

MISSION FLASH

création d'une
«banque de la
rénovation»



YANNICK BORDE
Président Procivis



AMEL GACQUERRE
Sénatrice



MARIANNE MARGATÉ
Sénatrice



KOSTA KASTRINIDIS
Directeur des Prêts de la
Banque des Territoires



DANIELLE DUBRAC
Présidente de l'Unis

Synthèse littéraire



Fin 2024, les ministres du Logement, de l'Économie et des Finances, de la Transition écologique et de l'Énergie ont chargé M. Yannick Borde, président de Procivis, les sénatrices Amel Gacquerre et Marianne Margaté, la présidente de l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), Danielle Dubrac, et Kosta Kastrinidis, directeur des prêts de la Banque des Territoires, « **d'approfondir l'idée d'une ingénierie bancaire, partenariale et mutualisée [...] pour la rénovation énergétique, popularisée sous le nom de banque de la rénovation énergétique** ».

La mission doit explorer « les différents scénarii possibles pour qu'émerge un mode opératoire bancaire adapté à l'accompagnement, aux financements et aux parcours des Français en matière de rénovation énergétique ». Elle doit également « **intégrer la problématique du préfinancement des aides, pour que la trésorerie des ménages soit le moins impactée possible** ».

Dans le cadre de ses travaux, la mission a mené depuis janvier près d'une cinquantaine d'auditions avec les acteurs publics et privés de l'écosystème de la rénovation des logements d'une part, et les établissements financiers et de crédit d'autre part. La mission les remercie pour le temps qu'ils lui ont consacré.

Au regard des nombreux travaux déjà menés sur les enjeux de la rénovation du parc privé, **la mission a décidé de produire un court livrable, comportant des scénarios et des préconisations opérationnels, susceptibles de répondre aux besoins des particuliers ainsi qu'aux attentes des acteurs financiers**, et donc de constituer de réels facteurs d'accélération du financement de la rénovation des logements.

Liste indicative des rapports et études réalisés sur la rénovation des logements privés :

- **Mars 2021** - Olivier Sichel - Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés
- **Octobre 2022** - Ademe - Financer la rénovation énergétique performante des logements
- **Mars 2023** - CNR Logement GT n° 3 - Faire du logement l'avant-garde de la transition écologique
- **Juillet 2023** - Assemblée nationale - Mission d'information sur les dépenses fiscales et budgétaires en faveur du logement et de l'accession à la propriété, présentée par MM. Daniel Labaronne et Charles de Courson
- **Octobre 2023** - Banque des Territoires - Mission exploratoire sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté
- **Octobre 2023** - Assemblée nationale - Mission d'information (...) sur la rénovation énergétique des bâtiments, présentée par Mmes Julie Laernoës et Marjolène Meynier Millefert
- **Mai 2024** - Assemblée nationale - Rapport d'information (...) sur l'évaluation de l'adaptation des logements aux transitions démographique et environnementale, présenté par Mmes Véronique Louwagie et Annie Vidal
- **Juin 2024** - Ademe - Financement de la rénovation des logements des propriétaires occupants en précarité
- **Juillet 2024** - Sénat - Rapport sur la paupérisation des copropriétés immobilières, présenté par Mmes Amel Gacquerre et Marianne Margaté
- **Septembre 2024** - Procivis - La banque de la rénovation et de l'adaptation des logements

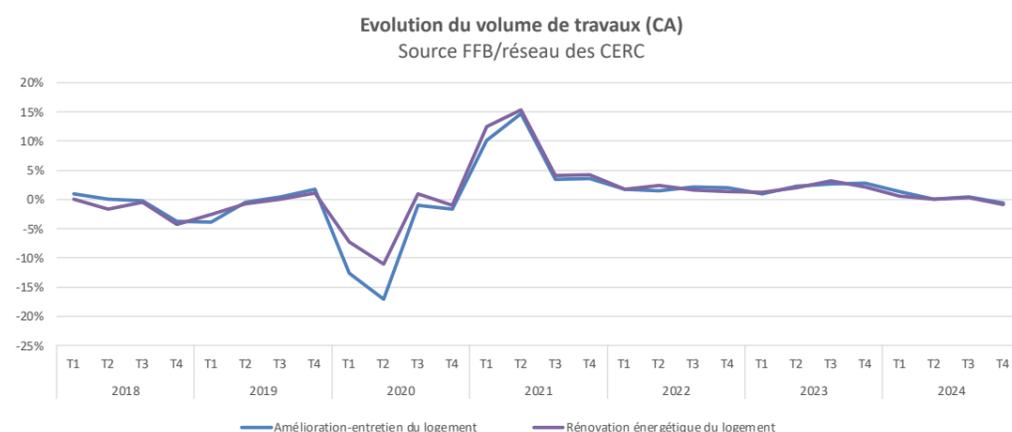
Table des matières

1. DES BESOINS DE RÉNOVATION MULTIPLES ET CONSIDÉRABLES	5
1.1 Les besoins de rénovation énergétique	5
1.2 Les besoins d'amélioration de l'habitat	7
1.3 Les besoins d'adaptation des logements au vieillissement de la population	8
1.4 Les besoins d'adaptation des logements au changement climatique	9
1.5 Une augmentation significative des besoins	10
2. DES FINANCEMENTS ÉPARS	15
2.1 Une structure de financement qui repose largement sur l'épargne	15
2.2 Le financement public	16
2.3 Les financements bancaires	17
2.4 Le financement par des acteurs spécialisés	20
2.5 Une augmentation significative des besoins de financement	21
3. DE MULTIPLES FREINS À LA GÉNÉRALISATION DES RÉNOVATIONS	22
3.1 Des blocages de différentes natures	22
3.2 Le coût des travaux	23
3.3 Une offre bancaire en développement, mais « limitée »	24
3.4 Le préfinancement des aides	25
4. DES PUBLICS PEU OU NON COUVERTS	26
4.1 La copropriété	26
4.2 Les propriétaires modestes ou âgés	29
5. BANQUE DE LA RÉNOVATION : QUELLE RAISON D'ÊTRE ?	31
5.1 Un parti pris stratégique : permettre aux banques de s'emparer du marché de la copropriété	31
5.2 Un instrument mutualisé et un dispositif partenarial	31
5.3 La valeur ajoutée d'une démarche collective de type « banque de la rénovation »	33
5.4 Situation actuelle de couverture du marché	35
5.5 Situation cible de couverture du marché	35
6. BANQUE DE LA RÉNOVATION : QUELS SERVICES ?	36
6.1 Les services fondamentaux de la banque de la rénovation	36
6.1 Le schéma opérationnel des services de la « banque de la rénovation »	38
7. BANQUE DE LA RÉNOVATION : ÊTRE OU NE PAS ÊTRE ?	39
7.1 Scénario « ne pas être » : la concurrence entre les acteurs détermine l'évolution du marché	40
7.2 Scénario « être » : un instrument mutualisé et un dispositif partenarial	41
8. BANQUE DE LA RÉNOVATION : ÊTRE OU NE PAS ÊTRE UNE BANQUE ?	42
9. BANQUE DE LA RÉNOVATION : PARTIR DE RIEN OU DE QUELQUE CHOSE ?	43
10. SYNTHÈSE DES SCÉNARIOS	44

Périmètre de la mission : extension à l'amélioration et à l'adaptation des logements

La mission a décidé, en accord avec les Ministres signataires, d'orienter ses travaux vers la recherche d'une solution mutualisée de financement consacré à tous les types de rénovation.

En effet, les ménages considèrent leurs travaux globalement et n'utilisent pas les catégories des pouvoirs publics (« rénovation énergétique », « amélioration », « adaptation »). La majorité des travaux qu'ils effectuent visent plusieurs objectifs, et les volumes de travaux d'amélioration et de rénovation énergétique se superposent. (cf. graphique ci-dessous présentant les évolutions en volume du nombre de chantiers¹)



Par ailleurs, la rénovation des logements recouvre des enjeux écologiques, sanitaires et sociaux, d'égale importance pour la puissance publique, et où les objectifs d'intérêt général croisent les nécessités physiques.

- **La rénovation énergétique** des logements revêt un caractère d'urgence à la mesure de ce qu'est l'urgence écologique. L'objectif européen de neutralité carbone en 2050 posé au niveau européen et décliné en France dans la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) exige 700 000 rénovations par an. La loi Climat et Résilience a fait entrer cette urgence dans le champ normatif, et les politiques publiques du logement ont été réorientées en ce sens, notamment à travers le déploiement de MaPrimeRénov'. Les répercussions sont potentiellement très importantes sur le marché du logement puisque de nombreux logements pourraient sortir du parc locatif ou voir leur valeur dégradée.

- **La préservation et l'amélioration de l'habitat sont des enjeux économiques et sociaux majeurs.** Le parc de copropriétés dégradées constitue l'un des symptômes de la grave crise du logement et de l'hébergement : y sont assignés des

ménages ne pouvant accéder au logement social et des propriétaires pauvres ne sachant faire face à leurs charges. Il est urgent de lutter contre toutes les situations d'indignité dans le logement. C'est notamment l'objet du Plan Initiatives Copropriétés. Au-delà, la qualité de vie dans le logement, le confort, est un objectif qui concerne une grande partie des ménages, notamment les plus modestes, qui habitent plus souvent dans des passoires thermiques.

- L'enjeu de **l'adaptation des logements au vieillissement**, alors que la demande sociale est de pouvoir vivre le plus longtemps possible « chez soi », est tout aussi critique. Toujours en 2050, la population de plus de 60 ans représentera 35 % de la population française, soit 15 points de plus qu'en 1990. Plus de 10 000 personnes de plus de 65 ans décèdent chaque année à la suite d'une chute, souvent faute d'adaptation des logements. La puissance publique accompagne ces adaptations à travers le dispositif MaPrimeAdapt.

- Enfin, les **enjeux d'adaptation du parc au changement climatique** (renforcement de structures, confort d'été...) commencent à être pris en compte par les acteurs, notamment financiers, soucieux de la valeur des biens financés ou assurés, et par les particuliers dans leurs décisions de travaux.

1. Des besoins de rénovation multiples et considérables

Le parc privé représente 32,4 millions de logements, soit 85 % du parc total de logements (38 millions). Les logements collectifs, situés dans un immeuble comprenant plusieurs logements, représentent 39 % de ce parc².

2023	Individuel	Collectif	Total	% Collectif
Résidences principales	16,4	9,2	25,6	36%
Propriétaires occupants	14	3,8	17,8	22%
Locataires	2,4	5,3	7,8	69%
Résidences secondaires	2	1,7	3,7	47%
Logements vacants	1,4	1,6	3,1	54%
TOTAL	19,8	12,6	32,4	39%

source : Insee et SDES Estimations annuelles du parc de logements

1.1 Les besoins de rénovation énergétique

Au moins 10 millions de logements sont à rénover d'ici 2034 pour traiter l'indécence et inscrire l'existant dans la trajectoire de la SNBC.

- Près de **5,5 millions de logements du parc privé, soit 17,2 % de ce parc, seraient des passoires énergétiques** (étiquettes F et G du DPE). Cette propor-

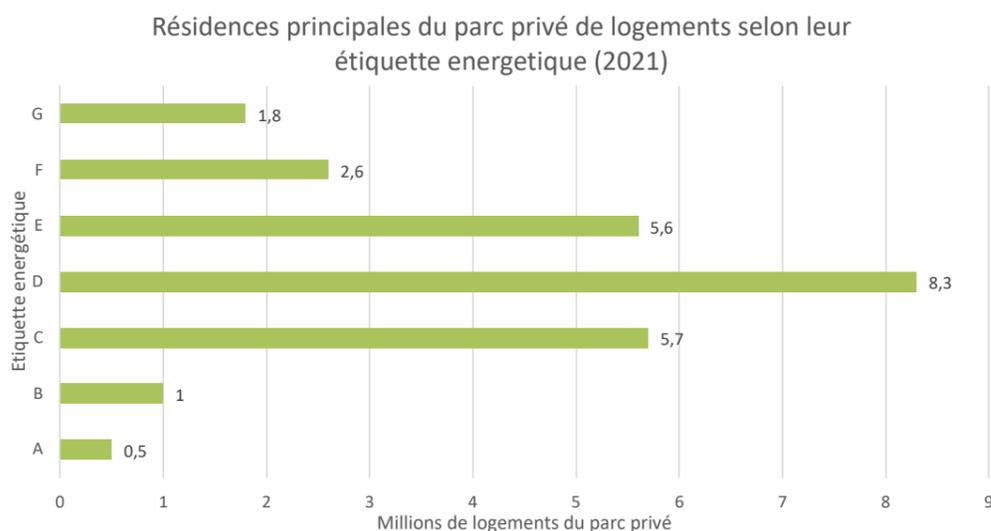
¹ Source : https://www.cerc-actu.com/wp-content/uploads/2025/03/Analyse_4T2024.pdf

² Insee et SDES 2023 <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rapport-du-compte-du-logement-2023>

tion serait de **15,9 % pour les locations du parc privé** (contre 7,4 % pour les logements du parc social), supérieure à celle des logements occupés par leurs propriétaires (14,6 %), mais nettement moindre que celle des **logements vacants (20,4 %) et des résidences secondaires (26,6 %)** ³.

- Sur le seul parc privé des résidences principales en Métropole (25,5 millions d'unités), **10 millions de logements sont classés E, F et G**, et donc à rénover au plus tard d'ici 2034 ⁴ pour se conformer à la loi Climat et Résilience. Sur ces 10 millions de logements, 64 % sont des maisons et 36 % des appartements en copropriété.

- La trajectoire de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC) invite à une rénovation de l'ensemble du parc existant résidentiel afin **d'atteindre un niveau BBC équivalent en moyenne sur l'ensemble du parc d'ici 2050**.⁵



Selon l'Ademe, le chiffre de 10 millions de logements est sous-estimé, notamment en considération des objectifs européens en matière d'énergie et de climat qui appellent un changement de vecteurs énergétiques au-delà des logements classés E, F ou G. L'agence pointe aussi le fait que, parmi les 10 millions de logements évoqués, un grand nombre se situe en copropriétés, ce qui implique des travaux sur les parties communes qui viennent alourdir le ticket moyen d'intervention.

³ Observatoire national de la rénovation énergétique ONRE données DPE 2024, sur la base de l'analyse de 37,2 millions de logements, dont 30,6 résidences principales

⁴ Depuis le 1er janvier 2025, il n'est plus possible de louer un logement ayant un DPE classé G (cela concerne aussi le renouvellement du bail ou sa reconduction tacite). À partir de 2028, cela concernera les logements appartenant à la classe F, puis à partir de 2034, les logements appartenant à la classe E.

⁵ <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/strategie-nationale-bas-carbone-snbc#la-trajectoire-cible-et-les-budgets-carbone-2>

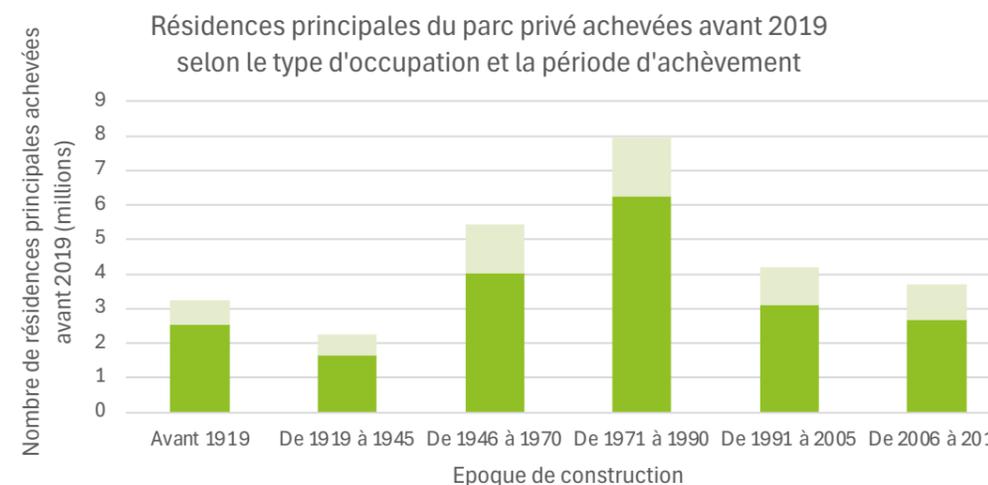


1.2 Les besoins d'amélioration de l'habitat

La répartition des logements par date de construction est également un indicateur des besoins en rénovation.

- Parmi les résidences principales du parc privé, 41 % des logements ont été construits avant 1970, 70 % des logements avant 1990 et ont donc plus de 35 ans.

- **Les copropriétés sont en moyenne plus anciennes que le parc de logements individuels, surtout celles de plus petite taille.** Le nouveau référentiel des copropriétés (CoproFF) recensait en 2023 près de 850 000 copropriétés : 66 % ont été construites avant 1975, et cette proportion atteint 73 % pour celles de moins de 10 lots d'habitation.



Source : Estimation à partir des données Insee RP 2021 et Anil obs. loyers

■ Propriétaires occupants ■ Locataires

Enfin, et comme le rappelle la Fondation pour le logement des défavorisés, « si le parc de logements s'est incontestablement amélioré depuis les années 1950, le **mal-logement lié à de mauvaises conditions d'habitat est loin d'avoir disparu** : mauvaise qualité des logements, insalubrité et indécence, copropriétés dégradées, passoires thermiques, etc. Une partie du parc de logements privé exige des interventions lourdes pour lutter contre des situations d'habitat indigne, insalubre ou non décent, phénomène dont "l'ampleur reste mal appréhendée" : seraient concernés **400 000 à 420 000 logements indignes en métropole et 147 000 en outre-**

mer. D'après l'enquête nationale logement (ENL) 2020, la **part de résidences principales comportant au moins un défaut grave de confort [...] est de 45 % pour les ménages occupant un logement construit avant 1949** atteignant jusqu'à **56 % des ménages locataires d'un logement collectif privé** »⁶.

Les copropriétés, notamment celles avec une forte proportion de locataires (et donc de propriétaires bailleurs), peuvent en effet cumuler les dysfonctionnements qui, inscrits dans la durée, conduisent à leur dégradation : mauvais état du bâti, mauvaise situation financière du syndicat de copropriétaires, difficultés de gestion et de gouvernance, problèmes de solvabilité des copropriétaires et situation sociale des habitants. Une copropriété est qualifiée de fragile en présence de l'un de ces dysfonctionnements alors que les copropriétés en difficulté les cumulent tous. Sur la base des données Filocom⁷ 2019, l'Anah estime à **116 000 les copropriétés au plus fort risque, soit 20 % du parc étudié**⁸.

1.3 Les besoins d'adaptation des logements au vieillissement de la population

Au 1er janvier 2024, les personnes âgées de plus de 65 ans représentaient plus de 20 % de la population française, dont la moitié avait plus de 75 ans. La part des 65 ans et plus augmente continuellement depuis 1980, avec une accélération depuis 2010. Les 75-84 ans étaient 4,1 millions en 2020 ; ils seront 6,1 millions en 2030, une croissance exceptionnelle⁹. Or, cette population vit à domicile (96 %), souvent en tant que propriétaire (70 % contre 57 % pour la moyenne nationale), et souhaite unanimement y rester.

En 2019, une femme de 65 ans pouvait espérer vivre 11,5 ans sans incapacité et 18,5 ans sans incapacité sévère ; un homme, respectivement 10,4 ans et 15,7 ans¹. Selon la DREES (2020), si l'espérance de vie progresse sans entraver l'autonomie, 6,5 millions de seniors supplémentaires vivront chez eux en 2030.

Ces considérations démographiques et sociologiques amènent à **évaluer à 2,3 millions le nombre de logements à adapter d'ici 2033, soit un volume de travaux de 1,9 Md€ par an**.

Ainsi, l'objectif de l'Anah pour MaPrimeAdapt' est de soutenir l'adaptation de 680 000 logements en 10 ans, selon le calendrier suivant :

- 250 000 logements sur la période 2023-2027 (pour 2023 : aide de l'Anah et aide de la CNAV), soit en moyenne 50 000 logements par an pour un montant moyen annuel de 300 millions d'euros par an ;

6 État du mal-logement en France 2025 - Fondation pour le logement des défavorisés

7 Filocom - Fichier des logements par communes - DGFIP

8 Cette proportion de 20 % se retrouve également à partir des données de l'outil CoproFF en considérant la valeur des biens par rapport au marché local : 20 % du parc des copropriétés référencées dans Coproff, soit 175 000 copropriétés, présentent un prix moyen inférieur de 20 % à la moyenne des prix du marché local. CoproFF : référentiel national des copropriétés mis en place en 2023 par le Cerema et l'Anah à partir du Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC) et des fichiers fonciers, il se veut aussi exhaustif que possible sur le parc en copropriétés, y compris pour celles non encore immatriculées.

9 Rapport interministériel sur l'adaptation des logements, des villes, des mobilités et des territoires à la transition démographique - Luc Broussy

- 430 000 logements sur la période 2028-2032, soit en moyenne 86 000 logements par an pour un montant moyen de 500 millions d'euros par an¹⁰.



1.4 Les besoins d'adaptation des logements au changement climatique

Les coûts de l'adaptation au changement climatique sont encore difficiles à appréhender, mais ils se chiffrent, et même a minima, en milliards¹¹. L'effort additionnel aux travaux de rénovation énergétique (les deux convergeant pour l'essentiel) afin d'adapter les logements aux vagues de chaleur est estimé à 3 Md€ par an, auxquels il faudrait ajouter les coûts de l'adaptation aux inondations et au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux via des actions de prévention (renforcement de fondations...) et de résilience (installation des compteurs d'électricité dans les étages...).

L'absence d'un cadre commun freine l'adaptation des bâtiments au réchauffement climatique. Les vagues de chaleur ont déjà des impacts économiques et sanitaires majeurs, et leur intensification aggraverait la situation. Actuellement, la climatisation est la réponse dominante, bien qu'elle entraîne des externalités négatives. Des solutions alternatives existent et doivent être intégrées aux politiques de rénovation et construction, malgré un surcoût estimé entre 2% et 10%. L'adaptation nécessite aussi une sensibilisation accrue et une approche systémique. Enfin, des recherches supplémentaires sont requises pour mieux évaluer les besoins et l'efficacité des stratégies d'adaptation.

La quantification des risques et les réponses restent floues, car la rénovation énergétique seule ne suffit pas à adapter les logements au changement climatique. Si MaPrimeRénov' atténue le réchauffement en réduisant les émissions et la consommation d'énergie, elle ne répond pas aux trois risques majeurs identifiés par la Cour des Comptes : pics de chaleur, retrait-gonflement des argiles et inondations.

10 Extrait du rapport d'information de mai 2024 sur l'évaluation de l'adaptation des logements aux transitions démographique et environnementale, page 52

11 Institut 4CE - Vagues de chaleur : ce que l'on peut dire des coûts de l'adaptation des bâtiments - Juin 2024 et Cour des comptes, La rénovation énergétique des bâtiments, référentiel adressé à la Première ministre le 28 juillet 2022 ; données actualisées en 2023 pour l'année 2022

1.5 Une augmentation significative des besoins

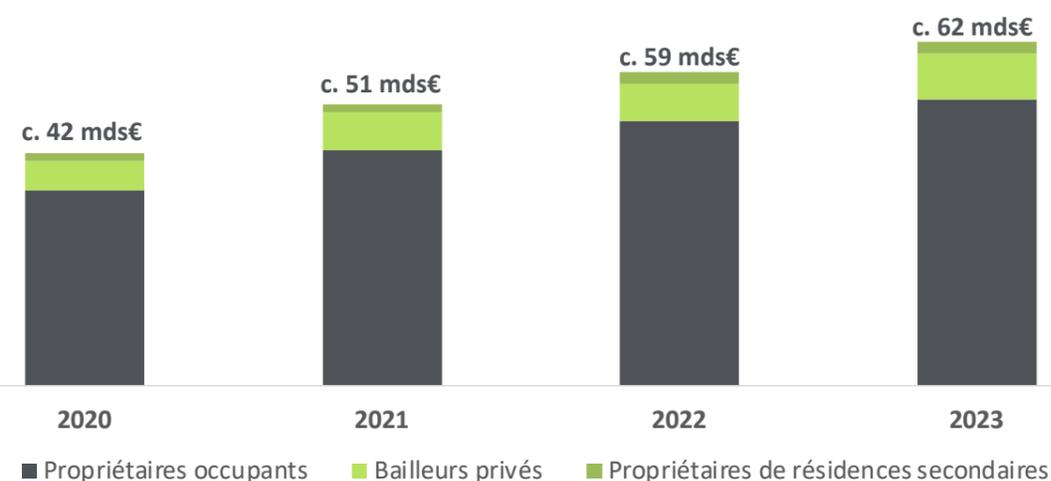
1.5.1 Le niveau actuel de dépenses de rénovation est estimé autour de 85 Md€ TTC en 2023

Les travaux d'entretien et d'amélioration des logements recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage, rénovation énergétique, etc.). Ils sont considérés comme de gros travaux d'entretien-amélioration, classés en investissements, dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie, et sinon en dépenses courantes. À titre d'exemple, pour des travaux de rénovation énergétique et d'isolation, le changement de fenêtre en double ou triple vitrage est comptabilisé en dépenses courantes (travaux de menuiserie), tandis que l'isolation thermique et le changement de mode de chauffage sont comptabilisés en gros travaux parmi les dépenses d'investissement¹². Ainsi, les estimations des efforts de rénovation varient selon le périmètre retenu, la méthodologie choisie, et selon qu'elles sont présentées en euro courant ou non, et HT (point de vue des entreprises) ou TTC (point de vue des ménages).

L'objectif de la mission est de faciliter, si besoin, l'accès des propriétaires aux financements, ce qui suppose de retenir le point de vue TTC (abstraction faite d'éventuelles variations du taux de TVA et de l'inflation).

Selon les données publiques du compte satellite du logement (CSL), en 2023, l'investissement en gros travaux sur le logement réalisé sur le parc privé atteignait 61,8 Md€, dont 50,2 Md€ à destination de la propriété occupante, 8,1 Md€ pour les logements locatifs privés et 3,5 Md€ pour les résidences secondaires. Sur la période 2018-2023, le taux de croissance annuel de ces investissements était proche de 7 %, traduisant essentiellement un effet prix.

Investissements en travaux d'entretien et amélioration du parc de logements privés en mds €



12 Rapport du compte du logement 2023

Pour estimer le niveau actuel des dépenses de rénovation, il faut ajouter à ces gros travaux une quote-part des dépenses d'entretien et petits travaux réalisées par les ménages : 227 Md€ en 2023, dont 147 Md€ par les propriétaires accédant à la propriété. En faisant l'hypothèse que cette quote-part est de 10 %, le total actuel des dépenses de rénovation serait de l'ordre de 85 Md€ en 2023¹³.

2023 (données INSEE CSL)	Propriétaires occupants (PO)			Logements parc locatif privé	Résidences secondaires	TOTAL
	Accédants (avec emprunt immo)	Non accédants	Ensemble			
Nombre de logements (millions)	6 930	10 902	17 832	7 773	3 715	29 320
Gros travaux d'entretien-amélioration (Md€)	22,7	27,5	50,2	8,2	3,5	61,8
moyenne par logement (€)	3,3	2,5	2,8	1,1	0,9	2,1
Entretien et petits travaux dans les logements (Md€)	147,7	48,9	196,6	18,5	12,6	227,8
moyenne par logement (€)	21,3	4,5	11,0	2,4	3,4	7,8
hypothèse de la part de ces travaux correspondant à des dépenses de rénovation significatives: 10%						
dont travaux de rénovation	14,8	4,9	19,7	1,9	1,3	22,8
Total estimé des dépenses de rénovation (Md€)	37,4	32,4	69,8	10,0	4,8	84,6
moyenne par logement (€)	5,4	3,0	3,9	1,3	1,3	2,9
					dont copro:	2
						3495,3%

À noter que cette estimation est un peu supérieure à celle d'autres acteurs, traduction des différences de périmètre et de méthodes. Ainsi l'ensemble des dépenses d'entretien, d'amélioration et d'agrandissement de l'habitat privé des ménages est chiffré en 2023 à **71 Md€ HT** par le Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH), dont 14Md€ dans le cadre d'auto-rénovations¹⁴. Par ailleurs, I4CE¹⁵ estime ces dépenses à **66Md€** en 2023 comprenant **17 Md€ pour les investissements réalisés spécifiquement orientés vers l'efficacité énergétique des logements** (contre une estimation des besoins à 22 Md€ dans le cadre la SNBC).

Dans cette enveloppe, le niveau de dépenses correspondant aux logements en copropriété est a priori très faible, de l'ordre de 1,7 Md€/an.

- I4CE estime que, sur les 17 Md€ d'investissement réalisés en 2023 spécifiquement orientés vers l'efficacité énergétique, 10 % sont réalisés pour la rénovation d'immeubles collectifs en copropriété (1,7 Md€ en 2023 et 1,6 Md€ en 2022).
- Sur la base d'une analyse du Registre national des copropriétés (RNC), la Banque des Territoires relevait 3,4 Md€ de travaux réalisés par 165 000 copro-

13 Sur la base de cette hypothèse d'une quote-part de 10% des dépenses d'entretien et petits travaux ajoutée aux investissements en gros travaux, le niveau actuel des dépenses de rénovation est estimé à : 61,8 + 7,8 = 84,6 Mds€

14 Pour mémoire, la FFB chiffre à 79 Md€ HT en 2023 l'activité des entreprises de travaux pour l'entretien et l'amélioration des logements, chiffre qui inclut l'activité pour le compte des bailleurs sociaux.

15 Source Institut I4CE - Panorama des financements Climat - édition 2023

propriétés en 2022, soit un montant moyen par copropriété de 6 k€ et moins de 300 € par lot¹⁶. Il s'agissait d'une majorité de travaux d'entretien puisque seulement 1,4 Md€ de travaux était d'un montant moyen par lot supérieur à 4 000 €. Ces gros travaux avaient été réalisés par 7 100 copropriétés pour un montant moyen de 200 000 € par copropriété et de 9 400 € par lot.

Ces données de travaux étaient disponibles sur 422 000 copropriétés. En les extrapolant aux 550 000 copropriétés du RNC en 2022 et à toutes les copropriétés recensées dans CoproFF (870 000 en 2023), le montant total de dépenses d'entretien et travaux réalisés par les copropriétés peut être estimé à 7 Md€, dont **3 Md€ de gros travaux, soit 4 % du niveau total d'investissement dans le parc privé.**

Il s'agit d'une fourchette haute puisque l'on peut supposer que les copropriétés non immatriculées au RNC font moins de travaux (elles sont plus petites, n'ont souvent pas de syndic...).

1.5.2 Les dépenses de rénovation devraient augmenter d'au moins 12 Md€ par an, pour atteindre 96 Md€ par an à horizon 2030

Au regard des enjeux du parc privé et des objectifs de performance fixés, les besoins de rénovation des logements sont considérables. La fourchette des estimations est considérable puisqu'elle se situe entre 19 Md€/an pour atteindre jusqu'à 60 Md€/an.

- Rénover énergétiquement les 10 millions de résidences principales du parc privé classées E, F, G sur 10 ans supposerait de traiter 1 million de logements par an pour **un coût total annuel de l'ordre de 55 Md€¹⁷, dont 18 Md€ pour les 3,3 millions de logements du parc locatif privé classés E, F, G** qui doivent être rénovés dans les 10 ans pour pouvoir continuer à être loués. Selon l'estimation d'I4CE, la Stratégie nationale bas-carbone suppose de porter les investissements spécifiquement orientés vers l'efficacité énergétique à 31 Md€ par an en moyenne d'ici 2030, soit une **augmentation du niveau brut des dépenses de +14 Md€.**

À ces besoins relatifs à l'efficacité énergétique, il faut aussi ajouter :

- le marché de **l'adaptation des logements au vieillissement, estimé à 1,9 Md€ par an dès 2027¹⁸,**
- les coûts de l'adaptation au changement climatique qui se comptent également, et même au minimum, en milliards. L'effort additionnel pour **adapter les logements aux vagues de chaleur est estimé à 3 Md€ par an¹⁹,** auxquels il faudrait

¹⁶ Analyse de la Banque des Territoires dans le rapport de la mission exploratoire sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté, pages 38 et 39

¹⁷ Les estimations sont réalisées sur la base d'un coût de rénovation moyen de 55 000 € TTC par logement.

¹⁸ Étude EY pour France Silver Éco, https://www.ey.com/fr_fr/insights/government-public-sector/l-adaptation-des-logements-au-vieillissement-de-la-population : 2,3 millions de logements devraient être adaptés dans la décennie à venir (2024-2033), avec une croissance progressive de 100 000 logements en 2024 à 230 000 en 2030, à adapter chaque année

¹⁹ Source : Institut 4CE – Vagues de chaleur : ce que l'on peut dire des coûts de l'adaptation des bâtiments – Juin 2024

ajouter les coûts de l'adaptation aux inondations et au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux via des actions de prévention (renforcement de fondations...) et de résilience (installation des compteurs d'électricité dans les étages...).

La mise en œuvre de ces ambitions se traduira toutefois par une augmentation moindre des volumes de travaux, notamment du fait de la **réorientation d'une partie des dépenses d'entretien et d'amélioration des logements vers des travaux répondant à ces exigences²⁰.**

Afin de cerner un volume de marché, et dans une hypothèse plutôt basse, il a été émis l'hypothèse d'une rénovation de 3,3 millions de logements sur 10 ans dans le parc privé dans son ensemble (soit 10 % du parc privé total ou 13 % du parc de résidences principales) et concernant les maisons individuelles et les logements en copropriété à due proportion de leur part du parc des résidences principales.

- En termes annuels, cette hypothèse suppose **en brut +18 Md€ de dépenses de rénovation par an** (200 000 rénovations de maisons individuelles par an pour 11,7 Md€ et 100 000 rénovations de logements en copropriété par an pour 6,6 Md€).

- Cela se traduit par une **augmentation nette du volume de travaux de +12 Md€/an**, sur la base d'un taux de réaffectation des dépenses existantes de 50 % pour les maisons individuelles et de seulement 10 % pour les copropriétés, au regard du niveau particulièrement bas des travaux réalisés en copropriété, ce qui permet d'atteindre un niveau cible par an de 9 Md€. Cette estimation est cohérente avec l'estimation de la Banque des Territoires en 2023, qui était là encore une fourchette basse, hors inflation, et ne tenant pas compte des coûts de travaux significativement plus élevés pour les copropriétés les plus dégradées (jusqu'à 100 k€ par logement).

Volume de rénovations (Md€)	Niveau actuel estimé (2023)	Besoins supplémentaires / an			Niveau cible Md€/an
		Bruts	% réaffecté	Nets	
Maisons	81,6	11,7	50%	5,9	87,5
Copropriétés	3	6,6	10%	5,9	8,9
TOTAL	84,6	18,3		11,8	96,4

L'analyse de la structure de financement actuelle des dépenses de rénovation (cf. infra) permet d'affirmer **qu'atteindre cette cible de 96,4 Md€/an de dépenses de rénovation des logements privés suppose d'augmenter considérablement les financements bancaires mobilisés par les ménages**, en augmentant le taux de recours au crédit et la proportion que représentent les emprunts dans le plan de financement des travaux, et ce, tout particulièrement pour les copropriétés.

²⁰ Dans le modèle d'I4CE, la variation des dépenses totales d'entretien et d'amélioration est limitée à 7 Md€/an entre 2024 et 2030 pour atteindre 73 Md€ en 2030 alors que les dépenses pour des rénovations énergétiques performantes augmentent de 14 Md€ sur la période, soit un taux de réorientation des dépenses existantes de 50 %.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



- La rénovation énergétique désigne l'ensemble des travaux réalisés dans un bâtiment ou d'un logement (maison, ou appartement) dans le but d'améliorer son efficacité énergétique.
- L'objectif est de réduire la consommation d'énergie, ce qui permet de diminuer les coûts énergétiques et de réduire l'impact environnemental.

Individuel 27 Mds

Copropriété 4 Mds

31 mds € / an

AMÉLIORATION



- L'amélioration est une action de remise en état ou de modernisation d'un bâtiment ou d'un logement (maison, ou appartement).
- Elle consiste notamment à réparer, restaurer ou remplacer certains éléments défectueux, endommagés ou obsolètes.
- L'amélioration peut avoir pour objectif le confort, l'esthétique, la sécurité, la valorisation d'un bien immobilier ou sa « liquidité », c'est-à-dire la possibilité de le vendre plus aisément.

Individuel 55 Mds

Copropriété 5 Mds

60 mds €² / an

ADAPTATION AU VIEILLISSEMENT



- La rénovation pour l'adaptation au vieillissement se réfère aux travaux effectués dans un bâtiment ou logement pour le rendre plus accessible et confortable pour les personnes âgées ou en situation de handicap.
- L'objectif de cette rénovation est de favoriser le maintien à domicile et l'autonomie en anticipant les difficultés qui peuvent survenir en raison de l'âge ou des problèmes de mobilité.

Individuel

Copropriété

2 Md€ / an

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



- L'adaptation des bâtiments au changement climatique repose sur des choix de construction et de rénovation visant à protéger maisons et immeubles des aléas climatiques.
- Ces derniers, en tant que risques systémiques, rendent la quantification du marché complexe.

Individuel

Copropriété

3 Md€ / an
(estimation très basse)

96 Mds / an à horizon 2030 - Soit + 12 mds € / an par rapport à 2024

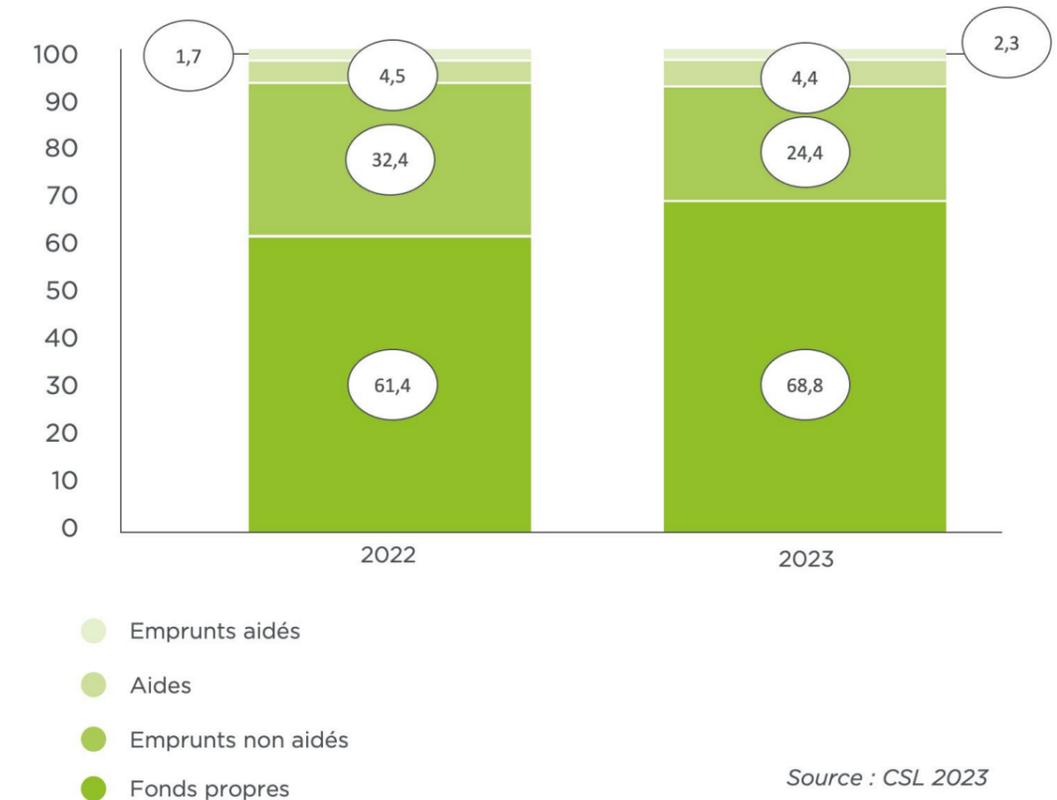
2. Des financements éparés

2.1 Une structure de financement qui repose largement sur l'épargne

En 2023, la structure de financement par les ménages des investissements réalisés dans le logement (au sens CSL) reposait :

- pour plus de 93 % sur des fonds propres et des crédits non aidés, soit 42,4 Md€ de fonds propres en 2023 (représentant 68,8 % du plan de financement contre 61,4 % en 2022) et **15,1 Md€ de crédits non aidés** (24,4 % du plan de financement en 2023 contre 32,4 % en 2022) ;
- **4,1 Md€ de subventions et d'emprunts aidés** (éco-PTZ), soit près de 7 % du plan de financement, dont une part stable pour les aides (4,4 %, soit 2,7 Md€ en 2023) et une part d'emprunts aidés en croissance (2,3 % en 2023, soit 1,4 Md€).

Structure de financement des investissements des ménages en travaux en 2022 et 2023



Source : CSL 2023

Traduction d'une politique publique volontariste en faveur de la rénovation énergétique des logements, **les subventions et prêts aidés représentent une quote-part beaucoup plus importante du plan de financement des dépenses pour la rénovation énergétique** des logements privés.

Ainsi, I4CE compte 8,1 Md€ de subventions et prêts aidés en 2023 (7,2 Md€ en 2022), **soit 37 % des investissements dans la rénovation énergétique des logements privés**²¹.

À noter qu'il serait souhaitable de pouvoir différencier les financements mobilisés pour la rénovation des maisons individuelles et ceux pour la rénovation d'immeubles collectifs. Ces données ne sont cependant pas disponibles. **Il est toutefois certain que ces montants concernent pour l'heure en grande majorité les maisons individuelles, comme en témoigne la part des copropriétés dans les logements financés par l'Anah, soit 13,8 %** (cf. infra).

2.2 Le financement public

2.2.1 Dispositifs existants

L'Anah finance les travaux d'adaptation à la perte d'autonomie via MaPrimeAdapt' et les travaux de rénovation de logement indignes ou dégradés via MaPrimeLogement Décent.

Concernant la rénovation énergétique, les ménages bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 % et peuvent mobiliser :

- des subventions versées par l'Anah : l'aide MaPrimeRénov' pour les maisons individuelles et les parties privatives des logements collectifs, et MaPrimeRénov' Copropriétés pour les travaux de rénovation énergétique sur les parties communes des logements collectifs privés²²;
- des subventions dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE) ;
- des aides locales²³;
- des dispositifs ponctuels tels que ceux proposés par la Fondation pour le logement des défavorisés, Action Logement, etc. ;
- les prêts aidés (et réglementés) dont le taux est subventionné et qui peuvent bénéficier d'une contre-garantie publique (cf. infra : financements bancaires).

21 Source : Institut I4CE – Panorama des financements Climat – édition 2023

22 Avant 2021, les ménages pouvaient également bénéficier du CITE (crédit d'impôt à la transition énergétique).

23 L'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) met à disposition un outil qui recense ces aides sur l'ensemble du territoire (<https://www.anil.org/aides-locales-tra-vaux>).

2.2.1 Volumes de subventions et de rénovations aidées

Le bilan 2024 de l'Anah²⁴ montre une forte dynamique sur les aides à la rénovation de l'habitat :

- 340 801 logements rénovés et 3,3 Md€ d'aides pour la rénovation énergétique, dont 91 374 rénovations d'ampleur (2,3 Md€ d'aides) et 37 971 logements aidés par la MaPrimeRénov' Copropriété (448 M€) ;
- 37 069 logements adaptés au vieillissement et 207,5 M€ d'aides MaPrimeAdapt' ;
- 15 501 logements rénovés et sortis de l'indignité (259 M€ d'aides aux ménages).

Au total, en 2024, **l'Anah a distribué 3,77 Md€ de subventions à la rénovation de l'habitat**, poursuivant ainsi la forte progression de son activité ces dernières années (+21 % par rapport à 2023, 1,4 Md€ en 2020 et 0,9 Md€ en 2019). Ces volumes témoignent de la montée en puissance de MaPrimeRénov', des évolutions du programme Habiter Mieux et de son nouveau parcours accompagné (qui remplace les aides Habiter Mieux et MaPrimeRénov' Sérénité), ainsi que de l'accélération du plan Initiative Copropriétés lancé en 2018. Au total, ces aides ont donné lieu à la **rénovation de plus de 400 000 logements**, dont 55 237 en **copropriétés, soit 13,8 %** (dont 38 000 rénovés énergétiquement).

Le nombre total de rénovations aidées est cependant supérieur si l'on tient compte de la mobilisation de dispositifs tels que les CEE (certificats d'économie d'énergie). Les dernières données disponibles indiquent que 2,7 millions de logements avaient bénéficié d'une aide à la rénovation énergétique, dont 87 % ayant eu recours aux CEE, mais sans qu'il soit possible d'isoler dans ces chiffres le volume relatif au parc de logements privés²⁵.

2.3 Les financements bancaires

2.3.1 Offre de financements bancaires

L'offre des établissements financiers comporte :

→ les prêts aidés réglementés éco-PTZ individuel et éco-PTZ copropriété :

- l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) individuel ou copropriété,
- le prêt avance rénovation (PAR), un prêt hypothécaire permettant aux propriétaires de financer des travaux de rénovation énergétique et dont le remboursement a lieu lors de la mutation du bien (revente ou au moment de la succession). Depuis septembre 2024, il existe également le prêt PAR+, à taux zéro pendant les 10 premières années, sous conditions de ressources ;

→ **des prêts pour le financement de travaux**, que les établissements peuvent le cas échéant décider de bonifier pour les travaux de rénovation énergétique (prêt vert travaux) :

- pour les opérations les plus lourdes, **des prêts immobiliers travaux bénéfici-**

24 <https://www.anah.gouv.fr/document/chiffres-cles-2024>

25 Source : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/tableau-de-sui-vi-de-la-renovation-energetique-dans-le-secteur-residentiel>

ciant d'une garantie hypothécaire ou non (travaux lors d'un achat ou plus de 75 k€ de travaux si non associés à un achat immobilier) **et donc à moindre coût**,

- **des prêts personnels affectés aux travaux, sans garantie**, allant jusqu'à 75 k€ et dont le financement est annulé en cas de non-réalisation des travaux,
- **des prêts personnels non affectés**, les plus coûteux pour les ménages ;

→ **des prêts spécifiques pour le financement des travaux en copropriété :**

- un prêt personnel copropriété permettant le versement des fonds sur le compte du syndicat de copropriétaires (à date, proposé par un seul établissement),
- des prêts collectifs à adhésion individuelle souscrits par le syndicat de copropriétaires et auxquels adhèrent les copropriétaires intéressés,
- en outre, un établissement propose une offre de préfinancement des aides aux copropriétés.

Cette palette de financements devrait être complétée par un nouveau prêt destiné au financement des travaux en copropriétés, le prêt collectif à adhésion simplifiée rendu possible par la loi du 9 avril 2024.

À noter que certains de ces produits ne sont cependant distribués que par un nombre très limité d'établissements : deux établissements pour les PAR et deux établissements pour les prêts à destination des copropriétés avec des critères d'octroi qui excluent les ménages les plus modestes ou les copropriétés fragiles (pour un total de 175 M€ de crédits distribués en 2022).

Ce panorama se concentre sur les solutions spécifiques aux particuliers et aux syndicats de copropriétaires, et n'aborde donc pas les prêts à impact qui peuvent poursuivre des objectifs convergents.

2.3.2 Volumes de financements bancaires

Les prêts aidés

Les prêts aidés connaissent un développement important ²⁶.

- En 2023, 105 000 éco-PTZ individuels ont été accordés, pour un total de 1,5 Md€ (contre 82 000 en 2022 pour 1 Md€). Ils représentaient dans 90 % le seul financement du reste à charge, sans autre prêt complémentaire.
- L'éco-PTZ copropriété demeure peu fréquent, mais en augmentation significative : 76 prêts en 2022 pour 28 M€, 141 prêts en 2023 pour 75 M€ et 230 prêts pour 133 M€ en 2024.

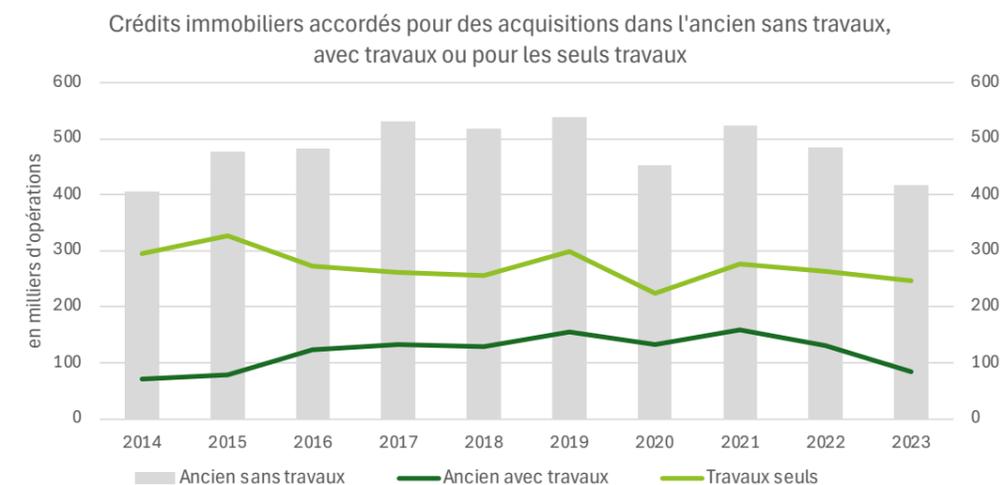
Comme indiqué, le PAR (prêt avance rénovation) n'est distribué que par 2 établissements de crédit, avec des volumes très limités (*moins d'une centaine de prêts par an*, aucun pour le PAR+...).

²⁶ Volumes recensés par le SFGAS qui contre-garantit ces prêts - Bilan statistique des éco-prêts taux zéro émis en 2023

Les crédits immobiliers

Afin de financer des travaux, les ménages peuvent mobiliser des crédits immobiliers ²⁷(garantis et donc à moindre coût) :

- lors de l'achat d'un logement ancien pour y réaliser des travaux (85 000 opérations en 2023) ;
- pour les seuls travaux : 247 500 opérations en 2023 pour un montant emprunté de l'ordre de 10 Md€ sur l'année.



Source: OFL - FFB

Les crédits à la consommation

Pour des travaux inférieurs à 75 k€ ou non liés à un achat, les ménages peuvent contracter un **crédit à la consommation, affecté ou non**.

L'encours de crédits à la consommation était de 212 Md€ fin 2024, dont 97 Md€ de prêts personnels susceptibles de financer pour partie ces travaux ²⁸. Sur un taux global (et décroissant depuis 20 ans) de 19 % des ménages détenant un crédit à la consommation en 2024, le taux de détention d'un crédit à la consommation pour des travaux d'amélioration du logement était de 3,1 % en 2024, un niveau stable depuis trois ans ²⁹.

²⁷ Pour mémoire, la production annuelle de crédits à l'habitat aux particuliers était de 123 Md€ en 2024 pour un encours brut de 1 283 Md€ en décembre 2024. En 2024, 29,7 % des ménages détenaient un ou plusieurs crédits immobiliers, dont 23,7 % un crédit pour leur résidence principale et 4,1 % un crédit pour financer des travaux sur leur logement. Ainsi, au 1er janvier 2024, 40 % des propriétaires occupants (7 millions) avaient une charge de remboursement d'emprunt immobilier. Insee - SDES, estimation au 1er janvier 2024 sur la base de 31,3 millions de résidences principales

²⁸ Les autres crédits sont des découverts bancaires, crédits-bails, crédits renouvelables, etc.

²⁹ Idem - Observatoire des crédits aux ménages - Janvier 2025

Les prêts aux copropriétés

Les prêts contractés par les ménages via les syndicats de copropriété représentent à date un montant marginal par rapport à ces volumes. Seuls deux établissements bancaires (et un seul établissement de caution) proposent pour les prêts à destination des copropriétés un total de 175 M€ de crédits distribués, estimé à 2 022 et 300 M€ en 2023.

2.4 Le financement par des acteurs spécialisés

Des **acteurs spécialisés ou de nouveaux entrants innovants** interviennent également sur le marché du financement de la rénovation avec des offres ciblées.

Les opérateurs ensembleurs du réseau Serafin

Le réseau des Serafin (sociétés de tiers-financement) désigne des opérateurs ensembleurs de rénovation. Ils accompagnent les ménages dans leurs projets de rénovation énergétique et peuvent financer en prêt certains projets de rénovation énergétique (financement de la rénovation de 6 000 logements, dont 4 500 en copropriétés en 2024 dans quatre régions françaises).

Les missions sociales du réseau Procvivis

Le réseau Procvivis des 45 SACICAP, présent sur tout le territoire, accompagne les ménages et copropriétés plus fragiles, en préfinançant à taux zéro des aides (11 400 logements individuels et collectifs en 2024) et en finançant le reste à charge avec des prêts aux particuliers (550 logements).

Le programme Fireno+ en lien avec Action Logement

Un dispositif est actuellement en développement dans le cadre de la participation supplémentaire des employeurs à l'effort de construction (PSEEC). Ce mécanisme offre une alternative permettant une mobilisation des fonds vers la rénovation énergétique performante dans des conditions financières plus favorables que des distributions directes de fonds aux salariés par les entreprises. Dans le cadre de Fireno+, il est question de généraliser cette offre pour les logements individuels des salariés.

Les nouveaux entrants

- Une offre de préfinancement des aides de l'Anah à destination des entreprises de travaux et ciblant tout particulièrement les ménages modestes.

Le coût de ce préfinancement est autour de 10 %. Ce type de solution semble aujourd'hui répandu et porté par différentes entreprises spécialisées dans la rénovation énergétique (Hellio, Drapo, Homelior, PEF2, Renolib...).

Exemple : la société ECAIR, qui intervient pour les maisons individuelles et se positionne en mandataire des propriétaires modestes pour la perception des aides.

- Une offre de financement des travaux de rénovation énergétique contre une part décotée du bien cédée en indivision (Vasco).

2.5 Une augmentation significative des besoins de financement

En conclusion, il peut être estimé que, sur les **16,5 Md€ de financements bancaires** mobilisés en 2023 par les ménages pour financer des travaux d'entretien et de rénovation de logements (considérés comme de l'investissement au sens du CSL) :

- 62 %, soit près de 10 Md€ correspondent à des crédits immobiliers garantis (contractés pour financer des travaux lors de l'achat du bien ou ultérieurement) ;
- 1,4 Md€, soit 8 %, sont des prêts aidés (éco-PTZ) ;
- de l'ordre de 5 Md€, soit 30 % sont des crédits à la consommation.

En supposant que les prêts contractés au niveau des copropriétés (aidés ou non aidés) ont atteint 300 M€ en 2023 (l'estimation était de 175 M€ en 2022), ces prêts représentent moins de 2 % de ce total.

À ces volumes doivent être ajoutés au moins les financements bancaires couvrant une part des **22,8 Md€ estimés d'autres dépenses de rénovation** (non considérés comme de l'investissement au sens du CSL).

En proposant l'hypothèse que 25 % de ces dépenses sont financées via des crédits à la consommation, **le total actuel de financements bancaires pour la rénovation serait donc de l'ordre de 20,8 Md€/an.**

Niveaux estimés en 2023		Structure de financement			
Travaux de rénovation (Md€)		Fonds propres	Crédits	Aides	Emprunts aidés
Gros travaux	61,8	42,5	15,1	2,7	1,4
% en 2023		68,8	24,4	4,4	2,3
Autres travaux	22,8	17,1	5,7		
% estimé		75	25		
TOTAL	84,6	59,6	20,8	2,7	1,4

Atteindre une **cible de 96,4 Md€/an de dépenses de rénovation des logements privés suppose d'augmenter considérablement ces financements bancaires, en augmentant le taux de recours au crédit et la proportion que représentent les emprunts dans le plan de financement des travaux³⁰**, et ce, tout particulièrement pour les copropriétés.

Volume de rénovations (Md€)	Niveau actuel estimé (2023)	Niveau cible Md€/an	Structure de financement		
			Fonds propres	Crédits	Aides & Emprunts aidés
Maisons	81,6	87,5	51	30,6	5,9
Hypothèses structure de financement en %			58,3	35	6,7
Copropriétés	3	8,9	4,7	3,6	0,6
Hypothèses structure de financement en %			53,3	40	6,7
TOTAL	84,6	96,4	55,8	34,2	6,5
% total			57,8	35,5	6,7
Hypothèse d'un niveau d'aides et emprunts aidés stable à 6,7% du plan de financement					

³⁰ Selon la FBF, environ 40 % des projets de rénovation réalisés font appel à un crédit.

En avançant l'hypothèse de 35 % d'emprunts bancaires pour les travaux en maisons individuelles et 40 % pour les travaux de copropriétés, **le volume de financements bancaires pourrait augmenter de 15 Md/an et atteindre 37 Md€ à horizon 2030 (dont 34 Md€ de crédits immobiliers, à la consommation et aux copropriétés, et 2,9 Md€ de prêts aidés** ³¹.

3. De multiples freins à la généralisation des rénovations

3.1 Des blocages de différentes natures

Malgré les aides d'un niveau inédit, les volumes de rénovation demeurent inférieurs à ceux estimés pour atteindre les objectifs précités de rénovation énergétique et d'adaptation du parc de logements privés. La massification ou plutôt la généralisation de la rénovation demeure un objectif à atteindre.

Si ce constat est partagé, les interlocuteurs divergent sur l'origine (principale) du blocage. Selon qui parle sont visés des points de blocage différents. Voici sous forme de verbatims quelques retours effectués par les acteurs lors des auditions :

- « Les politiques publiques sont instables, difficiles à lire et trop complexes dans leur fonctionnement. »
- « Il est difficile de trouver des artisans et il y a trop de fraudes. »
- « L'offre bancaire est incomplète et pas toujours connue. Les nouveaux dispositifs comme le PAR ne sont pas promus. »
- « Certains prêts sont chers, surtout quand on est dans le crédit à la consommation. »
- « Les propriétaires sont velléitaires, attentistes, et les décisions en copropriétés trop longues. »
- « L'intérêt économique de la rénovation n'est pas toujours avéré. »
- « Les propriétaires sont inquiets des nuisances liées à d'éventuels travaux et n'arrivent pas à s'y retrouver entre tous les acteurs malgré la consolidation de FranceRénov'. »

³¹ Pour mémoire, dans les plans de financement du CSL constatés en 2022 et 2023, les emprunts aidés et non aidés représentaient 34,1 % et 26,7 % respectivement du plan de financement. L'augmentation des volumes devrait réduire la part des fonds propres, au moins au niveau de 2022. Cette part de fonds propres pourrait être encore réduite si se développent les prêts souscrits par les syndicats de copropriété qui couvrent la totalité du reste à charge.

3.2 Le coût des travaux

Sans préjuger de l'importance relative de ces différents blocages, les travaux de cette mission se concentrent sur la question du financement.

De ce point de vue, la question du coût des travaux, que les ménages indiquent d'ailleurs comme le premier frein à la décision de travaux ³², interpelle. Selon le retour qualitatif des acteurs de terrain, cette question renvoie à celle d'un **équilibre économique introuvable du fait de la faible revalorisation du bien après travaux et à la difficulté de trouver un financement.**

Le coût moyen des travaux de rénovation énergétique aidés par l'Anah était de 55 k€ par dossier en 2024. En maison individuelle, le coût moyen d'une rénovation globale performante est estimé à 550 € HT/m² par le Club de l'amélioration de l'habitat ³³.

En comparaison, le niveau des prix des logements est très hétérogène sur le territoire ³⁴ : entre 2020 et 2022, le prix médian au m² d'une maison ancienne était de 2 040 €/m², celui d'un appartement ancien de 3 170 €/m², mais une maison sur 10 était vendue à moins de 850 €/m² et un appartement sur 10 à moins de 1 350 €/m².

Le vieillissement de la population complexifie encore ce rapport coût-bénéfice : pas de projet à long terme, difficulté à entreprendre des travaux en site occupé, des travaux d'adaptation et de maintien à domicile qui freinent les mutations ³⁵, etc. Pour autant, il importe de souligner que la réalisation de travaux dans leur logement est la priorité citée par les propriétaires de plus de 70 ans ³⁶.

Enfin, la capacité des ménages à financer ces travaux peut être limitée par leurs revenus et/ou leur niveau de charges existantes :

→ 30 % des propriétaires occupants du parc privé sont des ménages modestes ou très modestes selon les critères de l'Anah ³⁷. Concernant les propriétaires bailleurs du parc privé, 30 % ont des revenus modestes, très modestes ou intermédiaires ;

→ au 1er janvier 2024, 40 % des propriétaires occupants (7 millions) avaient une charge de remboursement d'emprunt immobilier ³⁸.

³² 63 % des 1 226 répondants de l'enquête Anil/Adil mai-juillet 2023 suivent la disponibilité d'artisans qualifiés (26 %), la crainte des arnaques (23 %) et la difficulté à faire voter les travaux en AG de copropriété.

³³ L'Institut de l'économie pour le climat (I4CE) retient une fourchette plus large de 40 000 € à 90 000 €. Jean Pisani Ferry et Selma Mahfouz, dans « Les incidences économiques de l'action pour le climat » (2023), retiennent une fourchette plus basse de 20 000 € à 37 000 € selon l'étiquette visée (de D à A).

³⁴ Insee – Novembre 2024 – Des prix immobiliers plus élevés dans les zones denses et touristiques

³⁵ Contribution d'Urbanis

³⁶ Rapport des Petits Frères des Pauvres – Octobre 2024 – La pauvreté des personnes âgées

³⁷ Anah – Portrait du parc privé 2024

³⁸ Insee – SDES, estimation au 1er janvier 2024 sur la base de 31,3 millions de résidences principales

Comme le souligne le cabinet Urbanis, parmi les propriétaires occupants, soit 58 % des ménages, 37 % ont plus de 65 ans et 12 % plus de 80 ans, 35 % sont plus jeunes, mais amortissent leur emprunt. Une fenêtre de tir privilégiée est le moment des mutations, au moins pour ce qui concerne le logement individuel ou les travaux en parties privatives. Il y a un enjeu à favoriser la réalisation de travaux d'ampleur³⁹.

Ce point a d'ailleurs fait l'objet d'une proposition du Rapport d'information sur l'évaluation de l'adaptation des logements aux transitions démographique et environnementale dans le cadre des travaux du Comité d'évaluation et de contrôle des politiques publiques de l'Assemblée nationale et présenté en 2024 par les députées Mmes Véronique Louwagie et Annie Vidal. Afin de **flécher la valeur de décote des biens résultant du statut de passoire thermique vers la rénovation**, il a ainsi été proposé « d'inciter les établissements bancaires, lors de l'acquisition de logements énergétiquement indécents, à vérifier que les acquéreurs de passoires thermiques aient toujours la capacité financière de réaliser les travaux de mise en conformité énergétique⁴⁰ ».

Notons toutefois que ceci supposerait une appréciation du taux d'effort des ménages tenant compte du coût global de leur achat immobilier dans la durée. Ajoutons qu'un prêt immobilier contracté pour des travaux au moment de l'achat est la solution la moins coûteuse pour financer ces travaux puisque ce prêt immobilier bénéficie de garanties.

3.3 Une offre bancaire en développement mais « limitée »

La gamme de produits de financement à destination des ménages est large, et a priori à même de couvrir tous leurs besoins. Outre les prêts aidés et réglementés (éco-PTZ) et des prêts libres non aidés, certains établissements ont aussi développé des partenariats facilitant le parcours de rénovation des ménages (identification d'artisans, mobilisation de CEE, etc.).

Un point d'attention est néanmoins nécessaire quant à la diffusion de prêts à la consommation comme instrument privilégié du financement des travaux de rénovation. Les caractéristiques de ces prêts en font une solution coûteuse pour les ménages, ce qui vient mettre en tension les objectifs d'amélioration de l'habitat avec des considérations sociales.

Concernant la rénovation des logements individuels, l'offre bancaire (y compris l'éco-PTZ) et les aides MaPrimRénov' sont massivement mobilisées, surtout pour la rénovation par geste.

Les blocages concernent essentiellement le marché des copropriétés et le marché des propriétaires modestes/âgés pour la rénovation d'ampleur. Pour ces deux « publics », les établissements bancaires butent, dans un cas, sur l'absence de produit de financement adapté à la copropriété et, dans l'autre cas, sur les règles prudentielles. Malgré l'ambition des banques en matière de financement de la rénovation des logements, leur offre s'en trouve ainsi « limitée ».

39 Anah Filocom 2022

40 Proposition n° 24 – https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cec/l16b2706_rapport-information

3.4 Le préfinancement des aides

Pour les acteurs de l'écosystème de la rénovation, l'absence de solutions de préfinancement des aides constitue un réel frein au déploiement des politiques publiques. Le problème est particulièrement criant dans des copropriétés où l'accès au préfinancement des aides conditionne l'achèvement d'un long processus de redressement financier et patrimonial (exemple de Saint-André à Villeurbanne)⁴¹.

Aussi, dans sa contribution écrite aux travaux de la mission, l'Anah déclare :

« Au-delà des problématiques de financement du reste à charge, le préfinancement des aides constitue un levier essentiel pour surmonter les obstacles financiers rencontrés par les ménages et les entreprises : ce dernier doit être pris en compte dans le cadre des réflexions de la mission.

Les enjeux associés sont divers :

- Pour les ménages : malgré une réduction significative du reste à charge pour les plus modestes avec le régime d'aide 2024, même un faible montant restant à charge peut constituer un frein à l'engagement des travaux.
- Pour les entreprises mandataires : les contrôles menés par l'Anah pour lutter contre la fraude peuvent rallonger les délais d'instruction et différer le paiement du solde des aides.

De plus, en 2025, la capacité de l'Anah à avancer les aides sera réduite au regard des contraintes budgétaires de l'État et des actions indispensables de lutte contre la fraude. Cette situation renforce la nécessité d'un mécanisme complémentaire de préfinancement s'appuyant sur le secteur bancaire pour :

- faciliter la trésorerie des ménages ;
- accélérer le paiement des entreprises pour sécuriser leurs activités. »

Il semblerait que FiRéno+ ait permis de dessiner une solution appelée prêt avance d'aides (PADA) pour les rénovations performantes des maisons individuelles. En espérant que son déploiement soit rapide et efficace, il reste à tout le moins une lacune en matière de préfinancement en copropriété.

41 Voir : Octobre 2023 – Banque des Territoires – Mission exploratoire sur le financement de la rénovation des copropriétés en difficulté

4. Des publics peu ou non couverts

La gamme de produits de financement à destination des ménages est large, et a priori à même de couvrir tous leurs besoins. Outre les prêts aidés et réglementés (éco-PTZ) et des prêts libres non aidés, le cas échéant bonifiés par les établissements bancaires eux-mêmes, certains établissements ont aussi développé des partenariats facilitant le parcours de rénovation des ménages (identification d'artisans, mobilisation de CEE, etc.).

Concernant la rénovation des logements individuels, l'offre bancaire (y compris l'éco-PTZ) et les aides MaPrimRénov' sont massivement mobilisées, surtout pour la rénovation par geste. Les blocages touchent davantage les marchés de la rénovation d'ampleur et de la rénovation des copropriétés.

De façon générale, il existe un relatif consensus sur l'identification de marchés et publics peu ou non couverts, à savoir principalement les copropriétés et les ménages les plus modestes⁴².

4.1 La copropriété

L'objet « copropriété » reste compliqué à appréhender du point de vue de la plupart des établissements bancaires auditionnés. De fait, l'offre spécifique et adaptée à la copropriété reste peu développée. Elle bute sur la maîtrise du risque et sur la disponibilité d'une force de vente formée.

Seuls deux acteurs commercialisent une offre pour la copropriété (Caisse d'Épargne IDF et Domofinance) et un seul la garantit (CEGC). Les conditions retenues par ces acteurs conduisent à une sélection des dossiers en deux temps :

- refus de financement si le taux de défaillance des copropriétaires en tantièmes est supérieur à 15 % ou si les copropriétés sont placées sous dispositif public (plan de sauvegarde, etc.), même si leur situation financière a été assainie ;
- si la copropriété est éligible au prêt collectif, l'analyse de risque réalisée au niveau du copropriétaire est réduite, mais peut tout de même conduire à des exclusions (cas d'interdit bancaire ou de retard de paiement des charges).

⁴² L'utilisation dans ce document du terme « modeste » est critiquée par certains établissements bancaires en ce qu'il est trop large pour décrire le public non couvert par leur offre. Ces établissements préfèrent parler de ménages « non solvables » ou « non finançables ». Ces qualificatifs présentent aussi des inconvénients, notamment dans le cadre de cette mission, puisqu'ils excluent d'emblée la possibilité d'un financement là où précisément nos travaux visent à élargir l'assiette des publics financés. Avec les limites que nous lui (re)connaissons, nous privilégions donc le qualificatif « modeste », auquel nous donnons un sens comparable à celui que lui donne l'Anah, par exemple.

Cette pratique exclut de facto :

- **les copropriétés avec des impayés supérieurs** à 15 %, soit 114 000 copropriétés selon l'analyse de l'Anah à partir du RNC ;
- et **nombre de petites copropriétés** : notamment celles sans syndic professionnel, trop petites ou fragiles. Soulignons que les petites copropriétés constituent une zone d'incertitude : alors que 546 000 copropriétés de moins de 10 lots d'habitation sont recensées, les données sur leur impayé ne sont disponibles que pour 27 % d'entre elles.

Même pour les copropriétés en bonne situation financière et patrimoniale, les produits existants sont lourds à mettre en place (processus d'adhésion individuelle des copropriétaires souhaitant adhérer au prêt), aussi certains syndicats refusent-ils d'y avoir recours.

Une fois mis en place, ces prêts collectifs à adhésion individuelle exigent également une importante gestion :

- soit pour l'établissement bancaire : c'est le cas du prêt Copro 100 proposé par la CE IDF où les échéances sont prélevées directement sur le compte bancaire du copropriétaire et qui suppose donc la gestion de tous les événements liés à la vie du copropriétaire (impayé technique à la suite d'un changement de compte bancaire, remboursement anticipé en cas de vente du bien...);
- soit pour le syndic de copropriété qui répercute les échéances du prêt sur les appels de charge de chaque copropriétaire (cas du Copro 1 proposé par la CE IDF et des prêts proposés par Domofinance).

Le développement de ce marché de niche se heurte à des coûts d'entrée et de développement très forts pour les établissements de crédit qui souhaiteraient investir dans ce marché : du fait du caractère hybride collectif/individuel des prêts, il s'agit de déployer une force de vente spécifique, de réaliser des frais de développement informatiques conséquents et de mettre en place un processus de gestion et de recouvrement spécifique⁴³.

La loi du 9 avril 2024 constitue un levier pour ouvrir ce marché via la création d'un prêt collectif à adhésion simplifiée (article 4) et bénéficiant d'une contre-garantie pour les copropriétés dégradées via le Fonds de garantie de la rénovation (article 5).

En parallèle, le secteur bancaire a commencé à se repositionner sur le marché des copropriétés sur la base des produits existants à adhésion individuelle.

- Le groupe BPCE entend régionaliser son offre de crédit aux copropriétés afin qu'elle puisse être distribuée directement par les CE et les BP régionales, sans passer par la CE IDF. Les produits mis à disposition seront le prêt réglementé éco-PTZ copropriété et le prêt libre Copro 100 (prélèvement directement sur le compte du copropriétaire) et un préfinancement de subventions.
- Domofinance devrait élargir son offre pour proposer, outre l'éco-PTZ copropriété, une offre de préfinancement des aides.

⁴³ Ces éléments ont été exposés en octobre 2023 dans un rapport de la Banque des Territoires qui a préconisé la création d'un nouveau prêt collectif à adhésion simplifiée permettant de répondre aux besoins de préfinancement de subventions et de financement du reste à charge, adossé à un dispositif de garantie spécifique pour les copropriétés dégradées (<https://www.banquedesterritoires.fr/vers-un-nouveau-pret-pour-la-renovation-des-coproprietes>).

- D'autres acteurs mènent des initiatives ponctuelles et préparent leur entrée sur ce marché (SG travaille sur un prototype, Crédit Mutuel expérimente dans plusieurs régions, en lien avec l'organisme de caution Atradius).

L'arrivée de nouveaux acteurs sur ce marché, et surtout d'organismes de caution, pourrait permettre d'élargir l'offre, d'en réduire le coût et de conduire certains acteurs à revoir leur couple rentabilité-risque afin de couvrir un spectre plus large de copropriétés. Pour l'heure, ces acteurs ne se positionnent que sur les copropriétés en (très) bonne situation financière.

Toutefois, **de l'avis de plusieurs établissements financiers et de tous les représentants de syndic de copropriété ou encore les AMO, le marché des copropriétés ne pourra pas être couvert avec les seuls prêts à adhésion individuelle**, en raison de la complexité et des coûts de gestion associés à ces produits (un dossier de prêt collectif à adhésion individuelle comporte autant de sous-dossiers que de copropriétaires adhérents et démultiplie donc les événements à gérer). **L'émergence d'un véritable prêt collectif dans l'esprit de la loi du 9 avril 2024, rattaché au lot et non au copropriétaire, est pour eux une condition nécessaire à la couverture du marché des copropriétés. Il est l'outil dont la forme est en adéquation avec la forme de l'objet financé : la copropriété.**

À cette première condition, nombre d'interlocuteurs en ajoutent une seconde : la nécessité que les établissements financiers comprennent le fonctionnement des copropriétés (gouvernance, privilège du syndic, dispositifs mis en place pour permettre de les redresser, etc.) et appréhendent ainsi mieux leurs besoins et les risques associés, comme pouvait le faire auparavant un établissement spécialisé tel que le Crédit Foncier (et dont la CE IDF a repris l'offre après sa fermeture en 2019). Comme le résume un représentant de syndic de copropriété, « les banques ont du mal à comprendre ce qu'est une copropriété ».

La contribution écrite de l'opérateur Soliha, qui possède une solide expérience dans l'accompagnement des copropriétaires, illustre bien cette double problématique :

« Un véritable prêt collectif dans l'esprit de la loi du 9 avril sera possible si l'incohérence actuelle des textes permet de passer outre la consultation des situations individuelles des copropriétaires (incidence bancaire) et que le système de garantie mis en place soit attaché aux syndicats des copropriétaires, et non aux copropriétaires individuels. »

Que les organismes bancaires, et notamment les organismes de caution, soient en effet mieux sensibilisés au fonctionnement des copropriétés pour affiner leur analyse rentabilité-risque. Comme nous avons eu l'occasion de le rappeler lors de l'audition, les risques de défaillance des copropriétaires au sein des copropriétés accompagnées en dispositif public (plan de sauvegarde ou OPAH-CD), malgré des taux d'impayés encore élevés (plus de 30 %) sont souvent moindres par rapport aux défaillances des copropriétés "de droit commun". En effet, ces copropriétés sont largement accompagnées, ce qui rend le paiement des appels travaux et des prêts associés plutôt "sécure". »

4.2 Les propriétaires modestes ou âgés

Les acteurs convergent sur le fait que l'accès au financement pour payer des travaux est un point bloquant auprès des propriétaires à plus faibles revenus ou n'ayant plus de capacité d'endettement compte tenu de dettes préexistantes ou encore de leur âge.

Effectivement :

→ **Le statut de propriétaire n'est pas synonyme de situation sociale confortable.**

Certes, en moyenne, les ménages propriétaires de leur résidence principale ont des revenus plus élevés que ceux de l'ensemble des ménages (18 % en moyenne en 2017), mais 30 % des propriétaires occupants sont modestes et très modestes au sens de l'Anah (2022)⁴⁴. Pour des travaux d'ampleur, notamment des rénovations performantes, ces personnes peuvent voir leur demande de prêt rejetée malgré des niveaux de subvention élevés.

→ En outre, **40 % des propriétaires occupants (7 millions de ménages) ont un emprunt immobilier à rembourser**, contre 11 millions sans charge de remboursement. Pour ces derniers, l'âge peut limiter leur capacité d'endettement (en 2017, 40 % d'entre eux avaient plus de 65 ans)⁴⁵. Les banques de réseau limitent généralement la souscription d'un emprunt à 65 ans avec une fin de remboursement à 70 ans.

Pour autant, ces limites ne signifient pas que tous ces ménages soient insolubles, étant donné les aides dont ils peuvent bénéficier et en tenant compte également des externalités positives des travaux (réduction ou maîtrise des charges d'énergie, coût du non-maintien à domicile, etc.).

Ainsi, le réseau Serafin des sociétés de tiers-financement travaille, notamment dans le cadre du projet Fideo soutenu par l'Ademe, sur une analyse des risques des clients axée non plus sur un taux d'effort (% des revenus), mais sur le reste à vivre.

Quoi qu'il en soit, même modique, le financement du reste à charge des propriétaires les plus modestes exige le plus souvent des solutions sur mesure, combinant :

- un accompagnement renforcé, éclairant le parcours à suivre et le rapport coût-bénéfice ;
- la sécurisation et le préfinancement des aides ;
- des mensualités calculées en tenant compte du reste à vivre, sur des durées longues et à des taux le plus bas possible ;
- la monétisation partielle du patrimoine ;
- des mécanismes de contre-garantie, surtout lorsque les biens immobiliers sont de faible valeur.

⁴⁴ 18 % sont très modestes et 12 % sont modestes, soit respectivement jusqu'à 17 k€ et 22 k€ de revenus hors IDF pour une personne. Source Anah et <https://france-renov.gouv.fr/bareme>

⁴⁵ Source : Insee - SDES, estimations annuelles du parc de logements, données 2024

Certains établissements financiers, notamment les établissements mutualistes ou en lien avec leurs missions en faveur de l'inclusion bancaire (la Banque Postale), sont particulièrement attentifs à ces publics modestes.

Ainsi, la Banque Postale et le Crédit Mutuel sont les seuls établissements qui commercialisent le **prêt avance rénovation** (PAR). Pour autant, et malgré ses avantages pour les ménages modestes, le PAR n'est quasiment pas utilisé. Depuis son lancement en 2022, on ne compte qu'une quarantaine de dossiers par an⁴⁶. Les principaux obstacles au développement de ce prêt seraient non seulement son coût (qui reste important s'agissant d'un prêt in fine), mais aussi des réticences culturelles face à un produit qui réduirait la valeur du bien en cas de revente (avec un risque d'apport réduit pour acheter un autre bien) ou en cas de succession, et ce, de façon indéterminée (car fonction de l'espérance de vie).

Effectivement, un tel produit nécessite certainement un important effort de pédagogie, permettant d'expliquer clairement le rapport coût-bénéfice aux ménages, sur la base d'une évaluation personnalisée du projet. Cela suppose donc de la part des banques qui le distribuent un effort de commercialisation très important pour un produit dont la marge est réglementée et destinée à des populations modestes sans beaucoup d'autres perspectives commerciales.

En résumé, et comme l'ont observé plusieurs interlocuteurs de la mission, la distribution de produits destinés aux publics les plus modestes est peu rentable pour un établissement bancaire, voire difficilement rentable.

Les banques sont structurées pour répondre à une demande solvable de financement des particuliers. Ajoutons qu'elles ne peuvent répondre à cette demande solvable que sous réserve d'y trouver un modèle économique viable, tenant compte des revenus, du coût du risque ainsi que des coûts de distribution et de gestion.

Afin de répondre aux besoins des publics les plus modestes, certains établissements ont développé des partenariats avec des sociétés de tiers-financement ou des offres solidaires avec des réseaux associatifs tels que le réseau Éco Habitat ou la Fondation pour le logement des personnes défavorisées. Le nombre de dossiers traités se compte toutefois en centaines, ce qui est très faible.

Seuls certains acteurs très spécialisés semblent à même de déployer des offres pour ces ménages les plus modestes.

- La mission a ainsi pu rencontrer de nouveaux entrants⁴⁷, qui proposent des offres de niche très ciblées concernant quelques milliers de dossiers. Le développement de ces acteurs non bancaires est cependant limité par leurs propres possibilités de financement.
- Là encore, plusieurs interlocuteurs ont rappelé l'existence par le passé d'établissements spécialisés dans le financement de l'immobilier pour des ménages modestes tels que le Crédit Immobilier de France et le Crédit Foncier (déjà évoqué concernant les copropriétés).

46 Ce prêt hypothécaire créé en 2021 par la loi Climat et Résilience bénéficie d'une contre-garantie de l'État qui couvre 75 % de la perte de la banque en cas de défaillance de la garantie hypothécaire. Destiné aux ménages modestes, il limite les mensualités à payer (le remboursement du principal est effectué au moment de la vente ou de la succession, les intérêts peuvent être payés en même temps que le remboursement du principal ou par mensualités), son taux est plus bas qu'un prêt hypothécaire classique, il est consenti sans frais de dossier et d'assurance emprunteur. Source : Rapport d'évaluation de l'adaptation des logements aux transitions démographique et environnementale 2024

47 Voir les établissements spécialisés évoqués précédemment : ECAIR, qui préfinance les aides aux entreprises de travaux pour les ménages les plus modestes, et Vasco, qui finance les travaux de rénovation contre une part décotée du bien.

5. Banque de la rénovation : quelle raison d'être ?

5.1 Un parti pris stratégique : permettre aux banques de s'emparer du marché de la copropriété

La raison d'être de la banque de la rénovation est d'engager les acteurs bancaires dans une solution commune pour appréhender des marchés aujourd'hui non couverts ou faiblement couverts et permettre ainsi le financement de travaux économiquement, écologiquement et socialement indispensables.

Considérant les attentes des banques exprimées lors de cette mission, il a été établi le choix stratégique de privilégier une solution de couverture du marché de la copropriété. La solution devra en outre permettre le préfinancement systématique des aides publiques et un meilleur accompagnement des populations modestes.

En effet, les acteurs bancaires estiment être en mesure de couvrir le marché du logement individuel par leur organisation actuelle.

Une interrogation peut demeurer en ce qui concerne le financement d'immeubles en monopropriété, par définition à usage locatif.

Crédit Logement souligne que « la réglementation prudentielle des banques risque très probablement d'évoluer vers un dispositif de pénalisation des banques qui octroient des prêts à des biens de mauvaise qualité en termes de performance énergétique et environnementale. Cette pénalisation prendra la forme de surcharge en capital imposée aux banques au motif que les biens de mauvaise qualité sont plus difficiles à vendre et donc génèrent un risque de perte important pour le prêteur dans le cas où l'emprunteur fait défaut sur son prêt et où la banque prêteuse est amenée à pousser l'emprunteur à vendre son bien par voie amiable, voire judiciaire ».

5.2 Un instrument mutualisé et un dispositif partenarial

Le concept de banque de la rénovation est une idée fortement relayée par les responsables politiques, et encore tout récemment :

- En mars 2023, à l'occasion du Conseil national de la refondation consacré au logement, le groupe de travail n° 3, dirigé par la députée Marjolaine Meynier-Millefert et la présidente de l'Ordre des architectes Christine Leconte, retient dans ses propositions l'idée de créer une « banque de la rénovation énergétique ».
- Quelques mois plus tard, le député Jean-Louis Bricout se voit confier la présidence d'une mission d'information sur la rénovation des bâtiments ; Marjolaine Meynier-Millefert en est la rapporteuse ainsi que Julie Laernoës. Cette mission conclue en octobre 2023 donne l'occasion de créer une banque de la rénovation énergétique.

- En juillet 2024, la commission d'enquête sénatoriale sur la paupérisation des copropriétés immobilières remet son rapport au président du Sénat. Amel Gacquerre assumait la présidence de cette commission tandis que Marianne Margaté en était la rapporteuse. Rappelant dans leur rapport la généalogie du concept de banque de la rénovation énergétique, les sénatrices le reprennent à leur compte en l'approfondissant et en l'élargissant à la problématique plus vaste du financement des travaux en copropriété. Elles suggèrent une mission de préfiguration d'une banque de la rénovation et de la copropriété.

Dans ces différents cas de figure, il est toujours envisagé la participation d'acteurs privés au capital de la structure (le cas échéant avec des acteurs publics), l'idée n'étant pas de créer une banque publique de la rénovation ni d'augmenter encore les concours publics, mais bien de mobiliser plus fortement les banques commerciales dans la rénovation du parc privé.

En tout état de cause, ces travaux font écho à des réflexions de la société civile :

- En novembre 2023, lors du Salon RENT 2023, les députées Marjolaine Meynier-Millefert et Julie Laernoës sont venues remettre aux réseaux Procivis et Serafin la médaille de l'Assemblée nationale pour avoir conçu le projet de banque de la rénovation énergétique. En effet, depuis le début d'année 2023, sur une idée soutenue d'abord par les Serafin, les deux réseaux ont associé leurs savoir-faire et leur expérience pour dessiner ce nouvel objet afin de massifier la rénovation énergétique.
- En mai 2024, les réseaux Serafin et Procivis engagés dans le même consortium dit « Fideo » en réponse à l'appel à projets de l'Ademe, « Oreno », sur la constitution d'ensembliers de la rénovation énergétique, se voient signifier par le Secrétaire général de France 2030 que leur candidature a été retenue.
- En septembre 2024, dans le cadre du projet Fideo, Procivis expertise la possibilité de recourir au Crédit Immobilier de France pour en faire la structure bancaire pivot d'une future banque de la rénovation énergétique. Les travaux d'EY précisent qu'il convient de traiter plus globalement le financement de tous les travaux de rénovation. Ainsi émerge autour du même projet une autre hypothèse de travail : la BRAL (banque de la rénovation et de l'adaptation des logements).

Sous le vocable « banque de la rénovation », la mission désigne un instrument mutualisé, un outil de place associant les banques volontaires.

Cet instrument peut accomplir plus ou moins de services, en direct ou en marque blanche.

Au-delà de l'instrument lui-même, la banque de la rénovation s'entend aussi comme un dispositif partenarial. En effet, les limites auxquelles sont confrontées les banques dans leur appréhension de certains marchés de la rénovation sont la conséquence de la complexité de ces marchés en matière de mobilisation de compétences plurielles.

La banque de la rénovation vise à mettre en relation ces compétences sous forme de partenariats institutionnalisés. Il s'agit notamment de mettre en relation les compétences des professionnels de l'immobilier, syndics et AMO en premier lieu, et des professionnels de la banque en second lieu.

5.3 La valeur ajoutée d'une démarche collective de type « banque de la rénovation »

Même si le marché de la rénovation est de plusieurs Md€, plusieurs établissements bancaires considèrent que le volume reste modeste par rapport au marché des prêts immobiliers classiques et que, par conséquent, les investissements informatiques et de formation semblent lourds.

Pour autant, il est clair que les banques se préoccupent de la rénovation, notamment énergétique, des logements. Crédit Logement souligne à ce titre que « la réglementation prudentielle des banques risque très probablement d'évoluer vers un dispositif de pénalisation des banques qui octroient des prêts à des biens de mauvaise qualité en termes de performance énergétique et environnementale. Cette pénalisation prendra la forme de surcharge en capital imposée aux banques au motif que les biens de mauvaise qualité sont plus difficiles à vendre et donc génèrent un risque de perte important pour le prêteur dans le cas où l'emprunteur fait défaut sur son prêt et où la banque prêteuse est amenée à pousser l'emprunteur à vendre son bien par voie amiable, voire judiciaire ».

La démarche « banque de la rénovation » vise donc à permettre aux banques d'accroître leur intervention sur ce marché tout en minimisant leurs coûts et en levant un certain nombre de difficultés structurelles auxquelles elles restent aujourd'hui confrontées. Autrement dit, la banque de la rénovation répondrait aux enjeux suivants :

- ➔ mutualiser un développement IT nécessairement coûteux ;
- ➔ confier la maîtrise de la technicité des dossiers (modalités de décision, niveau des travaux, diversité des financements, etc.) à des professionnels dont c'est le métier. La formation de chargés de clientèle des banques à cette technicité serait à la fois complexe, longue et dispendieuse ;
- ➔ développer une connaissance et une capacité de dialogue avec les syndics pour maîtriser un profil de risque inhabituel, celui de la personne morale « syndicat de copropriétaires » ;
- ➔ produire de manière systématique une garantie de performance des travaux et s'assurer de la compatibilité avec le Green Asset Ratio.

En soutenant le déploiement d'offres ciblées pour les copropriétés et pour les ménages les plus modestes, cet outil mutualisé pourrait jouer un rôle de régulation de l'offre bancaire tournée vers les populations les plus fragiles. La puissance publique pourrait notamment donner l'impulsion au développement de produits destinés aux populations les plus fragiles via des contre-garanties ciblées. Cet outil de place doit en effet pouvoir équilibrer économiquement ces offres et donc pouvoir compenser le cas échéant des coûts de commercialisation ou de gestion plus forts par un moindre coût du risque.

En outre, cet outil devra apporter une solution à la question du suivi et du bon achèvement des travaux qui sont des enjeux partagés par les différents interlocuteurs, tout particulièrement en copropriété.

- Côté acteurs publics, ce sujet est critique pour le versement des aides, même si celles-ci ne sont pas conditionnées à un niveau de performance à la suite des travaux, comme cela peut être le cas en Allemagne avec la KfW (mobilisation d'experts en amont et en aval des projets pour certifier le niveau de performance attendu et atteint qui s'articule avec un système de subventions à deux niveaux, comportant d'une part un prêt à taux bonifié, et d'autre part, le versement le cas échéant suivant le niveau de performance atteint, d'une subvention complémentaire qui réduit le montant du capital restant dû du prêt).
- Côté établissements financiers, ils déplorent tous « buter sur la question de la preuve » de la qualité environnementale des actifs financés, cette preuve étant nécessaire au regard des exigences de la taxonomie (classifiant les activités ayant un effet favorable sur l'environnement) et de la directive CSRD sur la durabilité environnementale⁴⁸. La qualité des actifs financés conditionne l'accès à des sources de financement et leur coût.

Aussi, certains établissements ont même essayé de proposer de financer un DPE de sortie aux particuliers, sans succès.

Se pose ainsi la question des moyens à mettre en place pour s'assurer de la bonne réalisation des travaux en vue d'atteindre la performance énergétique visée (en résultat et non en cible).

Des solutions fondées sur les consommations réelles sont disponibles et pourraient contribuer à sécuriser les projets, sous réserve d'être généralisées (ex. : dispositif proposé par Saint-Gobain et déployé en Angleterre). Certains acteurs proposent de rendre réglementaires les données « avant » et « après » travaux figurant sur l'attestation de fin de chantier et de permettre au MAR de les renseigner dans la base de données de l'Observatoire DPE-Audit de l'Ademe, et plus généralement de rendre obligatoire la production d'un DPE post-travaux dans le cadre du parcours accompagné.

48 Règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le règlement (UE) 2019/2088.

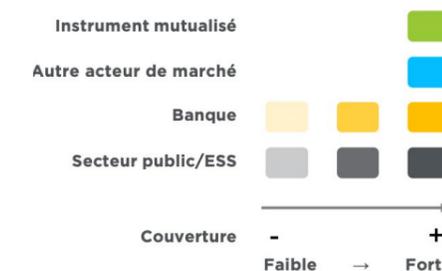
Directive (UE) 2022/2464 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 modifiant le règlement (UE) 537/2014 et les directives 2004/109/CE, 2006/43/CE et 2013/34/UE en ce qui concerne la publication d'informations en matière de durabilité des entreprises.

5.4 Situation actuelle de couverture du marché

	LOGEMENT COLLECTIF		LOGEMENT INDIVIDUEL
	Copropriétés saines	Copropriétés fragiles / dégradées et petites copropriétés	Maison individuelle et monopropriété
Propriétaire			
Propriétaire modeste			
Syndicat de copropriétaires			

5.5 Situation cible de couverture du marché

	LOGEMENT COLLECTIF		LOGEMENT INDIVIDUEL
	Copropriétés saines	Copropriétés fragiles / dégradées et petites copropriétés	Maison individuelle et monopropriété
Propriétaire			
Propriétaire modeste			
Syndicat de copropriétaire			



6. Banque de la rénovation : quels services ?

6.1 Les services fondamentaux de la banque de la rénovation

La Banque de la rénovation a vocation à couvrir ces trois fonctions et plus globalement elle sera en mesure d'apporter les services suivants :

→ CONSEIL ET ACCOMPAGNEMENT

Orientation initiale, conseil personnalisé, pré-instruction financière, mise en relation avec les acteurs du parcours

→ ENTRÉE EN RELATION

Accueil direct ou redirigé, demande d'aides ou de financement, coordination et suivi des flux de distribution avec les opérateurs partenaires

→ ANALYSE DOSSIER ET CONTRACTUALISATION

- Étude de solvabilité
- Tarification
- Demande et accord de cautionnement
- Contractualisation du financement
- Octroi de prêt
- Garantie de performance (vérification de la conformité des travaux réalisés)

→ PRÉ-FINANCEMENT

- **Subrogation des aides**
Gestion des flux de remboursement via l'Anah ou les collectivités (après travaux)
- **Avance des aides** (si non incluse dans le prêt)
Mobilisation de trésorerie pour couvrir le reste à charge avant remboursement par la puissance publique
- **Demande de versement des aides**
Suivi des demandes après validation des travaux, en lien avec les financeurs publics

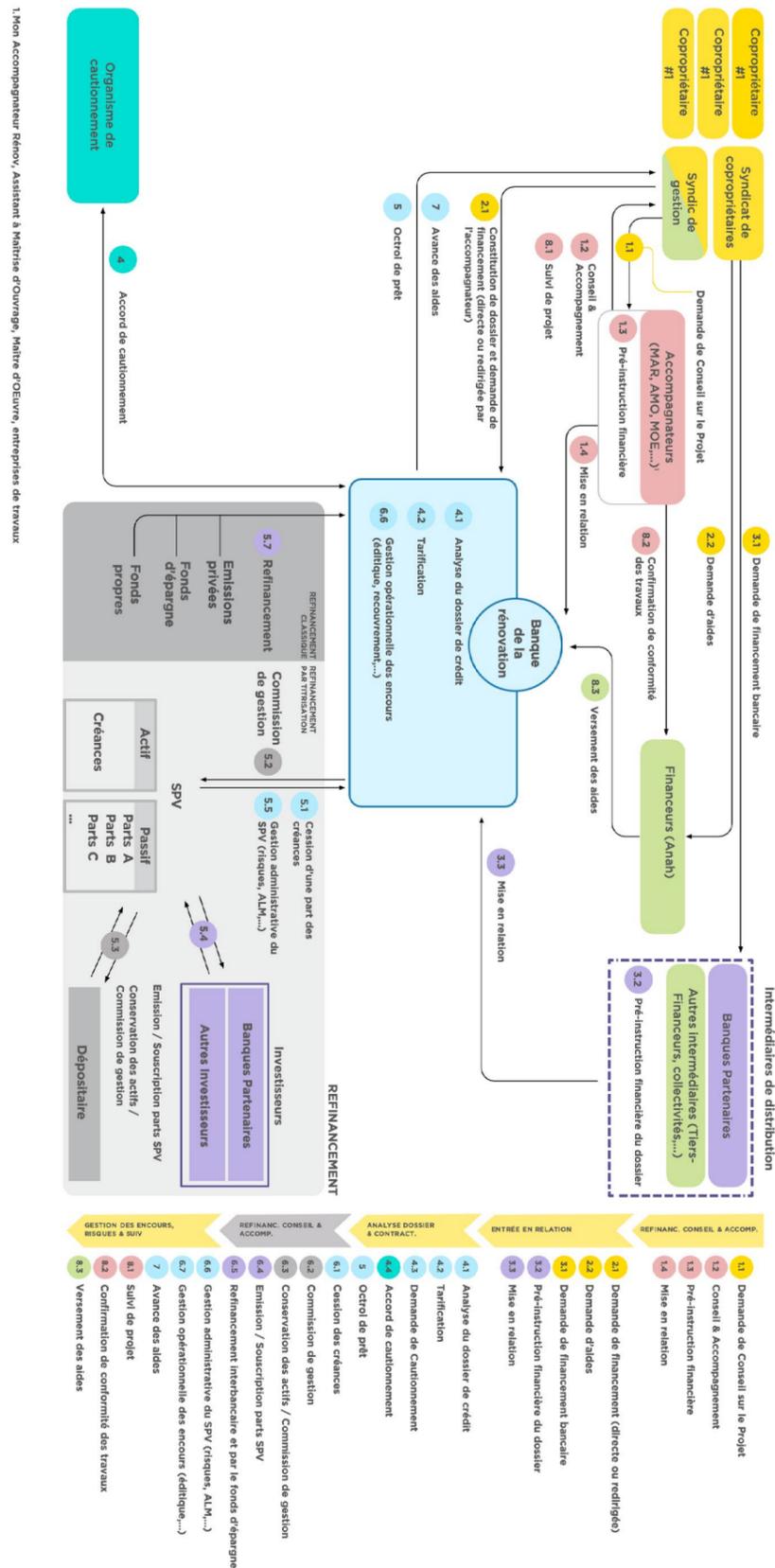
→ GESTION DES ENCOURS

- **Emission du prêt**
Émission des échéanciers et ajustement des flux après réception des aides
- **Gestion des débloquages de fond**
Vérification de la cohérence devis / travaux réalisés, suivi pendant la période d'anticipation
- **Gestion opérationnelle des encours**
Traitement des échéances, relances et éditique via un système d'information dédié
- **Suivi des impayés et procédures associées**
Mise en œuvre des actions de relance, traitement des défauts et gestion amiable ou contentieuse des situations d'impayés
- **Intermédiation financière / Organisation du refinancement**
Structuration d'une titrisation publique ou privée et des autres modalités de refinancement

→ FINANCEMENT OU REFINANCEMENT DES CRÉANCES

- **Fonds Propres (portage des créances)**
Les créances financées sont inscrites à l'actif de la Banque de la rénovation, ce qui mobilise ses fonds propres et l'expose aux exigences prudentielles applicables à un établissement de crédit.
- **Financement simple**
Mise en place d'un dispositif de financement initial (facilités de trésorerie, lignes de crédit bancaire) permettant d'assurer pour financer les engagements
- **Refinancement de marché**
Emission de titres de dette court, moyen et long terme (Neu MTN, Neu CP etc.)
Titrisation de créances

6.2 Le schéma opérationnel des services de la « banque de la rénovation »



7. Banque de la rénovation : être ou ne pas être ?

Dans ce contexte, **deux grands scénarios peuvent être identifiés** :

- un premier scénario, au fil de l'eau, où la concurrence entre acteurs déterminerait l'évolution du marché ;
- un second scénario où certains établissements financiers coopéreraient pour cibler ensemble les publics peu ou pas couverts, et tout particulièrement les copropriétés.

Situation actuelle

Liste indicative de fonctions mutualisées ou agrégées par l'outil	LOGEMENT COLLECTIF		LOGEMENT INDIVIDUEL
	Copropriétés saines	Copropriétés fragiles / dégradées et petites copropriétés	Maison individuelle et monopropriété
Garantie financière / Caution / Assurance	■	■	■
Recouvrement	■	■	■
Gestion des encours	■	■	■
Préfinancement des aides	■	■	■
Garantie de performance			
Contractualisation	■	■	■
Présentation d'offres de financement	■	■	■
Constitution et analyse de dossier	■	■	■
Entrée en relation	■	■	■
Conseil et accompagnement	■	■	■



7.1 Scénario « ne pas être » : la concurrence entre les acteurs détermine l'évolution du marché

Ce scénario repose sur l'hypothèse que les acteurs bancaires souhaitent chacun développer en propre leur offre de prêts à la rénovation et à l'amélioration des logements. Il pose la question du traitement des publics aujourd'hui non couverts par l'offre bancaire.

→ Le syndicat de copropriétaire : à quelle vitesse et avec quelle profondeur ce marché sera-t-il appréhendé par une offre bancaire ?

→ Les publics « sociaux » ou « atypiques » resteront sans solution de marché ou à des coûts élevés, ce qui renvoie :

- à des solutions ponctuelles de niche (Vasco pour les propriétaires âgés, ECAIR pour le financement des propriétaires très modestes via le financement des entreprises de travaux, etc.) ;
- à une offre de crédits à la consommation à prix élevés, la condition pour que les banques puissent adresser ce marché vu les coûts de commercialisation/gestion ;
- et surtout à la puissance publique de la responsabilité d'un accompagnement spécialisé.

→ Ce qui amène à une autre interrogation relative à la capacité de la puissance publique à effectivement dégager les moyens et l'expertise nécessaires au traitement d'un marché hétérogène et assez vaste réunissant les copropriétés fragiles et en difficulté, les petites copropriétés et les copropriétés spécifiques, les propriétaires âgés, les propriétaires modestes et très modestes.

En tout état de cause, ce scénario suppose au minimum une solution au préfinancement des aides. En effet, le principal point commun de tous ces différents publics est la nécessité de préfinancer les aides qu'ils doivent recevoir, les projets étant sinon bloqués par manque de trésorerie. Or, il semble hautement improbable qu'une offre de préfinancement abordable puisse émerger sans impulsion publique.

Liste indicative de fonctions mutualisées ou agrégées par l'outil	LOGEMENT COLLECTIF		LOGEMENT INDIVIDUEL
	Copropriétés saines	Copropriétés fragiles / dégradées et petites copropriétés	Maison individuelle et monopropriété
Garantie financière / Caution / Assurance			
Recouvrement			
Gestion des encours			
Préfinancement des aides			
Garantie de performance			
Contractualisation			
Présentation d'offres de financement			
Constitution et analyse de dossier			
Entrée en relation			
Conseil et accompagnement			

7.2 Scénario « être » : un instrument mutualisé et un dispositif partenarial

Dans ce scénario, les banques participantes continueront de traiter directement les demandes individuelles des propriétaires qui peuvent accéder au crédit classiquement, tandis qu'elles s'équiperont d'un outil mutualisé afin d'apporter une réponse au reste du marché via un outil rationalisé commun.

Ce scénario permet notamment d'envisager le déploiement puissant d'une offre pour les copropriétés avec le prêt collectif simplifié au syndicat de copropriétaires comme produit phare ainsi qu'une offre de préfinancement des aides.

Ce scénario peut se réaliser selon plusieurs modalités selon les attentes du secteur bancaire en matière de prestations et de modèle économique plus ou moins intégré et capitalistique.

Cet instrument mutualisé pourrait ainsi permettre aux établissements partenaires de définir ensemble les solutions les plus appropriées, et, le cas échéant, de choisir « à la carte » comment répondre à moindre coût aux besoins non couverts actuellement.

Liste indicative de fonctions mutualisées ou agrégées par l'outil	LOGEMENT COLLECTIF		LOGEMENT INDIVIDUEL
	Copropriétés saines	Copropriétés fragiles / dégradées et petites copropriétés	Maison individuelle et monopropriété
Garantie financière / Caution / Assurance			
Recouvrement			
Gestion des encours			
Préfinancement des aides			
Garantie de performance			
Contractualisation			
Présentation d'offres de financement			
Constitution et analyse de dossier			
Entrée en relation			
Conseil et accompagnement			



8. Banque de la rénovation : être ou ne pas être une banque ?

A priori cette structure n'aurait pas de guichets en propre. Elle pourrait prendre la forme d'une organisation interbancaire de place, à l'instar de Crédit Logement. Elle est un instrument détenu par les banques partenaires en premier lieu et, le cas échéant, par d'autres parties prenantes en second lieu.

Deux schémas, avec ou sans portage d'encours, sont envisageables.

L'approche « servicing » permet à chaque banque partenaire d'assurer sa propre tarification de gérer son propre coût du risque et de définir son propre coût de refinancement alors que l'approche « établissement bancaire » privilégie la mutualisation de ces différents éléments.

Les délais de mise en place opérationnelle, le besoin de capital et les coûts de gestion varient selon l'option retenue. La solution avec portage d'encours exige un niveau de capitalisation de la banque de la rénovation plus élevé que la solution « servicing », étant clair que le besoin en capital est équivalent quelle que soit la solution retenue, celui-ci n'est simplement pas logé au même endroit. L'hypothèse « servicing » engendre des coûts de gestion supérieurs du fait de la nécessaire interopérabilité entre les systèmes d'informations de chaque banque partenaire et la « banque de la rénovation ».

9. Banque de la rénovation : partir de rien ou de quelque chose ?

Là encore, les deux options sont possibles. Leur complexité de mise en œuvre dépend également de la réponse apportée à la question précédente : établissement de crédit ou pure solution de servicing au bénéfice des banques propriétaires des encours ?

La création ex-nihilo présente le principal intérêt de concevoir l'outil exactement comme ces associés l'envisagent : l'organisation, les process, les recrutements les choix technologiques seraient « sur-mesure ». En revanche, cette option entraînerait des coûts et des délais multipliés par deux voire trois.

	Création ex-nihilo	Réutilisation d'une structure « souche »
Organisation & Processus	● Processus parfaitement ciblés ● Lourd travail de conception	● Socle de processus déjà opérationnels ● Processus et organisation à adapter
Capital	● Capital élevé requis sans track record	● Héritage de risques passés
Culture & RH	● Culture créée sur mesure ● Recrutements longs & incertains de profils experts	● Équipe experte et intégrée existante ● Possible résistance au changement culturel
Délai de Mise en Place	● Long ≈ 3 ans (agrément, infra, recrutement, etc.)	● Rapide (structure déjà agréée)
Coût Global	● Coûts initiaux très élevés associés à un risque projet significatif ● Choix libre des profils	● Coût initial réduit ● Coût de transformation et de reconversion
Sourcing des Compétences	● Possibles difficultés à attirer sans marque existante	● Équipe déjà en place ● Inadéquation possible de certaines compétences avec le nouveau modèle
Outils / Dév. IT	● IT moderne, modulable, cloud-native ● Coût de conception élevé	● Systèmes existants utilisables ● Héritage technique, dette technologique potentielle
Autorisations Réglementaires	● Parcours complet de demande d'agrément ACPR/BCE	● Agrément déjà obtenu
Refinancement	● Délai de structuration des véhicules de refinancement et de leur visibilité auprès des investisseurs	● Utilisation de véhicules existants déjà connus du marché

La question a été posée lors des entretiens par l'une des banques major du secteur : sur quelle « souche » construire la banque de la rénovation ?

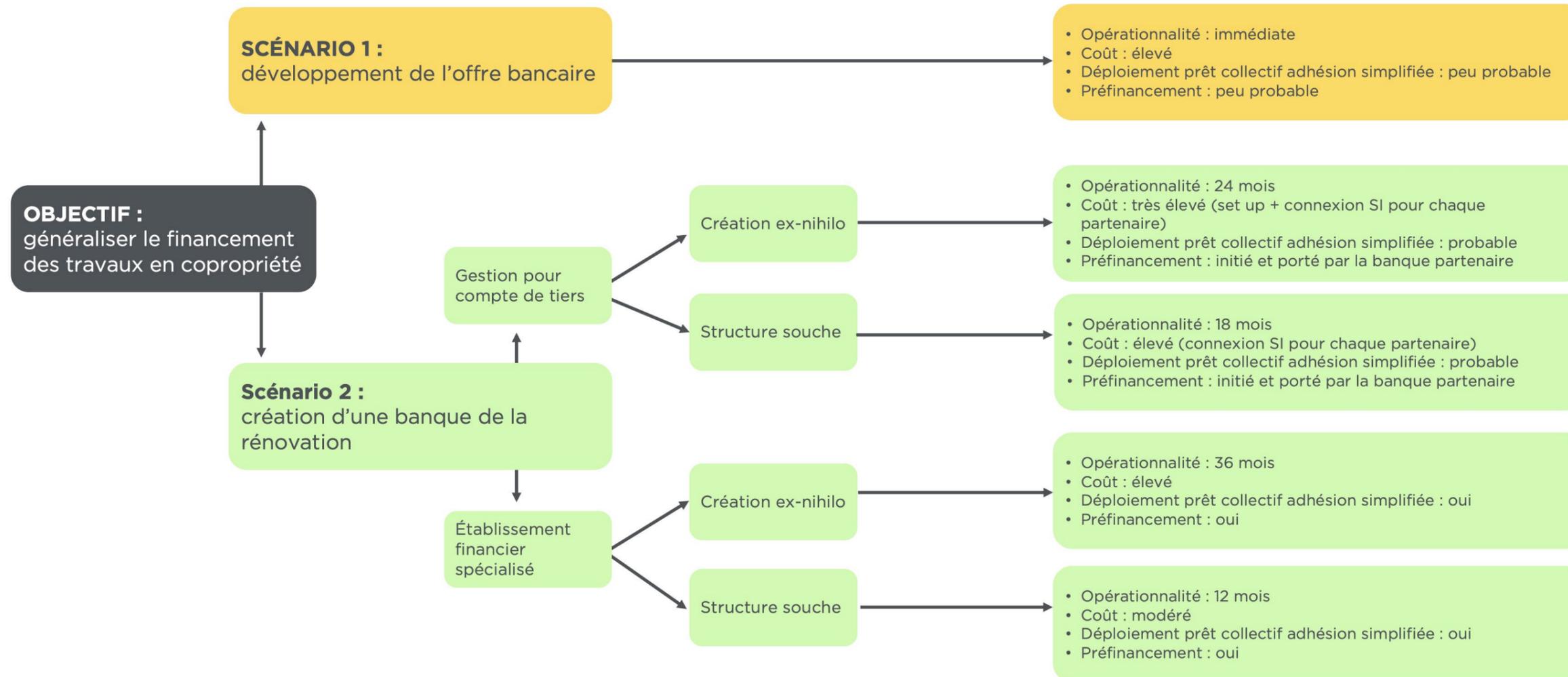
Il s'agit de trouver une structure directement opérationnelle, c'est-à-dire dotée des caractéristiques indispensables au projet et notamment :

- une informatique adaptée et rapidement adaptable
- des ressources humaines compétentes en matière de gestion de prêts immobiliers ainsi qu'en recouvrement
- une licence bancaire
- des outils et des compétences diversifiés en matière de refinancement

Les membres de la mission n'ont pas souhaité à ce stade explorer davantage les différentes alternatives de « souches », ni en comparer les avantages respectifs. Il existe, dans l'environnement bancaire, plusieurs structures qui pourraient valablement remplir ce rôle : établissements en extinction ou en sous-activité, établissements avec un objet social connexe, etc.

Il appartiendra aux acteurs bancaires intéressés par le projet de poursuivre cette réflexion opérationnelle le cas échéant.

10. Synthèse des scénarios



Annex 1

LETTRE DE MISSION



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Les ministres

Réf : MLRU/2024-11/32368



Paris, le 29 NOV. 2024

Monsieur Yannick BORDE
Président de Procvivis
30 rue du Château des Rentiers
75013 Paris

Monsieur le Président,

Alors que la rénovation énergétique des logements constitue un enjeu majeur pour les occupants de logements, locataires comme propriétaires, pour leur confort, leur santé mais aussi leur pouvoir d'achat, et pour la transition écologique, l'Etat s'engage fortement à leurs côtés, notamment au travers de l'aide MaPrimeRénov' ou de dispositifs fiscaux tels que le déficit foncier.

Toutefois, pour beaucoup de propriétaires, l'accès à un complément de financement est un enjeu essentiel, notamment pour financer le reste à charge des ménages les plus modestes, qui présentent des risques bancaires plus élevés. Malgré de nouveaux dispositifs, tels que le prêt avance mutation à taux zéro, l'amélioration de produits existants, comme Mon éco-PTZ Prime Rénov', l'accompagnement qui se développe, via le réseau FranceRénov', ou encore le pré-financement des aides mis en place par plusieurs acteurs, le financement bancaire reste déterminant pour le lancement des projets.

Aux côtés de la mobilisation du secteur bancaire et de son engagement au service de la transition écologique, je souhaite approfondir l'idée d'une ingénierie bancaire, partenariale et mutualisée. A ce titre, je vous propose de vous joindre à une mission « flash », dédiée à l'approfondissement de l'idée d'une offre bancaire pour la rénovation énergétique, popularisée sous le nom de « banque de la rénovation énergétique ».

Je souhaite que cette mission explore les différents scénarii possibles pour qu'émerge un mode opératoire bancaire adapté à l'accompagnement, aux financements et aux parcours des Français en matière de rénovation énergétique. Au-delà des rénovations d'ampleur, il est important que cette mission envisage des offres de financement ciblées pour chaque étape de la vie d'un propriétaire. Ces moments doivent notamment couvrir, au-delà du cas classique de la rénovation, celui de l'achat d'un bien immobilier nécessitant une rénovation, celui de la réalisation de travaux au fil de l'eau, sur plusieurs années, ainsi que les moments d'urgence, tels que la nécessité de remplacer un système de chauffage défaillant.

Je souhaite que le panorama des initiatives en cours soit complet et les éventuelles propositions d'accompagnement opérationnelles, de manière à favoriser l'émergence rapide de solutions qui permettent une meilleure mobilisation des offres de financement privé au profit des ménages.

Cabinet de la Ministre
20 avenue de Ségur - 75007 Paris
Tél : 33(0)1 40 81 21 22
www.ecologie.gouv.fr

Les propositions devront prendre en compte les enjeux liés au risque bancaire et au risque de surendettement, notamment pour les ménages les plus modestes.

Enfin, il me semble nécessaire que cette mission aborde également la problématique du pré-financement des aides, pour que la trésorerie des ménages soit le moins impactée possible. A cet égard, les différents cas de tiers-financement devront bien être pris en compte. Les recommandations formulées par la mission devront s'inscrire dans le cadre budgétaire, législatif et réglementaire actuel.

Nous vous proposons de présider cette mission qui sera composée de parlementaires, dont Madame Amel Gacquerre, sénatrice du Pas de Calais et Madame Marianne Margaté, sénatrice de la Seine et Marne, et de représentants des secteurs bancaire et immobilier. Elle sera assistée, en tant que de besoin, des services de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et de la direction générale du Trésor. Elle s'appuiera également sur les ingénieries des organismes des membres de la mission, sous réserve que ceux-ci donnent leur accord.

Un point d'étape sera réalisé au milieu du mois de décembre 2024. Les conclusions finales seront remises à la fin du mois de janvier 2025.

En vous remerciant de votre implication pour aider nos concitoyens à trouver les financements qui permettront la réalisation de leurs projets de travaux de rénovation, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma respectueuse et sincère considération.

Agnès PANNIER-RUNACHER
Ministre de la Transition écologique, de l'Energie,
du Climat et de la prévention des risques

Antoine ARMAND
Ministre de l'Économie, des Finances
et de l'Industrie

Valérie LETARD
Ministre du Logement et de la Rénovation
urbaine

Olga GIVERNET
Ministre déléguée chargée de l'Energie

Cabinet de la Ministre
20 avenue de Ségur - 75007 Paris
Tél : 33(0)1 40 81 21 22
www.ecologie.gouv.fr

Annex 2

LISTE DES AUDITIONS

Personnes consultées & partenaires des groupes de travail

LES BANQUES

ORGANISME	RÉFÉRENT	CONTACT	
Banque Postale	CDC	Stéphane Dedeyan	Président du directoire
		Vincent Menvielle	Directeur du marketing
Crédit Mutuel	Procivis	Priscille Szeradzki	Directrice générale adjointe de la confédération nationale
Crédit Mutuel Arkéa	Procivis	Julien Carmona	Président
Société générale	Procivis	Yves Blavet	Directeur des relations de place
		Bertrand Cozzarolo	Co-directeur du réseau de détail
BNP	Procivis	Sébastien Perrigault	Directeur du domaine financement des particuliers - crédits immobilier et consommation
		Raphaele Leroy	Directrice de l'engagement d'entreprise de la banque commerciale en France
		Claire Courreges	Directrice générale Domofinance
Crédit Agricole	CDC	Gérald Grégoire	Directeur général adjoint
Crédit coopératif	Procivis	Pascal Pouyet	Directeur général
		David Ollivier	Directeur grande clientèle et expertises

LES BANQUES

ORGANISME	RÉFÉRENT	CONTACT	
BPCE	Procivis	Nicole Chavrier	Responsable affaires publiques crédit et politique du logement
		Christine Passeman	Responsable des affaires publiques
BP Aura	Unis	Pierre-Henri Grenier	Dirigeant Exécutif Banque de la Transition Énergétique
CE IDF	Unis	Nordine Si Mohammed	Directeur - direction des marchés spécialisés
		Christophe Berfini	Direction des marchés spécialisés activité copro-bailleurs
Banque de France	Sénatrices	François Haas	Directeur général adjoint de la DGSO de la Banque de France et responsable du pôle de stabilité financière
		Véronique Bensaid-Cohen	Conseillère parlementaire auprès du gouverneur de la Banque de France
UCI	Banque des territoires	Philippe Laporte	Directeur général adjoint
Ecair	Procivis	Victor Jolly	Co-fondateur
		Maxime Bensadoun	Co-fondateur
Economie d'énergie, filiale du groupe La Poste	CDC	Anne-Lise Deloron	Directrice de l'unité d'affaires efficacité énergétique
		Eric Baudrillard	Directeur général

Personnes consultées & partenaires des groupes de travail

LES PARTENAIRES PUBLICS

ORGANISME	RÉFÉRENT	CONTACT	
Anah	Procivis	Valérie Mancret-Taylor	Directrice générale
Ademe	CDC	Baptiste Perrissin Fabert	Directeur général délégué
DHUP	Procivis	Damien Botteghi	Directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Direction générale du Trésor	Procivis	Gabriel Cumenge	Sous-directeur des banques et des financements d'intérêt général
		Angèle Marion	Adjointe au chef du bureau du financement du logement et des activités d'intérêt général
		Frederic Monfroy	Adjoint au chef du bureau chargé de l'outre-mer
		Laura Berthet	Cheffe du bureau financement du logement et activités d'intérêt général

LES PARTENAIRES PUBLICS

ORGANISME	RÉFÉRENT	CONTACT	
Métropole Grand Lyon	Procivis	Renaud Payre	Vice-président
Grand Paris, Grand Est	Procivis	Florence Presson	Chargée de mission
Inspection générale des Finances	Procivis	Cecilia Berthaud	Inspectrice générale des finances
	Procivis	Marjolaine Meynier-Millefert	Ancienne députée
	Procivis	Lionel Causse	Député

LES PRESCRIPTEURS ET ACCOMPAGNATEURS

ORGANISME	RÉFÉRENT	CONTACT	
Fnaim	Unis	Loïc Cantin	Président
		Joëlle Goepfert	Directrice de Cabinet
Plurience	Procivis	Pierre Hautus	Directeur général Plurience
		Etienne Dequirez	Président du directoire Sergic
		Cyril Capliez	Vice-Président du Groupe Emeria
		David Chouraqui	DG Crédit Agricole Services immobiliers
		Bertrand Esposito	PDG Loiselet & Daigremont
Serafin	Procivis	Alice Morcrete	Présidente
		Françoise Réfabert	Fondatrice de Filao Labs
		Sébastien Descours	Expert stratégie et financement de la transition - rénovation de l'habitat de Filao Labs
Soliha	Procivis	Maxime Lenglet	Directeur général Oktave
		Alain Régnier	Président
		Juliette Laganier	Directrice générale

Personnes consultées & partenaires des groupes de travail

LES PRESCRIPTEURS ET ACCOMPAGNATEURS

ORGANISME	RÉFÉRENT	CONTACT	
Urbanis	Procivis	Emmanuelle Pernes	Présidente
		David Perez	Référent national copropriétés
		Virginie Chatonnet	Directrice du pôle technique
ALEC/FLAME	Procivis	Maryse Combres	Présidente
		Bénédicte Rouault	Déléguée générale
Synergiec	Banque des territoires	Sylvain Lefevre	Président
		Pierre Evrard	Directeur associé
Anil	Procivis	Stéphane Troussel	Président
Fondation pour le logement des défavorisés	Procivis	Manuel Domergue	Directeur des études
		Florine Siganos	Responsable pour le logement des défavorisés

LES GARANTS

ORGANISME	RÉFÉRENT	CONTACT	
Crédit Logement	Procivis	Antoine Frachot	Directeur général délégué
		Fabien Neufinck	Directeur général délégué
Atradius	Banque des territoires	Samuel Trolio	Directeur des ventes
		Martine Coppée	Responsable des ventes et de la gestion des clients

LES ACTEURS DU BÂTIMENT

ORGANISME	RÉFÉRENT	CONTACT	
FFB	Procivis	Olivier Salleron	Président
Capeb	Unis	Jean Christophe Repon	Président
		Sylvie Montout	Directrice adjointe de la direction économique
		Thibaut Bousquet	Directeur des affaires publiques
		Matthieu Rosy	Secrétaire général
SMABTP	Procivis	Jacques Chanut	Président
		Pierre Esparbès	Directeur général
Club de l'Amélioration de l'Habitat	Procivis	Jean-Pascal Chirat	Délégué général
		Caroline Rotman	Responsable communication/administration
Saint Gobain	Procivis	Olivier Servant	Directeur Solutions pour la Construction
		Charly de Laage	Responsable Energie/Environnement
Observatoire de la finance durable et CAH	Procivis	Lucas Chabaliér	Responsable du plaidoyer financement rénovation
		Jean-Pascal Chirat	Délégué général du CAH
		Guillaume Lorentz	Sustainable finance
		Mirindra Rabemanantsoa	Sustainable finanalyst

