivités se sont mobilisées dans le cadre des AMI ADEME/régions lancées ces 2 dernières années sur ces plateformes. En septembre 2015, 130 réponses avaient été enregistrées, proposant des modèles très diversifiés, pour près de 40 projets déjà soutenus. Beaucoup de questions restent cependant encore en suspens notamment l'échelle à retenir, la manière d'assurer leur pérennisation au terme des 3 ans de soutien de l'ADEME, les limites à fixer concernant l'accompagnement, ...

Cet outil, très utile à la structuration d'une politique territoriale en faveur de la rénovation énergétique, n'est donc pas encore totalement stabilisé et on manque de recul pour évaluer ses retombées.

4. Un intérêt grandissant pour le suivi de la performance

La question de la qualité des rénovations énergétiques et de l'utilisation des logements rénovés, commence à interroger les maîtres d'ouvrage, les financeurs et les autres acteurs du terrain. Les ménages n'entretenant que tous les 10-15 ans des travaux de rénovation, une mauvaise rénovation énergétique perdure pendant des années. De même, une mauvaise utilisation d'un logement rénové entraîne une surconsommation. Dans ce contexte, de plus en plus d'OPAH ou de PIG prévoient un suivi des consommations des ménages aidés. Quelques programmes incluent également des obligations de résultats pour débloquent les subventions (exemple franc-comtois qui vise le BBC). De son côté, la FAP a instrumenté quelques logements rénovés. Cependant, peu d'initiatives avec une méthodologie aboutie et un recul suffisant ont pour le moment été identifiées. Ce type de démarche apparaît pourtant constituer un axe de travail pertinent pour améliorer l'efficacité des dispositifs publics.

5. Des copropriétés laissées pour compte

Les copropriétés apparaissent comme le parent pauvre des dispositifs de rénovation énergétique (techniques ou bancaires). Elles représentent pourtant un gisement conséquent de logements à rénover. La principale difficulté du secteur est la complexité des processus décisionnels en raison notamment des modes de gouvernance des copropriétés. Pour répondre aux besoins de cette cible, la ministre de l'environnement a annoncé courant octobre 2015 un nouveau plan triennal à destination des copropriétés en difficultés.



DES OBJECTIFS AMBITIEUX/P.6
UN MARCHÉ EN STRUCTURATION/P.7
PLUS DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT/P.9
ÉVOLUTION DES OFFRES DE FINANCEMENT/P.11
ÉVALUER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE/ P.15
EN CONCLUSION/ P.16



◀ Bruno HAURET
Sous-direction
Qualité de la
construction
DGALN DHUP

DES OBJECTIFS AMBITIEUX

La loi relative à la *Transition Énergétique pour la Croissance Verte (TECV)* a été promulguée le 17.08.15 et publiée au Journal Officiel du 18.08.15 (loi n° 2015-992).

La loi précise les objectifs de la politique nationale dont la réduction des émissions de gaz à effet de serre (-40% d'ici 2030 et divisées par 4 d'ici 2050 par rapport à 1990) et la réduction de la consommation énergétique finale (- 20% en 2030 et - 50% en 2050 par rapport à 2012).

La loi prévoit également qu'à l'horizon 2050 l'ensemble des bâtiments devront être rénovés à un niveau «*bâtiment basse consommation*» (BBC). Cet objectif doit être atteint «*en menant une politique de rénovation thermique des logements concernant majoritairement les ménages aux revenus modestes*» (article 1-III, loi *TECV*). Les logements privés dont les étiquettes énergétiques sont de classe F ou G¹ (consommation supérieure à 330 kWh/m²/an) devront avoir bénéficié d'une rénovation énergétique avant 2025 (article 5, loi *TECV*).

Il est précisé dans l'article 3 de la loi l'objectif de 500 000 rénovations par an à l'horizon 2017, dont au moins 50% (250 000) devront concerner des logements occupés par des ménages modestes. L'objectif étant de réduire de 15% la précarité énergétique d'ici 2020. Le signal «*norme*», c'est-à-dire la prise en compte de la performance thermique dans les critères de décence d'un logement, est également intégré à la loi (article 12). La *Fondation Abbé Pierre (FAP)* salue ces avancées. *AMORCE* de son côté rappelle que ces objectifs sont encore loin d'être atteints.

Les objectifs de la loi *TECV* sont très ambitieux et nécessitent que l'ensemble des acteurs se mobilisent et disposent d'une vision commune la plus large possible du marché.

¹ En 2012, près du tiers du parc résidentiel privé et social appartenait aux classes énergétiques F ou G.



▲ Près de 80 professionnels d'horizons divers ont participé à l'atelier organisé le 6 novembre 2015 à Paris.

UN MARCHÉ EN STRUCTURATION

1. Des acteurs en attente d'une stabilisation du cadre réglementaire

Prolongation d'un an pour CITE et Éco-PTZ

Le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) et l'Éco-PTZ devaient en principe s'arrêter le 31 décembre 2015. Le CITE a été prolongé d'un an. De son côté, l'Éco-PTZ est cité dans le projet de loi de finance 2016 et devrait donc être prolongé.

Les banques indiquent attendre une stabilisation des mesures et de leurs périmètres d'intervention avant de se mobiliser pleinement sur ces produits.

Pour le *Crédit Agricole*, le CITE et l'Éco-PTZ sont en partie concurrents. La possibilité de cumuler le CITE et l'Éco-PTZ dépend en effet du revenu fiscal de référence du demandeur. D'après le *Crédit Agricole*, le CITE est plus simple à mettre en œuvre (simple déclaration) pour un particulier et serait souvent plus intéressant que l'Éco-PTZ compte tenu des taux d'intérêts pratiqués actuellement pour des emprunts sur 10 ans (mieux vaut cumuler CITE et emprunt plutôt que souscrire un Éco-PTZ). Néanmoins, le *Crédit Agricole* rappelle que le CITE ne s'applique qu'à la partie des travaux non subventionnée par des fonds publics. Tout dépend donc de la part de subventions dont profite le ménage. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le *Crédit Agricole* s'étonne que l'Éco-PTZ soit souvent souscrit par des personnes d'un certain niveau de revenus (cf. statistiques de la SGFGAS). La possible mobilisation du CITE

dès la première opération de travaux depuis le 1^{er} septembre 2014 devrait néanmoins faciliter son développement, peut être au détriment de l'Éco-PTZ.

Les CEE (certificats d'économies d'énergie) évoluent également.

La 3^e période en cours (2015-2017) visait initialement un objectif global de 700 TWh *cumac* d'économie. Cependant, une extension de 250 TWh *cumac* entrera en vigueur début 2016 portant l'ensemble à 950 TWh *cumac* sur la période. Ces 250 TWh *cumac* devront être produits à partir d'opérations de lutte contre la précarité énergétique (public modeste ou très modeste, bonification prévue pour les très modestes) et seront dénommés «CEE Précarité Énergétique» (article 30 de la loi TECV). Cette nouvelle obligation pèse sur l'ensemble des obligés au prorata de la répartition initiale de l'obligation des 700 TWh *cumac*.

Au total, 242 opérations donnent droit à des CEE, dont plus de 80 en secteur résidentiel. Pour chaque opération, une quantité forfaitaire de CEE a été définie de manière à simplifier la gestion des demandes de CEE. Le dépôt des demandes est lui-même simplifié.

Pour rappel, pour pouvoir prétendre aux CEE, tout obligé/éligible doit être en mesure de prouver un rôle moteur dans la réalisation des travaux (obligation formalisée dès la 2^e période de 2011 à 2014). Le meilleur levier pour entraîner la personne

à engager des travaux, et donc de jouer un rôle moteur, est l'accompagnement et le conseil en amont du projet de rénovation. L'obligation d'intervention en amont permet par ailleurs de limiter un éventuel effet d'aubaine.

La mise en place des «*CEE Précarité Énergétique*» risque d'entraîner la **disparition** des «*CEE Programme*» qui étaient distribués aux obligés qui contribuaient financièrement à des programmes d'accompagnement promouvant les économies d'énergie.

Le **prix** des «*CEE Précarité Énergétique*» devrait être plus élevé. Selon la FAP (fondation Abbé Pierre), les «*CEE Précarité énergétique*» devraient représenter une valorisation financière de l'ordre de 200 à 300 millions d'euros. Pour information, le prix d'un kWh *cumac* sur le marché d'échange des CEE au cours de l'été 2015 était d'environ 2€.

Les auditionnés indiquent que de nombreux **dispositifs** s'appuient, ou souhaitent s'appuyer, sur les CEE :

- Les programmes nationaux : *Anah Habiter Mieux, Toits d'abord* de la FAP, *Pacte Énergie Solidarité (PES)*¹
- Les accompagnements mis en œuvre dans le cadre des plateformes territoriales pour la rénovation énergétique
- Les structures de tiers-financement
- Les prêts bonifiés par Solféa et Domofinance.

Cette multiplicité d'offres de service s'appuyant sur la valorisation des CEE entraîne un risque que le particulier se perde dans les différentes offres et ne sache pas à qui confier ses droits aux CEE.



▲ Jérôme HUMBERT
Directeur des opérations
CertiNergy

2. Encore beaucoup d'interrogations concernant ce marché

Les acteurs de la rénovation énergétique rencontrés dans le cadre des auditions ont remonté plusieurs interrogations.

Pour les banques, le marché des crédits travaux (qui englobe celui de la rénovation énergétique) se compose de **3 segments** :

- Celui de la finance solidaire (microcrédit)
- Celui du financement de détail, ou «*Retail*» (*Éco-PTZ*,...)
- Le «*Corporate*» regroupant entre autres les collectivités territoriales (logement social,...).

Variation d'appréciation d'une banque à l'autre

En fonction des banques, le marché de crédit travaux repré-

¹ *Combles Éco Énergie*, filiale de *Certinergy*, est en charge du *PES*, programme national mis en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2013 sur l'ensemble du territoire métropolitain visant à permettre à des ménages modestes d'isoler leur combles perdus pour un prix très limité.

senterait de l'ordre de **10 à 20 Mds d'€**. D'après le Crédit Foncier de France (*CFF*) , ce marché représenterait entre 8 à 13% de l'ensemble des crédits distribués annuellement.

La part de la rénovation énergétique est difficile à cerner.

L'ensemble des acteurs bancaires s'entend par contre sur la difficulté à définir clairement la part de la rénovation énergétique dans le marché de crédit travaux. Le *Crédit Agricole* indique que la seule différenciation porte sur la nature du prêt, fonction du montant d'emprunt mobilisé (< ou > à 75 000 €).

Tous les acteurs bancaires sont d'accord pour dire que le marché de la rénovation énergétique est un **marché attractif, mais compliqué à appréhender**. Les auditionnées indiquent que cette complexité s'accroît avec le temps notamment pour les professionnels (matériaux de plus en plus nombreux, multiples systèmes d'aides nationaux et locaux, *RGE*,...).

Évaluations très variables du potentiel de ménages concernés

Selon la FAP, c'est également la question de la cible qui est importante. Il lui semble nécessaire d'arrêter collectivement une **définition du ménage modeste** en France. Actuellement, cette notion reste très floue et peut aller jusqu'au revenu médian selon les acteurs, ce qui entraîne des évaluations du potentiel de ménages concernés très diverses.

Par exemple, pour l'observatoire national de la précarité énergétique, la part de la population française touchée par la précarité énergétique serait de l'ordre de 5 millions de ménages, soit 1 ménage sur 5, pour un total d'environ 11 millions de personnes (d'après chiffres *INSEE – ENL 2006*).

Pour la FAP, ce chiffre est à comparer à l'objectif fixé d'ici 2017, de l'ordre de 130 000 rénovations par an de logements occupés par des ménages modestes dans l'habitat privé. Ces 130 000 rénovations étant elles-mêmes à comparer aux 50 000 logements rénovés en 2014 dans le cadre du programme *Habiter Mieux*. Cela supposerait donc de multiplier par 3 ce programme d'ici 2017, ne serait-ce que pour atteindre cet objectif de 130 000 logements/an !

Les collectivités se sont également approprié le marché de la rénovation énergétique.

Cela entraîne des mobilisations différentes en fonction des stratégies locales. Ainsi, par exemple :

- La Franche-Comté se caractérise par un marché immobilier détendu et un parc constitué majoritairement de maisons individuelles aux très faibles performances énergétiques (passoires énergétiques). Dans ce cadre, elle focalise ses actions de promotion de l'efficacité énergétique sur le parc existant et non sur la construction neuve. Le *SRCAE* (schéma régional du climat de l'air et de l'énergie), adopté en 2012, implique ainsi un



◀ Hélène DOURNEAU
Chef de projet
Cit'ergie
Bordeaux Métropole

DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT QUI COMMENCENT A SE MULTIPLIER

1. Le déploiement des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE)

L'article 22 de la loi *TECV* ajoute un article L232-2 dans le code de l'énergie :

«Le service public de la performance énergétique de l'habitat s'appuie sur un réseau de plateformes territoriales de la rénovation énergétique (...). Ces plateformes ont une mission d'accueil, d'information et de conseil du consommateur (...). Elles peuvent également assurer leur mission d'information de manière itinérante, notamment en menant des actions d'information à domicile (...). Les conseils fournis sont personnalisés, gratuits et indépendants.»

L'article 188 de la loi *TECV* précise quant à lui que la «région constitue l'échelon pertinent pour coordonner les études, diffuser l'information et promouvoir les actions en matière d'efficacité énergétique. Elle favorise, à l'échelon des établissements publics de coopération intercommunale, l'implantation de plateformes territoriales de la rénovation énergétique mentionnées à l'article L. 232-2 du code de l'énergie».

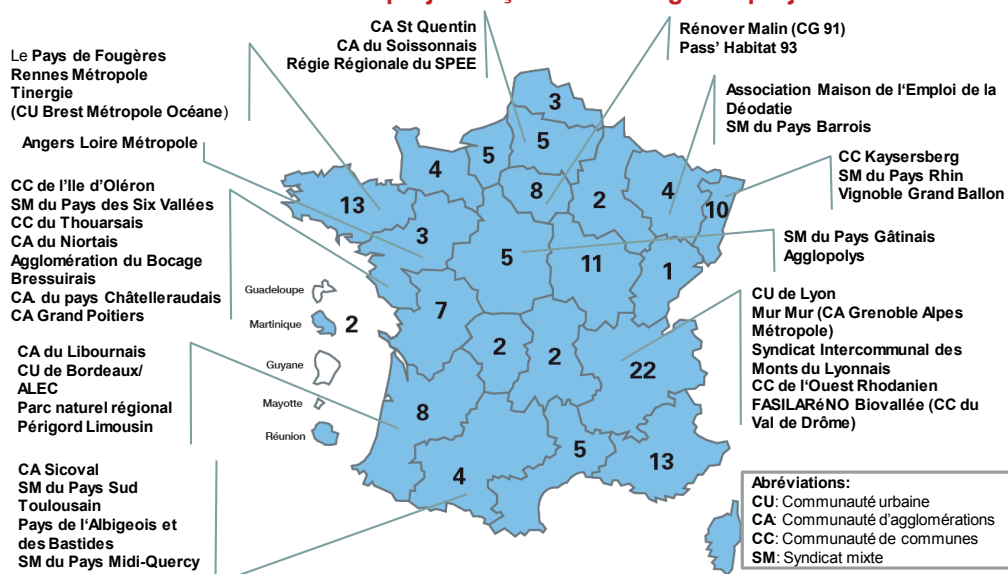
La Loi *TECV* n'impose aucune structure pour porter la plateforme. Une plateforme territoriale de rénovation énergétique peut être portée par un *EPCI* (dans le cadre du *PCAET*), par une *ALE* (agence locale de l'énergie), par une *SEM* (société d'économie mixte), par une *SPL* (société publique locale) mandatée mais aussi, dans certains cas, par une *SCIC* (société coopérative d'intérêt collectif) ou un département. Cependant, les plateformes doivent s'inscrire en cohérence avec les objectifs du *PREH* et du *SRCAE* du territoire et permettre une certaine répliquabilité.

triplement des rénovations en Franche-Comté : 15 000 logements *BBC*/an (contre 5 000/an non *BBC* en 2012).

- *Bordeaux Métropole (BM)* s'est engagée au travers de son *PCET* dans un programme ambitieux de 3 000 rénovations annuelles à l'horizon 2018 : 1 000 logements sociaux et 2 000 logements privés (dont 1 000 en copropriétés et 1 000 en maisons individuelles). L'une des difficultés rencontrées par *BM* reste la prise en compte des rénovations réalisées en dehors des opérations programmées (*OPAH*, *PIG*, *SLIME*,...). *BM* espère disposer d'une meilleure visibilité sur ces rénovations grâce à la plateforme territoriale de la rénovation énergétique en cours de développement. *BM* estime que le financement des travaux de rénovation énergétique ne constitue pas *a priori* un frein sur son territoire. En effet, 93% des propriétaires du territoire occupant une résidence principale seraient en mesure de souscrire un prêt permettant de financer une enveloppe de 6 000 € de travaux (pour une diminution de 25% des consommations de leur logement). Ce pourcentage descendrait à 66% pour une rénovation permettant une diminution de 40% des consommations. L'enjeu principal porte donc sur la communication et l'accompagnement à mener auprès des propriétaires pour qu'ils réalisent des travaux. C'est l'un des objectifs de la plateforme en cours de développement.

▼ Projets soutenus par l'ADEME et nombre de réponses aux AMI (Source ADEME)

Nombre de projets reçus ou envisagés et projets sélectionnés



DES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT QUI COMMENCENT À SE MULTIPLIER//

PTRE

Des appels à manifestation d'intérêt (AMI) régions-ADEME ont été lancés depuis 2014 en lien avec les DREAL correspondantes et l'Anah. A mi-2015, 14 AMI ont été publiés : Aquitaine, Auvergne, Bretagne, Haute Normandie, Ile de France, Languedoc Roussillon, Midi Pyrénées, PACA, Lorraine, Rhône Alpes, Alsace, Corse, Champagne Ardenne, et Poitou Charentes.

Les échelles territoriales des projets reçus dans le cadre des AMI sont diverses : département, intercommunalité, voire parc naturel régional. Début septembre 2015, 130 réponses aux AMI ont été enregistrées d'après AMORCE pour près de 40 projets déjà soutenus dans leur mise en œuvre opérationnelle. Sur ces 40 projets validés, plusieurs plateformes sont d'ores et déjà totalement opérationnelles comme *Tinergie* à Brest Métropole ou *Mur/Mur* à Grenoble-Alpes Métropole. Début 2016, l'ADEME prévoit 111 PTRE opérationnelles.

Le soutien financier de l'ADEME atteint un montant total par projet de 135 000 € sur 3 ans et peut être utilisé pour l'ingénierie du projet de plateforme, l'animation de la plateforme ou encore le cofinancement de postes. Le budget global de l'ADEME réservé pour les plateformes est de 10 à 15 millions d'€, intégrant un possible soutien supplémentaire pour des actions particulière en rapport avec les plateformes. L'objectif visé est une auto-gestion des plateformes au bout des 3 ans d'accompagnement.

Si le développement des plateformes se poursuit, AMORCE pointe plusieurs questions :

- Quelle échelle retenir ?
Les régions (déploiement, promotion et mise en réseau des PTRE) et les EPCI (portage des PTRE) sont mis en avant dans l'article 188 de la loi TECV. Si la majorité des dossiers déposés dans le cadre des AMI est portée par des EPCI, on s'aperçoit que d'autres échelons territoriaux souhaitent également participer au développement des PTRE, voire porter les PTRE. 5 départements ont répondu aux AMI. De plus, si l'échelle territoriale de l'EPCI permet d'être au plus près des bénéficiaires, la pertinence de mener certaines actions à une échelle départementale, voire régionale, est confirmée (partenariats bancaires, développement d'outils, couverture territoriale...).
- Comment mutualiser ?
Plusieurs projets prévoient le développement d'outils similaires (site internet, dossier unique...) et certains



◀ Gwénaél GUYONVARCH
Directeur Action régionale Nord-Est
ADEME

acteurs se questionnent sur la possible mutualisation des moyens entre plateformes afin de diminuer les coûts.

- Comment assurer la pérennisation des PTRE ?
L'une des possibilités envisagées initialement était de rendre payants certains services pour les particuliers. Cependant, l'article 22 de la loi TECV indique que les conseils fournis par les PTRE doivent être gratuits et indépendants. Certains auditionnés ont indiqué que les missions de base des PTRE peuvent être complétées par des missions facultatives. Cependant, la loi précise également que les conseils délivrés dans le cadre des missions facultatives des PTRE devront être gratuits. La possibilité pour les futurs PTRE de proposer des missions payantes semble donc remise en question. Le problème de la pérennisation du service, et de son financement une fois le soutien de l'ADEME terminé, n'est donc pas résolu.
- Jusqu'où accompagner ?
Les acteurs impliqués dans les PTRE n'ont pas tous la même interprétation de la notion d'accompagnement et de son périmètre. Les modèles juridiques des PTRE ne permettront pas forcément tous de réaliser des accompagnements aussi poussés les uns que les autres. De plus, en cas d'accompagnement gratuit, la question des interactions avec le champ concurrentiel, et donc des responsabilités encourues par les conseillers en rénovation, est à approfondir.
- Vers l'intégration des PRIS au profit des PTRE ?
L'articulation entre les PRIS et les PTRE n'est pas toujours très claire compte tenu du fait que les missions obligatoires des plateformes, telles que définies dans la loi, correspondent aux missions des PRIS mis en place par le PREH. Une étude est en cours pour dresser un état des lieux des différents modèles de PTRE déployées localement. Ces plateformes peuvent en effet constituer des outils d'information, de mise en relation et de suivi des dossiers. L'étude a pour objectif d'identifier les montages juridiques et financiers, les schémas émergents ainsi que les articulations avec les questions de la précarité énergétique.



▲ Léonore GAGET
Chargée de mission
Rénovation-Précarité
AMORCE



◀ Jocelyne CUCHE
Cheffe du service efficacité énergétique
Région Franche-Comté

2. La mise en œuvre de diagnostics territoriaux

La région Franche-Comté a travaillé à la définition d'un audit pour les propriétaires occupants, plus conséquent qu'un *DPE*, véritable feuille de route pour une rénovation performante. Cet *audit* est disponible depuis 2009 et intègre des préconisations pour les travaux permettant d'atteindre le *BBC* (soit en une seule fois, soit par étapes).

Le coût de l'audit pour l'habitat individuel a été fixé à 700€ TTC. A l'heure actuelle, près de 20 *BET* ont signé une convention avec la région pour pouvoir réaliser cet audit et percevoir les aides régionales sous forme de chèque audit (550€/audit). Un *audit* ne coûte donc que 150€ au particulier.

Depuis peu, l'*Anah* a accepté que cet *audit* remplace les évaluations thermiques dans le cadre du programme *Habiter Mieux*. Cette substitution a été formalisée dans une convention de partenariat signée en juin 2015 entre l'*Anah*, l'État et la région.

D'autres territoires ont également développé des *audits* similaires comme la région Nord-Pas-de-Calais.

3. Des outils qui visent un public plus large

Comme nombre de collectivités locales, la région Franche-Comté attribue, sous conditions, des subventions aux ménages réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique. Dans le cadre du programme *EFFILOGIS*, les ménages (propriétaires occupants) ayant un revenu fiscal de référence inférieur à 30K€ par part dans le logement (plafond majoré) sont éligibles à des aides à l'ingénierie et aux travaux pour un montant total maximal de 11 000€. Concernant les propriétaires bailleurs, les aides *EFFILOGIS* peuvent atteindre 30 000€ (si plusieurs logements sont concernés).

FINANCEMENT DES PROJETS : DES OFFRES QUI ÉVOLUENT

1. Des offres de prêt aux particuliers à des taux bonifiés sans conditions de ressources

Selon *Solféa*, seules deux banques sur le marché proposent des prêts à taux bonifiés par le biais de la valorisation des droits aux *CEE*: *Solféa* (en partenariat avec *ENGIE*) et *Domofinance* (en partenariat avec *EDF*).

La solution de *Solféa* se base au départ sur un prêt à la consommation affecté aux travaux (limité à 21 500€). Concernant ce prêt, plusieurs bonifications sont possibles :

- 1^{ère} bonification par *ENGIE*

En échange des droits aux *CEE* que le propriétaire peut demander suite à son projet, *ENGIE* prend en charge tout ou partie des intérêts de l'emprunt. C'est *Solféa* qui s'occupe de récupérer les droits aux *CEE* du projet et les redistribue à *ENGIE*. Le propriétaire ne s'occupe de rien concernant les *CEE*.

- 2^e bonification par les fabricants et distributeurs

d'équipements éco-efficaces : les fabricants et distributeurs acceptent de prendre en charge une partie des intérêts sans contrepartie (principe d'une offre commerciale). Cette deuxième bonification n'est pas automatique. Si le fabricant/distributeur souhaite proposer ce service, une offre de prêt est packagée par *Solféa* au nom du fabricant/distributeur. L'intérêt pour lui réside dans le fait de formuler une offre globale à son client final, intégrant une offre de financement. Plusieurs structures se sont engagées sur cette voie comme *Viessmann* ou encore *Gedimat*.

En fonction du crédit choisi, de la somme empruntée et des mensualités souhaitées par le client/propriétaire, ces différentes bonifications peuvent permettre d'obtenir des emprunts à taux zéro.

Ce type d'offres semble intéressant pour les particuliers non éligibles aux aides de l'*Anah* qui peuvent ainsi bénéficier des droits aux *CEE* sans avoir à gérer leur valorisation. De plus, contrairement à l'*Éco-PTZ*, le recours à ce type de prêts bonifiés est cumulable avec le *CITE* et sans limite de revenus.

2. Des solutions pour des ménages plus modestes

L'expérimentation du microcrédit pour la rénovation

Initialement, le microcrédit est réservé à des dépenses destinées au maintien dans l'emploi.

La *Caisse d'Épargne* et le réseau *SOLHA* en Bretagne et Pays-de-Loire ont entamé des discussions avec la *Caisse des Dépôts*, gestionnaire du *Fonds de Cohésion Sociale (FCS)*, pour fléchir



▶ Thierry GOSSELIN
Direction marketing
Solféa

FINANCEMENT DES PROJETS : DES OFFRES QUI ÉVOLUENT // MICROCRÉDIT



◀ Cédric TURINI
Responsable RSE
Fédération nationale des Caisses
d'Épargne

une partie de ces fonds en direction du microcrédit habitat. Une expérimentation a été lancée en 2013. A la Caisse d'Épargne, l'expérimentation est portée par les associations «Parcours Confiance» et vise à accompagner le demandeur sur l'ensemble de son parcours. Dans le cadre de cette expérimentation, 2 offres de microcrédit ont été développées : l'une avec la CDC en s'appuyant sur le FCS, pour des prêts d'un montant maximum de 10 000 € et l'autre avec la fondation Abbé Pierre depuis 2014 dans la limite de 25 000 €.

L'expérimentation menée par la Caisse d'Épargne permet également de réaliser un test sur l'utilisation du microcrédit comme une avance sur les subventions publiques (lancé en 2014). Pour cela, elle s'est appuyée sur la possibilité de différer le remboursement de 1 à 2 ans. Une cinquantaine de microcrédits a ainsi été octroyée. Cependant, il n'est pas sûr que ce test puisse déboucher sur une massification car :

- Ce n'est pas une cession Dailly,
- Certains dossiers n'ont encore reçu aucune subvention après plus d'un an,
- Les virements réalisés par l'Anah sont globaux : les affectations sont donc difficiles à identifier pour opérer les rapprochements avec les dossiers instruits.

Une démarche similaire est diligentée par le Crédit Agricole avec les «Points Passerelle» qui proposent notamment des microcrédits accompagnés à destination des projets habitat (accord avec la CDC pour une expérimentation). Comme les risques d'impayés sont faibles (taux de sinistralité inférieurs à 2%) et concernent des petits montants, les conseillers financiers préfèrent ne pas mobiliser le fonds de garantie de la Caisse des Dépôts dont la gestion est assez lourde.

Jusqu'ici, le marché du microcrédit à destination des projets habitat est un **marché de niche**. Ainsi, sur l'année 2014, 164 microcrédits habitat (dont énergie) ont été distribués par le réseau des Caisses d'Épargne (300 de prévus sur 2015). Les faibles résultats posent la question de la **pertinence d'une massification**. Pour le Crédit Agricole, le nombre de dossiers attendus et le besoin de personnalisation semblent contradictoires avec l'«industrialisation» du produit demandée par certains. D'après Françoise REFABERT, directrice de Vesta Conseil et Finance, le montant global des microcrédits habitat en cours serait de l'ordre de 60 millions d'€.

La Caisse d'Épargne indique ne pas avoir de vision claire sur la suite de cette expérimentation étant donné que le FCS est abondé uniquement par le ministère de l'emploi (du fait de l'utilité première du microcrédit). Pour envisager une utilisation massive du microcrédit habitat, il faudrait d'autres sources de financement ou s'appuyer sur un autre fonds.

Un « micro Éco-PTZ » pourrait voir le jour dès 2016 visant à permettre de financer le reste à charge des bénéficiaires des aides de l'Anah ou à préfinancer les subventions versées par l'Anah. Certains acteurs du secteur bancaire s'étonnent cependant de cette initiative dans la mesure où le microcrédit privé existe déjà.

Le prêt viager hypothécaire : une solution pour les seniors modestes

Le Crédit Foncier distribue le Prêt Viager Hypothécaire (PVH) pouvant servir au maintien à domicile des seniors (plus de 65 ans). Le montant de ce prêt ne peut dépasser 50% de la valeur du bien donné en garantie. Le prêt étant viager, l'emprunteur reste propriétaire et ne paie aucune mensualité sa vie durant. Le prêt est remboursé lors de la liquidation de la succession, la somme due ne pouvant dépasser la valeur totale du bien.

Ce produit est un instrument de financement des seniors en raison des difficultés d'accès de cette catégorie d'emprunteurs à l'assurance des prêts.

Le Crédit Foncier en distribue en moyenne 1 000 par an.



▲ Jean-Christophe DE
GEYER D'ORTH
Directeur Habitat
Crédit Foncier

3. Développement de parcours simplifiés

Le principe de l'expérimentation dans le cadre du programme européen KfW-ELENA est de simplifier le parcours des porteurs de projet en rendant plus lisible l'offre technique et financière des projets d'efficacité énergétique sur le territoire.

Dans les faits, l'expérimentation permet d'intégrer en amont du projet la question du financement. Ainsi, dès le début du parcours, le porteur de projet reçoit des renseignements sur les solutions de financement disponibles et les obligations à respecter pour pouvoir en profiter (ex. : facture et devis devant être présentés dans un format particulier pour l'Éco-PTZ). Ce fonctionnement présente plusieurs avantages :

- Le porteur de projet est sûr de réaliser des travaux



▲ Patrick STOCKER
Responsable logement
Fédération nationale
du Crédit Agricole

- pertinents et finançables par la banque,
- Le conseiller bancaire est sûr de financer un projet éligible aux offres de prêt dont il dispose.

L'expérimentation est actuellement portée par deux *Caisse d'Épargne* et deux *Banques Populaires*. Parmi ces 4 banques, 3 établissements ont monté le dispositif entièrement et ont bouclé une dizaine de dossiers, une vingtaine d'autres étant en cours de montage. Pour la 4^e, le programme est venu se greffer sur un dispositif existant. A janvier 2015, 319 dossiers avaient été financés en tout depuis la signature du partenariat. Les montants des dossiers varient énormément en fonction des projets locaux, de 5 k€ pour les maisons individuelles en rénovation, à plus de 100 k€ pour les rénovations de copropriétés.

4. Des partenariats Banques/collectivités au profit des ménages

Des produits venant du secteur de la construction neuve permettent désormais aux collectivités de faciliter la mise en œuvre de leur politique locale en faveur de la rénovation énergétique (*Crédit Foncier de France*) :

- *Foncier Duo Collectivités* : les futurs acquéreurs ont la possibilité de bénéficier d'un prêt complémentaire à un taux bonifié par la collectivité. Le montant minimum de la subvention de la collectivité doit être de 3 000 € pour un taux fixe de 0% à 2%, et ce pour une durée comprise entre 6 et 20 ans. Les conditions d'éligibilité sont définies par la collectivité.
- *Foncier Plus Collectivités* : les futurs acquéreurs ont la possibilité de bénéficier d'une aide de la collectivité pour réduire les mensualités aux cours des premières années de la vie du prêt (minimum 5 ans). Les conditions d'éligibilité sont définies par la collectivité.

D'autres offres de prêts complémentaires à taux réduits à destination des ménages se développent dans le cadre de partenariats entre collectivités et banques. **Dans ces offres, les collectivités peuvent intervenir comme «tiers de confiance».** Ainsi, dans le cadre d'*EFFILOGIS*, un premier partenariat a été noué dès avril 2014 entre la Franche-Comté et la *Caisse d'Épargne* Bourgogne Franche-Comté dans le cadre du programme européen *KfW- ELENA*. Assez rapidement un autre partenariat a été conclu avec le *Crédit Agricole*. Dans ces partenariats, la Franche-Comté est considérée par les banques comme tiers de confiance du fait de l'accompagnement technique, de l'ingénierie financière et du contrôle de la performance réalisés dans le cadre du programme *EFFILOGIS*.

Jusqu'ici, ces offres bancaires ont reçu un accueil très variable :

- La *Caisse d'Épargne*, qui a peu communiqué sur l'offre, n'a enregistré qu'une dizaine de dossiers
- Le *Crédit Agricole*, qui a fortement communiqué sur son offre, aurait déjà une trentaine de dossiers en cours. La banque mise sur le prêt *BBC* franc-comtois, pour cibler cette clientèle qui gagnera en pouvoir d'achat après travaux (avantage concurrentiel car déjà clients).

D'autres banques sont intéressées pour développer des offres similaires avec la région comme «tiers de confiance» sur les dossiers *EFFILOGIS*.

5. Un tiers-financement intégré qui reste questionné

Pour rappel, le périmètre des prestations que peuvent offrir les sociétés de tiers-financement a été précisé par le décret du 17 mars 2015. Il comprend *a minima* :

- Une offre technique portant sur des travaux visant principalement une diminution des consommations (définition du programme de travaux, estimation des économies d'énergie, accompagnement du maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux)
- Une offre de service visant à financer partiellement, ou dans sa totalité, le coût de l'offre technique et des travaux de rénovation.

Ce décret indique que tout organisme peut proposer un service de tiers-financement (tant que l'activité répond dans la définition légale).

La loi *TECV* de son côté limite l'activité de prêteur aux sociétés de tiers-financement rattachées à une collectivité territoriale de tutelle ou dont l'actionariat se compose principalement de collectivités territoriales. Cependant, la loi *TECV* n'a pas encore statué sur les obligations de ces futures structures comme en témoigne l'article 23 : « *Un décret précise les conditions dans lesquelles elles sont autorisées par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution à exercer des activités de crédit, ainsi que les règles de contrôle interne qui leur sont applicables à ce titre.* »

Pour la *Caisse d'Épargne*, une structure de tiers-financement totalement intégrée (i.e. ne s'appuyant pas sur une structure bancaire) ne pourra pas proposer des offres aussi intéressantes financièrement que les banques.

6. Le cas particulier du financement des copropriétés

Pour les acteurs bancaires auditionnés, la question de l'attractivité du marché est bien réelle, et ce pour deux raisons :

- La faible volumétrie de prêts commercialisés tous les ans (de l'ordre de 2 000 copropriétés financées par an pour environ 150 millions d'€ de crédits par an d'après CFF)
- L'exclusion des copropriétaires les plus solvables ayant la possibilité de mobiliser un prêt personnel moins onéreux pour eux car il n'intégrera pas le coût plus élevé de la caution/assurance (dû aux propriétaires moins solvables de la copropriété).

Les services juridiques de certaines banques, comme le *Crédit Agricole*, préfèrent en outre attendre que le contexte législatif se stabilise avant de réintégrer les prêts collectifs dans leurs offres de services ou de créer une offre de prêt à destination des syndicats de copropriété.

Peu de banques se sont positionnées sur le marché.

Dans le cadre des auditions, les offres du *Crédit Foncier* ont principalement été identifiées, à savoir :

- *Foncier Copro 1* : le syndic gère la répartition et le montant des trimestrialités du prêt dans le cadre des charges de copropriétés ; un financement bonifié par la collectivité est possible.
- *Foncier Copro 100* : le *Crédit Foncier* est mandaté pour prélever les trimestrialités sur les comptes des copropriétaires (autorisation préalable des copropriétaires). Le financement ainsi mis en œuvre est adapté à la situation de chaque propriétaire adhérent et selon sa quote-part.
- *Copro «avance de subvention»* : les syndicats de copropriétés peuvent bénéficier d'un prêt permettant de préfinancer le versement de subventions publiques.

CFF précise que ces offres de prêt ne sont proposées qu'aux copropriétés dont le **taux d'endettement est inférieur à 18%**, ce qui, d'après certains opérateurs, limite grandement le nombre de copropriétés éligibles. Cependant, les acteurs bancaires rappellent qu'ils ont des obligations à respecter et qu'ils sont tenus de n'accorder des emprunts qu'aux ménages/structures solvables.

L'Éco-PTZ collectif n'échappe pas à cette logique.

En effet, seul CFF semble le proposer depuis juillet 2015. Certaines banques envisagent de réaliser une expérimentation sur ce produit (*Crédit Agricole*).

A partir du 19 août 2015 (article 14 IV loi TECV), les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique effectuée à l'occasion de travaux sur les parties communes d'immeuble sont décidées à la majorité simple en assemblée générale.

Fonds de garantie : un levier pour le marché ?

La Loi TECV confirme la création d'un fonds de garantie visant à faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements (article 20). Un décret doit néanmoins fixer les modalités d'intervention du fonds. Selon le *Crédit Agricole*, ce fonds de garantie pourrait permettre un développement plus rapide d'offres bancaires collectives à destination des copropriétés. Cependant, à leur sens, il ne résoudra pas le problème des copropriétés dégradées qui cumulent la plus part du temps mauvais état et trop forte insolvabilité des copropriétaires. Le *Crédit Agricole* préfère dans un premier temps **construire une courbe d'expérience** avec des copropriétés disposant de copropriétaires solvables avant de s'intéresser à des copropriétés en difficulté.

De l'avis de la *Caisse d'Épargne*, il est nécessaire de développer des fonds de garantie permettant de garantir 50% du montant de l'emprunt (en partant du principe que certains ne sont pas en mesure de rembourser plus de 50% de l'emprunt réalisé). Pour elle, une piste à explorer serait de s'appuyer sur une **société de cautionnement mutuel**. Une démarche similaire a été réalisée par la communauté d'agglomération du Pays du Voironnais dans le cadre d'une OPAH. Pour la *Caisse d'Épargne*, la région serait l'échelon le plus approprié pour le développement de ces fonds de garantie.



◀ Bertrand LAPOSTOLET
Responsable de programmation
Fondation Abbé Pierre

SUIVI DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC PRIVÉ RÉNOVÉ : PEU D'INITIATIVES IDENTIFIÉES

De plus en plus d'OPAH ou de PIG prévoient un suivi des consommations des ménages aidés. Cependant, peu d'initiatives avec une méthodologie aboutie et un recul suffisant ont pour le moment été identifiées.

1. Quelques programmes visant des objectifs de plus en plus ambitieux avec une obligation de résultats

Le versement des aides financières de la région Franche-Comté aux particuliers est conditionné à l'atteinte d'un niveau de consommations énergétiques après travaux conforme au référentiel *BBC-Effinergie*. Une évaluation des projets *ante* et *post*travaux est donc nécessaire et réalisée pour valider l'atteinte des objectifs. Un bureau d'études est mandaté par la région pour cet *audit*, qui s'appuie notamment sur les résultats d'un test d'étanchéité à l'air (*Blower door*). A ce jour, la Franche-Comté indique que le niveau *BBC* a toujours été atteint et les subventions versées. Ces résultats montrent donc l'intérêt d'une telle démarche pour mobiliser les professionnels autour de l'enjeu de rénovations performantes et favoriser leur montée en compétence.

Pour AMORCE, l'obligation d'atteinte de la performance énergétique va dans le bon sens (passer d'une obligation de moyens à une obligation de résultats). En effet, il est important pour cette association de favoriser quantité et qualité des rénovations énergétiques en vue d'atteindre les objectifs nationaux : obtenir un parc immobilier rénové à un niveau *BBC* d'ici 2050 et résorber efficacement la précarité énergétique.

Cependant, l'obligation de résultat présente quelques limites :

- Cela représente un coût pour la collectivité qui doit financer un deuxième *audit* pour s'assurer des résultats obtenus.
- L'instauration d'une obligation de résultats généralisée sur les travaux de rénovation énergétique pourrait bloquer le versement effectif des subventions (en cas de non atteinte des objectifs). Dans ce cas, les avances sur subventions non versées seraient requalifiées en prêts et les particuliers potentiellement mis en difficultés.

2. Des expérimentations d'instrumentation de logements privés rénovés (FAP)

Pour mieux connaître les gains réels, 60 logements de typologie et de localisations variées ont été instrumentés sur 2 saisons de chauffe par la FAP. L'évaluation s'est intéressée à comparer

les consommations réelles avant travaux et les consommations réelles après travaux (y compris les factures d'entretien des équipements, ...). Cette investigation, intrusive mais effectuée avec l'adhésion des locataires, a permis un diagnostic approfondi de chaque logement. Les données ainsi récoltées ont été traitées par le biais d'un outil interne à la fondation permettant d'avoir une vision très précise du profil de consommation des bénéficiaires et donc du reste pour vivre.

Pour les ménages, le gain moyen observé par unité de consommation (UC) avoisine les 900€ annuels, équivalant à 1 à 3 mois de revenus des ménages concernés.

La démarche d'évaluation menée par la FAP a permis d'identifier quelques contre-références sur les systèmes de chauffage (le plus souvent sur des solutions techniques très poussées). Elle a également permis de vérifier que, pour les petites surfaces, il vaut mieux privilégier un seul et unique système de chauffage même si cela est plus onéreux à l'achat. Les usages ont également été pris en compte dans le cadre de cette évaluation. Très peu d'écart ont été constatés. Ceci peut s'expliquer par le fait que le public concerné, volontaire, peut être qualifié de militant.

La démarche d'évaluation est en train d'être transposée sur une dizaine de pensions de famille gérées par la fondation. Néanmoins, cette démarche d'évaluation est longue et coûteuse.

Pour résumer, la fondation indique qu'il vaut mieux, spécialement sur les petits logements, se contenter d'un seul système de chauffage avec un outil de programmation le plus simple possible. En effet, plus les systèmes sont compliqués à utiliser et à programmer, plus il y a d'écart entre les consommations prévues et les consommations réelles compte-tenu de la difficulté qu'auront les occupants à utiliser les équipements.

La FAP cherche ainsi à outiller ses partenaires afin de les aider à suivre au mieux les résultats des opérations menées (monter en compétences du personnel, diffusion de cahier des charges et de méthode de suivi plus simple, ...).

Quelle performance de l'occupant ?

Pour Gaëtan BRISEPIERRE, sociologue, le potentiel gisement comportemental est très surestimé. Les résultats de l'étude qu'il a menée montrent que la fourniture d'informations agit sur les comportements quand elle s'insère dans un dispositif d'accompagnement global au changement combinant 3 dimensions : cognitive (apprentissage), sociale (interactions) et matérielle.



▶ Gaëtan BRISEPIERRE
Sociologue
GBS

EN CONCLUSION...

Le marché de la rénovation énergétique tend à passer d'une logique de marché «descendante» à une logique «ascendante» avec le recours fréquent aux AMI et la mise en œuvre d'expérimentation territorialisée. Ceci va de pair avec la montée en maturité du marché. Les acteurs s'organisent et cherchent à développer de nouvelles solutions, plus simples, plus efficaces et plus lisibles. Parmi les différentes initiatives, on peut citer les PTRE, outil territorial par excellence, dont les débuts sont prometteurs mais pour lesquelles des questions restent en suspens. Le niveau local (EPCI) apparaît être la bonne échelle pour mettre en œuvre des politiques en faveur de la rénovation énergétique de l'habitat. Il permet d'être suffisamment proche du client final pour comprendre ses besoins et assez structuré pour disposer de réseaux de compétences conséquents. L'échelon régional semble également avoir sa place pour animer le réseau des EPCI, et de leurs plateformes, et proposer des solutions de financement. Les banques quant à elles ont pris conscience de l'intérêt du marché de la rénovation énergétique, même si elles n'arrivent pas encore à identifier clairement la part qu'il peut représenter. Cependant, si certaines développent/expérimentent des offres, la majorité reste méfiante et attend plus de stabilité pour développer leurs offres. Elles sont également demandeuses de plus de transversalité et d'échanges avec les autres acteurs de la rénovation énergétique. Des questionnements commencent à apparaître sur l'efficacité des rénovations et le besoin de mesurer la valeur ajoutée de l'euro investi. L'objectif reste quantitatif mais la dimension qualitative commence à être questionnée et suivie par certains territoires. Enfin, les copropriétés restent le parent pauvre de la rénovation énergétique. Trop peu d'offres bancaires ou d'accompagnements spécifiques sont développés pour cette cible. C'est d'ailleurs la transition énergétique dans les copropriétés que les participants de l'atelier du 6 novembre 2015 ont priorisé comme thématique à explorer en 2016. Les professionnels présents sont également en attente d'analyse des impacts financiers et opérationnels de la loi TECV. Vous pourrez suivre l'avancée de ces travaux sur le site du *Forum des politiques de l'habitat privé* : <http://www.forumhabitatprive.org>. ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2015

Une production du *Groupe de travail Développement Durable*
(Co-pilotes du groupe : Christian NICOL et Jean-Marc NATALI)

Rédaction : Guillaume DELATRE (ATEMA Conseil)

Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN

Photos : Nicolas CAPIAUX



Forum des Politiques de l'habitat privé,
un collectif de 13 membres

www.forumhabitatprive.org