



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

# **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*

## Rédacteurs et relecteurs

---

Jonathan COHEN – chargé de mission – DGALN/DHUP/FE1 – Arthur JAN – adjoint au chef du bureau des aides financières au logement – DGALN/DHUP/FE1, Roxane ROUSSEAU – chargée de mission aides financières à la rénovation énergétique – DGALN/DHUP/FE1, Mathieu PRZYBYLSKI – adjoint au sous-directeur du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement – DGALN/DHUP/FE, Emmanuel ROUSSELOT – sous-directeur du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement – DGALN/DHUP/FE - Etienne LE NORCY – chef de projet résidentiel/social – Mission de coordination au plan de rénovation énergétique des bâtiments, Frédéric MONFROY – adjoint au chef du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général - DGT/BANCFIN3, Sonia DELMAS - adjoint au chef du bureau du financement du logement et d'activités d'intérêt général - DGT/BANCFIN3, Loïc DOUSSOULIN – chargé de mission information et doctrines sur les aides à la rénovation énergétique à l'ANAH.

### Remerciements

Ce rapport a été réalisé par le bureau des aides financières (FE1) de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) et est adressé par le Gouvernement au Parlement dans le cadre des débats du projet de loi de finances pour 2024.

Nous tenons à remercier l'ensemble des représentants des sociétés de tiers-financement et du réseau SERAFIN pour leur participation, les contributions de chacun ayant permis d'éclairer le sujet.

Nous remercions également les nombreux ménages qui ont répondu à l'enquête et fourni la matière sur laquelle est basée ce rapport.

# Synthèse

La rénovation énergétique des logements figure parmi les grands chantiers de la transition écologique en France. En effet, la stratégie nationale bas-carbone (SNBC) prévoit la rénovation complète du parc résidentiel au niveau BBC d'ici 2050, un objectif qui doit être permis grâce à une massification de la rénovation énergétique. Dans ce contexte, l'Etat recherche des moyens pertinents qui permettent d'encourager les rénovations dites « performantes »<sup>1</sup> et a d'ores et déjà mis en place des outils incitatifs, tels que l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) et MaPrimeRénov'.

Conformément à l'article 140 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (modifié par l'article 86 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022), l'expérimentation permettant à deux sociétés de tiers-financement (« STF »<sup>2</sup>) de distribuer les seuls éco-PTZ « performance énergétique globale » et « copropriété » arrivera à son terme le 31 décembre 2023. Le présent rapport permet d'en dresser le bilan, de déterminer l'impact de l'éco-PTZ pour financer le reste à charge des ménages mais aussi d'explorer l'accompagnement réalisé par chaque société de tiers-financement.

Ces opérateurs, dont l'actionnariat est majoritairement formé par les régions, ont vocation à proposer un accompagnement technique et financier aux ménages et aux copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique. Ils occupent aussi le rôle

d'intermédiaire concernant la demande et la perception des aides. Cet accompagnement donne lieu, dans la plupart des cas, à une évaluation de la capacité de remboursement qui prend en compte le « reste à vivre » et intègre les économies d'énergie estimées. Le prêt direct (l'éco-PTZ le cas échéant) qui est ainsi proposé permet de couvrir le reste à charge et s'intègre au plan de financement. Ceci facilite le montage de travaux performants, dont le parcours usager s'en retrouve simplifié grâce au caractère d'ensembliers des sociétés de tiers

**82 071**

*éco-PTZ individuels distribués en 2022  
(source : SGFGAS)*

financement.

Les opérateurs recueillent ainsi des avis positifs de la part des ménages, notamment lorsqu'ils ont bénéficié d'un éco-PTZ distribuée par la Région Hauts-de-France. L'analyse montre que cette STF a pleinement utilisé le domaine de distribution de cet éco-prêt et que ce dispositif fait dorénavant partie intégrante du montage des projets. Cette expérimentation met en avant les difficultés rencontrées par les ménages dans les autres régions, où l'instruction de l'éco-prêt par les banques semble moins accessible. Pour autant, une complémentarité avec les banques semble nécessaire pour pérenniser les dynamiques actuelles de l'éco-PTZ depuis les réformes

<sup>1</sup> Les rénovations performantes sont définies à l'article 155 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (dite « Climat et Résilience »). Elles consistent en l'atteinte des classes A et B du DPE (ou C lorsque le logement à rénover est classé F ou G) via l'étude de six postes de rénovation

énergétique : l'isolation des murs, des planchers bas, de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire.

<sup>2</sup> L'appellation « opérateur » est également utilisée dans le présent rapport.

successives de simplification (+334% d'éco-prêts individuels émis entre 2018 et 2022, dont une grande majorité de mono-geste).

La présente étude montre que le modèle des sociétés de tiers-financement n'est pas homogène sur le territoire, en raison de la diversité des statuts des STF (EPIC, SPL ou SEM). Par conséquent, l'activité de ces opérateurs est intrinsèquement liée à leur intégration dans les systèmes régionaux d'aide à la rénovation énergétique, renforçant l'enjeu de leur visibilité auprès du réseau France Rénov' et des ménages.

A la suite de cette analyse, le rapport formule plusieurs propositions dans le but de consolider le modèle et en faire bénéficier davantage de ménages à travers la France.

De fait, ce rapport appuie les mesures du Gouvernement pour faciliter la gestion des dossiers, en faisant entrer l'expérimentation dans le droit commun et en élargissant le champ de la distribution à l'ensemble des catégories d'éco PTZ (non plus seulement pour les projets de rénovation performants). En lien avec cette pérennisation, les STF devront pouvoir trouver des capitaux afin de générer plus de prêts, tandis que des partenariats sont à rechercher avec les établissements bancaires privés. A terme, ouvrir aux STF l'accès au fonds de garantie à la rénovation énergétique (FGRE) pourrait permettre de faciliter la distribution des éco-prêts aux ménages les plus modestes via l'intervention de la garantie publique en cas de sinistre lié au remboursement du prêt. En parallèle, l'ingénierie financière développée au sein des STF reste à promouvoir et diffuser afin de permettre une gestion ensemblier des chantiers de rénovation énergétique au bénéfice du ménage. Dans ce cadre, la promotion du modèle doit permettre à d'autres régions de mettre en place leur

propre STF afin de permettre une couverture égale du territoire français.

Enfin, dans le cadre de la généralisation de Mon Accompagnateur Rénov' à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, certaines STF sont invitées à s'adapter afin de pouvoir bénéficier de l'agrément et continuer ainsi d'accompagner les ménages dans des projets de rénovation performants.



# Glossaire

Anah : Agence nationale de l'habitat

AREC : Agence régionale de l'énergie et du climat

CEE : Certificat d'économie d'énergie

CITE : Crédit d'impôt pour la transition écologique

DGT : Direction Générale du Trésor

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

DPE : Diagnostic de performance énergétique

Eco-PTZ : éco-prêt à taux zéro

ECFR : Espace Conseil France Rénov'

EPIC : Etablissement public industriel et commercial

FGRE : Fonds de garantie pour la rénovation énergétique

MAR : MonAccompagnateurRénov

ONRE : Observatoire national de la rénovation énergétique

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

SARE : Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique

RGE : Reconnu garant de l'environnement

SEM : Société d'économie mixte

SNBC : Stratégie nationale bas-carbone

SPEE : Service public de l'efficacité énergétique

SPL : Société publique locale

STF : Société de tiers-financement

# Sommaire

<b>Introduction.....</b>	<b>8</b>
<b>Méthodologie.....</b>	<b>12</b>
<b>Section 1 : Contexte et évolutions de l'éco-PTZ .....</b>	<b>14</b>
1.1.    L'éco-PTZ et la réduction du reste à charge.....	14
1.2.    Promouvoir la rénovation performante : l'expérience des STF.....	16
<b>Section 2 : Résultats de l'enquête .....</b>	<b>18</b>
<b>2.1. Présentation de l'échantillon .....</b>	<b>18</b>
<b>2.2. Tiers-financement et service public ? .....</b>	<b>22</b>
2.2.1. Les canaux de découverte du tiers-financement.....	22
2.2.2. Un modèle hétérogène .....	23
2.2.3. Le mode opératoire des STF .....	27
<b>2.3. Le rôle des STF dans l'accompagnement des rénovations performantes .....</b>	<b>30</b>
2.3.1. Massifier les projets de rénovation énergétique performante.....	30
2.3.2. Derrière le tiers-financement, un accompagnement coordonné .....	31
2.3.3. Des avis globalement positifs .....	35
<b>2.4. L'apport de l'éco-PTZ dans le tiers-financement.....</b>	<b>37</b>
2.4.1. Un complément essentiel aux aides à la rénovation énergétique .....	37
2.4.2. Une distribution de l'éco-PTZ par les banques à améliorer.....	38
2.4.3. Des retours positifs sur l'éco-PTZ et l'expérimentation.....	40
<b>2.5. Les problématiques induites par la distribution de l'éco-PTZ .....</b>	<b>43</b>
2.5.1. L'éco-PTZ « performance énergétique globale » est plus complexe à distribuer .....	43
2.5.2. Les STF sont limitées par leurs fonds propres.....	43
2.5.6. Des difficultés à opérer dans les territoires d'opérations programmées.....	44
2.5.7. La question du cautionnement des prêts.....	44
2.5.8. Des besoins croissants en personnel .....	45
<b>Section 3 : Pistes d'évolution.....</b>	<b>46</b>
3.1. Permettre aux STF de distribuer l'ensemble des formules d'éco-PTZ.....	46
3.2. Faire du FGRE un outil accessible pour les STF et les banques.....	46
3.3. Promouvoir l'ingénierie financière des STF .....	46
3.4. Elargir la couverture du territoire par les STF .....	47
3.5. Aider les STF à se refinancer pour distribuer l'éco-PTZ .....	48
3.6. Fluidifier les interactions entre les STF et le réseau France Rénov' .....	48
<b>Conclusion.....</b>	<b>49</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>50</b>

# Introduction

La rénovation énergétique des logements représente aujourd’hui un enjeu majeur de réduction de l’empreinte carbone française, alors que le dérèglement climatique accentue les effets liés au froid et à la chaleur. En effet, le secteur du logement représente environ 11% des émissions de gaz à effet de serre dans le pays<sup>3</sup>. Afin d’accélérer la transition, l’Union Européenne a fixé, au travers du plan « Fit for 55 », un objectif de réduction de 55% des émissions de carbone pour tous les pays membres d’ici 2030 par rapport aux émissions de 1990 ainsi que l’atteinte de la neutralité carbone d’ici 2050<sup>4</sup>. La France s’est en parallèle dotée de sa Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) avec un calendrier ambitieux de décarbonation complète du parc de logements existants<sup>5</sup>.

En conséquence, la politique de rénovation énergétique des logements est en pleine phase d'accélération. En 2020, le Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (CITE) a été remplacé par le dispositif MaPrimeRénov' ainsi que ses déclinaisons pour les copropriétés et les rénovations performantes. Ce dispositif a connu une forte montée en puissance : environ 700 000 rénovations énergétiques ont été financées par l'ANAH en 2022, avec l'objectif affiché par le Gouvernement de massifier encore davantage cette dynamique. Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'aide MaPrimeRénov' sera considérablement renforcée pour les ménages souhaitant s'orienter vers des projets de rénovation d'ampleur, avec un plafond de dépenses éligibles relevé à 70 000€ et en mesure de financer jusqu'à 90% des travaux menés au bénéfice des ménages les plus modestes. Toutefois, la massification des travaux renforce l'enjeu d'aider de nombreux ménages à financer leur reste à charge : dans ces conditions, le montant des aides ainsi que les modalités d'accès à des facilités bancaires ou prêts bonifiés constituent des enjeux cruciaux pour inciter les ménages à engager des rénovations d'ampleur. Cela doit concerner en particulier les logements qualifiés de « passoires énergétiques » (étiquettes F et G au DPE) par la loi du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience »<sup>6</sup>. Le nombre de passoires étant estimé à plus de 5.2 millions, dont 39% des occupants faisaient partie des deux premiers quintiles de revenus, par l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE)<sup>7</sup>, leur rénovation est un enjeu climatique, mais aussi un enjeu de pouvoir d'achat et de justice sociale.

Afin de répondre à la problématique du financement du reste à charge, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) a été lancé en 2009<sup>8</sup>. Ce prêt réglementé permet aux établissements de crédit signataires

<sup>3</sup> Citepa, rapport Secten edition 2023 ; sur la base de l’année 2019

<sup>4</sup> Règlement (UE) 2021/1119 du Parlement Européen et du Conseil du 30 juin 2021 établissement le cadre requis pour parvenir à la neutralité climatique et modifiant les règlements (CE) n° 401/2009 et (UE) 2018/1999 (« loi européenne sur le climat »)

<sup>5</sup> Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, Ministère de la Transition énergétique, « Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) : <https://www.ecologie.gouv.fr/strategie-nationale-bas-carbone-snbc>

<sup>6</sup> Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

<sup>7</sup> Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, 2022. « Le parc de logements par classe de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2022 ». Observatoire national de la rénovation énergétique

<sup>8</sup> La loi de finances pour 2009 modifiée a permis d'introduire l'avance remboursable ne portant pas intérêt dite éco-prêt à taux zéro visant les propriétaires de maisons individuelles et d'appartements.

d'une convention dédiée<sup>9</sup> de proposer aux ménages une offre de prêt sans intérêt et sans être réservée aux ménages aux revenus modestes, afin de financer leurs travaux si ces derniers sont réalisés par une entreprise disposant du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). L'éco-PTZ, depuis son introduction, a été réformé à plusieurs reprises : d'abord pour permettre de financer des travaux en copropriété, puis pour couvrir les mono-gestes de rénovation. Alors que la production d'éco-prêts diminuait continuellement entre 2012 et 2018, la réforme de simplification engagée en 2019 avec la suppression de l'obligation de réaliser un bouquet de travaux a permis d'augmenter l'émission d'éco-PTZ, qui par ailleurs s'est dernièrement accentuée en raison d'une conjoncture économique caractérisée par une hausse générale des taux d'intérêt<sup>10</sup>.

Afin de favoriser le financement des travaux de rénovation performants, le plafond de l'éco PTZ « Performance énergétique globale » a été augmenté en 2022 de 30 000€ à 50 000€<sup>11</sup> et la durée maximale de remboursement portée à 20 ans (contre 15 ans auparavant). Toutefois, dans un contexte de taux d'intérêt bas, le nombre de rénovations performantes mobilisant l'éco-prêt à taux zéro est resté inférieur au nombre de dossiers MaPrimeRénov' Sérénité, avec seulement 2 053 prêts individuels distribués en 2022 pour 34 122 dossiers MaPrimeRénov' Sérénité validés<sup>12</sup>. Une démarche de simplification administrative des dispositifs est en cours et a d'ores et déjà permis de lancer la formule couplée *Mon éco-PTZ PrimeRénov'* en juillet 2022 : les établissements de crédit peuvent ainsi octroyer le prêt en se basant sur la transmission par le ménage de la notification d'engagement fournie par l'Anah pour l'aide MaPrimeRénov', ce qui permettra de faire monter en puissance ce dispositif à brève échéance. Les ménages n'ont ainsi plus besoin de fournir les devis des travaux concernés et les formulaires signés par les entreprises, les banques réalisant principalement l'instruction de la solvabilité du ménage.

---

<sup>9</sup> Chaque convention correspond à un type d'éco-prêt (individuel, copropriété, « Habiter Mieux ») et est signée par l'Etat, représenté par la DHUP et la DG Trésor, la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) et l'établissement de crédit.

<sup>10</sup> La production d'environ 68 000 éco-prêts dès 2009 diminue continuellement jusqu'en 2018 avec 18 000 prêts distribués. Avec l'effet de la réforme de simplification des travaux éligibles ainsi que du report des clientèles dans un contexte d'inflation, plus de 82 000 éco-PTZ ont été produits en 2022 selon la SGFGAS.

<sup>11</sup> Décret n° 2022-454 du 30 mars 2022 relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation ayant ouvert droit à la prime de transition énergétique

<sup>12</sup> Agence nationale de l'habitat, 2022. « Accompagner, financer, rénover. Chiffres clés de l'Anah 2022 »

**Article 140 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (modifiée) :**

« I. - A titre expérimental, jusqu'au 31 décembre 2023, pour les logements situés dans les régions d'Ile-de-France et des Hauts-de-France, le crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater U du code général des impôts peut bénéficier aux sociétés mentionnées au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier.

II. - Le I du présent article s'applique dans les conditions prévues aux articles 244 quater U et 199 ter S du code général des impôts, applicables aux établissements de crédit et aux sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier.

III. - Par dérogation au II du présent article, le I s'applique exclusivement aux avances remboursables consenties pour financer les travaux mentionnés au 2° du 2 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts et à l'avance remboursable mentionnée au VI bis du même article 244 quater U.

IV. - Le I s'applique aux avances émises à compter du 1er avril 2020.

V. - Au plus tard le 30 septembre 2023, le Gouvernement remet au Parlement un rapport procédant à l'évaluation de l'expérimentation prévue au présent article. »

Crées au travers des lois du 24 mars 2014 et 17 août 2015 dites « ALUR »<sup>13</sup> et « LECTV »<sup>14</sup>, les sociétés de tiers-financement bénéficient d'une dérogation au monopole bancaire prévue par le code monétaire et financier<sup>15</sup>. Leur statut d'opérateur contrôlé par les collectivités territoriales leur permet de s'insérer au cœur du projet de rénovation énergétique en proposant, en lien avec les opérateurs de l'Anah, un accompagnement administratif, technique et financier des projets de rénovation énergétique performants. Ces STF, au nombre de six au début de l'année 2023<sup>16</sup>, présentent un modèle intéressant à développer concernant l'assemblage des aides et le financement par prêt direct du « reste à charge ». C'est la raison pour laquelle le Gouvernement, au travers des lois de finances pour 2020 et 2022, a mis en place une expérimentation qui permet à Ile-de-France Energies et la Régie du SPEE des Hauts-de-France, de distribuer les éco-PTZ « performance énergétique globale » et « copropriété » jusqu'au 31 décembre 2023.

Ce rapport présente les résultats de l'enquête menée par la DHUP sur l'expérimentation de la distribution de l'éco-PTZ en vue d'animer les débats parlementaires qui auront lieu à l'occasion du projet de loi de finances pour l'exercice 2024. Il présente le mode opératoire des sociétés de tiers-financement, leur capacité à guider les ménages vers des projets de rénovation performante ainsi que la pertinence de l'accompagnement financier proposé, notamment par rapport à celui des banques. La distribution de l'éco-prêt à taux zéro dans la Région Hauts-de-France par une STF permet de s'intéresser à l'intégration de ce prêt réglementé au sein du traitement administratif des dossiers ; ce rapport visant à déterminer la pertinence d'une généralisation de l'expérimentation

<sup>13</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

<sup>14</sup> Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>15</sup> Voir l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, en son point 8.

<sup>16</sup> Suite au conseil de surveillance du 14 décembre 2022, Ile-de-France Energies recentre son activité sur les bâtiments du secteur tertiaire et n'a pas participé à la présente étude.

en cours et, le cas échéant, d'identifier des pistes permettant aux opérateurs de contribuer plus largement à la massification de la rénovation énergétique des logements.

Les trois objectifs recherchés par l'étude sont les suivants :

- **Evaluer la pertinence de l'accompagnement des STF** au travers des différents parcours usagers de la rénovation énergétique des logements, dans le contexte de la massification de cette politique voulue par le Gouvernement ; à terme, estimer la capacité des STF à mener davantage de projets de rénovation performants.
- **Identifier les éventuels freins** au recours par les ménages aux STF ainsi que les points d'amélioration.
- **Mesurer l'impact de l'éco-PTZ dans le reste à charge** des ménages et des copropriétés.

# Méthodologie

Le présent rapport d'évaluation s'appuie sur une première enquête réalisée en 2021 marquée par le manque de productions d'éco-prêt à taux zéro par les deux sociétés de tiers-financement concernées, et qui a justifié la prorogation de l'expérimentation. La présente enquête, menée à bien en 2023, s'appuie sur une méthodologie permettant de collecter des données quantitatives et qualitatives.

1. **L'enquête quantitative :** afin de disposer de données brutes sur la nature des projets de rénovation et des avis quantifiés sur la distribution de l'éco-prêt à taux zéro en France, le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires a diffusé deux questionnaires adressés respectivement aux ménages occupant des maisons individuelles et des copropriétés ayant pris contact avec une STF<sup>17</sup>. Ces dernières ont pris en charge la diffusion des questionnaires afin de respecter les obligations issues du Règlement Général de la Protection des Données (RGPD). La diffusion de chaque questionnaire a été doublée d'un second envoi, deux semaines après l'envoi initial. Les questionnaires ont été clôturés après un mois et demi d'activité, le 2 mai 2023.  
Cette première phase a permis de recueillir 1 742 réponses (dont 724 complètes<sup>18</sup>) pour les ménages résidant dans des maisons individuelles et 228 réponses (dont 38 complètes) pour les ménages habitant ou représentant des copropriétés.
2. **L'enquête qualitative :** après une première analyse des résultats de l'enquête quantitative détaillée ci-dessus, le Ministère a mené une seconde partie de l'enquête visant à dresser des parcours-types et des constats sur l'accompagnement des ménages par les sociétés de tiers-financement<sup>19</sup>.
  - Dans un premier temps, le Ministère a contacté 15 ménages ayant indiqué leurs coordonnées et regroupés en catégories selon qu'ils aient ou non engagé des travaux et bénéficié d'un éco-prêt à taux zéro auprès d'une banque ou d'une STF. Ces entretiens, d'une durée allant de 15 à 40 minutes, ont été enregistrés afin d'en extraire des citations devant alimenter les résultats du présent rapport.
  - Dans un second temps, après avoir analysé les résultats de ces premiers entretiens, le Ministère a invité chacun des opérateurs à présenter leur organisation et les modalités d'accompagnement qui leur sont propres. Ces entretiens, d'une durée moyenne d'une heure, ont également permis d'identifier les enjeux opérationnels et stratégiques qui sont présentés dans cette étude.

La société Ile de France Energies n'ayant déclaré aucune émission d'éco-PTZ à la SGFGAS, le périmètre de l'étude a dû être restreint à la seule STF Régie du SPEE des Hauts de France. Par ailleurs, l'annonce de la restructuration de la STF Ile-de-France Energies en décembre 2022 aux fins

---

<sup>17</sup> Voir Annexe 1

<sup>18</sup> Le lien utilisé permettant d'enregistrer individuellement les réponses, certains questionnaires ont pu être partiellement complétés. Au total, le questionnaire visant les maisons individuelles a recueilli 1 018 réponses partielles, et 190 pour les questionnaires visant les copropriétés.

<sup>19</sup> Voir Annexe 2

d'une réorientation stratégique vers la rénovation des bâtiments tertiaires n'a pas permis non plus d'associer les représentants de cette STF à l'étude.

Ce rapport est transmis au Parlement pour éclairer les débats relatifs au bilan de l'expérimentation de la distribution de l'éco-prêt à taux zéro par deux sociétés de tiers-financement, dans le cadre du projet de loi de finances 2024.

Les sociétés de tiers-financement sont désignées dans cette étude comme suit :

Appellation retenue dans le rapport	Appellation commerciale
Régie du SPEE des Hauts-de-France	Hauts-de-France Pass Rénovation
Bordeaux Métropole Energies	Facirénov'
AREC Occitanie	Rénov'Occitanie
OKTAVE	<i>idem</i>
Centre-Val de Loire Energies	<i>idem</i>
Ile-de-France Energies	<i>Idem</i>

# Section 1 : Contexte et évolutions de l'éco-PTZ

## 1.1. L'éco-PTZ et la réduction du reste à charge

Alors que la loi dite Climat et Résilience fixe comme objectif la rénovation du parc immobilier résidentiel au niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC) à l'horizon 2050, les travaux de rénovation énergétique doivent permettre des rénovations performantes, ce qui a pour conséquence d'alourdir le coût moyen des travaux. Selon l'enquête TREMI, réalisée par l'ADEME, le coût moyen de ces travaux s'élevait en 2018 à 11 750€ et à 25 900€ pour ceux qui engendrent un saut de plus de deux classes sur l'échelle DPE, tandis que les projets permettant aux passoires énergétiques de d'atteindre le niveau BBC dépassent fréquemment les 70 000€.

En 2023, les aides à la rénovation énergétique de l'ANAH permettent de financer jusqu'à 50% du cout hors taxe pour les ménages aux ressources très modestes et 35% pour les ménages aux ressources modestes, dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 35 000 € par logement. Tandis que les ménages aux ressources intermédiaires et supérieurs peuvent bénéficier du forfait MaPrimeRénov Rénovation Globale de 10 000 € et 5 000 € respectivement. Ces aides sont complétées par les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) d'un montant variable en fonction des économies d'énergies réalisées. Le reste à charge pour les ménages varie donc en fonction du coût du projet, des économies d'énergie permises et des ressources du ménage : en moyenne, il oscille entre 30% et 80% du cout total du projet. Dans le cadre du renforcement des aides prévu par le projet de loi de finances pour 2024, le reste à charge des projets de rénovation énergétique diminuera mais constituera toujours un aspect incontournable du financement de ces projets.

<b>Exemple d'un couple avec un enfant ayant des revenus annuels de 25 000 € (très modeste) habitant une maison classée F dans le Doubs et atteignant l'étiquette B du DPE (saut de 4 classes)</b>	
Isolation des murs par l'intérieur : 25 740 € Pompe à chaleur air/eau : 14 700 € Isolation de la toiture : 9 000 € Ventilation double flux : 4 500 € Changement des fenêtres : 8 200 € Protections solaires : 8 000 €	
<b>Montant des travaux : 70 140 € TTC</b>	
<b>En 2023</b>	
Montant total des aides : <b>33 797 €</b>	Montant total des aides : <b>59 835 €</b>
Taux de financement : <b>48%</b>	Taux de financement : <b>85%</b>
Reste à charge : <b>36 343 €</b>	Reste à charge : <b>10 305 €</b>

Ainsi, le financement du reste à charge constitue un aspect majeur de l'accélération du calendrier de la rénovation énergétique des logements en France. Depuis la loi de finances pour 2009, l'éco-PTZ permet aux ménages de s'affranchir de la charge représentée par le remboursement des intérêts et de réaliser des travaux de rénovation énergétique à coût réduit. En parallèle, pour la banque distributrice de l'éco-PTZ, l'absence d'intérêts à percevoir donne lieu en contrepartie à un crédit d'impôt consenti à la banque et correspondant à l'écart entre ce taux zéro et celui du taux

de marché. Ce dispositif est cumulable avec MaPrimeRénov'. Une formule couplée, *Mon éco-PTZ PrimeRénov'*, a d'ailleurs été récemment créée et permet dorénavant aux banques d'utiliser les notifications de prime de l'ANAH pour accorder l'éco-PTZ.

A la suite des réformes de simplification, la production d'éco-PTZ est en augmentation : en effet, le chiffre est passé d'environ 22 000 en 2018 à plus de 82 000 en 2022. Cette dynamique est renforcée par une conjoncture économique marquée par la hausse des taux d'intérêt, qui voit un nombre croissant de ménages se tourner vers le dispositif à taux zéro plutôt que vers d'autres produits bancaires, d'autant plus que le dispositif n'est pas réservé aux ménages ayant des revenus modestes.

Afin de bénéficier de l'éco-PTZ, les principales conditions suivantes doivent être remplies :

- Le demandeur doit être propriétaire du logement (occupant ou bailleur) sinon copropriétaire pour financer la quote-part de travaux réalisés sur les parties privatives ; dans le cas d'un éco-PTZ Copropriété, le syndicat de copropriétaires souscrit au prêt collectif.
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.
- Le bâtiment doit être construit depuis au moins deux ans.
- Les travaux doivent être réalisés par une entreprise labellisée RGE.

En 2022, le plafond de l'éco-PTZ « performance énergétique globale » a été relevé de 30 000€ à 50 000€ et sa durée de remboursement maximale augmentée à 20 ans. Cette mesure vise en effet à mieux calibrer le dispositif aux travaux de rénovation performants et à donner la possibilité aux ménages d'étaler le montant sur une durée plus longue pour minorer ses charges de remboursement.

	Action seule (isolation parois vitrées)	Action seule (hors isolation parois vitrées)	« Bouquet de travaux »		Système d'assainissemen t non collectif	Eco-PTZ Habiter Mieux	Mon Eco-PTZ Prime Rénov'	Performance énergétique globale
			2 actions	au moins 3 actions				
<b>Plafond du prêt</b>	7 000 €	15 000 €	25 000 €	30 000 €	10 000 €	20 000 €	30 000€	50 000 €

Récapitulatif des plafonds de financement par catégorie d'éco-PTZ

## 1.2. Promouvoir la rénovation performante : l'expérience des STF

A l'heure actuelle, les rénovations performantes sont dans l'ensemble sous-représentées : en 2022, les 2 053 éco-PTZ « performance énergétique globale » représentaient seulement 2,5% de la production totale d'éco-PTZ et seulement 10% des dossiers MaPrimeRénov. Il semble donc nécessaire de renforcer la promotion des projets d'ensemble permettant aux ménages de traiter de manière définitive la rénovation énergétique de leur logement.

Les sociétés de tiers-financement interviennent précisément dans le but de simplifier le parcours des usagers et de monter des projets ambitieux à l'aide des différents outils présentés dans ce rapport. Leur point fort réside dans leur capacité à combiner, dans un même processus, les approches technique et financière du montage de projets de rénovation performants, tout en se positionnant comme interlocuteur unique et tiers de confiance pour les ménages. Les opérateurs peuvent alors intégrer des prêts dans le montage des dossiers afin de réduire l'apport personnel des ménages et, dans de nombreux cas, leur permettre de ne pas avancer de sommes autres que celles destinées à rémunérer une partie du service d'accompagnement.

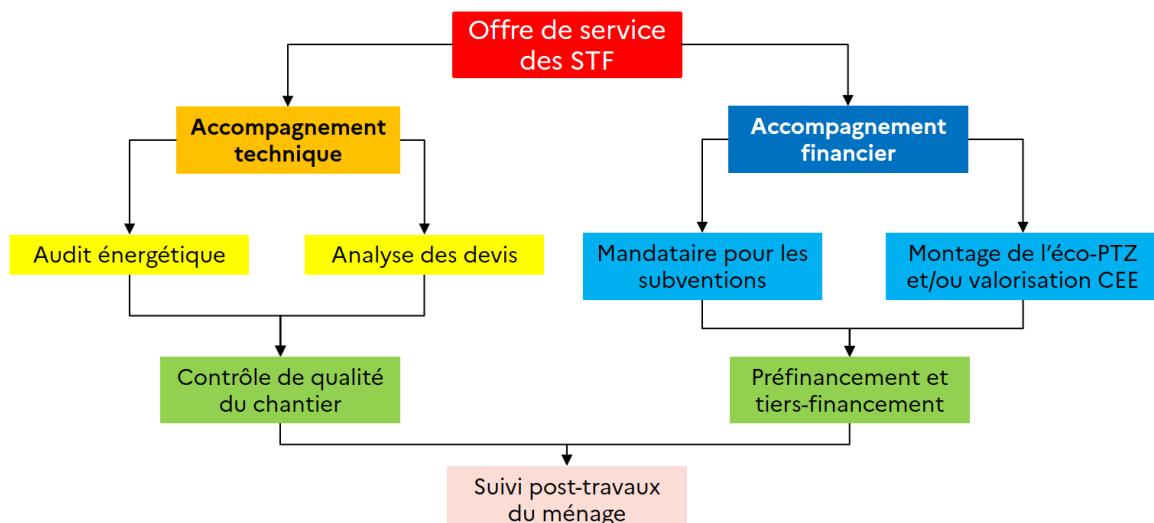


Schéma d'accompagnement des sociétés de tiers-financement

Les opérateurs proposent des forfaits d'accompagnement qui diffèrent en fonction du type de financement, des conventions locales et des besoins humains<sup>20</sup>. Ces forfaits sont décrits par les ménages comme attractifs et contribuent ainsi à lever le frein économique au lancement des travaux. Il a également été constaté, au fil des entretiens, que la gratuité de l'audit énergétique constitue un facteur déclencheur des travaux de rénovation énergétique.

<sup>20</sup> Voir Annexe 3

Enfin, il convient de noter que les sociétés de tiers-financement mentionnées dans cette étude sont membres de l'association SERAFIN<sup>21</sup>, qui compte parmi ses membres fondateurs deux cabinets de conseils spécialisés sur le sujet de la rénovation performante (Energies Demain, Pouget Consultants) et l'association reconnue d'intérêt général Effinergie qui a notamment créé le label BBC. Le Réseau participe par ailleurs au projet européen ORFEE<sup>22</sup> coordonné par Energies Demain, qui vise à créer un corpus de conformité et de qualité pour la rénovation énergétique, ainsi qu'à faciliter le dialogue avec le secteur bancaire pour améliorer le financement des rénovations performantes.



*Logo de l'association SERAFIN*

---

<sup>21</sup> Association SERAFIN | Services territoriaux de rénovation : accompagnement et financement ([serafin-renov.fr](http://serafin-renov.fr))

<sup>22</sup> *Originating Retrofits Financing for energy Efficiency*

## **Section 2 : Résultats de l'enquête**

### **2.1. Présentation de l'échantillon**

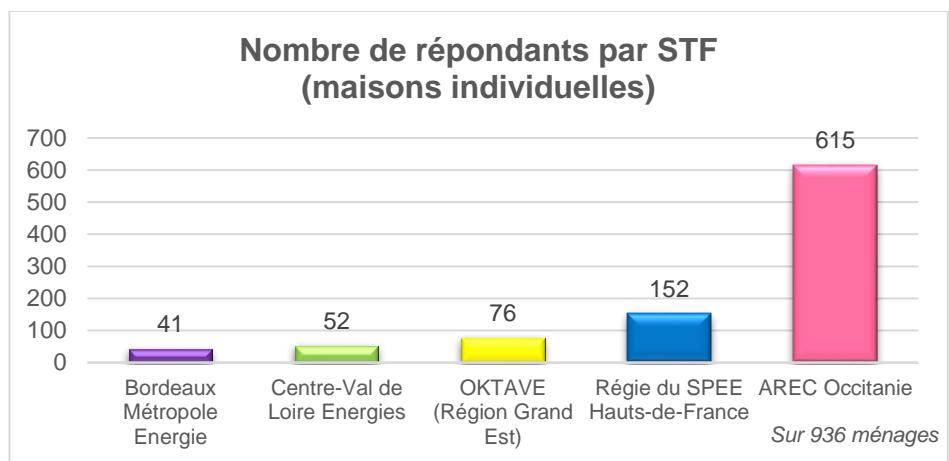
La distribution d'un questionnaire adressé distinctement aux ménages occupant des maisons individuelles et à des copropriétés a permis d'accumuler des données quantitatives et qualitatives sur les parcours usagers de la rénovation énergétique. Parmi les répondants au questionnaire ayant renseigné leurs coordonnées, 15 ont été contactés sur la base de leur parcours usager dans les différentes Régions concernées et par rapport au dispositif de l'éco-PTZ.

Le questionnaire, divisé en plusieurs sections conditionnées, a été diffusé par les sociétés de tiers-financement à l'ensemble des ménages ayant laissé leurs coordonnées depuis le début de leur activité. Il convient de noter que l'échantillon étudié varie en fonction des points abordés dans cette étude, à la fois en raison du filtrage des répondants au fur et à mesure des saisies, mais aussi du fait du remplissage partiel des questionnaires pour une partie d'entre eux. Il est cependant à noter que la faible taille de l'échantillon « copropriétés » ne permet pas de mener une analyse représentative des projets de rénovation énergétique ; en revanche, les réponses à saisie manuelle ont été conservées afin d'alimenter le présent rapport.

L'échantillon global est composé de la manière suivante :

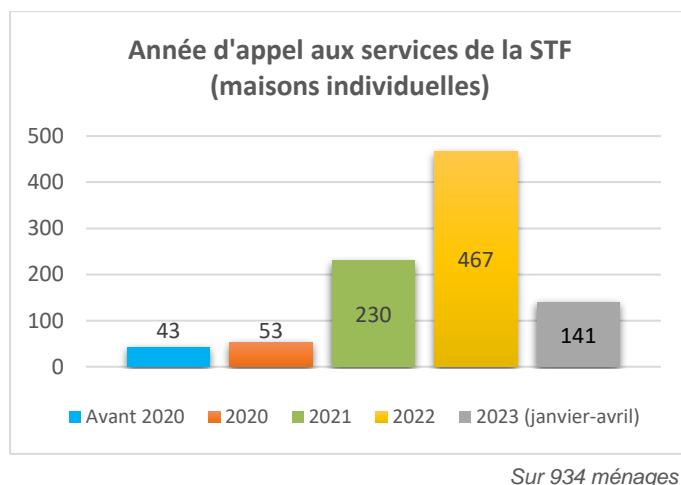
Questionnaire « maisons individuelles »	Questionnaire « copropriétés »
724 réponses complètes	38 réponses complètes
1 018 réponses partielles	190 réponses partielles
<b>Total : 1 742 répondants</b>	<b>Total : 228 répondants</b>

L'échantillon « maisons individuelles » est constitué à une très large majorité de propriétaires occupants (91%), mais aussi par une surreprésentation des répondants habitant en Région Occitanie (615 réponses, soit 66% du total) tandis que la Région Hauts-de-France constitue le deuxième ensemble le plus important (152 réponses, soit 16% du total). En parallèle, l'échantillon « copropriétés » est caractérisé par une surreprésentation de la Région Hauts-de-France, avec 41 réponses représentant 68% du total. Ces observations peuvent être respectivement expliquées, d'un côté, par les variations du nombre de ménages en maisons individuelles contactés par les différentes sociétés de tiers-financement, et d'autre part en raison d'une retransmission plus lente des questionnaires dans les copropriétés (les adresses utilisées étant celles des syndicats de copropriétaires).



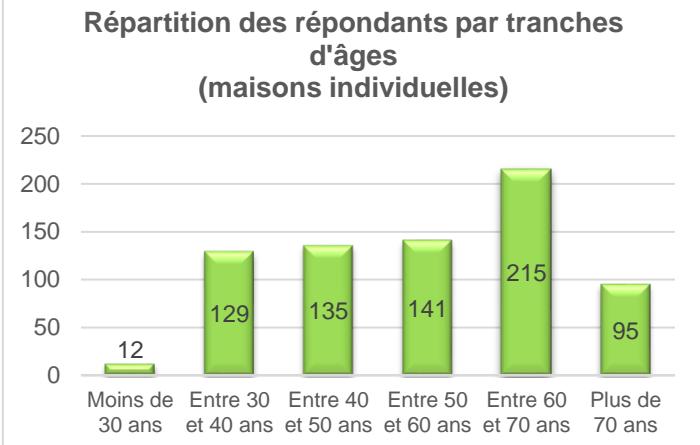
*Lecture : 615 répondants au questionnaire « maisons individuelles » ont été en contact avec l'AREC Occitanie.*

Il est fait le constat que la majorité des répondants au questionnaire « maisons individuelles » a été en contact avec les sociétés de tiers-financement au cours des années 2021 (230 réponses sur 934) et 2022 (437 réponses sur 934), ce qui peut s'expliquer par des biais de composition des échantillons par les opérateurs. En revanche, une part notable des projets en logements collectifs renvoie à une année de contact antérieure à l'année 2020 (27 réponses sur 59), les années suivantes étant assez équilibrées : ceci s'explique plutôt par la durée plus longue qui caractérise le montage des travaux de rénovation énergétique en copropriété. Il est aussi fait le constat d'un certain équilibre au niveau des situations familiales en maisons individuelles (250 couples sans enfant, 249 couples avec un ou plusieurs enfants à charge et 180 personnes vivant seules) qui est également visible au niveau des tranches d'âges, avec toutefois une légère surreprésentation des personnes âgées de 60 à 70 ans (215 répondants sur 728) et une sous-représentation des personnes âgées de plus de 70 ans (95 répondants sur 728).



*Lecture : 467 répondants au questionnaire « maisons individuelles » ont été en contact avec leur société de tiers-financement respective au cours de l'année 2022.*

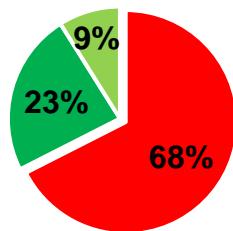
*Lecture : 215 répondants au questionnaire « maisons individuelles » sont âgés de 60 à 70 ans.*



*Sur 728 ménages*

De plus, la majorité des répondants en maisons individuelles a engagé un projet de rénovation énergétique depuis le contact avec la société de tiers-financement (62% sur 771 répondants). Cependant, parmi ces ménages, seulement 32% ont souscrit à un éco-PTZ, dont 9% via la Régie du SPEE des Hauts-de-France dans le cadre de l'expérimentation. Ce chiffre permet toutefois d'étudier l'impact du dispositif dans le financement du reste à charge des ménages, mais aussi d'évaluer l'expérimentation dans la Région Hauts-de-France.

#### Avez-vous souscrit à un éco-PTZ ? (maisons individuelles)

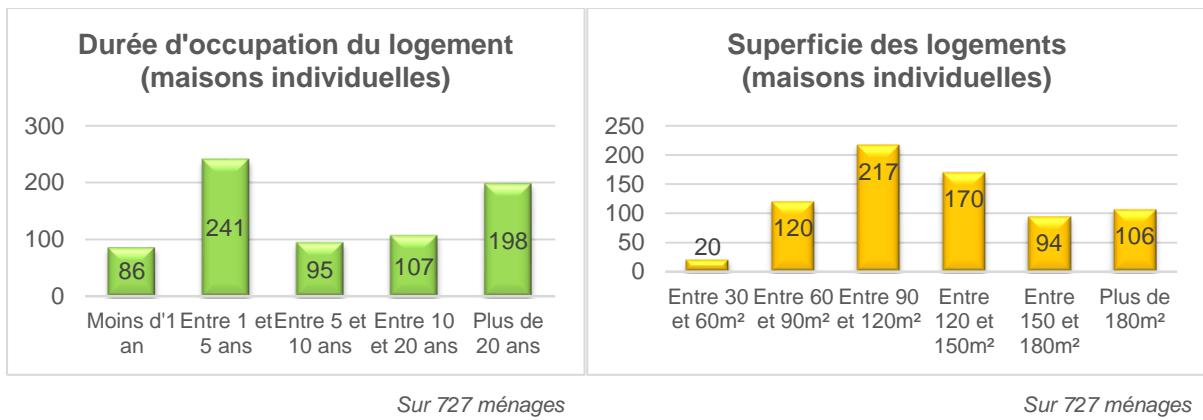


■ Non ■ Oui ■ Oui (via STF HDF)

*Lecture : 68% des répondants au questionnaire « maisons individuelles » n'ont pas souscrit à un éco-PTZ*

*Sur 934 ménages*

Il est également intéressant d'observer la nature des logements concernés par l'étude quantitative. La majorité des maisons individuelles a été construite avant 1975 (ce qui correspond à la première réglementation thermique des bâtiments de 1974) tandis que la majorité des copropriétés a été bâtie entre 1951 et 1990. La taille des biens à rénover est relativement élevée, avec 80% de maisons individuelles comptant une superficie habitable d'au moins 90m<sup>2</sup> et 50% comptant au moins 120m<sup>2</sup> (voir infra). De plus, les projets de rénovation semblent être davantage menés par des publics néo-accédant ou habitant de longue durée dans les logements : en effet, environ 60% des maisons individuelles concernées sont soit occupées depuis 1 à 5 ans, soit depuis plus de 20 ans.



Lecture : 241 répondants du questionnaire « maisons individuelles » occupent leur logement depuis 1 à 5 ans ; 217 logements concernés par le questionnaire « maisons individuelles » font une superficie habitable comprise entre 90 et 120m<sup>2</sup>.

## 2.2. Tiers-financement et service public ?

La création par la loi de l'activité de tiers-financement fait écho à une volonté des acteurs publics de compléter l'accompagnement des ménages et de lever les freins au montage des projets de rénovation énergétique. Ceci coïncide avec la réforme territoriale de 2015, qui a été l'occasion pour les nouvelles Régions d'interroger l'organisation de leur action publique. Dans ce contexte, les STF sont apparues récemment après des montages régionaux impliquant, dans certains cas, des missions de service public. Ces opérateurs jouent donc un rôle important en matière d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et/ou de maîtrise d'œuvre, censé utiliser les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique à leur plein potentiel dans le but de réduire le reste à charge et permettre la réalisation des travaux pour tous les publics, y compris les plus précaires.

### **2.2.1. Les canaux de découverte du tiers-financement**

Les STF étant les principaux opérateurs des collectivités sur les problématiques de rénovation énergétique performante, le réseau France Rénov' est conçu comme le point d'entrée principal dans le parcours usager qu'elles proposent. Les points locaux d'information Espace Conseil France Rénov' et les collectivités locales sont les principaux relais par lesquels les ménages transitent : en effet, 63% des répondants en maisons individuelles ont été redirigés par l'un de ces deux canaux, tandis que 20% ont découvert les sociétés de tiers-financement grâce à des recherches sur internet, y compris sur les sites des structures suscitées.

Deux tendances se distinguent parmi les répondants qui contactent les opérateurs pour la première fois, en fonction de la maturation des projets :

- **Pour un projet en début de maturation, le premier besoin est celui de l'information et du conseil sur les différents types de rénovation énergétique** : ce type de ménage laisse une marge de manœuvre importante à la société de tiers-financement pour du conseil et de la pédagogie sur les matériaux à utiliser, et attend en priorité que l'opérateur réalise un audit énergétique qui lui permette d'afficher concrètement le montant des travaux en fonction des différents scenarii.

Pour une partie de ces ménages, l'audit énergétique est aussi l'occasion de confronter ces mêmes scenarii chiffrés par rapport à leur projet initial. Il est important de souligner que le prix des travaux et le gain énergétique occupent une importance similaire dans le choix des ménages. Dans tous les scénarios, les opérateurs présentent l'impact des gains liés à l'augmentation de l'ambition du projet sur la facture d'énergie mais aussi l'échéancier associé au prêt.

- **Pour des projets déjà identifiés, le principal besoin vis-à-vis des sociétés de tiers-financement est exclusivement financier** : ce type de ménage est généralement informé sur les travaux de rénovation énergétique et a réalisé en amont un travail de définition du projet sur lequel l'opérateur est appelé à s'exprimer au travers d'un audit. La marge de

manœuvre des STF est relativement limitée et seul le montage financier intégrant les économies d'énergie est de nature à faire monter en gamme le projet.

L'offre de conseil et la suggestion d'un financement qui prend en compte les prévisions d'économies d'énergie sont par ailleurs les deux premières raisons qui motivent les ménages à contacter leurs opérateurs respectifs.

De plus, le contrôle des opérateurs par les collectivités territoriales semble de nature à rassurer les ménages, et correspond même à un facteur déclencheur des projets chez les plus informés. En effet, les répondants contactés dans le cadre de l'enquête qualitative mettent en avant pour les STF réalisant de l'AMO ou de la maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), le détachement de ces opérateurs par rapport aux montants des projets qui fait écho aux différents forfaits d'accompagnement qui sont proposés. En d'autres termes : le montant total des travaux n'a pas d'impact sur la rémunération de l'opérateur qui, de son côté, a tout intérêt à accompagner les ménages dans des projets performants afin de concrétiser les objectifs portés par la collectivité. L'accompagnement inclut par ailleurs un volet de conseil pour la sélection des devis par le ménage. Ces devis sont ensuite analysés par la société de tiers-financement qui est ensuite en mesure de conseiller le ménage sur le respect du cahier des charges.

Cette tendance est d'ailleurs confirmée par les résultats de l'étude quantitative, dans laquelle 3 ménages sur 4 (panel de 912 ménages) ont directement pris contact avec leur société de tiers-financement plutôt que leur banque pour financer les travaux de rénovation énergétique. Le rôle d'accompagnement technique et financier des opérateurs est ainsi bien identifié par les ménages.

### **2.2.2. Un modèle hétérogène**

Il est toutefois à souligner que les sociétés de tiers-financement sont définies par leur activité et non selon leur forme ou statut juridique. En effet, les articles L.381-1 à L.381-3 du code de la construction et de l'habitation et L.511-6 du code monétaire et financier ne mentionnent que les prestations pouvant être réalisées par les opérateurs. Par conséquent, l'accompagnement technique et financier de ces dernières ne renvoient pas à un modèle uniforme : en effet, les différentes Régions et Métropoles qui sont à l'initiative du montage des STF et de leur capitalisation, ont choisi et défini des statuts adaptés aux caractéristiques propres à chaque territoire (comme le nombre de maisons individuelles à rénover dans des logements en diffus ou le taux de couverture du territoire par des architectes) mais aussi des choix relevant du mode de gouvernance choisi par la collectivité.

L'enquête a permis de mettre en valeur trois aspects de différenciation entre les sociétés de tiers-financement :

- 1) **Le statut juridique** : les opérateurs se répartissent entre trois statuts différents détaillés dans cette section, choisis de façon adéquate par les collectivités organisatrices :
  - Etablissement public industriel et commercial (EPIC).
  - Société publique locale (SPL).
  - Société d'économie mixte (SEM).

2) **Le type d'accompagnement**: les opérateurs ne se limitent pas à des activités de tiers-financement (avec ou sans l'éco-PTZ) et définissent leur stratégie en fonction des besoins des ménages sur les territoires. En fonction des particularités caractérisant les rénovations en maisons individuelles et celles en copropriétés, les STF ont la possibilité de réaliser leurs missions selon des niveaux de responsabilité adaptés :

- **L'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage)** : l'opérateur conseille les ménages (maîtres d'ouvrage) dans le montage des projets et joue le rôle de tiers dans la demande et la perception des subventions. Le choix des entreprises reste celui des ménages et la STF ne peut que conseiller une liste d'entreprises répertoriées. La procédure est ponctuée d'un contrôle de qualité lors de la livraison du chantier.
- **La MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée)** : la société de tiers-financement conseille les ménages, joue un rôle d'interlocuteur unique et propose son offre de tiers-financement. Par ailleurs, l'opérateur sélectionne, rémunère directement les entreprises au nom du maître d'ouvrage et surveille le développement du chantier.
- **La MOE (maîtrise d'œuvre)** : la société de tiers-financement est responsable de la conception du programme de rénovation, de la direction de son exécution et de la réception des travaux. Cette responsabilité implique un important travail avant les travaux (pour établir le cahier des charges) et pendant le chantier (pour assurer le suivi des entreprises).

3) **Les (éventuelles) missions complémentaires du tiers-financement qui ont été confiées par deux Régions**. Ces missions d'intérêt public peuvent être définies de deux manières :

- **Via un contrat de service public** : l'opérateur est directement rémunéré par la collectivité sans toutefois assumer la responsabilité globale de la gestion du service public de la rénovation énergétique.
- Via une délégation de service public** : la collectivité confie la gestion du service public de la rénovation énergétique à la STF, qui assume par conséquent la responsabilité de sa gestion mais peut se rémunérer sur son exploitation par les usagers.

EPIC	SPL	SEM
 <b>Contrat de service public</b> 	 <b>Délégation de service public</b> 	    

Répartition des sociétés de tiers-financement en fonction de leur statut juridique, des attributions régionales et des modes d'accompagnement

## **Les établissements publics industriels et commerciaux (EPIC)**

Les EPIC peuvent être considérés comme la forme d'attribution publique la plus verticale des trois modèles présentés dans cette étude. En effet, dans le cas des Hauts-de-France, le conseil régional a missionné la Régie du SPEE en lui accordant une marge de manœuvre importante en matière des contractualisations avec des tiers et d'autres personnes publiques. La structure occupe donc une

### **Article 4 : Finalité et objet de la Régie**

*« La Régie a pour activité principale l'exploitation et le développement du Service public de l'Efficacité énergétique, dont la consistance et les principales modalités d'exploitation sont définies par le contrat de service public conclu entre la Région et la Régie.*

*[...] Par ailleurs, la Régie peut exercer, sur le territoire de la Région, des activités accessoires ayant un lien direct ou indirect avec son objet. Toutefois, ces activités ne doivent pas avoir pour effet de compromettre les conditions financières, techniques et commerciales ou administratives d'exercice de l'activité principale de la Régie.*

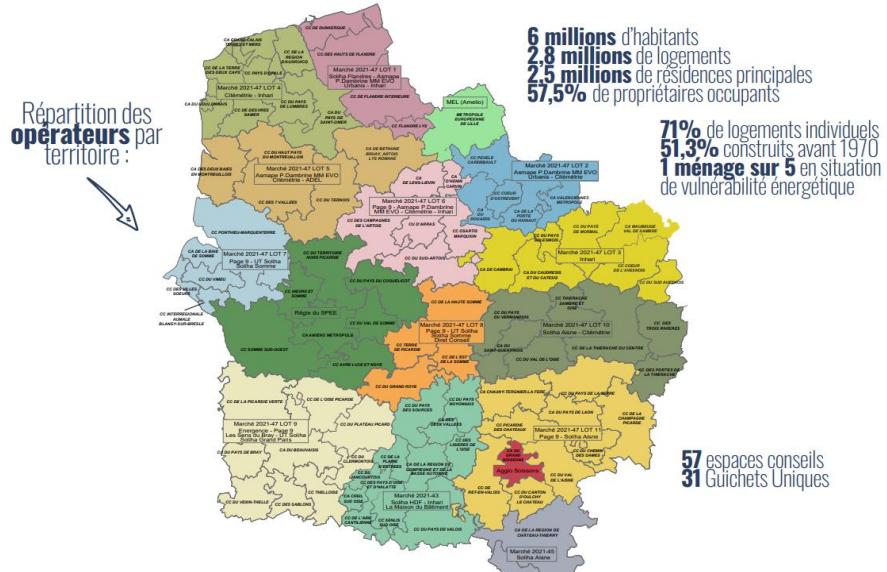
*Elle peut passer avec des tiers, et notamment avec d'autres personnes publiques, tout type de contrats (de prestations de services, de partenariat, de délégation de service public) entrant dans le champ de ses activités et faire appel à la sous-traitance, ainsi que recourir à l'emprunt. »*

*Extrait des statuts de la Régie du SPEE du SPEE des Hauts-de-France*

place centrale grâce au contrat de service public signé avec la Région pour la période 2020-2024.

Par conséquent, la Régie du SPEE des Hauts-de-France est en mesure de signer des conventions avec les intercommunalités de la Région, permettant de proposer aux ménages des subventions supplémentaires (par exemple, jusqu'à 100% du coût d'adhésion au dispositif est couvert par la communauté urbaine de Dunkerque pour les opérations menées sur son territoire).

En parallèle, la Régie pilote les opérateurs qu'elle sélectionne par le biais de marchés publics répartis sur des « lots de territoires » (voir infra).



Cartographie des « lots de territoires » regroupant les intercommunalités de la région Hauts-de-France (source : Régie du SPEE des Hauts-de-France)

Cette organisation permet ainsi aux collectivités de coordonner les espaces conseils du réseau France Rénov' afin qu'ils puissent rediriger les projets de rénovation éligibles : soit vers l'opérateur du territoire concerné en cas d'existence d'une opération programmée, soit vers la Régie dans le cas d'une rénovation performante. De fait, 87% des projets accompagnés par la Régie en 2022 étaient des rénovations performantes (contre 7% au total dans la Région).

### Les sociétés publiques locales (SPL)

Les sociétés publiques locales sont caractérisées par la flexibilité dont elles font preuve lors de la réalisation de projets d'intérêt public. L'étude met en avant le cas de l'AREC Occitanie, la seule société de tiers-financement à bénéficier de ce statut. L'AREC a de nombreuses missions sur les thématiques de l'énergie et du climat, allant du développement des énergies renouvelables à l'investissement d'intérêt général dans le secteur tertiaire.

Concernant la rénovation énergétique des logements, la Région Occitanie a confié à l'AREC une délégation de service public avec une stratégie nommée « REPOS » et visant la réalisation de 50 000 opérations BBC rénovation chaque année jusqu'en 2030, puis à un rythme annuel de 75 000 d'ici 2050. L'AREC est donc chargée de structurer le réseau en plaçant en son centre le service public intégré de rénovation énergétique (SPIRE).

De fait, l'AREC Occitanie est au centre d'un réseau France Rénov' poussé. En effet, les 31 guichets « Rénov'Occitanie » conventionnés par la Région (à hauteur de 50% des ETP dans le cadre du programme SARE) et répartis sur les 13 départements jouent à la fois le rôle de points d'information et de conseil, et celui de guichet d'orientation vers les opérateurs de l'Anah et d'AMO. Plus précisément, les ménages ayant signé un contrat d'accompagnement Rénov'Occitanie et dont les projets présentent des économies d'énergie supérieures à 40% ou d'atteindre les classes A ou B

sont alors redirigés vers l'AREC qui les accompagne pour monter des travaux de rénovation performants et pour proposer une offre de tiers-financement.



Organisation du réseau Rénov'Occitanie (source : Rénov'Occitanie)

Par conséquent, ce système intégré permet de placer le tiers-financement en appui de dossiers pris en charge par les guichets Rénov'Occitanie ou encore par les opérateurs de l'Anah : il est ainsi fréquent que des ménages soient redirigés vers l'AREC pour obtenir l'offre de financement et réduire leur reste à charge grâce à des taux bonifiés ou une caisse d'avance pour les plus modestes d'entre eux (voir section 2.3.1). 2.3.2. Derrière le tiers-financement, un accompagnement .

### Les sociétés d'économie mixte (SEM)

Les SEM sont créées dans le but de réaliser des projets d'intérêt général tout en associant des acteurs privés jugés clés par la collectivité à l'origine du montage. Ce statut juridique présente l'avantage, d'une part, d'ouvrir le capital en fonction de la visée globale de l'opérateur, et d'autre part, de rendre possible la mobilisation des partenariats afin de proposer une solution ensemblier solide pour la collectivité et l'ensemble des acteurs.

Les trois sociétés de tiers-financement concernées (OKTAVE, Centre-Val de Loire Energies et Bordeaux Métropole Energies) présentent chacune des particularités concernant la composition de leurs conseils d'administration et capitalisation et mobilisent différemment les acteurs extérieurs en fonction des réalités territoriales de leur mission de service public.

### 2.2.3. Le mode opératoire des STF

Bien que les offres de tiers-financement semblent très similaires entre les différentes Régions, le mode opératoire des STF varie en fonction de plusieurs facteurs (nombre d'antennes locales, de mandataires, des publics visés, etc.). La majorité des STF centralisent l'accompagnement des dossiers afin de réaliser le montage administratif et financier, tout en ayant recours à des prestataires pour la réalisation des audits énergétiques aux domiciles des ménages.

Toutefois, les SEM (OKTAVE, Centre-Val de Loire Energies et Bordeaux Métropole Energies) ont également internalisé les missions techniques au sein de leurs pôles : OKTAVE, par exemple, a maillé l'ensemble des départements de la Région Grand Est avec des salariés délocalisés, tout en signant des conventions avec les collectivités locales en s'inspirant du modèle proposé en Occitanie. Dans ce cadre, OKTAVE contribue à faciliter l'accès à des prestations d'accompagnement sur tout le territoire, avec l'appui de la Région, dont l'intervention permet de faciliter les contacts avec les collectivités et leurs opérateurs. Les différents modèles présentés démontrent que ces opérateurs fonctionnent de pair avec le réseau France Rénov', dont le guichet unique est utilisé comme une ressource d'orientation vers les opérateurs de l'Anah et vers les offres de tiers-financement lorsque les projets de rénovation sont montés.

Dans la Région Occitanie, les points Rénov'Occitanie ne font qu'un avec le réseau France Rénov', en plus de proposer une offre AMO ; l'AREC venant alors accompagner les projets performants proposant un gain énergétique supérieur à 40% ou permettant d'atteindre la classe A ou B au DPE. Dans d'autres Régions, toutefois, la redirection des dossiers vers les SEM n'est pas systématique en raison du manque d'attributions régionales officielles. Un travail de coordination des acteurs pourrait ainsi être mené.

Les sociétés de tiers-financement adoptent ainsi des formes et des stratégies variées, tout en visant la même mission de service public. Les collectivités ont le choix entre le pilotage plus ou moins direct du tiers-financement (en constituant un EPIC ou une SPL ou en associant des partenaires privés) en vue d'intervenir dans le secteur concurrentiel et permettre, à terme, la promotion d'un modèle d'accompagnement auprès de l'ensemble des acteurs de la rénovation énergétique.

STF	Nombre de salariés (ETP)	Nombre de chantiers de rénovations performantes lancés en 2022 et prévisions 2023	Nombre d'antennes locales (2022)
Régie du SPEE des Hauts-de-France	2022 : 19 2023 : 20	2022 : 188 MI <sup>23</sup> et 2 copropriétés (180 lots) 2023 (prévision) : 260 MI et 5 copropriétés (450 lots)	Pas d'antenne locale 31 guichets uniques et 57 espaces conseils avec les collectivités
OKTAVE	2022 : 45	2022 : 215 MI, 75 copropriétés (2325 lots) 2023 (prévision) : 250 MI, 30 copropriétés (3000 lots)	Répartition des salariés sur le territoire
AREC Occitanie	2022 : 45	2022 : 487 MI, 7 copropriétés (154 lots) 2023 (prévision) : 646 MI, 20 copropriétés (440 lots)	31 guichets 2 sites

<sup>23</sup> MI : maison individuelle

Bordeaux Métropole Energie	<b>2022 : 20</b>	<b>2022 : 34 MI, 1 copropriété (60 lots)</b> <b>2023 (prévision) : 64 MI, 4 copropriétés (240 lots)</b>	Pas d'antenne locale
Centre-Val de Loire Energies	<b>2022 : 9,5</b>	<b>2022 : 60 MI</b> <b>2023 (prévision) : 90</b>	Pas d'antenne locale

## 2.3. Le rôle des STF dans l'accompagnement des rénovations performantes

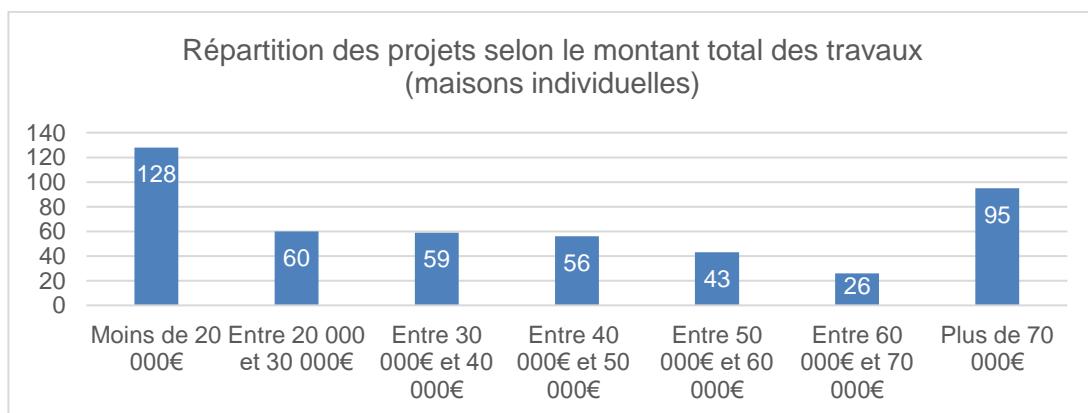
L'activité des STF répond à un besoin de simplifier le parcours usager dans la rénovation énergétique. Il est intéressant de noter que l'activité de tiers-financement est souvent l'occasion pour ces opérateurs d'appliquer une méthodologie d'octroi de crédit qui diverge des critères de solvabilité et d'endettement pris en compte par les acteurs bancaires, en prenant notamment en considération les économies d'énergie. Cette méthodologie permet ainsi de limiter fortement le besoin d'apport personnel, tout en simplifiant le parcours des usagers.

Ces deux compétences rendent les sociétés de tiers-financement particulièrement pertinentes pour lever les différents freins observés concernant la demande de rénovations performantes et pourraient à court-terme constituer une ressource pour la massification de ce marché.

### **2.3.1. Massifier les projets de rénovation énergétique performante**

L'objectif affiché par les sociétés de tiers-financement est d'accompagner les ménages dans des projets de rénovations énergétiques performantes, grâce notamment aux outils présentés ci-dessus. Si une majorité des projets (64% sur 476 répondants) n'est finalement pas accompagnée par ces opérateurs, il peut être fait le constat d'un potentiel pour la réalisation de rénovations performantes.

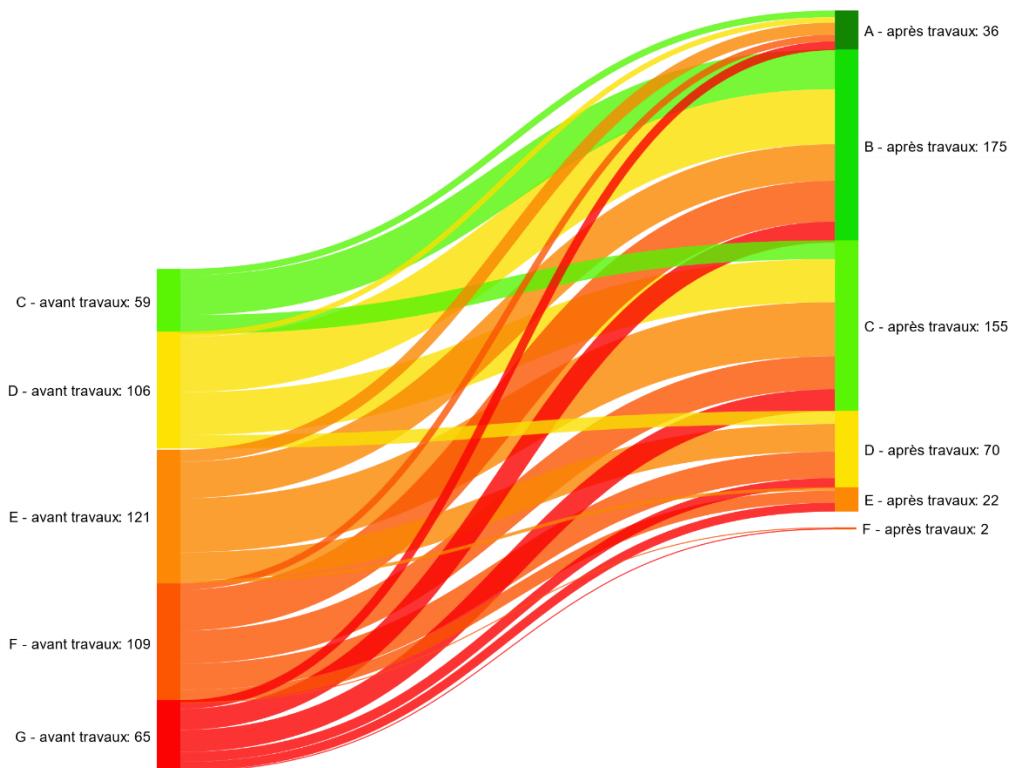
L'enquête a été l'occasion de montrer que les postes de rénovation les plus récurrents sont l'isolation (par l'intérieur et/ou l'extérieur), le changement du mode de chauffage, l'installation de systèmes de ventilation et le remplacement des menuiseries<sup>24</sup>. Il est fait le constat de deux tendances opposées, avec une surreprésentation, d'une part, des projets présentant moins de 20 000 € de travaux, et d'autre part des projets impliquant des travaux d'ampleur (plus de 70 000 €).



Lecture : 128 ménages habitants dans des maisons individuelles ont engagé des travaux d'une valeur inférieure à 20 000€  
Sur 476 ménages

<sup>24</sup> Voir Annexe 4

Pourtant, les projets accompagnés par les sociétés de tiers-financement montrent une tendance vers la rénovation performante avec la combinaison de plusieurs postes de rénovation, notamment concernant les passoires énergétiques. En effet, plus de 369 projets sur 469 permettent des sauts de classes au DPE vers les catégories A, B et C, tandis que 172 permettent de sortir des classes F et G. Ces sauts de classe sont concrétisés par des économies d'énergie d'au moins 35% pour chaque projet (gain minimum pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov Sérénité).



*Répartition des projets accompagnés par les sociétés de tiers-financement en fonction de leur catégorie DPE avant et après les travaux*

*Note de lecture : L'échelle de gauche fait figurer les nombres de logements par étiquette DPE avant travaux, tandis que l'échelle de droite, le nombre après travaux. Les flux d'une catégorie à l'autre sont représentés.*

### **2.3.2. Derrière le tiers-financement, un accompagnement coordonné**

Toutes les STF proposent une offre de financement du même nom, c'est-à-dire un prêt calculé en parallèle du montage technique et administratif des travaux de rénovation. Ce tiers-financement vient, dans certains cas, compléter voire remplacer le recours à un prêt bancaire.

Afin de proposer ce tiers-financement, chaque STF (sauf OKTAVE) a dû obtenir une autorisation de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) en application de l'article L.511-6 du code monétaire et financier et du décret n° 2015-1524 du 25 novembre 2015. Cette autorité administrative adossée à la Banque de France est ensuite chargée de contrôler la capacité de l'opérateur à réaliser une gestion saine et prudente de ses opérations de crédit, dans des conditions qui assurent le respect des intérêts de sa clientèle.

Puisque les offres de tiers-financement peuvent bénéficier d'aides des collectivités dans le cadre d'un service public local, les STF qui agissent dans le cadre d'un contrat ou d'une délégation de ce service public ont la possibilité d'inclure des mécanismes incitatifs dans leur offre. En Occitanie, par exemple, les ménages peuvent, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022, bénéficier d'un taux bonifié à 0,5% sur une durée maximale de 22 ans et un montant de 75 000€, mais uniquement si le projet retenu prévoit un passage à une classe A ou B au DPE. Les ménages modestes et très modestes (selon le barème de l'Anah) peuvent également bénéficier d'une avance maximale de 20 000€ remboursable sur 18 mois.

Catégorie de revenus	Classe DPE post-travaux	Taux bonifié
Revenus très modestes (TMO) et modestes (MO)	A ou B	0,5%
Revenus intermédiaires (INT) et supérieurs (SUP)	A	0,5%
Toutes	C/D/E (TMO/MO) B/C/D/E (INT/SUP)	Grille de taux (~2,6%)

Synthèse du taux applicable avec le prêt Rénov'Occitanie (2022)

Un autre moyen pour ces opérateurs de guider les ménages vers des projets de rénovation performants a été constaté au travers de l'ingénierie financière dont elles sont capables. Les STF sont en mesure de réaliser le montage financier en parallèle du montage technique, en étant habilitées à recueillir auprès des ménages des informations relatives à leurs encours bancaires et dépenses fixes. Ces données servent ensuite à appliquer une méthodologie du « scoring des prêts » basée sur trois paramètres :

- **Le reste à vivre mensuel (RAV)<sup>25</sup>** : le montant restant après déduction de l'ensemble des dépenses fixes du ménage (y compris certaines dépenses variables comme le transport ou l'alimentation).
- **Le ratio « loan to value » (LTV)** : le rapport entre l'ensemble des prêts et la valeur immobilière du bien.
- **Les économies d'énergie post-travaux** : le solde entre le montant des économies d'énergies et la mensualité du prêt.

En fonction de la combinaison de ces paramètres, les STF peuvent catégoriser les dossiers selon trois catégories de risques de non-remboursement (scores vert, orange et rouge).

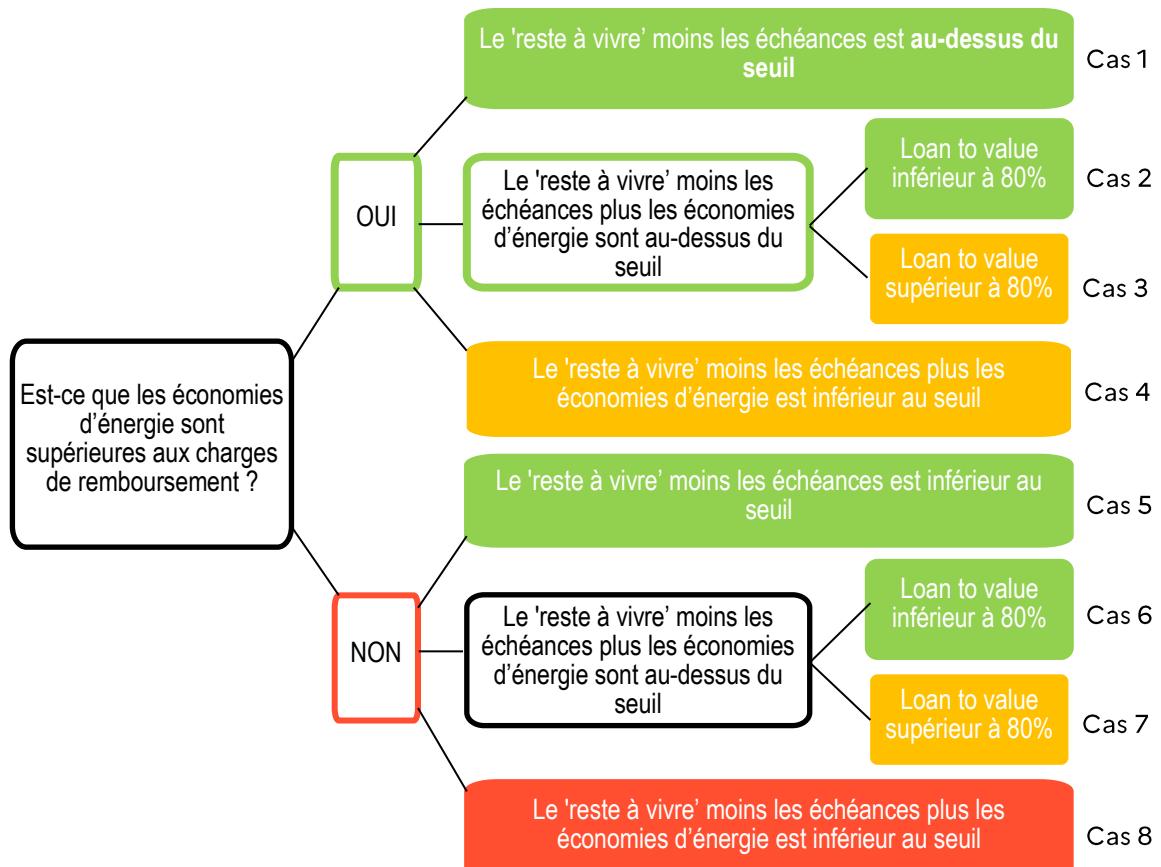
- **Selon que le « reste à vivre » (RAV), est ou non, supérieur à un seuil déterminé selon la composition du foyer** : ce critère permet de mesurer la capacité du budget familial à supporter une charge fixe supplémentaire ;

---

<sup>25</sup> Le « reste à vivre » se définit comme la différence entre les revenus stables et récurrents du ménage et ses charges fixes. L'évaluation du RAV est fondée sur un examen approfondi du budget du ménage (*voir infra*).

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

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

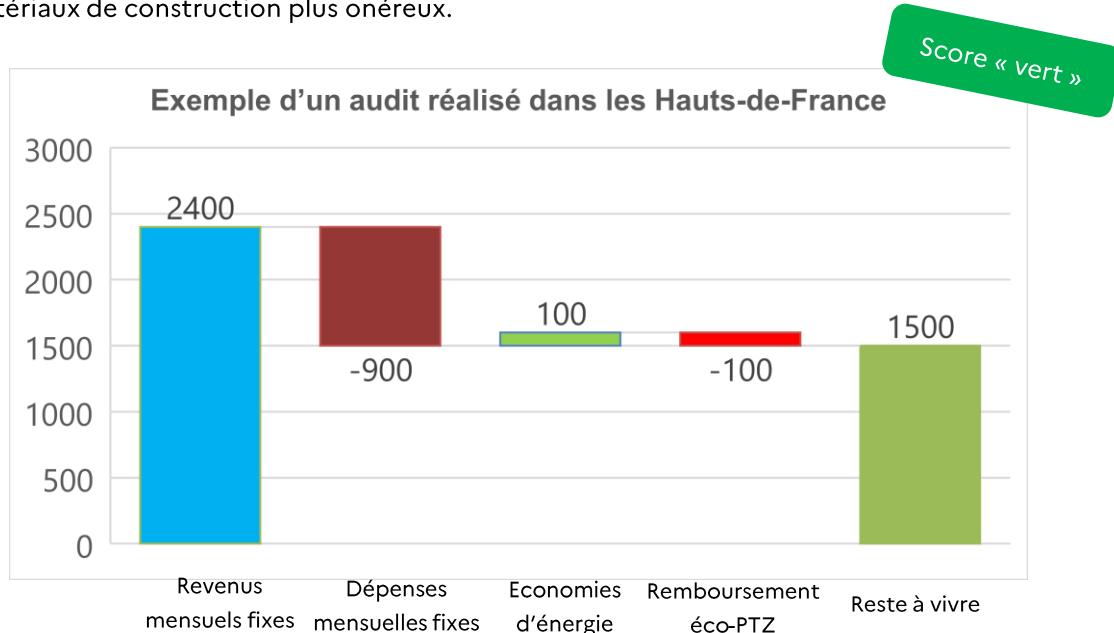


Arbre de décision pour l'octroi de crédit des sociétés de Tiers-financement

- **Score Vert (cas 1, 2, 5 et 6) - risque de non-remboursement faible** : Il est considéré dans ces cas que l'emprunteur a la capacité d'assumer financièrement le projet de rénovation et de rembourser le prêt. Lors de la phase de définition et de réalisation des travaux, il est possible d'envisager de légères modifications au projet et des surcoûts modérés.
- **Score Orange (cas 3, 4 et 7) - risque de non-remboursement modéré** : la capacité de remboursement initiale du propriétaire ne lui permet pas d'assumer le projet sans prendre en compte les économies d'énergie générées par le projet de rénovation. La situation du ménage devrait s'améliorer par rapport à un scénario sans travaux. Il convient donc de porter une attention particulière au respect du coût du projet ainsi qu'à l'atteinte des économies d'énergie attendues.

- **Score Rouge (cas 8) : risque de non-remboursement élevé** : il s'agit du cas où tous les critères sont défavorables. Les dossiers concernés sont néanmoins discutés et peuvent faire l'objet de dérogations justifiées (obtention d'aides publiques importantes qui réduisent le risque financier aussi bien du point de vue du tiers-financeur (encours faible) que de celui de l'usager (mensualité faible), ou par la perspective d'une réduction sensible des charges du ménage à court terme.

Dans le meilleur scenario, le reste à vivre est supérieur aux mensualités du prêt avant même de prendre en compte les économies d'énergie, ou peut le devenir grâce à la prise en compte des économies d'énergie post-travaux. En d'autres termes, un projet de rénovation peut améliorer le budget disponible des ménages, devenant ainsi attractif pour ces derniers. Dans ces cas (qui peuvent représenter entre 30 et 50% des dossiers) les sociétés de tiers-financement peuvent proposer des projets autofinancés par les économies d'énergies, un solde positif pouvant même l'appeler à monter le projet en gamme avec des postes de rénovation supplémentaires ou le choix de matériaux de construction plus onéreux.

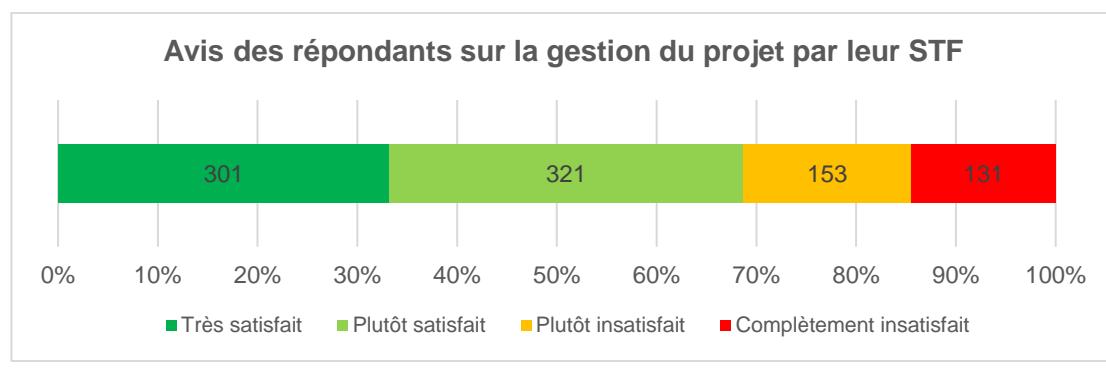


Lors de l'enquête qualitative, l'un des ménages habitants dans les Hauts-de-France a eu l'occasion de partager le contenu de son audit énergétique afin d'illustrer le montage financier du projet. Avec un revenu mensuel de 2 400€ et des dépenses fixes de 900€, l'audit énergétique prévoyait une isolation par l'intérieur, l'installation d'une pompe à chaleur et le changement des menuiseries pour 33 140€ de travaux et 1 860€ d'accompagnement par la Régie du SPEE. Après déduction des aides publiques (11 900€) et la souscription à un éco-PTZ de 23 900€, le projet prévoit des mensualités égales aux économies d'énergies post-travaux (100€). Par conséquent, les travaux de rénovation énergétique sont très attractifs car l'augmentation des charges de remboursement de prêt est compensée par la diminution du poste d'énergie dans le budget familial pendant la durée de remboursement du prêt, tout en étant une meilleure option, en termes pécuniers, par rapport à la non-réalisation du projet. Ce montage financier permet ainsi aux ménages d'ajouter des externalités positives, comme le confort de vie ou la volonté de rendre l'habitat plus économique et écologique ; mais surtout, le tiers-financement permet aux ménages de ne pas avoir à avancer le montant des sommes empruntées pour payer les acomptes aux entreprises. Cet accompagnement

simplifie de fait le parcours des ménages qui peuvent se focaliser sur leur rôle de maître d'ouvrage, en sélectionnant les travaux à mener et les entreprises mobilisées.

### **2.3.3. Des avis globalement positifs**

L'étude montre que l'accompagnement réalisé par les sociétés de tiers-financement est positivement accueilli par les ménages. En effet, 68% des répondants en maisons individuelles déclarent être satisfaits par cet accompagnement. Ce chiffre, légèrement en-deçà du standard de 70% établi pour les services publics par la Direction interministérielle de la transformation publique (DITP), peut être nuancé par la nature multiple et complexe de l'accompagnement : en effet, les avis négatifs peuvent se baser sur des facteurs qui ne dépendent pas directement des STF (par exemple, le retard dans l'intervention des mandataires diagnostiqueurs ou des entreprises).



*Lecture : 321 ménages habitant en maisons individuelles déclarent être plutôt satisfaites de la gestion de leur projet de rénovation énergétique par leur société de tiers-financement*

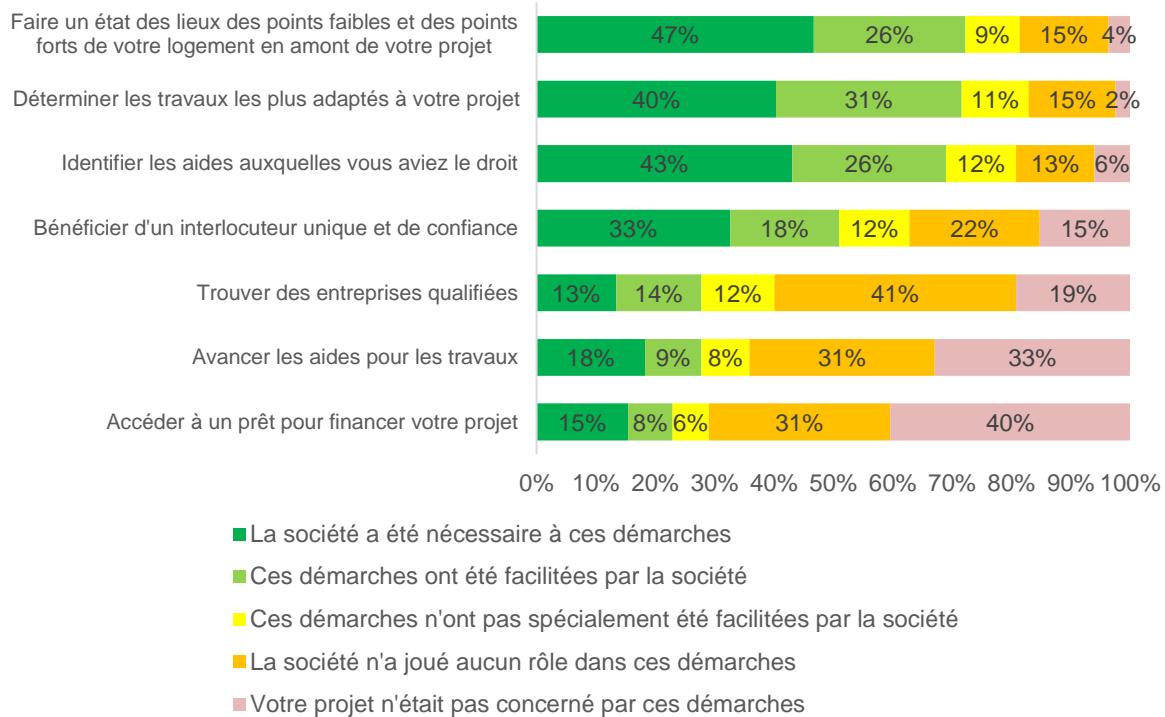
La capacité des opérateurs à accompagner les ménages sur les plans administratif, technique et financier est également éprouvée. Si, dans la majorité des cas, leur rôle financier n'est pas mobilisé, cela peut à la fois s'expliquer par le nombre plus faible de personnes éligibles aux avances et par la mobilisation des banques commerciales pour les prêts, notamment hors Hauts-de-France. En revanche, leur capacité de conseil et d'assemblage des aides est particulièrement visible : les principales qualités attribuées aux opérateurs renvoient au rôle d'interlocuteur unique simplifiant le parcours usager, la confiance qui en découle et la durée de l'accompagnement qui s'étale sur l'ensemble du projet ainsi que plusieurs années après la livraison des travaux<sup>26</sup>. Par ailleurs, 81% des répondants en maisons individuelles n'auraient pas pensé utile que leurs sociétés de tiers-financement respectives proposent des services supplémentaires, ce qui confirme que l'accompagnement actuel est bien calibré par rapport au public.

Toutefois, les deux principaux défauts renvoient à la durée des démarches (41%, pouvant de nouveau être expliqué par le caractère multiple et complexe de l'accompagnement) et le peu de disponibilité des équipes qui fait écho à un certain manque de main d'œuvre (25%)<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> Voir Annexe 5

<sup>27</sup> Idem

## "Quel rôle la société a-t-elle joué dans ces démarches ?"



Sur 901 ménages

Lecture : 47% des ménages habitant dans des maisons individuelles déclarent que leur société de tiers-financement a été nécessaire pour faire un état des lieux sur les points faibles et les points forts de leur logement.

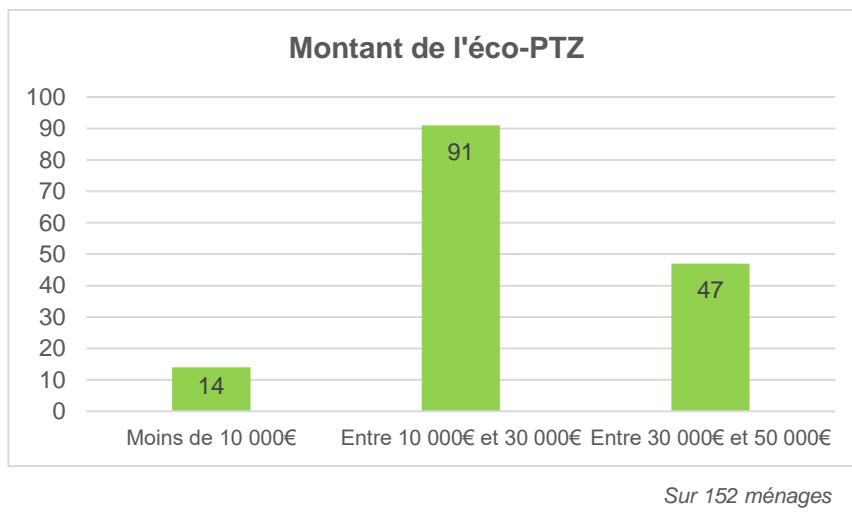
En conclusion, l'accompagnement des sociétés de tiers-financement permet à ces dernières de considérer l'ensemble des facteurs propres aux habitudes des ménages et donc de les aider à monter des projets de rénovation énergétique performants, ce qui pourrait constituer une ressource essentielle alors que la politique dédiée compte promouvoir des projets ambitieux. Le rôle de tiers de confiance qu'occupent les STF explique ainsi les retours positifs qui sont soulignés dans cette étude, mais également leur exposition plus forte en cas de délais causés par un acteur externe.

## 2.4. L'apport de l'éco-PTZ dans le tiers-financement

L'éco-PTZ constitue un dispositif essentiel dans l'accès au prêt pour financer le reste à charge. Dans le cadre de l'expérimentation, seule la Régie du SPEE des Hauts-de-France a utilisé les prérogatives du cadre législatif permettant de distribuer l'éco-PTZ et est donc la seule à pouvoir être évaluée. Les autres opérateurs n'ayant pas la possibilité de distribuer l'éco-PTZ, ils doivent diriger les ménages qui le souhaitent vers les banques signataires des conventions dédiées. Ces banques, centrales dans le financement des projets accompagnés, sont pourtant pointées par de nombreux ménages comme à l'origine de complexités dans leurs différents parcours usagers.

### 2.4.1. Un complément essentiel aux aides à la rénovation énergétique

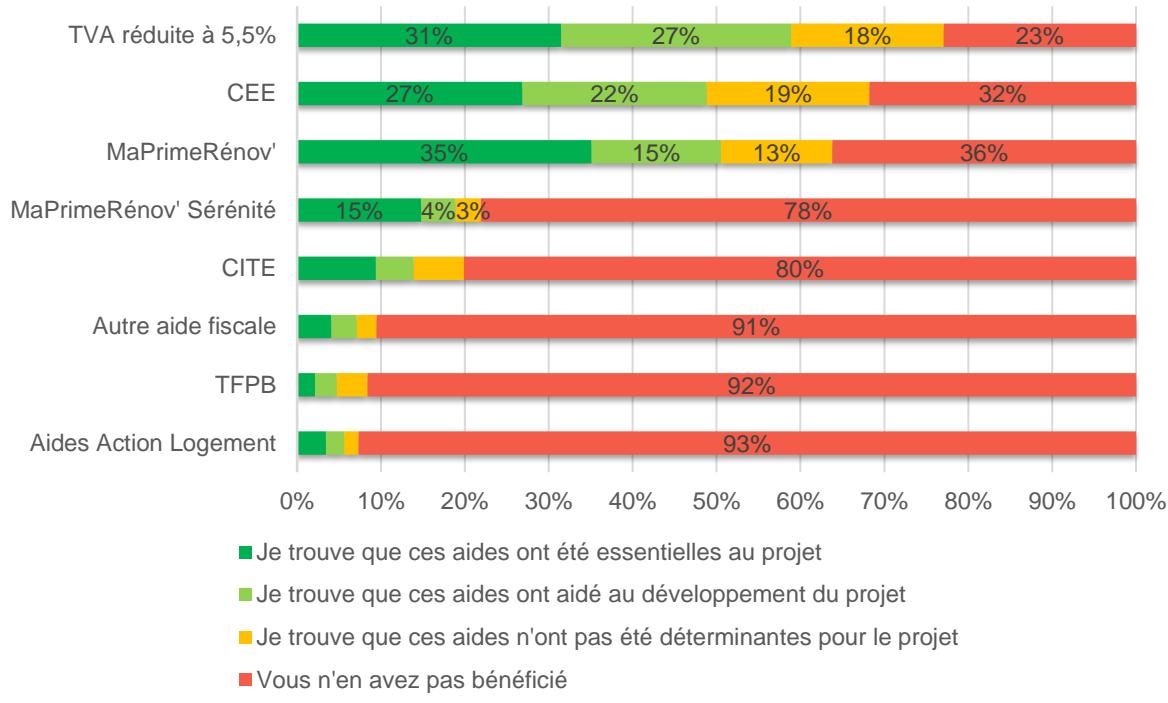
Parmi les ménages en maisons individuelles ayant répondu au questionnaire, 32% ont souscrit à un éco-PTZ. Le montant de ce dernier est rarement inférieur à 10 000€, ce qui montre que le produit sert principalement à financer des projets coûteux. Ceci permet aux sociétés de tiers-financement d'insister sur le montage de projets ambitieux dont le reste à charge peut être couvert, selon la capacité de remboursement des ménages, par ce dispositif.



*Lecture : 91 ménages habitants dans des maisons individuelles et ayant bénéficié d'un éco-PTZ précisent que le montant de ce dernier est compris entre 10 000€ et 30 000€*

L'enquête montre que les ménages peuvent bénéficier de l'éco-PTZ en parallèle des autres dispositifs d'aides à la rénovation énergétique, qui jouent chacun un rôle dans le montage des projets. En effet, 76% des ménages déclarent avoir bénéficié de la TVA réduite à 5,5% ; 68% des certificats d'économie d'énergie (CEE) valorisés sous forme de prime ; tandis que 64% ont obtenu la subvention MaPrimeRénov'. Cette tendance renforce le rôle d'assembleur des aides qui caractérise l'AMO, et permet aux sociétés de tiers-financement de réduire le reste à charge avant de mobiliser l'éco-PTZ ou leurs propres offres.

### Rôle des aides dans le développement des projets



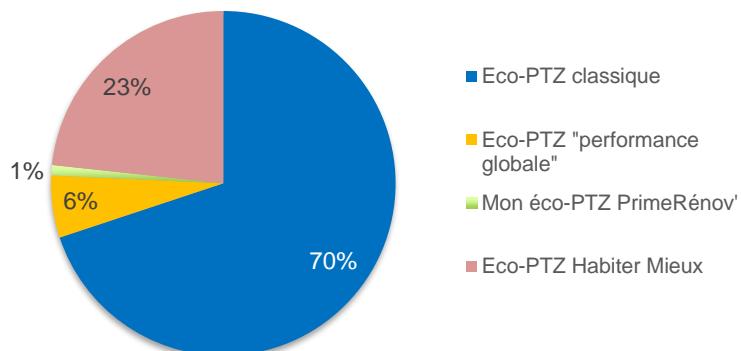
Sur 469 ménages

Lecture : 35% des ménages habitant dans des maisons individuelles ont mobilisé MaPrimeRénov' et estiment que l'aide a été essentielle pour leur projet

#### 2.4.2. Une distribution de l'éco-PTZ par les banques à améliorer

Parmi les ménages ayant eu recours à un éco-PTZ via le circuit bancaire (103 ménages), les données montrent que les banques semblent nettement privilégier le montage de formules dites « gestes » (allant de 1 à 3 postes de rénovation) avec plus de 70% de produits distribués, les éco-PTZ « performance globale » ne représentant que 6% du total. La formule couplée des dispositifs, *Mon Eco-PTZ PrimeRénov'*, n'étant distribuée que depuis un an, sa production apparaît peu dans les résultats (voir infra).

### Type d'Eco-PTZ souscrit (auprès d'une banque)



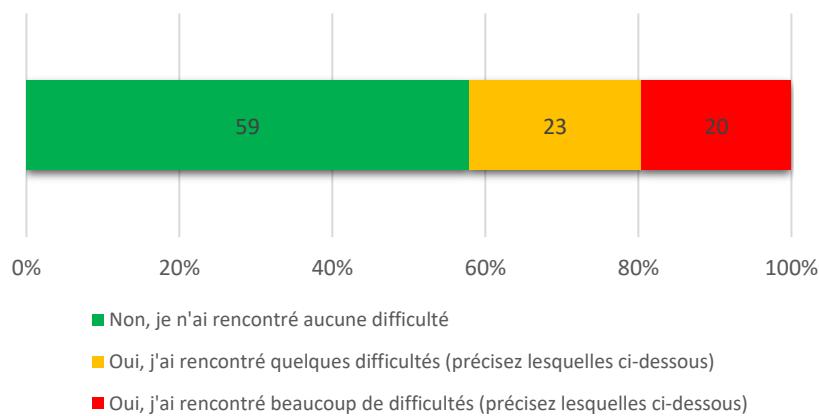
Sur 103 ménages

*Lecture : 70% des ménages habitant en maisons individuelles et ayant demandé l'éco-PTZ via une banque ont bénéficié de l'éco-PTZ classique (dit « geste »)*

Le réseau des banques signataires des conventions sur l'éco-PTZ et l'éco-PTZ Copropriété est essentiel pour la distribution du dispositif. En effet, les banques commerciales sont bien implantées et jouent le rôle de conseil auprès des ménages qui souhaitent s'engager dans des travaux de rénovation énergétique. Cependant, certains ménages interrogés durant l'étude ont émis des remarques à propos de l'instruction par les banques de leur éco-prêts, leur préférant l'expertise des STF. Pour autant, la plupart de ces dernières affirment l'intérêt de mener des partenariats avec les réseaux bancaires dans le but de rediriger les clients plus solvables, tout en conseillant les ménages qui souhaitent engager un projet de rénovation performante.

L'enquête quantitative montre que 58% des ménages ayant souscrit à un éco-PTZ auprès d'une banque déclarent n'avoir rencontré aucune difficulté au niveau de l'instruction.

### Difficultés dans les démarches pour souscrire à l'Eco-PTZ (auprès des banques)



Sur 102 ménages

*Lecture : 59 ménages habitant en maisons individuelles et ayant demandé un éco-PTZ auprès d'une banque déclarent ne pas avoir rencontré de difficulté pour y souscrire*

## **Les STF en concurrence avec les banques ?**

La distribution de l'éco-PTZ par les réseaux bancaires reste essentielle pour soutenir la massification de la rénovation énergétique souhaitée. Pourtant, si l'ensemble des opérateurs étaient en mesure de distribuer ce produit, ils se retrouveraient a priori en concurrence avec les banques qui conservent un intérêt à fidéliser leur clientèle avec des prêts.

Les échanges avec les représentants de chaque société de tiers-financement montrent néanmoins qu'une complémentarité est plutôt recherchée :

- 1) Les volumes d'éco-PTZ traités par les sociétés de tiers-financement ne sont pas de nature à créer une véritable concurrence** : en effet, selon l'association SERAFIN, les STF ont accompagné la rénovation d'environ 4300 logements (dont un millier de maisons individuelles) en 2022, et seule la Régie du SPEE des Hauts-de-France est actuellement habilitée à distribuer l'éco-prêt. De fait, les STF ne représentent pas des concurrents de taille face aux réseaux bancaires et ne cherchent pas à le devenir, se présentant plutôt comme une solution pour lever les réticences des banques qui sont sources de critiques de la part des ménages.
- 2) Le type d'éco-PTZ distribué n'est pas le même, l'expérimentation étant actuellement limitée aux rénovations performantes** : comme vu précédemment, les banques produisent une large majorité d'éco-PTZ « gestes » tandis que les sociétés de tiers-financement montent des dossiers compatibles avec les formules dédiées aux rénovations performantes. Les produits distribués étant différents, la concurrence est asymétrique.
- 3) La distribution de l'éco-PTZ par les STF permettrait d'atteindre un public au revenu modeste pouvant avoir des difficultés à accéder à l'offre du marché bancaire** : comme démontré précédemment, les modalités d'octroi de prêt appliquées par les sociétés de tiers-financement permettent d'augmenter le montant du prêt et donc de minorer le besoin d'apport personnel pour financer les travaux de rénovation énergétique. De fait, les ménages considérés comme peu ou non-solvables par les banques ont plus facilement accès à l'éco-PTZ par le biais des STF, et ce malgré l'existence du FGRE.
- 4) Les sociétés de tiers-financement et les banques ont déjà commencé à créer des partenariats** : la complémentarité des deux types de structures ouvre de nombreuses portes. En effet, les banques peuvent atteindre un public conséquent et disposent des réserves financières pour distribuer un nombre important d'éco-PTZ, tandis que les STF axent leurs interventions sur la capacité à assembler et monter les projets.

### **2.4.3. Des retours positifs sur l'éco-PTZ et l'expérimentation**

Les résultats de l'enquête mettent en valeur des retours rarement négatifs sur l'éco-PTZ en tant que produit à part entière, de même que sur le rôle joué à son égard par les sociétés de tiers-financement. En effet, la majorité des ménages mentionne la simplification apportée par le fait

d'avoir un interlocuteur unique pour mener à bien les projets de rénovation, mais également les compétences techniques proposées dans le cadre de l'AMO.

Les ménages évoquent toutefois certains délais lors de la prise de contact avec les sociétés de tiers-financement, mais une rapidité du traitement administratif des dossiers par ces dernières (généralement compris entre 7 jours et trois semaines). Les délais qui surviennent lors du montage des dossiers tiennent principalement aux retards d'intervention des prestataires et non aux STF elles-mêmes.

### **Une expérimentation bien accueillie dans les Hauts-de-France**

Dans les Hauts-de-France, plus de 88% des répondants en maisons individuelles ont été accompagnés par la société de tiers-financement, et une part égale déclare n'avoir rencontré aucune difficulté pour souscrire à un éco-PTZ par ce biais. Au total, selon son rapport d'activité pour 2022, la Régie du SPEE des Hauts-de-France a financé plus de 213 travaux en maisons individuelles avec le dispositif.

Il ressort des entretiens avec les ménages que l'instruction de l'éco-PTZ par la Régie SPEE des Hauts-de-France est jugée transparente et cohérente avec l'ensemble des projets de rénovation. En effet, les critères techniques utilisés par la Régie dès le stade de la présentation des scénarios de travaux aux ménages, sont établis en fonction de la réglementation des éco-PTZ tandis que des entreprises labellisées RGE sont systématiquement mobilisées.

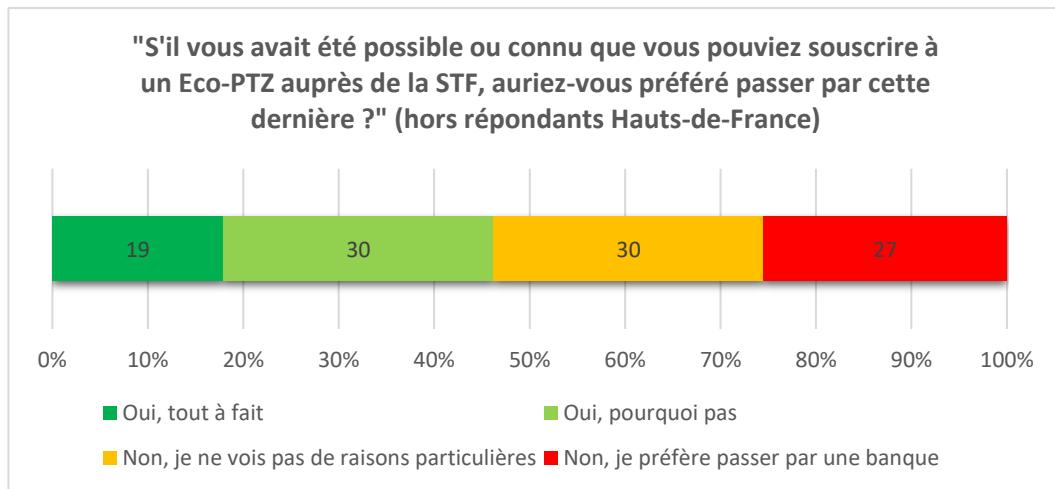
La Régie, maîtrisant à la fois le déroulement technique du chantier et les demandes de subventions, réalise systématiquement une avance de la totalité du montant des acomptes aux entreprises lorsqu'elle finance le reste à charge. Cela permet aux ménages de ne commencer à rembourser qu'après la livraison du chantier et le contrôle de conformité par l'opérateur.

La Régie semble également en mesure de monter des éco-PTZ pour financer des travaux en copropriété. En effet, la copropriétaire contactée dans les Hauts-de-France évoque un accompagnement de l'ensemble des acteurs mené en trois étapes distinctes par la Régie du SPEE, mais également la difficulté à mobiliser les copropriétaires sur le plan financier. La Régie du SPEE s'efforce d'effectuer une communication transparente et efficace à l'approche des réunions du conseil syndical. Toutefois, l'échantillon obtenu pour les copropriétés ne permet pas de généraliser ce constat et doit être approfondi pour le champ du logement collectif.

### **Une distribution qui reste à promouvoir dans les autres Régions**

Dans les autres Régions, les répondants ayant eu recours à une banque pour demander l'éco-prêt estiment qu'une distribution par les sociétés de tiers-financement serait bénéfique, principalement pour bénéficier d'un interlocuteur unique sur le financement de leurs projets. Le bénéfice apporté par la disponibilité d'un interlocuteur unique semble d'ailleurs être jugé comme plus important que le risque de supporter des délais supplémentaires.

Pourtant, l'accompagnement des opérateurs doit encore être promu auprès des ménages suivis par les banques. Plus précisément, si environ 49% des répondants hors Hauts-de-France auraient préféré demander leur éco-PTZ auprès de leurs opérateurs respectifs, environ 28% n'y voient pas de raison particulière et pourraient potentiellement être convaincus ; au total, 74% des répondants pourraient être accompagnés par les STF, ce qui reste néanmoins en-deçà du score obtenu dans les Hauts-de-France.



Lecture : 30 ménages habitant hors-Région Hauts-de-France en maisons individuelles et ayant bénéficié d'un éco-PTZ auprès d'une banque pourraient préférer passer à la place par une société de tiers-financement.

### Dans l'ensemble, l'éco-PTZ est un dispositif qui prouve son utilité

La majorité des répondants déclare que l'éco-prêt a facilité le financement des projets de rénovation énergétique, tandis qu'une autre partie précise que le taux zéro a permis de choisir de meilleurs matériaux. L'éco-PTZ semble effectivement répondre à un besoin et correspond à un élément déclencheur.

Le montage des dossiers semble également compatible avec les critères de l'éco-PTZ précités, puisque 84% des répondants en maisons individuelles n'ont pas eu besoin d'adapter les travaux. De plus, 68% n'ont pas été limités par le plafond de leur éco-prêt, ce qui renvoie tout de même pour 32% d'entre eux, aux coûts importants de certains projets dépassant le plafond de 50 000€ emprurable permis pour l'éco-PTZ « performance énergétique globale ». Enfin, la quasi-totalité des répondants (97%) ayant bénéficié de l'éco-PTZ déclarent ne pas regretter d'avoir mobilisé ce dispositif.

L'éco-PTZ est considéré comme un outil essentiel par les sociétés de tiers-financement qui leur permet de limiter le coût de leurs offres aux seuls forfaits d'accompagnement. Le dispositif est très bien accueilli par les ménages qui trouveraient un intérêt à ce qu'il soit distribué par les STF.

## 2.5. Les problématiques induites par la distribution de l'éco-PTZ

### 2.5.1. L'éco-PTZ « performance énergétique globale » est plus complexe à distribuer

Bien que l'expérimentation en cours ne concerne que la distribution de deux catégories d'éco-PTZ et s'aligne avec l'objectif recherché actuellement par les différentes sociétés de tiers-financement, ces dernières ont affirmé, au cours de l'enquête, leur volonté de pouvoir distribuer les autres types d'éco-prêts. En effet, les STF interrogées indiquent que certains projets présentent des restes à charge relativement faibles : l'obligation actuelle de recourir à l'éco-prêt « performance énergétique globale » implique d'obtenir les signatures de l'ensemble des entreprises, tandis que les autres catégories seraient plus simples à mobiliser sur le plan administratif. Dans la lignée de cette demande, **les STF aimeraient également pouvoir distribuer la formule couplée « Mon éco-PTZ PrimeRénov' ».**

### 2.5.2. Les STF sont limitées par leurs fonds propres

Selon leur régime juridique et les accords passés avec les acteurs publics et privés, les sociétés de tiers-financement ont des fonds propres très différents qui déterminent leur capacité d'engagement de fonds pour distribuer l'éco-PTZ. Par exemple :

- A son lancement, la Régie du SPEE des Hauts-de-France a obtenu de la Région plus 8M€ de fonds propres, dont 7,6M€ pour l'investissement.
- De son côté, la Région Occitanie a constitué des fonds propres de 40M€ pour le lancement de Rénov'Occitanie.
- Bordeaux Métropole Energie a un fonds propre de 139M€ du fait que cette SEM assure les activités de distribution de gaz et de production d'ENR sur l'aire métropolitaine de Bordeaux.

L'avis positif de l'ACPR est conditionné notamment à un montant de fonds propres suffisant, évalué en fonction d'un effet de levier d'environ 15% (15% de fonds propres pour 85 % de refinancement par dette).

Les sociétés de tiers-financement ont identifié plusieurs options de refinancement :

- **Auprès des actionnaires publics** : certaines Régions peuvent, à l'occasion du renouvellement des conventions avec les opérateurs, décider d'augmenter le capital de leur STF.
- **Auprès de la Banque européenne d'investissement (BEI)** : cette banque propose des prêts de long terme à taux fixe, qui sont adaptés à l'adossement des prêts aux particuliers qui sont également amortissables sur 15 à 25 ans.

- **Auprès des acteurs privés de la rénovation énergétique** : par exemple, dans la Région Grand Est, la SACICAP régionale du réseau Procivis, qui est également actionnaire d'OKTAVE, assure un service de caisse d'avance, notamment pour soutenir des rénovations à destination de logements collectifs (Oktave n'ayant pas encore obtenu d'autorisation de réaliser des prêts directs de la part de l'ACPR).
- **Auprès de banques partenaires** : par exemple, Centre-Val de Loire Energies a souscrit une ligne de prêts auprès de la Caisse d'Epargne Centre Loire, avec des maturités différentes, ce qui lui permet d'adosser les prêts qu'elle émet depuis 2023 avec des ressources financières à taux fixe de maturité équivalente

### **2.5.6. Des difficultés à opérer dans les territoires d'opérations programmées**

Les sociétés de tiers-financement étant en mesure de cibler les ménages modestes et très modestes, il peut légitimement se poser la question du risque de superposition – voire de concurrence – avec les opérateurs de l'Anah qui sont actuellement en situation de monopole sur des territoires d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Pourtant, chaque STF dans une logique de guichet unique et d'intégration à l'écosystème France Rénov' procède à la redirection des ménages qui ne sont pas éligibles à l'accompagnement proposé.

<b>Région Hauts-de-France</b>	Tous les dossiers éligibles à MPR Sérénité sont orientés vers un opérateur de l'Anah qui, dans de nombreux cas, est aussi opérateur de la Régie (grâce au marché multi-attributaire passé par la Régie pour sélectionner des opérateurs locaux, ou aux conventions avec les territoires) et peut donc traiter l'ensemble des missions ANAH et SPEE.
<b>Région Occitanie</b>	Redirection quasi systématique des dossiers éligibles à MPR Sérénité vers les opérateurs de l'Anah, parfois après audit en secteur diffus.
<b>Région Centre-Val de Loire</b>	Echanges non-systématiques des dossiers entre la STF et les opérateurs de l'Anah.
<b>Région Grand Est</b>	Interactions limitées aux travaux en copropriétés.
<b>Métropole de Bordeaux</b>	Redirections non systématiques des dossiers.

### **2.5.7. La question du cautionnement des prêts**

Si les sociétés de tiers-financement sont financièrement soutenues par les Régions et les autres actionnaires, la question de la garantie des prêts continuera de se poser à mesure que la rénovation énergétique se massifie. Pour le moment, certains opérateurs ont recours à des organismes de

cautionnement privés, qui couvrent la totalité des créances. Aussi, un possible accès au fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) est accueilli avec des réserves :

De son côté, la Régie du SPEE des Hauts-de-France, du fait de son statut d'établissement public, a le bénéfice d'avoir sa comptabilité gérée par le Trésor Public. Cela lui permet de bénéficier du mécanisme d'Avis à Tiers Détenteur, pour recouvrer les sommes dues sur les comptes bancaires des ménages ou directement auprès de leur employeur, ce que les banques ne peuvent pas faire.

### **2.5.8. Des besoins croissants en personnel**

La massification de la rénovation énergétique, couplée à la courbe ascendante de la production d'éco-PTZ, signifie également que les sociétés de tiers-financement devraient augmenter les effectifs et leur masse salariale afin de conserver leurs standards d'accompagnement.

A ce titre, les SEM s'appuient déjà sur les plans financiers construits en interne, tandis que les EPIC/SPL restent dépendantes de l'actionnaire public majoritaire pour avoir cette visibilité à moyen terme.

EPIC / SPL	Régie du SPEE des Hauts-de-France	Recrutements supplémentaires (notamment pour des antennes départementales) sous réserve de financement de la Région Hauts-de-France.
	AREC Occitanie	Recrutements sous réserve de financements et de visibilité sur MonAccompagnateurRénov'.
SEM	Centre-Val de Loire Energies	La convention ELENA <sup>28</sup> n'est pas encore utilisée à son plein potentiel et permettrait d'augmenter les ETP.
	OKTAVE	Le plan de financement prévoit 70/80 salariés d'ici 2027 (contre 45 aujourd'hui).
	Bordeaux Métropole Energies	Le plan de financement prévoit le doublement des équipes (de 20 à 40 personnes).

<sup>28</sup> Le programme d'assistance technique européen ELENA, géré par la Banque Européenne d'Investissement, permet de financer par subvention les dépenses de développement de projets d'efficacité énergétique, à condition qu'ils atteignent un certain effet de levier.

## **Section 3 : Pistes d'évolution**

L'enquête qui a été réalisée permet d'évaluer de manière satisfaisante la distribution de l'éco-PTZ par la Régie du SPEE des Hauts-de-France, mais a également été l'occasion de parcourir l'accompagnement et les méthodes d'octroi de financement appliquées par l'ensemble des sociétés de tiers-financement. Les retours ayant été, dans l'ensemble, positifs, le présent rapport préconise une généralisation de la distribution de l'éco-PTZ par STF et suggère des mesures complémentaires permettant, à terme, de renforcer la montée en charge des travaux performants. Certaines de ces mesures sont d'ores et déjà intégrées dans le projet de loi de finances pour 2024.

### **3.1. Permettre aux STF de distribuer l'ensemble des formules d'éco-PTZ**

Le projet de loi de finances pour 2024 propose de généraliser l'expérimentation, en permettant aux STF de distribuer l'ensemble des catégories d'éco-PTZ. En effet, bien que les sociétés de tiers-financement soient focalisées sur la rénovation performante, l'accès aux éco-prêts « mono-action » permettrait de faciliter le montage des dossiers, notamment lorsque le reste à charge est relativement faible ou que les travaux sont réalisés en étapes distinctes.

### **3.2. Faire du FGRE un outil accessible pour les STF et les banques**

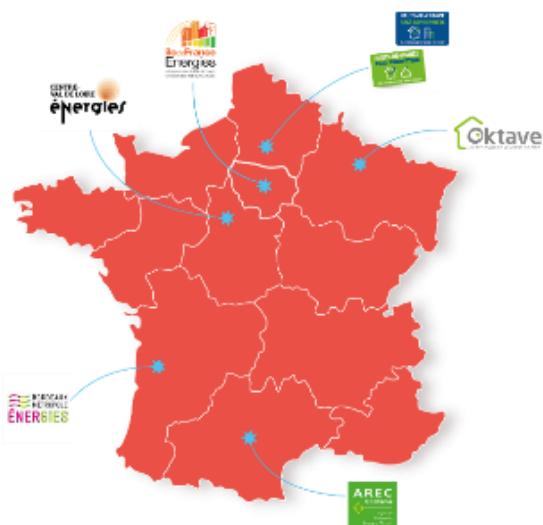
Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique permet aujourd'hui de couvrir 75% des sommes impayées pour les prêts réglementés individuels sous conditions de ressources, et 50% pour les prêts collectifs. Or, actuellement, le dispositif concerne les établissements de crédits ou sociétés de financement mais pas les sociétés de tiers-financement. Il est donc proposé d'étendre son périmètre pour que ces dernières puissent mobiliser cet outil, en cohérence avec l'élargissement de la distribution à toutes les formules d'éco PTZ, et ainsi élargir l'offre à destination des ménages les plus modestes.

### **3.3. Promouvoir l'ingénierie financière des STF**

Au-delà de leurs activités d'AMO ou de MOE, les sociétés de tiers-financement font preuve d'une capacité pertinente à développer des projets qui s'autofinancent grâce aux économies d'énergie. Ceci est rendu possible par l'ingénierie financière et renforce l'argumentaire incitatif pour mener des projets ambitieux de rénovation énergétique. Des campagnes de communication réalisées par les collectivités locales et visant à présenter les avantages de ce modèle, en parallèle de la mobilisation du réseau France Rénov', sont à promouvoir.

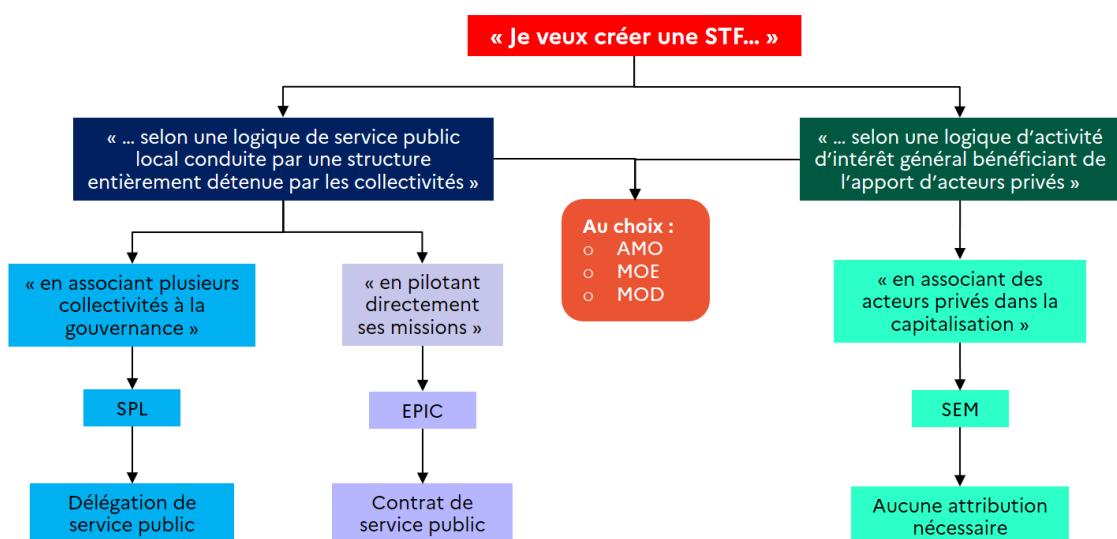
### **3.4. Elargir la couverture du territoire par les STF**

Sur les 13 Régions en France métropolitaine, seules 5 disposent d'une STF (à l'exception de Bordeaux Métropole Energies qui intervient sur un périmètre géographique réduit). Le Gouvernement encourage les Régions à créer des STF et à choisir le modèle qui convient le mieux à leurs ambitions, tout en appelant les établissements bancaires et de financement à participer à leur capitalisation, et à pérenniser des partenariats.



*Carte du déploiement des sociétés de tiers-financements dans les régions de France métropolitaine (source : association SERAFIN)*

L'association SERAFIN réalise d'ores et déjà un travail de promotion des sociétés de tiers-financement auprès des différentes Régions, y compris dans les territoires d'outre-mer, en mettant en avant la souplesse des formes juridiques envisageables.



*Exemple d'argumentaire sur le montage des sociétés de tiers-financement*

### **3.5. Aider les STF à se refinancer pour distribuer l'éco-PTZ**

Si une généralisation de l'expérimentation pouvait permettre de renforcer la massification de la rénovation énergétique voulue par le Gouvernement, la distribution de l'éco-PTZ pourrait être limitée par le besoin de refinancement propre à chaque STF. Les Régions seraient susceptibles le cas échéant, en tant qu'actionnaires majoritaires, de consacrer des ressources en hausse pour assurer une augmentation des fonds propres tandis que des acteurs bancaires telles que la Banque Européenne d'Investissement (BEI) et les banques commerciales devront être sollicitées pour augmenter dans une proportion de 85/15 les lignes de refinancement des STF.

### **3.6. Fluidifier les interactions entre les STF et le réseau France Rénov'**

Dans le cas où la société de tiers-financement est partie intégrante du système de conseil à la rénovation énergétique (Occitanie, Hauts-de-France), les espaces Conseil France Rénov' sont en mesure de rediriger les ménages vers l'opérateur de l'Anah ou la STF en fonction du besoin présenté. En revanche, dans le cas où la STF signe des conventions bilatérales avec les collectivités locales (Grand Est, Centre-Val de Loire), ces redirections demeurent moins fréquentes car les conseillers France Rénov' connaissent encore peu leur rôle et hésitent à guider les ménages vers des offres payantes. Ces redirections sont même très ponctuelles dans la région bordelaise, où la société de tiers-financement se trouve dans un marché concurrentiel et est encore peu identifiée par les opérateurs de l'Anah.

Il est proposé, via l'appui des pouvoirs publics et l'animation du réseau France Rénov par l'Anah, de fluidifier les interactions entre le réseau France Rénov' et les STF. Ce processus pourrait également concerter Centre-Val de Loire Energies, Bordeaux Métropole Energies et OKTAVE en leur qualité de SEM, dans la limite des règles de concurrence loyale.

La mise en œuvre de Mon Accompagnateur Rénov' crée un cadre national harmonisé et reconnu du grand public, grâce à un agrément délivré par l'Anah permettant aux acteurs public et privés d'assurer la prestation d'accompagnement du service public. Les STF sont éligibles en soi à l'agrément, assurant déjà ces missions, sous réserve de répondre à un cadre réglementaire pour lequel certaines STF ont déjà commencé à s'y adapter.

# Conclusion

À l'occasion de la loi de finances pour 2020, l'Etat a mis en place MaPrimeRénov' pour aider les ménages à réaliser des gestes de rénovation énergétique. En parallèle, le Parlement a souhaité accompagner les sociétés de tiers-financement en leur donnant la possibilité de disposer des outils réglementés de couverture du reste à charge. Il a ainsi autorisé deux d'entre elles, dont les activités permettent un accompagnement global des ménages, à distribuer de façon expérimentale l'éco-prêt à taux zéro, au même titre que les réseaux bancaires conventionnés par l'Etat.

La présente étude montre que l'éco-PTZ est considéré comme un outil essentiel pour massifier les travaux de rénovation énergétique, tant par les opérateurs et les bénéficiaires. Elle met aussi en évidence les difficultés rencontrées par ces derniers lors de l'instruction du dispositif par les organismes bancaires, et souligne la nécessaire complémentarité des sociétés de tiers-financement avec l'éco système France Rénov'.

Dans le contexte du renforcement des incitations à la rénovation performante, ce document donne une évaluation positive de l'expérimentation et du rôle que peut jouer l'ensemble des sociétés de tiers-financement. Il préconise la pérennisation de cette distribution à toutes les sociétés de tiers-financement en l'intégrant dans le droit commun, et formule six recommandations pour accompagner cette démarche.

# Annexes

## Annexe 1 : Questionnaire diffusé auprès des ménages occupant des maisons individuelles

[Titre] Enquête auprès des clients des sociétés de tiers-financement (travaux individuels)

[Sous-titre] Enquête auprès des ménages ayant fait appel à des sociétés de tiers-financement pour un projet de rénovation énergétique de leur logement

Le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires réalise une étude auprès des ménages ayant bénéficié des services d'une société de tiers-financement. Ce questionnaire est composé d'environ 15 questions et le temps de réponse est de 15 minutes environ.

Les sociétés de tiers-financement permettent de financer tout ou partie des travaux de rénovation énergétique d'un bâtiment ainsi que d'accompagner des ménages ou des syndicats de copropriété de la conception jusqu'à leur réalisation. Les financements proposés sont adaptés aux ressources des ménages et aux gains énergétiques estimés. Ce questionnaire est entièrement anonyme, mais il vous est possible de renseigner vos coordonnées en toute fin si vous souhaitez contribuer aux suites de l'enquête.

Nous vous remercions vivement de votre participation !

[1<sup>ère</sup> page] Questions générales :

- 1) Vous avez reçu ce questionnaire car vous avez été en contact avec une société de tiers-financement pour des travaux de rénovation énergétique. Veuillez tout d'abord préciser laquelle (il s'agit de celle qui vous a transmis le lien vers ce questionnaire) :
  - Ile-de-France Energie
  - Centre-Val de Loire Energies
  - Régie du SPEE Hauts-de-France
  - OKTAVE (Région Grand Est)
  - Bordeaux Métropole Energie
  - AREC Occitanie
  
- 2) En quelle année avez-vous fait appel à cette société de tiers-financement ? (Renseigner l'année de la première prise de contact)
  - Avant 2020
  - 2020
  - 2021
  - 2022
  - 2023
  
- 3) De quelle(s) offre(s) avez-vous bénéficié auprès de cette société de tiers-financement ? (plusieurs réponses possibles)
  - Diagnostic/Audit énergétique
  - Accompagnement technique de la conception à la réception des travaux
  - Accompagnement dans la définition du projet de travaux
  - Ingénierie financière (définition du plan de financement)
  - Gestion des démarches administratives
  - Prêt financier
  - Suivi des travaux et contrôle de qualité
  - Je n'ai bénéficié d'aucune offre
  - Autre / Précisions sur votre réponse :  
.....
  
- 4) Descriptif rapide de votre projet (plusieurs réponses possibles) :
  - Isolation des murs
  - Isolation de la toiture

- Isolation des planchers bas
  - Isolation des combles
  - Changement des fenêtres
  - Changement des portes
  - Changement du chauffage
  - Ventilation
  - Autre / Précisions sur votre réponse :
- .....  
.....

#### Cheminement du projet :

5) Avez-vous tenté de vous orienter vers une banque pour financer votre projet, avant de vous tourner vers cette société de tiers-financement ?

- Oui
- Non

6) Comment avez-vous entendu parler de cette société de tiers-financement ? (plusieurs réponses possibles)

- Par un démarchage de la part de cette société
- Par un organisme d'information sur la rénovation énergétique (espace info énergie, conseiller FAIRE ou France Rénov', Agence locale de l'énergie)
- Par une collectivité (ex : mairie)
- Par une banque
- Par un artisan
- Par du bouche-à-oreilles (un voisin, un collègue, etc.)
- Par des recherches sur internet
- Par une annonce dans un journal local (ex : journal de la région, journal communal)
- Par un article de presse
- Lors d'un salon ou d'un événement
- Autre / Précisions sur votre réponse : .....

7) Pourquoi avez-vous décidé de faire appel à cette société ? (plusieurs réponses possibles)

- Elle était recommandée par les services publics
- Elle était recommandée par un artisan
- Elle vous avait été recommandée par une connaissance qui en était satisfaite
- Le fait que les travaux puissent être en partie financés avec les économies d'énergie vous a intéressé
- Le fait que cette société soit majoritairement publique était de nature à vous rassurer
- Vous aviez besoin de conseils et l'accompagnement semblait complet
- L'existence d'une telle structure a été le déclencheur pour vous lancer dans des travaux
- La présentation que vous en aviez eue vous a inspiré confiance
- Cette société apportait tout ce que nécessite un projet : prestations techniques, financières et financement
- Vous n'aviez pas d'autre solution pour financer votre projet
- Autre / Précisions sur votre réponse : .....

#### Gestion du projet par la société de tiers-financement :

8) Votre avis sur la gestion du projet par cette société de tiers-financement (une seule réponse possible) :

- Très satisfait
- Plutôt satisfait
- Plutôt insatisfait
- Complètement insatisfait

9) Quel rôle la société a-t-elle joué dans ces démarches ? (cocher)

	La société a été nécessaire à ces démarches	Ces démarches ont été facilitées par la société	Ces démarches n'ont pas spécialement été facilitées par la société	La société n'a joué aucun rôle dans ces démarches	Votre projet n'était pas concerné par ces démarches
Faire un état des lieux des points faibles et des points forts de votre logement en amont de votre projet					
Déterminer les travaux les plus adaptés à votre projet					
Identifier les aides auxquelles vous aviez droit					
Avancer les aides pour les travaux					
Accéder à un prêt pour financer votre projet					
Trouver des entreprises qualifiées					
Bénéficier d'un interlocuteur unique et de confiance					

**10) Quelles sont les principales qualités que vous attribuez à cette société au sujet de la gestion de votre projet ? (plusieurs réponses possibles)**

- Accompagnement tout au long du projet
- Un interlocuteur unique pour gérer toutes les démarches
- Proposition de financement basée sur les gains en termes d'économies d'énergie
- Confiance, relation-client
- Sécurité dans mes démarches (pas de surprise sur les coûts)
- Disponibilité
- Gain de temps dans mes démarches
- Gain d'efficacité dans mes démarches
- Plus adaptée à vos envies qu'un maître d'œuvre classique
- Plus accessible qu'une banque pour un projet de rénovation énergétique
- Plus qualifiée qu'une banque pour un projet de rénovation énergétique
- Autre / Précisions sur votre réponse : .....

**11) Quels sont les principaux défauts que vous attribuez à cette société au sujet de la gestion de votre projet ? (plusieurs réponses possibles)**

- Peu de disponibilité
- Démarches trop longues
- Offre trop coûteuse
- Peu adaptée à vos envies
- Conseillers peu/mal formés
- Autre / Précisions sur votre réponse : .....

**12) Commentaires supplémentaires à propos de cette société :**

.....  
.....  
.....

**13) Auriez-vous trouvé utile que cette société propose d'autres services ?**

- Oui (préciser lesquels) : .....
- Non

**[2ème page]**

**14) Avez-vous commencé les travaux dans le cadre du projet de rénovation ? (une seule réponse possible)**

- Oui [[-> ouvre la suite](#)]
- Non [[-> passe directement à la question 33](#)]

**15) Avez-vous commencé ces travaux à l'aide de cette société de tiers-financement ? (une seule réponse possible)**

- Oui
- Non

**16) Classe énergétique DPE de votre logement avant travaux :**

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

**17) Classe énergétique DPE de votre logement après travaux telle que projetée :**

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

**18) Quel est le montant total des travaux? (une seule réponse possible)**

- Moins de 20 000€
- Entre 20 000€ et 30 000€
- Entre 30 000€ et 40 000€
- Entre 40 000€ et 50 000€
- Entre 50 000€ et 60 000€
- Entre 60 000€ et 70 000€
- Plus de 70 000€
- Je ne sais pas

**19) Savez-vous si une partie des travaux est financée grâce aux économies d'énergie réalisées ? Si oui, veuillez préciser** (vous pouvez renseigner le montant total prévu, ou bien le montant mensuel ainsi que le nombre d'années correspondant) :

- ....

**20) Quel rôle les aides suivantes ont-elles joué dans le développement de votre projet ? (cocher)**

	Je trouve que ces aides ont été essentielles au projet	Je trouve que ces aides ont aidé au développement du projet	Je trouve que ces aides n'ont pas été déterminantes dans le projet	Vous n'en avez pas bénéficié
Crédit d'impôt pour la Transition Energétique (CITE)				
TVA réduite à 5,5%				
MaPrimeRénov'				
MaPrimeRénov' Sérénité (anciennement programme « Habiter Mieux » de l'Agence nationale de l'habitat)				
Prime énergie, liée aux Certificats d'économies d'énergie (CEE)				
Aides Action Logement				
Autre aide fiscale (déficit foncier, Denormandie, exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) par les collectivités, etc.)				

**21) Autre mention ou précision sur la ou les aides sollicitées ?**

.....

**22) Avez-vous souscrit un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) dans le cadre de votre projet de rénovation ?**

- Oui [\[> QUESTIONS 23 à 30\]](#)
- Non [\[> QUESTIONS 31 à 32\]](#)

**Pour les ménages ayant souscrit un éco-prêt à taux zéro :**

**23) Quel est le montant de cet éco-PTZ ?**

- Moins de 10 000€
- Entre 10 000 € et 15 000 €
- Entre 15 000 € et 20 000 €
- Entre 20 000 € et 25 000 €
- Entre 25 000 € et 30 000 €
- Entre 35 000 € et 40 000 €
- Entre 40 000 € et 45 000 €
- Entre 45 000 € et 50 000 €

**24) Quelle est la durée de ce prêt ?**

- Moins de 2 ans
- Entre 2 et 5 ans
- Entre 5 et 10 ans
- Entre 10 et 15 ans
- Entre 15 et 20 ans

[aux ménages n'ayant pas répondu Ile de France Energie ou Régie du SPEE Hauts-de-France à la Q1]

**25) Auprès de quelle banque avez-vous souscrit votre éco-PTZ ?**

.....

**25)a. Préciser le type d'éco-PTZ souscrit** (une seule réponse possible) :

- Eco-PTZ classique
- Mon éco-PTZ PrimeRénov
- Eco-PTZ Habiter Mieux
- Eco-PTZ « performance globale »
- Eco-PTZ de réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif

**25)b. Avez-vous rencontré des difficultés dans vos démarches auprès de cette banque pour souscrire à cet éco-PTZ ?** (une seule réponse possible)

- Oui, j'ai rencontré beaucoup de difficultés  
(Préciser lesquelles et pourquoi).....  
.....
- Oui, j'ai rencontré quelques difficultés  
(Préciser lesquelles et pourquoi) .....
- Non, je n'ai rencontré aucune difficulté

**25)c. S'il vous avait été possible ou connu que vous pouviez souscrire à un éco-PTZ auprès de la société de tiers-financement, auriez-vous préféré passer par cette dernière ?** (une seule réponse possible)

- Oui, tout à fait (préciser) .....
- Oui, pourquoi pas (préciser) .....
- Non, je ne vois pas de raisons particulières
- Non, je préfère passer par une banque (préciser) : .....
- Autre (préciser) : .....

[aux ménages ayant répondu Ile de France Energie ou Régie du SPEE Hauts-de-France à la Q1]

**26) Vous avez souscrit votre éco-PTZ auprès** (une seule réponse possible) :

- D'une banque (préciser) : .....

**26)a. Préciser le type d'éco-PTZ souscrit** (une seule réponse possible) :

- Eco-PTZ classique
- Mon éco-PTZ PrimeRénov
- Eco-PTZ Habiter Mieux
- Eco-PTZ « performance globale »
- Eco-PTZ de réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif

**26)b. Avez-vous rencontré des difficultés dans vos démarches auprès de cette banque pour souscrire à cet éco-PTZ ?** (une seule réponse possible)

- Oui, j'ai rencontré beaucoup de difficultés  
(Préciser lesquelles et pourquoi).....  
.....
- Oui, j'ai rencontré quelques difficultés  
(Préciser lesquelles et pourquoi) .....
- Non, je n'ai rencontré aucune difficulté

**26)c. S'il vous avait été possible ou connu que vous pouviez souscrire à un éco-PTZ auprès de la société de tiers-financement, auriez-vous préféré passer par cette dernière ?** (une seule réponse possible)

- Oui, tout à fait (préciser) .....
- Oui, pourquoi pas (préciser) .....
- Non, je ne vois pas de raisons particulières
- Non, je préfère passer par une banque (préciser) : .....
- Autre (préciser) : .....

- De la société de tiers-financement

**26)d. Avez-vous rencontré des difficultés dans vos démarches auprès de cette société de tiers-financement pour souscrire à cet éco-PTZ ? (une seule réponse possible)**

- Oui, j'ai rencontré beaucoup de difficultés  
(Préciser lesquelles et pourquoi) .....  
.....
- Oui, j'ai rencontré quelques difficultés  
(Préciser lesquelles et pourquoi) .....  
.....
- Non, je n'ai rencontré aucune difficulté

**27) Si le prêt que vous avez souscrit n'avait pas été à taux zéro, auriez-vous quand même engagé les travaux ? (une seule réponse possible)**

- Oui, complètement
- Oui, mais pas en totalité
- Non, ce n'est pas sûr
- Non, absolument pas

**28) Avez-vous dû adapter votre projet (faire des concessions sur certains travaux par exemple) pour le rendre éligible à l'éco-PTZ ? (une seule réponse possible) :**

- Oui (préciser) .....
- Non

**29) Avez-vous été limité par le plafond de votre éco-PTZ ?**

- Oui (préciser) .....
- Non

**30) Regrettez-vous d'avoir souscrit à un éco-PTZ, au lieu d'un prêt classique ?**

- Oui (préciser) .....
- Non

**Pour les ménages n'ayant pas souscrit à un éco-PTZ :**

**31) Vous avez bénéficié (une seule réponse possible) :**

- D'un prêt par la société de tiers-financement
- D'un prêt par une banque (préciser laquelle) : .....
- Vous n'avez bénéficié d'aucun prêt

**32) Auriez-vous été prêt à engager des travaux plus importants si on vous avait proposé un prêt à taux zéro pour financer votre projet (moins cher à terme puisqu'il n'y a pas d'intérêts à rembourser) ? (une seule réponse possible)**

- Oui (préciser) .....
- Non (préciser) .....

[3<sup>ème</sup> page]

**Autres questions :**

**33) Vous êtes (une seule réponse possible) :**

- Un couple sans enfant
- Un couple avec un ou plusieurs enfants
- Un homme/une femme seule
- Autre : .....

**34) Combien de personnes habitent dans votre logement ? .....**

**35) Quelle est la surface de votre logement ?**

- Moins de 30m<sup>2</sup>.
- Entre 30 et 60m<sup>2</sup>

- Entre 60 et 90m<sup>2</sup>.
- Entre 90 et 120m<sup>2</sup>.
- Entre 120 et 150m<sup>2</sup>.
- Entre 120 et 180m<sup>2</sup>.
- Plus de 180m<sup>2</sup>.

**36) Vous êtes** (une seule réponse possible) :

- Propriétaire occupant du logement ayant fait l'objet de travaux
- Propriétaire bailleur du logement ayant fait l'objet de travaux
- Autre : .....

**37) Quel âge avez-vous ?** (une seule réponse possible)

- Moins de 30 ans
- Entre 30 et 40 ans
- Entre 40 et 50 ans
- Entre 50 et 60 ans
- Entre 60 et 70 ans
- Plus 70 ans

**38) Depuis combien de temps détenez-vous votre logement ?** (une seule réponse possible)

- Moins d'1 an
- Entre 1 et 5 ans
- Entre 5 et 10 ans
- Entre 10 et 20 ans
- Plus de 20 ans

**39) Année de construction de votre logement :** .....

**40) Souhaitez-vous être éventuellement contacté par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires dans le cadre des suites de cette enquête ?** (une seule réponse possible)

- Oui (renseigner ci-dessous)

NOM, Prénom : .....

Adresse complète (numéro, voierie, code postal) : .....

Adresse mail : .....

- Non

[Conclusion]

**Un très grand merci pour votre participation à ce sondage !**

*Les informations recueillies sur ce questionnaire sont enregistrées dans un fichier informatisé par la sous-direction Financement et Economie du Logement de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature dans le cadre de l'évaluation de l'expérimentation concernant les sociétés de tiers-financement (telle que définie par l'article 140 de la loi de finances 2019). La base légale du traitement est celle d'une mission d'intérêt public.*

*Les données collectées seront seulement communiquées à des employés de la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (Ministère chargé du Logement).*

*Les données seront conservées au plus tard jusqu'en décembre 2024, et seront supprimées à la fin de la phase d'évaluation de l'expérimentation, si elle survient avant cette date.*

*Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données. Consultez le site [cnil.fr](http://cnil.fr) pour plus d'informations sur vos droits.*

*Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement de vos données dans ce dispositif, vous pouvez contacter le bureau en charge de ce traitement par mail à l'adresse suivante : fe1.dhup.dgalm@developpement-durable.gouv.fr.*

*Si vous estimatez, après contact avec ce correspondant, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.*



## Annexe 2 : Grilles d'entretien avec les ménages et les sociétés de tiers-financement

**Grille d'entretien pour les ménages**

Sections	Questions
Données sociologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pourriez-vous vous présenter ? Quel âge avez-vous ?</li> <li>- Quelle est votre situation personnelle (célibataire ou en couple, enfants à charge...) ? Etes-vous le propriétaire occupant ou bailleur du bien à rénover ?</li> <li>- Informations sur le logement: nombre d'occupants, surface habitable, année de construction, nombre d'années d'occupation ?</li> </ul>
Avis sur la STF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par quel biais avez-vous découvert la société de tiers-financement ? Pour quelles raisons avez-vous demandé ses services ?</li> <li>- Quel est votre avis sur l'accompagnement technique et administratif de la société ? Quels sont ses défauts, ses qualités ?</li> <li>- Les travaux ont-ils commencé grâce à l'accompagnement de la société ?</li> </ul>
Nature du projet de rénovation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelle est la chronologie de votre projet de rénovation énergétique ?</li> <li>- Quels postes de rénovation avez-vous retenus ? Combien de sauts de classes cela représente-t-il sur le DPE ?</li> <li>- Quel est le montant total de vos travaux, ainsi que votre reste à charge (en déduisant l'éco-PTZ) ?</li> <li>- De quels services avez-vous bénéficié avec la société (diagnostic, sélection des entreprises, demande des aides...) ?</li> </ul>
Financement du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quel est le montant des éventuelles aides publiques auxquelles vous avez eu droit (MaPrimeRénov', CEE, TVA 5,5...) ? Votre avis sur le parcours usager ?</li> <li>- <b>Si vous avez bénéficié d'un éco-PTZ :</b> vous a-t-il été distribué par la société ou une banque ? Quel est le montant du prêt, la durée de remboursement, et votre avis sur le parcours usager ? Votre projet a-t-il été limité par le plafond, ou avez-vous dû adapter le périmètre des travaux afin de les rendre éligibles ? Avec du recul, avez-vous d'éventuels regrets concernant l'éco-PTZ (sur le dispositif, sur son instruction...) ?</li> <li>- <b>Si vous n'avez pas bénéficié d'un éco-PTZ :</b> auriez-vous été prêt à engager plus de travaux si le prêt souscrit était à taux zéro ?</li> <li>- <b>Si vous résidez dans une autre région que les Hauts-de-France :</b> si la société avait pu vous octroyer directement l'éco-PTZ, auriez-vous choisi cet accompagnement financier ?</li> </ul>

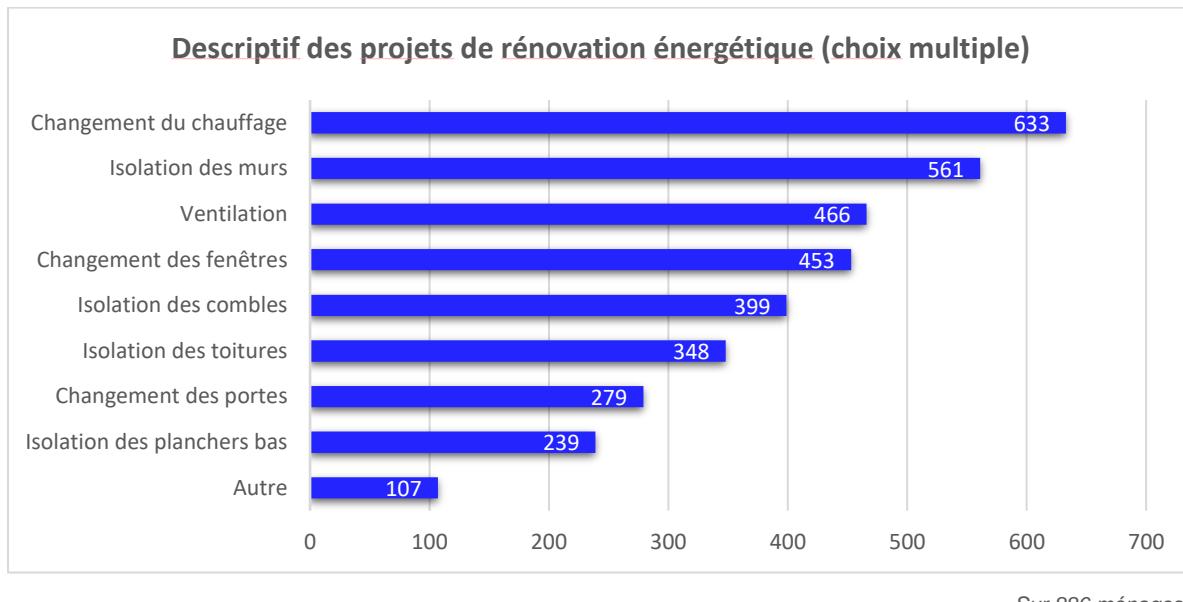
### Grille d'entretien pour les sociétés de tiers-financement

Sections	Questions
Activité de la STF	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En quelle année la société a-t-elle été créée ? Sous quel statut juridique ? Quelle est la composition du conseil d'administration et quel est le poids des acteurs ?</li> <li>- La société a-t-elle à charge des attributions de la région ? Si oui, comment ont-elles été définies ?</li> <li>- Combien de salariés avez-vous ? Quels sont les profils types ?</li> <li>- Gérez-vous des antennes locales ? Avec combien de mandataires travaillez-vous ?</li> <li>- Combien de rénovations globales (en maisons individuelles et copropriétés) avez-vous accompagné en 2022 ?</li> </ul>
Modèle d'accompagnement et de tiers-financement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation infra-territoriale : y a-t-il une articulation de votre activité avec les points FranceRénov' ?</li> <li>- Mode opératoire avec les mandataires : comment internalisez/externalisez-vous l'activité au niveau de l'accompagnement technique, administratif et financier ?</li> <li>- Prix de l'accompagnement STF : la société facture-t-elle par forfait ou proportionnellement au montant des travaux ? <b>Si Régie du SPEE Hauts-de-France</b> : combien de ménages ont bénéficié l'accompagnement financier en 2022 ?</li> <li>- Comment encouragez-vous les rénovations globales (notamment via l'audit énergétique) ?</li> <li>- Accompagnement financier (hors éco-PTZ) : combien de dossiers ont été préfinancés en 2022 ? Idem pour les prêts de tiers-financement ?</li> <li>- Selon vous, est-ce que le modèle STF est en concurrence avec les opérateurs AMO de l'Anah (notamment en OPAH) ?</li> <li>- Est-ce que le public accompagné est généralement modeste et exclu du marché bancaire ? Selon vous, la société est-elle en concurrence avec les banques ? <b>Si Régie du SPEE Hauts-de-France</b> : dites-nous-en plus sur le partenariat avec Eco Habitat ?</li> <li>-</li> </ul>
Argumentaire de la STF sur la distribution de l'éco-PTZ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Selon vous, quel est votre intérêt à distribuer des éco-PTZ ? Distinguez-vous des enjeux entre les travaux en maisons individuelles et en copropriétés ? Existe-t-il un intérêt à distribuer des éco-PTZ « gestes » ?</li> <li>- Comment prenez-vous en compte les économies d'énergie dans le montage des dossiers ? Cela vous permet-il d'engager moins de fonds propres ?</li> <li>- La distribution de l'éco-PTZ par la société permettrait-elle d'atteindre les publics exclus des prêts bancaires ?</li> <li>- Comment comparez-vous l'instruction faite de l'éco-PTZ par votre société avec celle des banques ?</li> </ul>
Réalités opérationnelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quel est le montant de fonds propres dédiés à la distribution des éco-PTZ ?</li> <li>- Comment cautionnez-vous vos prêts ? Le FGRE vous semble-t-il une option intéressante, idem concernant ses taux de couverture ?</li> <li>- A moyen et long termes, quels seront vos besoins en personnels ?</li> </ul>

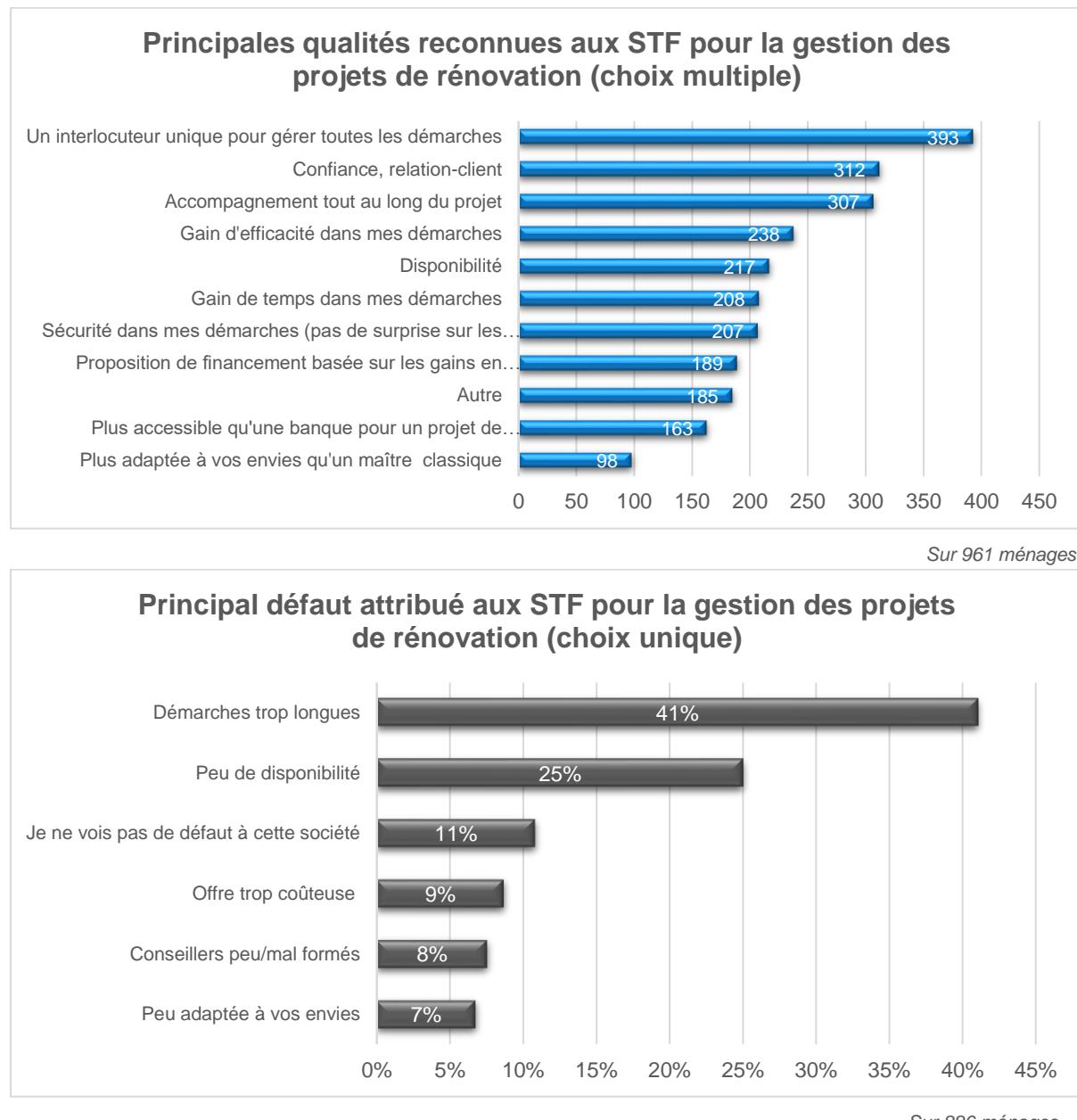
## Annexe 3: Comparaison des forfaits d'accompagnement facturés par les sociétés de tiers-financement (pour les maisons individuelles)

	Coût de l'audit énergétique	Forfait accompagnement technique	Forfait accompagnement financier	Accompagnement financier supplémentaire
Régie du SPEE des Hauts-de-France	Gratuit	1200€ TTC 720 € TTC si convention locale	1860€ TTC 720 € TTC si convention locale	- Eco-PTZ Prêt complémentaire à 3% sur 25 ans - Prêt à 3% sur 25 ans - Préfinancement à 100% gratuit - Prime CEE
AREC Occitanie (Rénov'Occitanie )	90€ TTC	480€ TTC	-	- Prêt à 0,5% sur 22 ans - Préfinancement de 20 000€ (500/700€ de frais de dossier) - Prime CEE jusqu'en 2022
Centre-Val de Loire Energies	480€ TTC	1800€ TTC si audit retenu 380€ TTC si redéfinition	-	- Prime CEE via conventions - Préfinancement gratuit
OKTAVE (Grand Est)	Gratuit	AMO : 2690€ TTC MOE : 3990€ / 4990€/ 5990€ TTC selon le nombre de postes	-	- Prime CEE - Préfinancement gratuit
Bordeaux Métropole Energies (Facirénov)	600€ TTC	MOE : 3990€ / 4990€/ 5990€ TTC selon le nombre de postes	-	- Prêt de tiers-financement sur 20 ans - Prime CEE

## Annexe 4 : Composition des projets de rénovation énergétique en maisons individuelles



## Annexe 5 : Qualités et défauts, selon les ménages, de l'accompagnement réalisé par les sociétés de tiers-financement





**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature**

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

Bureau des aides financières

Tour Séquoia – 92055 La Défense Cedex

Courriel : [fe.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:fe.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)

[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)