

**Rapport remis à
la Ministre du Logement et de l'Habitat Durable**

**Financements de la rénovation énergétique des logements privés et
déploiement du tiers-financement : état des lieux et perspectives**

par

**Philippe Pelletier,
avocat,
président du Plan Bâtiment Durable**

21 mars 2017



Remerciements

L'équipe du Plan Bâtiment Durable remercie l'ensemble des contributeurs, spécialement les différentes agences et réseaux qui, par la diffusion large du questionnaire électronique, ont permis d'obtenir des témoignages variés des « acteurs de terrain » : des remerciements particuliers sont adressés aux équipes de l'ADEME, de l'Anah et de l'ANIL qui se sont particulièrement mobilisées.

Notre reconnaissance va également à la Fédération Bancaire Française et aux principaux réseaux bancaires qui ont apporté leur nécessaire contribution à cette mission. Que Jean-Claude Vannier, membre du bureau du Plan Bâtiment Durable, soit aussi remercié de nous avoir apporté sa disponibilité et son expertise.

Un remerciement appuyé à Olivier Ortega qui a principalement traité la question du tiers-financement.

Philippe Pelletier

Sommaire

AVERTISSEMENT DE LECTURE.....	4
LISTE DES PROPOSITIONS.....	5
AVANT-PROPOS.....	7
CHAPITRE 1. LE CONTEXTE.....	12
1.1. OBJECTIFS ET DYNAMIQUE DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS.....	12
1.2. LE CAS PARTICULIER DE LA LUTTE CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE	13
1.3. LE RECOURS A L'EMPRUNT DANS LE FINANCEMENT DE LA RENOVATION ENERGETIQUE : UNE PERCEPTION DIFFERENTE SUIVANT LES ACTEURS	15
1.3.1. <i>Rappel de la réglementation</i>	15
1.3.2. <i>Appréciation quantitative</i>	16
1.3.3. <i>Appréciations qualitatives</i>	20
1.4. FOCUS SUR LES ECO-PRETS A TAUX ZERO	23
1.4.1. <i>L'éco-prêt à taux zéro individuel</i>	23
1.4.2. <i>L'éco-prêt à taux zéro collectif pour les logements en copropriété</i>	27
1.4.3. <i>Une proposition pour dynamiser le recours aux éco-prêts réglementés</i>	29
CHAPITRE 2. PANORAMA DES INITIATIVES DE MOBILISATION DES ACTEURS AUTOUR DU FINANCEMENT DE LA RENOVATION ENERGETIQUE.....	31
2.1. LE CADRAGE NATIONAL.....	31
2.2. LA DIVERSITE DES INITIATIVES LOCALES	33
CHAPITRE 3. PISTES DE DEVELOPPEMENT ET VOIES DE PROGRES POUR LES FINANCEMENTS BANCAIRES DE LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS PRIVES.....	45
3.1. LE FINANCEMENT DE PROJETS « AUTONOMES »	46
3.2. LE FINANCEMENT DE TRAVAUX A L'OCCASION DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES	47
CHAPITRE 4. ETAT DES LIEUX DU DEPLOIEMENT DU TIERS-FINANCEMENT	49
4.1. UN CADRE JURIDIQUE COMPLET	49
4.2. UN CADRE JURIDIQUE OPERATIONNEL	50
4.3. LES INITIATIVES REGIONALES PROGRESSENT	52
4.4. LE TIERS-FINANCEMENT MONTE PROGRESSIVEMENT EN PUISSANCE.....	53
4.5. QUELQUES FREINS DOIVENT ENCORE ETRE LEVES	55
CONCLUSION	60
ANNEXES	61

Avertissement de lecture

Ce rapport a été précédé d'un rapport d'étape, transmis à la Ministre du Logement et de l'Habitat Durable le 16 décembre 2016, comme l'y invitait la lettre de mission à l'origine de ces travaux.

Le rapport d'étape, fruit de l'analyse de très nombreuses contributions, a livré une première photographie des initiatives menées en termes de financement de la rénovation énergétique des logements privés.

En parallèle de sa transmission à la Ministre, le rapport a été adressé à l'ensemble des contributeurs dans le but d'enrichir encore la cartographie ainsi établie : cette diffusion a permis de dresser un panorama davantage complet des initiatives repérées sur les territoires, d'ajuster les propositions et d'esquisser un plan d'actions de nature à développer, consolider ou susciter un dynamisme renouvelé.

Liste des propositions

Sont ici regroupées les propositions articulées au fil du rapport :

Proposition 1 : Développer une meilleure connaissance collective des modes de financement mobilisés par les ménages pour la rénovation énergétique de leur logement.

Proposition 2 : Mesurer régulièrement, par des enquêtes plus approfondies que celles existant déjà, l'appétence des ménages au recours à l'emprunt pour le financement des travaux de rénovation énergétique.

Proposition 3 : Inscrire dans la durée la distribution de l'éco-prêt à taux zéro individuel.

Proposition 4 : Autoriser, pour cinq années, le cumul, sans condition de ressources, entre l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt pour la transition énergétique.

Proposition 5 : Assurer jusqu'en 2022 la stabilité de l'éco-prêt à taux zéro collectif en copropriété.

Proposition 6 : Fixer le régime du CITE applicable, en cas de travaux réalisés dans un immeuble en copropriété, au jour du vote desdits travaux en assemblée générale des copropriétaires.

Proposition 7 : Approfondir l'idée d'une bonification des CEE pour les travaux d'efficacité énergétique financés par un éco-prêt à taux zéro.

Proposition 8 : Dresser rapidement un bilan des AMI régionaux pour mesurer l'efficacité des programmes amorcés.

Proposition 9 : Proposer aux banques et établissements financiers de recourir aux dispositifs de droit souple (green deals, chartes d'engagement volontaire, inscription dans les Plans Bâtiment Durable régionaux) pour favoriser et sécuriser la demande de financement.

Proposition 10 : Engager des actions fortes de mobilisation des agents immobiliers et des notaires pour faire, de toute transaction immobilière, l'occasion privilégiée de la rénovation énergétique du logement financé par un prêt acquisition-amélioration.

Proposition 11 : Susciter, à l'échelle territoriale, la réalisation de groupements pluridisciplinaires susceptibles d'expérimenter une organisation attractive combinant l'organisation du programme de travaux et les financements dédiés à ces travaux.

Proposition 12 : Engager, à l'échelle des régions volontaires, une action collective de développement du tiers-financement, dans l'objectif de mutualiser l'action et les moyens vis-à-vis des autorités de tutelle et autres autorités publiques ; encourager des partenariats pour préparer le refinancement des créances.

Proposition 13 : Recommander aux organismes de caution concernés de développer une offre destinée aux sociétés de tiers-financement afin de favoriser le financement collectif des travaux en copropriété. Le cas échéant, réfléchir au cadre législatif et réglementaire portant sur la sécurisation des syndicats de copropriétaires ayant recours à des prêts collectifs.

Proposition 14 : Explorer la possibilité d'un régime spécifique de la dette « verte », au plan national ou européen, pouvant aller jusqu'à la déconsolidation totale ou partielle de la dette de la collectivité de rattachement.

Avant-propos

1. Par lettre de mission en date du 21 novembre 2016¹, Emmanuelle Cosse, ministre du Logement et de l'Habitat Durable, a confié à Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable, une mission relative aux financements de la rénovation énergétique des bâtiments.

Dans sa lettre, la Ministre rappelle que de nombreuses actions ont déjà été engagées à cet égard mais que la mobilisation des acteurs ne permet pas encore d'atteindre la massification recherchée, en écho aux objectifs nationaux ambitieux de rénovation énergétique. Dès lors, elle souhaite, qu'à travers cette mission, le Plan Bâtiment Durable révèle et consolide les initiatives déjà menées sur le territoire, notamment à l'appui des réseaux d'acteurs et des déclinaisons régionales du Plan Bâtiment. La lettre de mission rappelle ainsi que le secteur bancaire « *est déjà fortement engagé* » et qu'il faut chercher à « *amplifier cette mise en mouvement d'ensemble* » en « *renforçant les collaborations en place (...) susciter de nouvelles dynamiques* ».

Dans ce panorama des initiatives observées en matière de financement de la rénovation énergétique, la Ministre attend un regard particulier sur la distribution des éco-prêts à taux zéro.

Enfin, la mission conduit à dresser un état des lieux des initiatives de tiers-financement sur le territoire, en précisant les liens qui pourraient être développés entre ce mode de financement innovant et les acteurs bancaires.

2. Ce rapport caractérise l'aboutissement d'une réflexion collective, menée dans le temps court assigné à la mission : il dresse un panorama des initiatives de mobilisation observées en matière de financement de la rénovation énergétique ; chaque fois que possible, le rapport énonce des pistes d'actions ou des propositions pour tendre vers un développement plus important des opérations de rénovation énergétique.

Le rapport a ainsi cherché à recenser et valoriser les actions mises en place, sans envisager de proposer une réforme des aides à la rénovation énergétique des bâtiments, ce sujet excédant l'objet même de la mission.

¹ Voir la lettre de mission en Annexe 1.

- **La méthodologie retenue**

3. Les délais contraints de réalisation de la mission ont conduit le Plan Bâtiment Durable à organiser un vaste appel à contributions par voie électronique². Un questionnaire, construit autour de trois axes : les initiatives de mobilisation autour du financement, la question spécifique des éco-prêts et le déploiement du tiers-financement, a été largement diffusé³ via les réseaux du Plan Bâtiment Durable.

4. Plus de 170 contributions écrites ont ainsi été relevées⁴, composées pour une part importante de témoignages directs des « acteurs de terrain » : conseillers info-énergie, chargés de mission dans les déclinaisons locales de l'ADEME, de l'Anah, ou de l'ANIL, opérateurs sociaux, conseillers bancaires, collectivités territoriales, particulièrement les Régions, ont ainsi relaté leur pratique quotidienne et mis en relief les relations directes qu'ils ont développées avec les ménages.

Ces contributions ont des tonalités contrastées : agacement d'acteurs de terrain qui relèvent un manque de collaboration des réseaux ou leur indifférence au sujet, mais aussi, à l'inverse, témoignage mettant en relief l'adhésion et l'engagement fort des banques, le plus souvent à travers des partenariats dédiés. Ainsi, quelques points de friction et de nombreux ressentis négatifs sont exprimés, qui cohabitent avec les expressions positives relatant les collaborations qui se mettent en place.

5. En complément des contributions écrites, des rendez-vous particuliers⁵ et plusieurs séances d'échanges collectifs ont été organisées entre décembre 2016 et mars 2017, permettant de croiser les points de vue, spécialement avec les Régions et les banques.

6. Lors de son lancement, la mission a pu susciter, de la part de grands acteurs, une incompréhension relative à son objectif, son calendrier et la méthode très participative mise en œuvre : les explications données et les rencontres réalisées ont permis de clarifier cette situation, conduisant spécialement plusieurs réseaux bancaires à présenter, conjointement

² Disponible ci-après : <https://goo.gl/forms/gHvGqxI5mrWdBOJi1>

³ A titre d'exemple, il a été diffusé sur le fil Twitter du Plan Bâtiment Durable qui compte près de 7 000 followers ou sur la base de données Construction 21 qui compte plus de 20 000 contacts.

⁴ Liste des organismes contributeurs en Annexe 3.

⁵ Liste des rendez-vous particuliers et auditions collectives en Annexe 2.

avec la Fédération Bancaire Française, des observations⁶ dont ce rapport rend largement compte.

7. Le présent document exprime la perception que les membres de l'équipe permanente du Plan Bâtiment Durable ont acquis de la lecture croisée des contributions et des échanges et auditions divers.

8. Avant sa diffusion et comme à l'habitude, les propositions du rapport ont fait l'objet d'une validation par les membres du bureau du Plan Bâtiment Durable, lors de la séance de février 2017.

- **Les travaux déjà menés**

9. Cette mission s'inscrit en cohérence et dans la continuité des missions déjà menées, tant par le Plan Bâtiment Durable au titre de ses groupes de travail⁷, que par l'ensemble des acteurs de la filière.

On retient particulièrement à ce titre les travaux menés au sein du Conseil National de l'Habitat sur « La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires » (REMIOP)⁸ : plusieurs constats et propositions formulés dans ce rapport sont ici repris, certaines recommandations ayant déjà été traduites par un ajustement de l'offre, comme par exemple, la possibilité de demander un éco-prêt à taux zéro complémentaire de l'éco-prêt à taux zéro individuel. Ce rapport du CNH a, parmi ses conclusions, indiqué notamment que dans le contexte actuel, les besoins de financement liés à l'essor des rénovations énergétiques pourront être couverts par les financements bancaires existants, en ajoutant néanmoins que la question était plus complexe, en liaison avec le niveau des subventions et aides existantes et futures (notamment Anah), pour une partie de la demande potentielle (ménages non solvables ou en précarité énergétique).

⁶ Voir la contribution collective de la FBF présentée en Annexe 4.

⁷ A l'exemple de la mission menée en 2011 sur la réforme des aides à la rénovation énergétique ou en 2016, le rapport sur les « *Nouvelles dynamiques de la rénovation des logements* ».

⁸ Rapport conduit par Michel Mouillart (Université Paris Ouest) et Patrick Stocker (Fédération nationale du Crédit Agricole), mai 2015.

- **Le périmètre du rapport**

10. La lettre de mission vise le financement de la rénovation énergétique des bâtiments, mais insiste sur les objectifs ambitieux assignés à la rénovation énergétique des logements : au regard des contributions reçues⁹ et du temps imparti, l'équipe permanente du Plan Bâtiment Durable a fait le choix de limiter ce rapport aux seuls financements de la rénovation énergétique des logements privés, laissant ainsi hors du champ de l'étude le financement de la rénovation des bâtiments tertiaires, qui justifierait une étude distincte. La question du financement de la rénovation des locaux tertiaires, spécialement les bâtiments publics affectés à l'enseignement : écoles, collèges, lycées, universités, est en effet essentielle au titre de l'exemplarité nécessaire du parc tertiaire : ce caractère exemplaire est en effet attendu au moins à un double titre, le fait de montrer l'exemple, qui incombe aux pouvoirs publics, mais aussi la « contagion » positive qui pourrait gagner la rénovation des logements sous l'impulsion des jeunes qui auraient été associés à la rénovation énergétique des locaux éducatifs. Il convient donc, pour l'avenir, de ne pas négliger cet aspect du sujet qui pourrait susciter une mission ultérieure.

11. En matière de logement, peu de contributions ont été relatives au segment spécifique de la lutte contre la précarité énergétique : aussi ce sujet ne fait pas l'objet de proposition mais il est apparu important d'y consacrer un développement particulier dans le rappel du contexte général de cette mission.

- **La concomitance de cette mission avec deux autres missions**

12. Le 25 octobre 2016, un mois avant qu'ait été lancée cette mission, le Conseil Supérieur de la Construction et de l'Efficacité Energétique, sous l'impulsion de la Ministre du Logement et de l'Habitat Durable, et l'association Régions de France ont confié à Michel Piron, député et président du Conseil National de l'Habitat, et Benoît Faucheux, vice-président de la région Centre-Val-de-Loire, une mission d'évaluation du dispositif des plates-formes de la rénovation énergétique et de préfiguration du futur service public de l'efficacité énergétique.

Cette mission, qui mettra en lumière les initiatives réussies et les collaborations entre acteurs, vise également l'articulation de ce futur service public avec le développement de l'offre de

⁹ Certaines contributions, qui émanent notamment de plusieurs universités, ont pour thème le financement de la rénovation du parc tertiaire : elles ne sont pas utilisées au service de ce rapport, mais le seront dans le cadre des travaux du Plan Bâtiment Durable relatifs au parc tertiaire.

financement de la rénovation énergétique. Le Plan Bâtiment Durable y apporte son concours, fort de l'expérience tirée de la présente mission.

13. Une autre mission est en cours : l'Inspection générale des Finances (IGF) et le Conseil général de l'Environnement et du Développement durable (CGEDD) ont été chargés d'une mission sur l'aide globale à la rénovation énergétique. Philippe Pelletier a été auditionné dans le cadre de cette mission le 22 février 2017.

Chapitre 1. Le contexte

13. Avant de dresser le panorama des différentes initiatives menées sur le territoire, il apparaît utile de préciser le contexte général du financement de la rénovation énergétique.

1.1. Objectifs et dynamique de la rénovation énergétique des logements

14. En France, 20 millions de logements, soit environ 60 % du parc, ont été construits avant 1974 (date de la première réglementation thermique), et n'ont donc été soumis à aucune obligation réglementaire de performance énergétique. En conséquence, la rénovation énergétique des logements représente un enjeu majeur, retranscrit dans la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015.

Dans la continuité du Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat (PREH), la loi fixe l'objectif de 500 000 rénovations énergétiques de logements par an à partir de 2017. Elle vise particulièrement la rénovation des logements privés les plus énergivores (plus de 330 kWh/EP/m².an) d'ici 2025. A l'horizon 2050, l'ensemble du parc immobilier devra être rénové au niveau « Bâtiment Basse Consommation ».

15. En regard de ces objectifs nationaux ambitieux, la dynamique de rénovation énergétique progresse. Ainsi en 2014, 288 000 rénovations « performantes ou très performantes »¹⁰ ont été achevées dans le parc de logements privés avec un coût moyen par rénovation de 25 410 €. Si ce chiffre, complété des 105 000 rénovations annuelles opérées dans le parc social, avoisine 400 000 rénovations performantes, encore un peu éloigné de l'objectif des 500 000 rénovations, la courbe du nombre de rénovations engagées se dessine dans le bon sens¹¹ : même si l'on mesure que, dans la durée, il faudra nécessairement davantage d'efficacité pour susciter de nouvelles rénovations et inscrire dans les faits de façon pérenne la satisfaction de l'objectif annuel.

¹⁰ D'après la campagne 2015 de l'*Observatoire Permanent de l'amélioration Energétique du logement*, ADEME.

¹¹ Voir *Tableau de bord du Plan Bâtiment Durable*, Plan Bâtiment Durable / CSTB, novembre 2016, données 2014.

> **Tableau : Évolution du nombre de rénovations performantes, marchés et postes de travaux de 2006 à 2014**

	2006		2008		2010		2011		2013		2014	
Nombre de rénovations finalisées "3 étoiles" et "performantes"												
	209 000		265 000		295 000				265 000		288 000	
Marchés (Mds€ et nb logements) :												
entretien-amélioration	40	9 110 000	41	7 380 000	39	6 430 000	39	7 694 000	40	9 734 000	-	-
travaux OPEN	21	4 890 000	22	3 885 000	19	3 375 000	-	-	17	4 485 000	35	3 505 000
avec impact énergétique	13	2 520 000	15	2 360 000	14	2 385 000	14	2 533 000	13	2 597 000	-	-
Postes de travaux ayant un impact énergétique (Mds€ et part des travaux principaux) :												
Fenêtres	5,9	46%	6,0	40%	5,9	42%	5,5	41%	5,2	41%	6,3	25%
Chauffage	3,9	31%	5,5	36%	4,0	28%	3,5	26%	3,3	26%	6,8	27%
Murs	1,6	13%	2,3	16%	3,2	22%	3,2	24%	2,8	22%	5,4	21%
Toiture	1.3	11%	1.3	9%	1.2	8%	1.3	9%	1.5	12%	6.8	27%

Source : ADEME, OPEN

Dans le même temps, l'activité entretien-amélioration du logement, mesurée en glissement annuel au deuxième trimestre 2016¹², maintient l'évolution positive amorcée au trimestre précédent et progresse en valeur de 2,1 %.

La dynamique de rénovation énergétique évolue dans notre pays à un rythme appréciable, qui reste toutefois en deçà des objectifs ambitieux qui ont été fixés.

1.2. Le cas particulier de la lutte contre la précarité énergétique

16. Chacun sait l'urgence qu'il y a à sortir plusieurs millions de ménages¹³ de cette situation, en leur permettant de chauffer leur logement dans des conditions acceptables. L'absence d'une réponse de grande ampleur, donnée à cette situation, accroît les pathologies du logement et, par voie de conséquence, celles de ses occupants¹⁴.

17. Pour tenter de juguler ce phénomène, une action publique résolue est à l'œuvre, consistant principalement à visiter les ménages en situation de précarité et à leur proposer de

¹² D'après BOREAL (Baromètre Observatoire de la Rénovation, de l'Entretien et de l'amélioration du Logement), Cabinet BIIS pour le compte de l'Anah et du CAH.

¹³ L'Observatoire National de la Précarité Énergétique évalue à 6 millions de ménages la population concernée – Rapport « *La précarité énergétique à la lumière de l'enquête nationale logement 2013* », ONPE / CSTB / ADEME, novembre 2016.

¹⁴ Rapport 2016 sur le mal logement, Fondation Abbé Pierre.

réaliser des travaux largement subventionnés. Ce programme, intitulé « Habiter mieux » et porté par l'Agence nationale de l'habitat, a pour objectif, en 2017, d'aider 100 000 ménages à sortir de la précarité énergétique. En 2016, 41 000 logements ont bénéficié du programme « Habiter mieux », en deçà des objectifs fixés pour cette année ; il conviendra d'analyser précisément les causes de cette situation, mais le sujet excède le champ de cette mission.

18. En complément du dispositif « Habiter mieux », la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a créé une déclinaison de l'éco-prêt à taux zéro, communément appelée l'éco-prêt « Habiter mieux », pour venir préfinancer le reste à charge de l'opération de travaux. Parce qu'il est conçu sur les mêmes fondements que l'éco-prêt à taux zéro individuel, les réseaux bancaires ont rappelé qu'il comporte dès lors les mêmes difficultés de gestion. De plus, le fonctionnement effectif de cet éco-prêt spécifique repose sur le fonds de garantie de la rénovation énergétique, également créé par la loi relative à la transition énergétique, et qui n'est pas encore opérationnel. Dès lors, le produit n'est pas encore disponible et l'ensemble des acteurs appelle à une vigilance particulière sur le sujet : à ce jour, l'éco-prêt à taux zéro, comme le programme « Habiter mieux » ne sont pas suffisamment stabilisés dans la durée ; si la mise en place opérationnelle tardait à venir, il serait hasardeux d'imaginer une mobilisation autour de la distribution d'un produit bancaire dont la durée de vie sûre ne serait que de quelques mois ...

19. De plus, on peut s'inquiéter de la situation actuelle : le dispositif précédent de microcrédit constituait un produit simple d'accompagnement des ménages précaires, de nature à les aider à supporter le « reste à charge » du coût des travaux non couvert par les subventions. Ce microcrédit présentait aussi l'avantage de ne pas être cantonné à la rénovation énergétique puisqu'il pouvait aussi financer des travaux d'accessibilité du logement ou liés au handicap, sachant que le plus souvent, lorsqu'il s'agit de ménages âgés, ces travaux sont entrepris ensemble.

On peut donc déplorer que ce mécanisme d'aide ait été ainsi condamné, et remplacé par un dispositif plus complexe, au champ d'intervention davantage restreint et qui n'est pas encore opérationnel.

20. Il faut, par ailleurs, signaler le rôle joué par les SACICAP (Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété) qui concourent à la lutte contre la précarité énergétique en octroyant environ 10 000 financements par an sous forme

d'avances ou de prêts sans intérêt : des conventions spécifiques ont été contractées à ce sujet dans certaines Régions¹⁵ ou Départements.

1.3. Le recours à l'emprunt dans le financement de la rénovation énergétique : une perception différente suivant les acteurs

1.3.1. Rappel de la réglementation

21. Les ménages peuvent souscrire deux types de crédits, les crédits immobiliers et les crédits à la consommation. Tout crédit destiné à financer l'acquisition ou la construction d'immeubles à usage d'habitation est un crédit immobilier. Ce crédit immobilier peut comprendre une part de financement des travaux de rénovation, à condition que ceux-ci soient décidés au moment de l'acquisition. Les crédits travaux garantis par une hypothèque appartiennent aussi à la catégorie des prêts immobiliers¹⁶.

Tous les autres travaux de rénovation sont financés par le biais d'un crédit à la consommation.¹⁷ A ce titre, l'éco-prêt à taux zéro est un crédit à la consommation.

Chaque type de crédit est soumis à une réglementation et à un formalisme spécifiques.

22. La thématique du financement des travaux de la rénovation énergétique, peut-être plus que d'autres, souffre d'un manque de données consolidées, car en dehors des financements garantis par une hypothèque, qui sont peu nombreux, les crédits travaux sont des crédits à la consommation. Or, le prêteur ne peut exiger de l'emprunteur une information précise sur les dépenses financées que dans les cas où il s'agit d'un crédit affecté, qui représente à peine 10 % de la production des crédits à la consommation¹⁸. Cette situation juridique affecte la connaissance quantitative du sujet.

¹⁵ Notamment à l'échelle de la région Nouvelle Aquitaine dans le cadre des travaux du Plan Bâtiment Durable régional.

¹⁶ Source : Fédération Bancaire Française.

¹⁷ Article L. 313-1 du code de la consommation – les crédits garantis par une hypothèque, quel que soit le projet qu'ils financent, sont également des crédits immobiliers.

¹⁸ Rapport Athling – « *Panorama et bilan des réformes en matière de crédit à la consommation et de prévention du surendettement intervenues au cours de la période 2010 – 2015* ».

1.3.2. Appréciation quantitative

23. Plusieurs sources de données viennent composer un tableau contrasté et montrent une insuffisante cohérence entre les données.

- **Les enseignements de l'enquête OPEN**

24. L'Observatoire Permanent de l'amélioration Energétique du Logement¹⁹ indique que « 80% des ménages ont financé leurs travaux de rénovation sur fonds propres, 20 % ont contracté un prêt pour les financer ».

L'étude précise que « le recours à un financement extérieur est plus courant dans le cadre d'une rénovation performante ou très performante, donc plus coûteuse : deux fois plus de ménages que la moyenne ont emprunté pour procéder à ce type de rénovation (41 %) ».

On observe donc que l'épargne des français est largement mobilisée pour des travaux de rénovation, mais que le recours à l'emprunt s'impose davantage dès lors que le projet vise une certaine performance.

- **L'analyse du rapport « REMIOP » du Conseil National de l'Habitat**

25. Le rapport précité du groupe de travail « *La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires (REMIOP)* » conduit par Michel Mouillart et Patrick Stocker pour le Conseil National de l'Habitat, a particulièrement traité du chiffrage de l'ensemble des crédits finançant des travaux. Un essai de quantification a été opéré à partir des chiffres disponibles en 2012-2013²⁰.

Il est ainsi estimé que, chaque année, en moyenne, les ménages réalisent 672 000 opérations immobilières financées par recours au crédit et permettant l'amélioration ou l'entretien de leurs logements : 517 000 opérations au titre des travaux seuls et 155 000 opérations d'acquisition-amélioration. En outre, on peut penser que le recours à des crédits à la consommation permet à 750 000 autres ménages²¹ de financer la réalisation de travaux dans leurs logements.

¹⁹ Campagne 2015, OPEN, travaux achevés en 2014, ADEME.

²⁰ Sur la base des données OFL/CSA et OCM.

²¹ Dont les doubles comptes associés à des opérations mobilisant des crédits immobiliers et des crédits à la consommation.

Ce sont donc au total 1 422 000 opérations d'amélioration et d'entretien des logements qui ont été financées chaque année par recours au crédit²², en moyenne en 2012 et 2013, selon les données retenues par le rapport du CNH.

26. Sur la base de cette première estimation, le rapport du CNH met en regard la part des travaux de performance énergétique et estime qu'elle représente 40 % des travaux²³. Après correction des doubles comptes, le rapport du CNH estime en conséquence que l'analyse des flux des crédits immobiliers et des crédits à la consommation concourant à la réalisation de ces travaux permet d'évaluer à 420 000 le nombre de logements qui bénéficient chaque année de travaux financés à crédit et améliorant leur performance énergétique : plus précisément, il y aurait 300 à 320 000 maisons individuelles concernées chaque année. Ces estimations ne comprennent pas les travaux réalisés sans recours au crédit²⁴, qui sont surement nombreux, comme le montre le rapport OPEN pré-cité.

- **La complexité du suivi des prêts**

27. Il est indispensable d'avoir à l'esprit que les travaux de performance énergétique ne sont pas uniquement financés par l'éco-prêt à taux zéro. Les établissements bancaires et financiers financent la rénovation énergétique par des prêts qui ne sont pas toujours spécifiquement estampillés « rénovation énergétique ». Or, le prêteur ne distingue pas statistiquement les crédits à la consommation en fonction de leur objet. Il est de ce fait difficile d'isoler au sein du crédit à la consommation les prêts relatifs aux travaux et davantage encore ceux relatifs aux travaux de performance énergétique.

28. On peut noter toutefois quelques exceptions au titre desquelles figurent des prêts réglementairement dédiés à la performance énergétique et donc « fléchés » sur le plan statistique : outre l'éco-prêt taux zéro existent les prêts éligibles au livret de développement

²² En l'absence d'informations statistiques permettant d'élargir l'évaluation aux travaux réalisés par des ménages sans recours au crédit, seul ce chiffrage a été retenu dans le rapport visé. Il retient cependant l'estimation que les opérations financées au comptant (hors bricolage et travail dissimulé) représentent (a minima) de 25 à 30 % des opérations financées avec recours au crédit.

²³ Chiffrage issu de DAEFI/-FFB, juin 2014 et M.Mouillart, décembre 2014 pour rapport CNH visé.

²⁴ Rapport du groupe de travail « *La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires (REMIOP)* » conduit par Michel Mouillart et Patrick Stocker, Conseil National de l'Habitat, mai 2015.

durable et solidaire et les prêts spécifiques qui peuvent être mis en place dans le cadre des décisions commerciales de chaque prêteur.

29. L'absence d'identification de ces crédits ne permet donc pas de conclure que les banques ne sont pas mobilisées sur le sujet du financement de la rénovation énergétique, même si la mauvaise connaissance de la situation peut ouvrir la voie à des interprétations divergentes.

30. Enfin, les réseaux bancaires rappellent que les chiffres publiés par la Banque de France montrent que les établissements de crédit participent au financement des projets des consommateurs tant par le volume de crédits accordés que par le bas niveau des taux.

De façon concrète, l'encours de crédit aux particuliers est de 1 096 milliards d'euros à la fin décembre 2016, soit un taux de croissance annuel de 4.5 %²⁵. L'observatoire des crédits aux ménages montre que 46,6 % des ménages détiennent un crédit en fin d'année 2016.

31. En somme, si des éléments d'analyse, rassemblés chaque année par l'enquête produite par l'observatoire du financement du logement/CSA et repris dans le rapport REMIOP, permettent de sérier les contours du financement des travaux, les données sont encore imprécises, notamment la part desdits travaux concernant la rénovation énergétique des logements, et surtout la part de l'épargne des ménages consacrée à ces travaux.

32. Il apparaît en conséquence bienvenu que nous cherchions à acquérir une connaissance plus fine du financement de la rénovation énergétique des logements, en s'appuyant sur les travaux dont on dispose et sans chercher à refaire ce qui existe déjà.

Proposition 1 : Développer une meilleure connaissance collective des modes de financement mobilisés par les ménages pour la rénovation énergétique de leur logement.
--

33. De surcroît, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte introduit, ou vise à amplifier le recours à de nouveaux mécanismes tels le prêt avance-mutation ou le prêt viager-hypothécaire, dans sa version classique ou celle créée par la loi susvisée : le faible

²⁵ « Stat info – Crédits aux particuliers France – décembre 2016 », Banque de France, Eurosystem, février 2017.

temps écoulé depuis la promulgation de la loi, ne permet pas d'avoir de retours particuliers ; certains de ces dispositifs, préexistaient au demeurant et étaient peu usités.

34. Pour autant, le prêt avance mutation apparaît, au moins en théorie, comme une faculté intéressante pour le financement des travaux de rénovation énergétique, par les ménages âgés, qui ont du mal à avoir accès à l'offre bancaire, notamment en raison d'un difficile accès à une assurance Décès Perte Totale et Irréversible d'Autonomie (DIT). Il apparaît souhaitable de soutenir et de suivre l'expérimentation en cours, sous l'égide du PUCA, qui vise à identifier les conditions de développement d'une offre de financement adaptée à la rénovation énergétique des logements des seniors (*Cf. infra au n°111 l'expérimentation du PUCA*). Cette analyse particulière ne fait pas obstacle au constat du besoin d'une meilleure connaissance des modes de financement des travaux par les ménages.

35. Par ailleurs, le prêt viager hypothécaire est un contrat par lequel un établissement de crédit ou un établissement financier consent à une personne physique, un prêt sous forme d'un capital ou de versements périodiques, garanti par une hypothèque sur un bien immobilier de l'emprunteur. Le remboursement du capital emprunté et des intérêts ne peut être exigé qu'au décès de l'emprunteur ou en cas de vente du bien immobilier. L'article 24 de la loi relative à la transition énergétique ajoute que ce prêt peut également prévoir le même dispositif avec un remboursement périodique des seuls intérêts.

Dans l'esprit de ce dispositif, en 2014, l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques, dans son rapport « *Les freins réglementaires à l'innovation en matière d'économies d'énergies dans le bâtiment : le besoin d'une thérapie de choc* »²⁶, suggérait d'utiliser un mécanisme hypothécaire s'inspirant du viager en permettant aux ménages propriétaires ne disposant pas des marges de revenus suffisantes pour engager des travaux, de trouver auprès d'un tiers-investisseur (SPL ou filiale de la Caisse des Dépôts sont visés dans ledit rapport) l'avance de fonds nécessaire. C'est ensuite lors de la mutation du bien alors rénové que le tiers-investisseur récupère son capital en faisant racheter son hypothèque par l'acquéreur ou le successeur.

Il nous apparaît utile de suivre le développement de ces mécanismes et, si nécessaire, d'en encourager le déploiement.

²⁶ « *Les freins réglementaires à l'innovation en matière d'économies d'énergies dans le bâtiment : le besoin d'une thérapie de choc* », Jean-Yves Le Déaut et Marcel Deneux, OPECST, 2014.

1.3.3. Appréciations qualitatives

36. Sur le plan qualitatif, les témoignages reçus expriment des perceptions variées suivant les catégories d'acteurs ; cela concerne principalement l'intérêt qui s'attache au recours à l'emprunt pour la réussite des rénovations énergétiques : suivant les enquêtes de l'ADEME ou l'expression d'un certain nombre d'acteurs de la sphère des collectivités territoriales ou de conseillers des espaces info-énergie, l'enjeu est qualifié de central.

- **L'emprunt indispensable au financement de travaux performants**

37. L'enquête OPEN précitée montre que seuls 20 % des ménages ayant effectué des travaux de rénovation énergétique, achevés en 2014, ont contracté un prêt pour les financer ; toutefois ce taux passe à 41 % pour ceux qui ont réalisé une rénovation performante ou très performante. Il apparaît donc que la capacité à mobiliser des financements plus importants constitue un levier de la réalisation de projets plus globaux.

38. De manière plus générale, le recours à l'emprunt permet de lever les contraintes de trésorerie des ménages et d'éviter les effets d'éviction (qui surviennent lorsqu'un financement sur fonds propres induit une réduction budgétaire sur d'autres postes de consommation), augmentant ainsi les effets macroéconomiques bénéfiques de l'investissement dans la rénovation énergétique.

- **L'emprunt, une réalité complexe**

39. Si le recours à l'emprunt apparaît comme un levier de réalisation d'un projet performant, le processus peut toutefois apparaître complexe, particulièrement aux yeux des ménages.

Parfois, les contraintes à supporter pour le ménage qui vient souscrire ce crédit représentent un ensemble d'inconvénients (temps passé, organisation, budgétisation des remboursements) qui peuvent se traduire par un coût ou un frein supplémentaire de l'accès à l'emprunt, alors même que ces obstacles sont largement liés aux obligations d'analyse et de formalisation qui s'imposent aux prêteurs du fait de la réglementation en vigueur.

40. De plus, s'agissant de l'éco-prêt à taux zéro, celui-ci finance les travaux de performance énergétique : or, la demande de financement des ménages ne s'exprime pas forcément sous le prisme de la seule performance énergétique, mais celui plus global des travaux d'amélioration du logement.

En effet, et notamment en maison individuelle, le projet de travaux des ménages (puis la demande de prêts en découlant) est le plus souvent global, ciblé sur l'amélioration du confort, et non sur les économies d'énergie : c'est ce qu'ont souligné, de manière consensuelle entre tous les acteurs, le rapport du CNH de mai 2015, puis, le rapport du Plan Bâtiment Durable « *Nouvelles dynamiques de rénovation des logements* » de décembre 2016.

Les conseillers bancaires sont ainsi confrontés à la logique commerciale qui consiste à répondre à la demande de leurs clients, telle qu'elle s'exprime. Dans la grande majorité des situations, et hormis le cas des travaux d'ensemble décidés par une copropriété, les ménages ont, le plus souvent, un projet de travaux d'amélioration de leur logement et non un projet de rénovation énergétique de celui-ci.

- **La demande de financement dans le projet de rénovation**

41. Les banquiers constatent qu'ils se situent souvent en bout de chaîne d'un processus dans lequel le ménage construit son projet puis termine son chemin par l'étape du financement : il se présente alors devant son banquier en disposant d'un programme de travaux déjà constitué. La banque se trouve alors en position de répondre à une demande précise qui n'est pas toujours en accord avec la capacité d'endettement du porteur du projet. Pourtant l'étape du financement du projet est une étape qui doit s'inscrire le plus en amont possible : ainsi, lorsque le financement n'est pas effectué par l'utilisation d'une épargne préconstituée, le ménage aurait intérêt à connaître aussitôt que possible le montant du crédit envisageable au regard de sa situation financière.

En ce sens, différentes banques indiquent sur leurs sites internet, dans le cadre de leurs diverses actions commerciales et de partenariats régionaux, publicités sur le lieu de vente, mailings adressés aux clients, et lors des entretiens des conseillers avec leurs clients, l'intérêt de consulter, en amont de leur projet de travaux, des plates-formes ou autres lieux de conseil.

42. Si on pouvait imaginer que certaines banques puissent être réticentes au fait que des collectivités ou des plates-formes interviennent en amont de la demande de financement, les banques ont, au contraire, indiqué explicitement, dans le cadre des auditions préalables à ce rapport, comme dans le cadre du rapport de mai 2015 au CNH, être favorables à ce qu'un nombre croissant de clients soient conseillés en amont pour déterminer les travaux les plus susceptibles de générer une économie d'énergie, dans le cadre de dispositifs neutres et indépendants.

43. Il apparaît ainsi nécessaire de mesurer régulièrement l'appétence des ménages à recourir à l'emprunt pour financer de tels travaux de rénovation énergétique.

Il est en effet clair que, quelle que soit la qualité de l'offre bancaire, le contrat de financement ne se forme que par sa rencontre avec une demande adéquate. Il faut donc suivre l'évolution de cette demande, sachant qu'elle variera inévitablement au fur et à mesure de la détention des logements par une génération plus jeune, au moins à deux titres : une exigence de simplicité, de rapidité et de numérisation des financements ; une facilité plus grande de recours à l'emprunt.

En approfondissant les enquêtes actuellement diligentées, notamment par l'ADEME, on pourrait ainsi sans doute mesurer l'impact que pourrait avoir des durées de prêt plus longues ou, pour des prêts non réglementés, des taux d'intérêt plus bas, ou encore, le financement par exemple des prestations de maîtrise d'œuvre relatives à l'audit préalable ou à la réception des travaux.

Proposition 2 : Mesurer régulièrement, par des enquêtes plus approfondies que celles existant déjà, l'appétence des ménages au recours à l'emprunt pour le financement des travaux de rénovation énergétique.

1.4. Focus sur les éco-prêts à taux zéro

1.4.1. L'éco-prêt à taux zéro individuel

44. Lancé avec vigueur au printemps 2009, l'éco-prêt à taux zéro individuel a vocation à aider les particuliers à financer la rénovation énergétique de leur logement.

Du 1er avril 2009 au 31 décembre 2010, 150 000 éco-prêts à taux zéro ont été délivrés pour financer la rénovation énergétique d'un logement. Le démarrage de la distribution de ce produit réglementé a été dynamique, avec environ 10 000 prêts par mois en 2009, ce qui caractérise l'appétence initiale des ménages, des entreprises et des banques pour le dispositif. S'agissant des ménages, ce démarrage prometteur illustre aussi l'efficacité, en termes d'incitation, du cumul alors possible entre le crédit d'impôt développement durable (CIDD), devenu le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE), et l'éco-prêt à taux zéro.

A partir de début 2010, le rythme de la distribution a connu un fléchissement et s'est établi à environ 6 000 prêts par mois. Au-delà des rythmes saisonniers et de la baisse du marché global des travaux en 2010, le ralentissement s'explique en partie, du point de vue unanime des acteurs, par les difficultés rencontrées par les établissements bancaires en raison de la trop grande complexité de l'instruction des dossiers²⁷.

45. Ce constat a conduit, mais en 2014-2015 seulement, à une simplification de l'instruction des dossiers par la mise en place d'un tiers-vérificateur, professionnel RGE, attestant de la conformité des demandes de prêts ; cette simplification se cumulant avec la condition que les travaux soient réalisés par une entreprise elle-même titulaire de la mention RGE.

Malgré cette simplification, attendue trop longtemps, la reprise de la distribution de l'éco-prêt à taux zéro n'a pas permis de retrouver les niveaux de distribution de son lancement.

46. Depuis l'origine, 327 755 éco-prêts à taux zéro ont été émis. La mise sous conditions de ressources assez restrictives²⁸ de la possibilité de cumuler l'éco-prêt à taux zéro avec le crédit

²⁷ Constat partagé et mis en lumière dans le rapport « *Pour une meilleure efficacité des aides à rénovation énergétique des logements* » conduit par le Plan Bâtiment Durable à la demande des pouvoirs publics, avril 2011.

²⁸ Seuil de 25 000 euros pour une personne seule, 35 000 euros pour un ménage soumis à imposition commune, 7 500 euros supplémentaires par personne à charge.

d'impôt développement durable, devenu crédit d'impôt pour la transition énergétique, à partir du 1^{er} janvier 2011 a été à l'origine d'un nouveau fléchissement de la distribution :

- 40 755 émis en 2011 ;
- 33 428 émis en 2012 ;
- 31 980 émis en 2013 ;
- 30 843 émis en 2014 ;
- 23 502 émis en 2015.

Au 30 novembre 2016, on estime que 18 987 éco-prêts à taux zéro ont été déclarés en 2016 contre 18 989 déclarés au 30 octobre 2015, soit une distribution relativement stable. Le premier trimestre 2016, avec 4 601 prêts octroyés, est plus dynamique que le même trimestre de l'année précédente (+59 % par rapport au 1^{er} trimestre 2015). Le 2^{ème} trimestre 2016, avec 6 149 prêts émis, présente une progression de 4 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2015. En revanche, au 3^{ème} trimestre 2016, on observe une baisse de 17 % de la distribution (5 729 contre 6 875).²⁹

47. Les chiffres de distribution de l'éco-prêt individuel sont donc relativement stables mais faibles en volume. Cette absence de reprise forte dans la distribution de l'éco-prêt à taux zéro peut s'expliquer par la combinaison de différents facteurs :

- une demande de financement qui demeure relative pour des travaux exclusivement de rénovation énergétique ;
- la (trop) faible connaissance de ce produit spécifique par les ménages ;
- le caractère peu incitatif de l'éco-prêt à « taux zéro » dans le contexte des taux bancaires historiquement bas ;
- la concurrence entre l'éco-prêt à taux zéro et le CITE, jusqu'à ce que le cumul redevienne possible, courant 2016.

On peut aussi rappeler le faible niveau de rémunération de la distribution et de la gestion ultérieure du prêt, au regard du coût généré par sa complexité.

48. A cet ensemble d'éléments, on doit ajouter que l'éco-prêt à taux zéro, tout comme les autres prêts finançant des travaux seuls (sans achat immobilier associé), ne sont pas un « produit de conquête » pour les réseaux bancaires puisque les ménages s'adressent

²⁹ Ensemble de données chiffrées communiquées par la SGFGAS.

logiquement en priorité à la banque qui a financé l'achat de leur logement. L'éco-prêt constitue en revanche, au sein de la gamme de prêts travaux, un « produit de fidélisation » des clients.

- **La (trop) faible connaissance de l'éco-prêt à taux zéro**

49. La campagne 2015 de l'enquête OPEN³⁰ fait apparaître que le crédit d'impôt pour la transition énergétique³¹ est plutôt bien connu des artisans (93 % des répondants) et des ménages (61 % des répondants) ; mieux connu que l'éco-prêt à taux zéro, tant du côté des artisans (82 % des répondants) que des ménages (39 % des répondants). On relève ainsi le taux relativement faible de connaissance de l'éco-prêt à taux zéro par les ménages.

50. Selon les chiffres de BOREAL³², au 2^{ème} trimestre 2016, la proportion d'entreprises interrogées qui déclarent être très bien ou plutôt bien informées s'élève à 61 % pour le CITE, 55 % pour l'éco-PTZ, 45 % pour le dispositif CEE et 39 % pour le programme « Habiter mieux ». La même question avait été posée au 3^{ème} trimestre 2015 : les résultats étaient alors respectivement de 57 % (CITE), 50 % (éco-PTZ), 44 % (dispositif CEE) et 29 % (« Habiter Mieux »), révélant ainsi une légère hausse de la connaissance de l'ensemble des dispositifs.

- **La concurrence entre l'éco-prêt à taux zéro et d'autres produits bancaires**

51. Les taux d'intérêt d'emprunt particulièrement bas, constatés ces dernières années, conduisent mécaniquement à rendre pour les ménages le « taux zéro » de l'éco-prêt moins attractif que par le passé.

52. D'autant plus que l'éco-prêt à taux zéro souffre encore en pratique d'une complexité d'instruction, malgré les simplifications apportées en 2014-2015 ; plusieurs témoignages révèlent que cette simplification n'a pas encore trouvé de traduction concrète dans certains réseaux bancaires qui continuent de faire vérifier en interne l'éligibilité des travaux au financement dédié, alors que cette vérification a été transférée au professionnel RGE.

³⁰ Voir campagne 2015 de l'enquête OPEN sur travaux achevés en 2014, ADEME, p.12.

³¹ Le crédit d'impôt pour le développement durable (CIDD) est devenu crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) depuis le 1^{er} septembre 2014.

³² Travaux du Club de l'Amélioration de l'Habitat.

53. De toutes façons, l'éco-prêt est un produit qui demeurera moins simple à distribuer qu'un prêt à la consommation plus classique. Par construction, l'éco-prêt à taux zéro est un prêt « réglementé » qui ne peut financer que des travaux d'économie d'énergie, ce qui entraîne différentes contraintes et un délai d'octroi plus long que celui d'un prêt à la consommation qui peut, dans certains cas, se souscrire sur Internet. Dès lors, le secteur bancaire étant extrêmement concurrentiel, il est clair que l'éco-prêt à taux zéro souffre de cette situation.

54. Il conviendrait d'envisager des pistes de simplification et d'amélioration de son instruction, notamment via la numérisation des procédures. Parmi les autres pistes d'amélioration, on peut retenir celle de permettre le refinancement de travaux déjà débutés au moment de la souscription du prêt.

55. Il faut cependant avoir à l'esprit que dans une période où le niveau des taux remonterait à un niveau significativement plus élevé, il sera pertinent de disposer d'un financement aidé, déjà éprouvé et fléché sur l'amélioration de la performance énergétique des logements.

56. Dès lors, nous recommandons de ne pas envisager la suppression de l'éco-prêt à taux zéro individuel ; d'autant plus qu'il faut soutenir l'éco-prêt à taux zéro collectif pour les travaux en copropriété, dont le maintien apparaît aussi indispensable³³.

Proposition 3 : Inscrire dans la durée la distribution de l'éco-prêt à taux zéro individuel.

- **La concurrence entre l'éco-prêt à taux zéro et le CITE**

57. Depuis le 1^{er} mars 2016, par l'effet rétroactif de la loi de finances 2017, l'éco-prêt à taux zéro et le CITE sont cumulables sans conditions de ressources. Le plafond était auparavant de 25 000 euros pour une personne seule et de 35 000 euros pour un couple, augmenté de 7 500 euros par personne à charge : de l'avis de l'ensemble des acteurs, ces plafonds, considérés comme relativement bas, ont conduit les ménages à mettre en concurrence l'éco-prêt à taux zéro et le CITE, leur arbitrage favorisant un recours massif au CITE.

³³ Cf. infra.

Simultanément à cette autorisation de cumul des deux dispositifs, le Parlement a réclamé, avant le 1^{er} septembre 2017, un rapport au Gouvernement sur l'évaluation du CITE et la proposition de pistes d'amélioration et de pérennisation du dispositif.

Il n'est donc pas certain que, dans la durée, le cumul des aides sera maintenu.

58. Nous recommandons en conséquence qu'à compter du 1^{er} janvier 2018, le cumul des dispositifs soit confirmé. L'essentiel est qu'un régime stable soit édicté, pour les cinq ans à venir, seul de nature à permettre qu'une dynamique de rénovation s'installe.

Proposition 4 : Autoriser, pour cinq années, le cumul, sans condition de ressources, entre l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt pour la transition énergétique.

1.4.2. L'éco-prêt à taux zéro collectif pour les logements en copropriété

59. L'éco-prêt à taux zéro « copropriété » est un prêt collectif octroyé au syndicat des copropriétaires, pour le compte des copropriétaires qui souhaitent y participer. Comme l'éco-PTZ « individuel », il permet de financer les travaux d'économie d'énergie des bâtiments de la copropriété et les éventuels frais induits par ces travaux.

60. Après une trop longue attente des textes réglementaires et des dispositions ad hoc pour permettre sa distribution, l'éco-prêt à taux zéro collectif est actuellement en place. Il donne lieu à une distribution effective par deux établissements : le Crédit Foncier et Domofinance. La Caisse d'Epargne Ile-de-France a également montré son intérêt pour le sujet.

61. Il est sans doute tôt pour proposer une appréciation robuste de l'éco-prêt à taux zéro collectif, compte-tenu de la jeunesse du dispositif et du temps long des processus de décision/réalisation en copropriété, accru par la phase préalable d'audit énergétique et de mise au point du projet.

62. Toutefois, les premiers retours font apparaître que ce produit spécifique, qui était particulièrement attendu, est véritablement de nature à emporter la décision de travaux au moment des assemblées générales de copropriétaires.

En termes d’instruction de demandes de prêts, son fonctionnement ne semble pas souffrir des mêmes difficultés que l’éco-prêt individuel, sans doute parce que le montage du prêt s’opère entre deux professionnels : le syndic et le banquier. De plus, à l’inverse des particuliers, les copropriétés, habituées à se soumettre à un formalisme plus contraignant, semblent attirées par le taux zéro : cet argument permet d’emporter l’adhésion des copropriétaires (jusqu’à 80 % en moyenne pour un éco-prêt à taux zéro, contre 20 % pour un prêt copropriété au taux du marché)³⁴.

63. En conséquence, de nombreux espoirs sont fondés sur ce dispositif dont il conviendra d’apprécier l’efficacité réelle dans quelques mois. D’ici là, il faut assurer sa stabilité dans la durée, par exemple durant les années 2018 à 2022. Dans le même temps, il faut favoriser la mobilisation et la formation des syndics de copropriété et des intervenants idoines pour déclencher massivement les opérations de rénovation en copropriété.

Proposition 5 : Assurer jusqu’en 2022 la stabilité de l’éco-prêt à taux zéro collectif en copropriété.

- **Remarque sur le Crédit d’Impôt pour la Transition Energétique à l’occasion des travaux en copropriété**

64. A l’occasion des échanges menés au cours de la mission, il a été souligné que pour rendre encore plus dynamiques les travaux en copropriété, il fallait conférer au CITE un véritable effet incitatif.

A l’heure actuelle, le Crédit d’Impôt Transition Energétique manque sérieusement de stabilité pour produire une utilité décisive en copropriété, car son bénéfice n’est avéré qu’à réception des factures, c’est-à-dire un à deux ans après la décision de l’Assemblée générale des copropriétaires. Cela signifie qu’au moment où s’opère le vote des travaux de rénovation énergétique, le bénéfice de l’aide n’est pas acquis : l’instabilité dans le temps du dispositif, au regard du temps long des décisions en copropriété, conduit ainsi les syndicats de copropriétaires à ne pas pouvoir prendre en compte, dans le montage financier du projet, le CITE ; cela incite des assemblées de copropriétaires à ne pas se lancer dans l’opération de travaux, faute de certitude de pouvoir bénéficier du crédit d’impôt.

³⁴ D’après des éléments fournis par des réseaux bancaires qui proposent ce type de prêt aux copropriétés.

65. L'indispensable stabilité des aides à la rénovation conduit en conséquence à la nécessité de pouvoir confirmer aux copropriétaires qu'ils bénéficieront du crédit d'impôt à l'issue des travaux, dans les mêmes termes que ceux présentés au moment du vote.

Cette stabilisation réclamée de l'aide fiscale au jour de la prise de décision serait surement de nature à favoriser celle-ci. La solution proposée s'inspire d'autres techniques juridiques qui stabilisent l'état du droit le temps que l'opération envisagée se réalise : ainsi en est-il par exemple du certificat d'urbanisme (art. L.410.1 du code de l'urbanisme) qui confère aux règles d'urbanisme, comme aux taxes et participations d'urbanisme, un caractère stable durant dix huit mois à compter de sa délivrance ; ainsi encore du rescrit fiscal (art. L.80A du livre des procédures fiscales) qui gèle l'interprétation donnée par l'administration d'une règle fiscale, le temps de l'opération considérée ; etc.

Proposition 6 : Fixer le régime du CITE applicable, en cas de travaux réalisés dans un immeuble en copropriété, au jour du vote desdits travaux en assemblée générale des copropriétaires.

1.4.3. Une proposition pour dynamiser le recours aux éco-prêts réglementés

66. On sait le succès des certificats d'économie d'énergie (CEE) pour ajouter un complément de financement d'une opération de rénovation, et, par voie de conséquence, contribuer à la prise de décision par les ménages d'engager une telle opération et/ou la porter à un niveau de performance plus élevé.

67. Dans le cadre de l'accroissement des obligations des énergéticiens au seuil de la quatrième période (2018-2020), on peut se demander s'il ne serait pas opportun d'ouvrir le champs des CEE aux opérations réglementées de crédit, en allouant une bonification de CEE à chaque ménage qui souscrirait un éco-prêt réglementé pour financer ses travaux de performance énergétique .

Au-delà de cette incitation bienvenue faite aux ménages, on peut penser qu'une telle ouverture du secteur du crédit aux CEE favoriserait le développement de relations partenariales entre réseaux bancaires et énergéticiens, ce qui ne pourrait qu'accroître la dynamique de la rénovation énergétique des logements.

68. La mise en place d'une telle disposition suppose toutefois d'être expertisée par les acteurs compétents, concernés par le dispositif des certificats d'économies d'énergie.

Proposition 7 : Approfondir l'idée d'une bonification des CEE pour les travaux d'efficacité énergétique financés par un éco-prêt à taux zéro.

Chapitre 2. Panorama des initiatives de mobilisation des acteurs autour du financement de la rénovation énergétique

69. L'analyse des différentes contributions a permis de mettre en lumière la diversité et la multiplicité des initiatives menées sur les territoires.

2.1. Le cadrage national

70. A l'échelle nationale, l'Etat, ses agences et les réseaux bancaires se mobilisent afin de stimuler le financement de la rénovation énergétique.

Ces initiatives prennent différentes formes :

- la communication à destination des ménages sur les aides et dispositifs d'accompagnement des particuliers :

- campagne nationale de communication des pouvoirs publics dans les médias autour du site « J'éco-rénove, j'économise » et du numéro d'appel. Ces campagnes sont orientées autour des aides financières et de l'accompagnement ;
- guides des aides financières (ADEME, Anah, ANIL et Ministères de l'Environnement et du Logement)³⁵, le guide des aides Anah³⁶, le guide des aides au logement par le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable³⁷ et les guides de la Fédération Bancaire Française sur l'éco-PTZ³⁸ ;

- le déploiement des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (PTRE) : la mobilisation des professionnels, y compris les acteurs bancaires, fait partie des missions des PTRE. La mobilisation spécifique des acteurs bancaires et le travail sur le financement peuvent être inclus dans le cadrage initial du projet ou prendre la forme de partenariats dédiés ultérieurs ;

³⁵ Guide « *Les aides financières 2016 – Pour des travaux de rénovation énergétique des logements existants* », ADEME, Anah, ANIL, Ministères de l'Environnement et du Logement, juillet 2016.

³⁶ « *Le guide des aides* », Anah, janvier 2016 et brochure « *Rénovation énergétique – Faites des travaux chez vous grâce au programme Habiter Mieux* », Anah, septembre 2016.

³⁷ Guide « *Les aides financières au logement* », Ministère du Logement et de l'habitat Durable, septembre 2016.

³⁸ Mini-guides publiés à l'occasion de la COP21 : « *L'éco-PTZ* », octobre 2015, et « *L'éco-PTZ pour les copropriétés* », Fédération Bancaire Française, décembre 2015.

- les initiatives portées par les réseaux bancaires à l'échelle nationale et déclinées sur les territoires, dans le cadre de campagnes de communication³⁹ ou du développement d'offres dédiées à la rénovation énergétique des logements. Sont cités ci-dessous quelques exemples, de manière non exhaustive :

- mise en œuvre du programme européen ELENA⁴⁰ grâce à un partenariat entre le groupe BPCE, la Commission Européenne et KfW⁴¹ qui trouve une déclinaison opérationnelle via des partenariats locaux signés entre les collectivités et les banques ;
- offre spécifique de prêts dédiés à la rénovation énergétique des logements : par exemple, La Banque Postale a lancé une offre « Gamme verte » à l'occasion de la COP21, incluant un prêt personnel travaux vert (venant en complément de l'éco-PTZ), soutenue par une campagne de communication dédiée ;
- réponse systématique du Crédit Foncier de France aux Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancés par les collectivités sur le sujet du financement de la rénovation énergétique des logements. Ainsi le Crédit Foncier a répondu à 19 AMI concernant 9 régions et 5 EPCI ou villes ;
- réponses aux Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) régionaux par le groupe Crédit Mutuel CIC (notamment : Alsace, Franche-Comté, Poitou-Charentes) ;
- partenariat du Crédit Agricole avec le simulateur Calculéo : toutes les caisses régionales donnent accès à Calculéo via leur site vitrine internet afin de permettre aux clients ou prospects de connaître les subventions, nationales ou locales, dont ils peuvent bénéficier ;
- outil « La lettre - Immo et travaux » de juillet 2016, adressée à 5 millions de clients de plusieurs Fédérations de Crédit Mutuel et du CIC et mentionnant l'éco-prêt à taux zéro et simulateur permettant de calculer les mensualités des prêts, notamment celles de l'éco-prêt à taux zéro, sur les sites internet du groupe ;

³⁹ Informations données sur les sites internet des banques, dans le cadre de mailings et des diverses actions commerciales bancaires (salons locaux de l'habitat, etc.).

⁴⁰ ELENA est un mécanisme européen d'assistance technique destiné à aider financièrement les collectivités territoriales à accélérer leurs programmes d'investissement dans les domaines de l'efficacité énergétique et des sources d'énergie renouvelable. ELENA soutient également ces collectivités dans leurs efforts à la réalisation des objectifs de la stratégie « 20-20-20 » de l'Union Européenne. Ce système de subvention s'inscrit dans le cadre du programme « Horizon 2020 ».

⁴¹ Kreditanstalt für Wiederaufbau (Allemagne).

- accompagnement des ménages en situation de fragilité, dont ceux en précarité énergétique⁴², par le Crédit Agricole via ses « Points passerelles » : distribution de microcrédits Travaux Habitat garantis (plafonds de 10 000 €)⁴³.

2.2. La diversité des initiatives locales

71. On peut caractériser le grand nombre d'initiatives recensées en les regroupant sous plusieurs catégories :

- la mise en place d'une aide ou d'un dispositif financier spécifique au territoire ;
- le lancement d'un AMI à destination des établissements bancaires à l'échelle régionale ;
- la signature de partenariats dédiés entre une collectivité locale, ou une plate-forme de la rénovation énergétique, et un établissement bancaire ;
- la mise en place de formations adaptées à destination des conseillers bancaires ;
- l'organisation de réunions d'information et d'échanges entre les conseillers des EIE et plates-formes et les conseillers bancaires.

72. Sont ci-après recensées selon ces catégories, sous forme de tableaux puis d'une cartographie, les principales initiatives qui ont été portées à notre connaissance par les acteurs territoriaux et/ou les acteurs bancaires⁴⁴.

73. En complément de cette photographie, on rappelle que l'ADEME a publié en décembre 2016 un fascicule « *Rénovation énergétique de l'habitat : 15 initiatives de territoires* » dont certaines monographies décrivent notamment les aspects liés au financement et au rôle des partenaires bancaires, reprises également dans le tableau du présent rapport.

⁴² Un partenariat spécifique a été conclu avec Soliha en juin 2016 afin d'élaborer des actions communes dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique.

⁴³ La distribution de microcrédits fait l'objet d'une convention spécifique entre la Caisse des Dépôts et les Caisses régionales, elle a été renouvelée pour 2017.

⁴⁴ En cohérence avec le périmètre du rapport, les initiatives se rapportant à la rénovation énergétique du parc tertiaire ne sont pas développées dans ce rapport.

74. Aide locale ou dispositif financier

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Auvergne-Rhône-Alpes	Valence Romans Agglo	PTRE Valence Romans Agglomération, ADIL 26, Crédit Foncier	Outil simplifié d'évaluation des travaux d'économie d'énergie et de leur financement dans les opérations d'acquisition amélioration (nature, coût, éligibilité au financement Anah, crédit d'impôt, certificats d'économie d'énergie,...). Après une phase de test en 2016 sur 10 dossiers : mise en place d'un conseil juridique, financier et technique lors d'ateliers dédiés sur des événements. Prise de contact en cours avec les différents partenaires, par exemple le Crédit Foncier pour la recherche d'un dispositif d'avance cohérent afin d'envisager le montage du projet d'acquisition avec un programme de travaux et de financement.
Bourgogne-Franche-Comté	Communauté de communes du Grand Autunois Morvan (CCGAM)	CCGAM, Crédit Agricole Centre Est	Offre de prêt à taux bonifié pour le financement des travaux dans le résidentiel. Organisme bancaire sélectionné suite à un AMI, puis convention de partenariat. Dispositif mis en place début 2016, un seul dossier réalisé car offre non différenciée du reste du marché avec les taux bas actuels.
Bretagne	Lorient agglomération	Lorient agglomération, ADIL, banques	Prêt rénov : prêt à taux zéro de 5 000 à 15 000 euros, durée de 3 à 15 ans. Critères d'éligibilité : les propriétaires occupants sous plafonds de ressources PSLA (prêt social location-accession), logements de plus de 15 ans et un gain énergétique supérieur ou égal à 25 %. Ce gain sera validé par le thermicien de Lorient agglomération.
Bretagne	Région Bretagne	Caisses régionales du Crédit Agricole	Lancement en 2015 du prêt Orizon Habitat dédié aux travaux visant à réduire la consommation énergétique du logement, taux bonifié par le Crédit Agricole (indexation sur le livret A).
Centre-Val de Loire	Région Centre-Val de Loire	Région Centre, EIE, Banque Populaire, Crédit Agricole, CIC et Crédit Mutuel	Prêt à taux zéro Isolaris : lancé depuis 10 ans et concernant jusqu'à 2015 un seul lot de travaux. Depuis 2015 : s'adresse aux particuliers ayant réalisé un audit Energetis et s'engageant dans un programme global de rénovation visant niveau BBC. Le prêt est plafonné à 40 000 euros sur 15 ans. Convention signée entre la Région et les 4 banques partenaires. Résultats : entre 2007 et 2014 : 1000 dossiers par an, depuis 2015 : 7 dossiers par an, 8 en 2016.
Grand Est	Région Lorraine	Région Lorraine et BPALC	Prêt Climat Lorraine : prêt à taux zéro pour les travaux de rénovation énergétique des particuliers. Le prêt a duré plusieurs années mais n'est plus distribué
Normandie	Région Normandie	Région Normandie, CAPEB, FFB, entreprises conventionnées, conseillers habitat & énergie, banques	Chèque éco-énergie : aide financière pour la réalisation d'un audit puis la réalisation des travaux de rénovation énergétique. Les opérateurs financiers sont associés au dispositif pour faciliter la mise en place de plans de financement.
Pays de la Loire	Région Pays de la Loire	Région Pays de la Loire, CIC, Banque Populaire Atlantique	Mise en place d'un prêt spécifique par deux banques partenaires : le prêt régional transition énergétique qui fait suite à un Appel à Projet lancé en 2015 par la région. Pour la Banque Populaire Atlantique : PREVAIR transition énergétique, proposé sans aucune garantie, sur une durée de 15 ans maximum.

75. AMI bancaire régional

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Auvergne-Rhône-Alpes	Métropole de Lyon	PTRE, banques	AMI lancé dans le cadre du lancement de la plateforme territoriale de rénovation énergétique avec une recherche particulière de prêts collectifs pour les copropriétés. 4 réponses obtenues : Crédit Foncier, Domofinance, Crédit Agricole et Banque Populaire dont 2 répondants aux critères. Signature de la charte par le Crédit Foncier le 30 novembre 2016.
Bretagne	Région Bretagne	Région Bretagne, Crédit Mutuel Arkéa, Groupe BPCE, Crédit Agricole et Banque Postale	AMI bancaire régional lancé en avril 2015 : 4 réponses, convention signée en octobre 2016 avec le Crédit Mutuel Arkéa, autres conventions à venir début 2017, conventionnement au niveau local possible. Objectifs : construire un parcours travaux efficient centré autour des besoins des rénovateurs, un volet spécifique est réservé à la rénovation en copropriété. Engagements : bonne distribution de l'éco-PTZ, promotion de produits bancaires adaptés, orientation des particuliers vers les PTRE, formation des équipes.
Bretagne	Brest Métropole	Brest Métropole, Région Bretagne, Caisse des Dépôts, Crédit Agricole, Caisse d'Epargne, Crédit Foncier, Crédit Mutuel Arkéa, Soliha 29	AMI au niveau régional et convention de partenariat au niveau local : en cours. Soutien à l'agglomération dans le cadre de son action de rénovation thermique des copropriétés de la reconstruction.
Grand Est	Région Alsace	Région Alsace, ADEME, Crédit Mutuel, Crédit Agricole, Caisse d'Epargne et Banque Populaire	Partenariats signés en 2014 Objectifs : proposer, en regard des dispositifs de soutien public, une offre de financement attractive pour des projets de rénovation énergétique (en termes de taux, plafond et durée) en contrepartie d'une promotion de cette offre par la Région et l'ADEME, relayée sur le terrain par les conseillers des EIE et PTRE en lien avec les agences bancaires locales. Résultats : peu de résultats en termes de prêts mais a permis de nouer des relations entre les partenaires publics et les banques, relations utiles pour le lancement d'autres initiatives, par exemple de tiers-financement. Pour le Crédit Mutuel : moins d'une trentaine de prêts mis en place malgré une opération de mailing ciblée sur près de 100 000 clients, en raison de la concurrence avec l'éco-prêt à taux zéro répondant aux mêmes besoins et types de travaux.
Hauts-de-France	Région Nord-Pas-de-Calais	Région Nord-Pas-de-Calais, Caisse d'Epargne, Crédit Agricole du Nord, Crédit Foncier, Banque Populaire	AMI lancé en 2013 dans le cadre du Plan 100 000 logements : 4 banques ont signé un partenariat avec la Région. Objectifs : faire évoluer l'offre bancaire vers des produits adaptés aux financements de la rénovation et développer la coopération entre les acteurs. Résultats : peu de retours chiffrés sur les effets des campagnes de communication, effet "d'aubaine" pour les banques, difficulté à mettre en place des réunions d'informations entre les banques et les EIE. La fusion des régions en janvier 2016 a mis à l'arrêt ce programme.
Hauts-de-France	Région Hauts-de-France	Région Hauts de France, BEI, Crédit Agricole Nord de France	AMI régional lancé en juillet 2015, avec l'assistance de la BEI, pour la création et la gestion d'un Fonds Troisième Révolution Industrielle. La Caisse régionale du Crédit Agricole a fait le choix de soutenir la candidature de Nord Capital Partenaires et de Finorpa en s'engageant à investir 5M€ au capital de la société d'investissement CAP 3RI. CAP 3RI a notamment la volonté d'accompagner la rénovation thermique des bâtiments.

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Ile-de-France	Région Ile-de-France	Région Ile-de-France, Domofinance et Caisse d'Epargne Ile-de-France	AMI copropriété lancé en avril 2014 dans l'attente de l'éco-PTZ collectif et de la régularisation du tiers-financement de la SEM Energies Positif. Objectifs : lancé auprès des banques ayant déployé des offres de prêt collectif en direction des copropriétés, la Région bonifie le taux à condition que l'objectif de performance énergétique soit du niveau BBC ou approchant. Résultats : entre avril 2014 et décembre 2015, 4 copropriétés totalisant 1600 logements ont pu en bénéficier.
Normandie	Communauté de l'agglomération Havraise	Communauté de l'agglomération, ADEME, Crédit Agricole Normandie Seine	AMI ADEME à destination des banques lancé suite à la rencontre d'une dizaine d'acteurs bancaires ; 1 seule réponse (Crédit Agricole Normandie Seine), élaboration du partenariat en cours (opérationnel en mars 2017). Objectifs : structuration d'une offre venant compléter les dispositifs existants et répondre au besoin de l'avance sur subvention notamment, orientation des particuliers, via la PTRE, vers le Crédit Agricole lorsque les produits proposés peuvent avoir un intérêt au regard de la situation.
Normandie	Région Haute-Normandie	Communauté d'agglomération Seine Eure, Diéppoise et Havraise, Métropole Rouen Normandie, ADEME Haute Normandie, Crédit Agricole	Une seule réponse à l'AMI ; signature d'une convention entre une PTRE (Maison de la Rénovation Seine-Eure) et le Crédit Agricole. Objectif : distribution éco-PTZ et prêts spécifiques éco-rénovation, communication, travail partenarial entre la plateforme et la banque, mise en relation conseillers Crédit Agricole et conseillers énergie, vérification de l'éligibilité des dossiers par la PTRE sur les critères techniques.
Nouvelle Aquitaine	Région Poitou-Charentes	Artée, Groupe Crédit Mutuel - CIC	AMI bancaire régional lancé dans le cadre de l'Agence Régionale pour les Travaux d'Economies d'Energie (Artée). Partenariat Artée/Région/banques signé en octobre 2015. Objectifs : proposer des solutions de financement adaptées à la rénovation, associer un produit (banque) et un service (Artée) complémentaires, bénéficier de garanties pour instruire le dossier du client (fiabilité technique et plan de financement).
Nouvelle Aquitaine	Régions Poitou-Charentes et Limousin	Région et banques	AMI bancaire en 2016 : 4 banques signataires. Objectif : proposer des offres de prêt de moyen terme à taux réduit pour financer la rénovation énergétique performante en lien avec le développement de l'Agence Régionale pour les Travaux d'Economies d'Energie (Artée).
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	Région, ADEME	AMI de l'ADEME à destination des réseaux bancaires. Objectifs : créer les conditions d'un partenariat gagnant-gagnant entre les réseaux bancaires et les particuliers (préparation des dossiers de prêts vs. conditions de financement avantageuses), mobiliser les réseaux bancaires (formation, sensibilisation) pour en faire des ambassadeurs de la rénovation énergétique auprès de leurs clients, mettre en lumière une offre de financement attractive et compétitive via les PTRE. Résultats : à notre connaissance, cet AMI n'a reçu aucune réponse.
Pays de la Loire	Région Pays de la Loire	Région Pays de la Loire, Groupe BPCE, Crédit Mutuel-CIC, Crédit Agricole et Banque Postale	AMI bancaire régional lancé en 2015, quatre réseaux ont répondu fin 2015 (Crédit Mutuel-CIC, Banque Populaire Atlantique-Groupe BPCE, Crédit Agricole et Banque Postale) Objectifs : développer des financements adaptés à la rénovation énergétique des logements avec une offre de prêt à taux bas conventionné avec la Région. La Région s'engage à communiquer auprès des particuliers et des PTRE sur les offres de prêts conventionnés. Un réseau a signé la convention avec la Région, les autres sont en attente du fait de la nouvelle mandature qui a ralenti le processus de conventionnement.

76. Convention de partenariat

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Auvergne-Rhône-Alpes	Région Auvergne-Rhône-Alpes	ADEME, Banque Populaire des Alpes	Partenariat existant depuis 2006. Principales réalisations : création de la gamme VAIR (livret CodéVair réemployé vers le financement de projets individuels de rénovation énergétique), formation des conseillers bancaires sur le sujet de la rénovation énergétique.
Auvergne-Rhône-Alpes	Pays Voironnais	ADEME, Banque Populaire des Alpes, Pays Voironnais	Convention tripartite instaurant un nouveau cadre innovant de financement de la rénovation énergétique des copropriétés privées. Protocole : offre collective d'éco-PTZ et de prêt bonifié au syndicat, offre intégrée dans le programme ELENA, création de fonds de garantie auto-générés (deux sources de garanties sont possibles : réemploi des subventions ELENA et monétarisation des CEE).
Auvergne-Rhône-Alpes	Grenoble Alpes Métropole	Grenoble, ALEC, Banque Populaire des Alpes	Objectif du partenariat dans le cadre de Mur/Mur 2 : assurer un lien privilégié entre les porteurs de projets de rénovation et les banques afin d'encadrer les projets sur le plan technique et consolider les plans de financement en amont de la transmission des dossiers aux banques. En cours de montage.
Auvergne-Rhône-Alpes	Chambéry Métropole	Chambéry Métropole, Banque Populaire des Alpes	Mobilisation des fonds ELENA : demande de la métropole auprès de la Banque Populaire des Alpes pour mobiliser le programme européen ELENA via la KfW (prêts bonifiés) et obtenir un financement de la BEI au titre de l'assistance technique. Premières réunions de cadrage en avril 2015, en attente de validation d'attribution de la part de la KfW suite à un changement d'interlocuteur à la KfW.
Bourgogne-Franche-Comté	Région Franche-Comté	Région, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, CIC, Caisse d'Epargne et ADEME	Effilogis : partenariats bancaires développés dans le cadre du programme européen ELENA-KfW 4 partenaires bancaires. Porte d'entrée unique pour le programme Effilogis via les EIE (Audit, plan de financement, aide aux travaux sous conditions de ressources, propositions bancaires). Objectifs : Région comme tiers de confiance et garantie niveau de performance thermique avec le programme Effilogis, mobilisation facilitée de l'éco-PTZ, avance de trésorerie, prêt complémentaire à taux réduit et compétitif (exemple : prêt rénovation BBC Comtois du Crédit Agricole). Résultats : 10 % des projets du programme Effilogis financés par les banques, montée en puissance prévue avec lancement d'une communication grande échelle.

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Bourgogne-Franche-Comté	Région Bourgogne-Franche-Comté	Région, banques, ADIL	Objectif de la région : faire émerger des offres de prêts adaptées à la rénovation énergétique niveau BBC ou BBC compatible et complémentaires à l'éco-PTZ. A savoir : - solution de préfinancement des aides publiques (dans l'attente du versement prévu en fin de travaux) : crédit-relais subvention ou possibilité d'un remboursement anticipé du prêt sans frais, une fois les aides publiques versées ; - prêts complémentaires à taux préférentiels pour la part restant à financer. Un différé d'amortissement et/ou une modulation des échéances peut être proposé aux ménages pour répondre à la problématique de trésorerie. Pas d'intervention financière de la région, un accompagnement technique est mis en place pour s'assurer de la qualité technique des dossiers par les PRIS et EIE. L'éligibilité technique du dossier est validée par un conseiller info-énergie, c'est un préalable à l'octroi du prêt Mise en place en mars 2016.
Bourgogne-Franche-Comté	Communauté d'Agglomération Grand Chalons	Grand Chalons, Crédit Foncier	Travaux en cours avec l'EPCI pour financer la rénovation énergétique de 7 copropriétés chalonnaises (280 logements).
Bretagne	Région Bretagne	Région Bretagne, Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire	Mise en œuvre du dispositif communautaire ELENA en région Bretagne (juillet 2013).
Bretagne	Pays de Saint-Brieuc	ALE du Pays de Saint-Brieuc, Caisse d'Epargne, Banque Populaire, Crédit Agricole, Crédit Mutuel de Bretagne	Partenariat s'appuyant sur quatre banques conventionnées avec la Région Bretagne. Objectif : délivrer des prêts bonifiés à taux zéro pour des offres « isolation » et « appoint bois » qui ne sont pas éligibles à l'éco-prêt à taux zéro.
Grand Est	Pays de la Déodat	Pays de la Déodat et PNR des Ballons des Vosges, agences bancaires locales	Encore au stade des échanges informels Objectifs : formation des agents bancaires, voir pré-traitement des dossiers par PTRE
Grand Est	Région Lorraine	Région Lorraine, Banque Populaire Lorraine Champagne	Programme Efficacité Lorraine dans les Economies éNergétiques Accompagnées grâce au programme ELENA, lancé officiellement en janvier 2014. Objectifs : rénovation énergétique à grande échelle des logements individuels les plus énergivores en soutenant les investissements en matière d'efficacité énergétique et de production d'énergie renouvelable à l'échelle locale en instaurant un process vertueux d'accompagnement du type « tiers de confiance » tout au long de la démarche.
Grand Est	Eurométropole Strasbourg	Eurométropole Strasbourg, Crédit Foncier	Partenariat déjà opérationnel et en cours de signature sur deux thèmes : incitation à la rénovation thermique des copropriétés et à la remise sur le marché après travaux de 3 000 logements en état de vacance durable.
Ile-de-France	Paris	Agence Parisienne du Climat, ALEC Plaine Commune, ALEC MVE, ALEC GPSO, Caisse d'Epargne Ile-de-France, Crédit Foncier et Domofinance	Signature d'une charte d'affiliation de trois établissements de crédit proposant des emprunts collectifs en Ile-de-France (préfinancement des subventions, emprunts collectifs « classiques », éco-PTZ copropriété) au dispositif CoachCopro. Objectifs : rendre visible ces solutions de financement auprès des copropriétaires grâce à la création d'un document de synthèse de ces offres comprenant les caractéristiques générales, les démarches à effectuer et les contacts directs des établissements.

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Nouvelle Aquitaine	Pays des Six Vallées	Syndicat mixte du pays, ADEME, Région, Artée, CRER, Soliha, CAPEB, FFB, CMA	Dans le cadre de sa PTRE, 4 banques sollicitées afin d'établir un conventionnement, 1 retour positif (Crédit Agricole, banque la plus présente sur le territoire), convention en attente de validation dans les services. Objectifs : orientation des ménages par la banque partenaire vers la PTRE et inversement, diffusion de l'éco-PTZ avec un appui de la PTRE pour l'aspect technique, réunion d'information auprès des agents bancaires.
Nouvelle Aquitaine	Communauté de communes de l'Ile d'Oléron	élus des collectivités, professionnels et leurs représentants (Capeb, FFB, CCI), ADEME, région, banques et agences immobilières	Dans le cadre de la PTRE Energ'io, signature d'une convention de partenariat avec 4 banques Objectifs : définir les relations entre la communauté de communes, les conseillers énergie et les agences locales bancaires, communication et accès à l'éco-PTZ. Mise en œuvre d'actions de communication (mise à disposition de flyers et kakemonos directement installés dans les agences bancaires).
Normandie	Région Basse-Normandie	Région Basse-Normandie, Conseil Départemental de la Manche, Groupe BPCE, Crédit Agricole et Crédit Mutuel	Appel à partenariat bancaire lancé en juin 2015 dans le cadre du pôle financement du dispositif « Rénovateurs BBC ». Objectifs : mettre en place le « pôle financement » dans l'objectif de structuration des acteurs régionaux de la rénovation et mettre en évidence les offres adaptées en fonction de la situation des particuliers. Dans le cadre du partenariat avec le Groupe BPCE, demande de subvention auprès de la KfW dans le cadre du programme ELENA.
Occitanie	Muretain Agglo		Convention entre un organisme financier et le Programme d'Intérêt Général du territoire pour faire bénéficier aux publics Anah d'un éco-PTZ pour financer l'avance de fonds pour les travaux subventionnés Anah et pour financer le reste à charge. Résultats : formule peu proposée par opérateur Anah, peu de demandes faute d'information.
Occitanie	Département des Hautes-Pyrénées	SACICAP des Pyrénées, Parcours Confiance (Organisme de microcrédit de la Caisse d'Epargne), ADIL 65, opérateurs d'OPAH et PIG, PDLHI et la CAF	Prêts SACICAP et Parcours confiance dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique. Résultats : une vingtaine de dossiers (principalement avec Parcours Confiance) ce qui permet de boucler la plupart des financements des dossiers « sortie d'insalubrité » / lutte contre la précarité énergétique dans le département des Hautes-Pyrénées. La SACICAP n'est en capacité d'émettre à nouveau des offres de prêt que depuis l'été dernier pour financer le reste à charge des bénéficiaires de subventions de l'Anah, plusieurs dossiers sont en cours. Un projet d'accompagnement est en cours concernant la réhabilitation thermique d'une copropriété.
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Hautes-Alpes	Département des Hautes-Alpes, ADIL, CAUE, EIE, CMA, BTP, CAPEB, Etat, Anah	Mobilisation du comité départemental des banques des Hautes-Alpes pour une adhésion de l'association ou des banques locales à titre individuel à la gouvernance de la PTRE (collège partenaires privés). Objectifs : présentation des missions de la PTRE aux banques, travail transversal de la PTRE avec les conseillers bancaires locaux pour permettre une meilleure qualité des dossiers déposés et donc une facilité d'instruction par les banques. Résultats : contacts nombreux avec le comité départemental des banques mais pas de réponses des banques individuellement pour le moment.

77. Formation

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Auvergne-Rhône-Alpes	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Direction régionale de l'ADEME, Banque Populaire des Alpes	Formation de formateurs internes pour diffuser un kit de sensibilisation des conseillers bancaires au financement de la rénovation énergétique.
Corse	Région Corse	ADEME Direction Régionale Corse	Objectif : proposer aux agents une formation sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment. Résultat : aucun retour des banques pour y participer.
Grand Est	Région Lorraine	Direction régionale de l'ADEME, Banque Populaire de Lorraine	Formation de formateurs internes pour intégrer dans la technique métier des conseillers bancaires la dimension « questionnement avec le particulier autour de la chronologie pertinente des travaux ».

78. Réunion d'information

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Auvergne-Rhône-Alpes	Région Auvergne-Rhône-Alpes	Région Auvergne-Rhône-Alpes, ADEME, DREAL, association du Comité Régional des banques	« Tour de la place bancaire » et mise en place d'un comité des banques (réunions semestrielles) entre la région, l'ADEME, la DREAL et les banques. Objectifs : mieux connaître les acteurs bancaires et leur fonctionnement, connaître et faire connaître l'offre de financement bancaire, présenter aux établissements bancaires les PTRE, sensibiliser à l'intérêt de développer des partenariats avec les PTRE, étudier le besoin et la faisabilité de deux nouveaux instruments régionaux d'ingénierie financière : fonds de garantie et Caisse d'avances. Résultats : - les banques rencontrées : Banque Postale, Banque Populaire des Alpes, Crédit Agricole Sud Rhône-Alpes, Crédit Agricole Centre est, SOGEA, Crédit Foncier, Domofinance, Caisse d'Epargne Rhône-Alpes, BNP Paribas + à venir : Crédit Mutuel, CIC, Banque populaire Loire Lyonnais ; - première réunion le 3 octobre 2016 et bilan du tour de la place effectué, accueil des réseaux bancaires plutôt favorable.
Auvergne-Rhône Alpes	Vallée de Chamonix Mont Blanc	PTRE	Rendez-vous individuel en juin 2016 puis une rencontre « formation-information » en novembre 2016. Résultats : banques très intéressées mais ne se sentent pas incluses dans le dispositif d'accompagnement de la rénovation, considèrent arriver en bout de chaîne lorsque le projet est déjà monté.
Centre-Val de Loire	Eure-et-Loire	EIE 28, Crédit Mutuel Centre	Objectifs : présentation de l'EIE, information sur les dispositifs d'aides et de financement, mise en place d'une relation de confiance, échanges sur les retours d'expériences de chacun et points d'améliorations possibles. Résultats : meilleure connaissance des dispositifs existants et renvoi des particuliers vers l'EIE pour la définition technique du projet de rénovation.
Grand Est	Pays Thur Doller	EIE	Objectifs : présenter aux agences bancaires le service EIE et les aides financières existantes, expliquer l'aide possible par l'EIE pour le montage des dossiers éco-PTZ (caractéristiques techniques, analyse technique des devis, etc.) Résultats : 36 agences invités, 15 participants. Les conseillers présents n'hésitent plus maintenant à contacter l'EIE en cas de doute sur des travaux ou dossiers.
Grand Est	Pays Messin	ALEC du Pays Messin, intercommunalités, Ville de Metz, ADEME, Région, Adil, Anah, etc.	Objectifs : dans le cadre de la PTRE (qui fait suite à un AMI région/ADEME), objectif de mobilisation du secteur bancaire pour favoriser l'octroi éco-PTZ et le développement de prêts spécifiques. Résultats : démarchage des institutions bancaires du territoire, rendez-vous avec un réseau obtenu mais pas de suite donnée. Les démarches sont aujourd'hui en stand-by.

Région	Territoire concerné	Acteurs	Description / Eléments d'appréciation
Grand Est	Département de la Marne	DDT et comité de pilotage du PREH de la Marne	Initiative en attente de directive nationale sur l'éco-PTZ « Habiter Mieux ». Objectif : intégrer le réseau bancaire dans la communauté de travail afin de relancer une dynamique locale sur l'éco-PTZ, en se basant sur l'éco-PTZ « Habiter Mieux » qui semblerait créer une synergie entre les acteurs financiers.
Nouvelle Aquitaine	PNR de Millevaches	PNR de Millevaches, EIE, SCIC l'ARBAN, Crédit Mutuel	Mobilisation des banques implantées sur le territoire : une réunion avec le directeur départemental du Crédit Mutuel mais peu d'intérêt des banques pour la PTRE et la plus-value possible apportée au montage des dossiers.
Provence-Alpes-Côte d'Azur	Marseille Provence	ALEC, ADIL 13 et Crédit Agricole	Soirée de sensibilisation des collaborateurs et clients du Crédit Agricole aux solutions de financement publiques et privées de la rénovation, belle mobilisation.

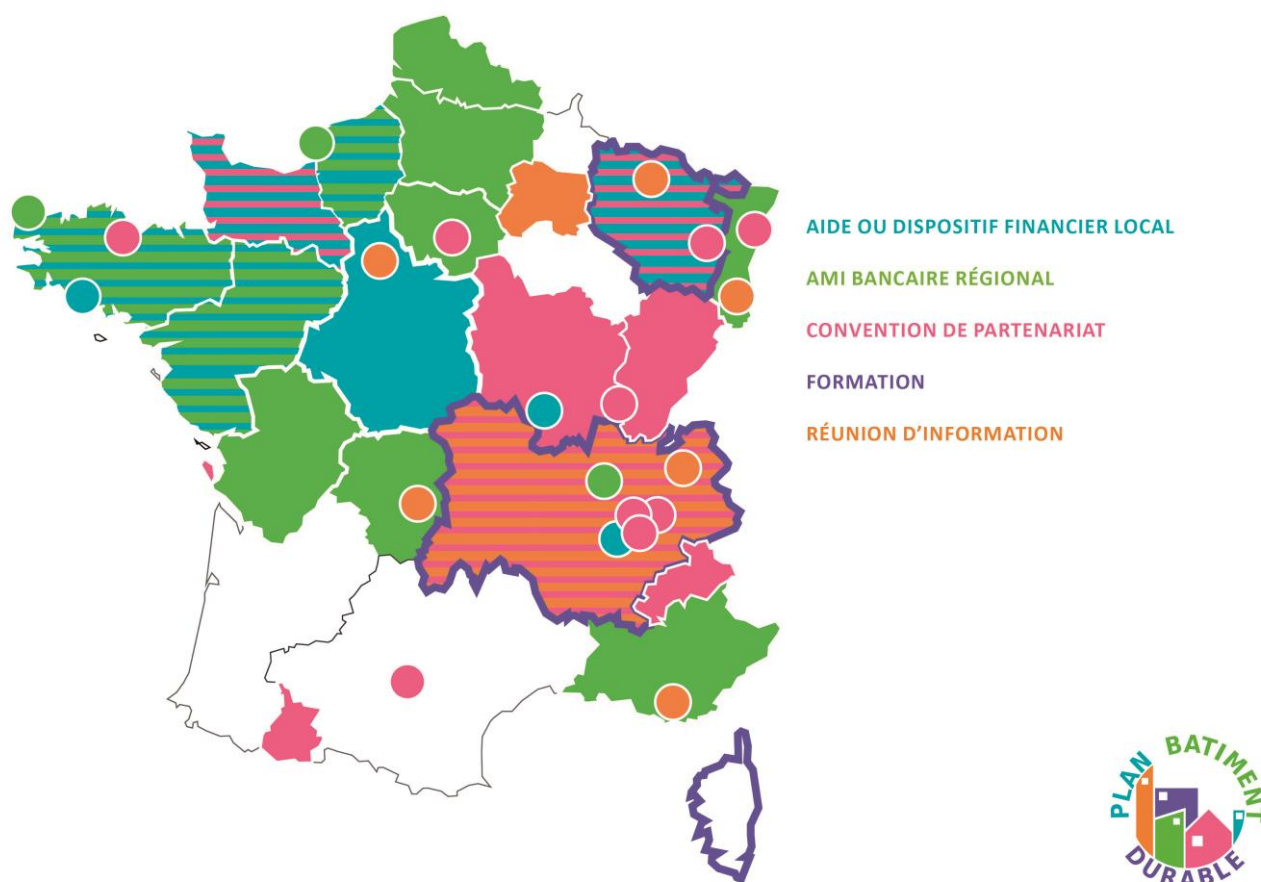


Figure 1 : Cartographie des initiatives en cours recensées – état au 15 mars 2017

79. Si ces différentes initiatives témoignent toutes d'une prise en considération du sujet du financement, il est particulièrement difficile d'en mesurer les effets concrets en termes de prêts octroyés ou de projets réalisés, en partie parce qu'elles en sont à des stades d'avancement très inégaux.

Ces initiatives sont majoritairement portées dans un cadre partenarial entre les différents acteurs concernés localement : collectivités territoriales, établissements bancaires, Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique, EIE, ALE, ADIL, directions régionales de l'ADEME, organisations professionnelles, etc.

80. De l'avis de tous les acteurs impliqués dans ces actions, ces initiatives ont pour principal résultat de permettre une meilleure collaboration entre les acteurs et ainsi de favoriser une

fluidité accrue des relations, qui conduisent, sans aucun doute mais sans qu'il soit toujours possible de le caractériser, à accroître le taux de succès des opérations.

Plus particulièrement, en conséquence des AMI régionaux, les réseaux bancaires relèvent le faible nombre de prêts octroyés, et appellent à s'interroger sur le bilan de ces programmes amorcés. Il conviendrait donc de pouvoir bénéficier d'une analyse plus poussée des résultats permis par ces AMI.

Proposition 8 : Dresser rapidement un bilan des AMI régionaux pour mesurer l'efficacité des programmes amorcés.
--

81. Il faut aussi signaler que la fusion administrative des régions intervenue en janvier 2016 a mis, à l'arrêt, au moins temporairement, de nombreux programmes initiés par les conseils régionaux en 2014-2015. Cette fusion a engendré de profonds changements dans l'organisation des services, associés le plus souvent à un changement de majorité politique : un certain nombre de politiques publiques ont été mises à l'arrêt, voire remises en question. De plus, on observe que la fusion de deux régions qui disposaient à l'origine chacune de leur programme, entraîne la suppression au moins de l'un des deux, voire des deux, au profit d'un nouveau dispositif qui reste le plus souvent encore à construire.

Chapitre 3. Pistes de développement et voies de progrès pour les financements bancaires de la rénovation énergétique des logements privés

82. La première piste de progrès consiste à inviter à mieux structurer les initiatives locales, de façon à leur assurer une visibilité et une efficacité accrues.

83. Trois outils, qui participent des techniques de droit souple, mériteraient d'être utilisés :

- le contrat d'innovation durable ou « green deal » : il permettrait d'engager un réseau ou un établissement, au plan national ou local, dans la distribution d'un financement innovant par son accompagnement technique, son mode d'instruction, sa sécurisation, etc. ;

- la charte d'engagement volontaire : elle favorise une action d'intérêt général en rassemblant plusieurs réseaux autour d'actions déterminées dont le comité de pilotage de la charte suit fidèlement le déploiement ;

- l'inscription des projets dans les Plans Bâtiment Durable régionaux : elle érige le financement d'actions déterminées en objectifs publics, ce qui favorise l'engagement des banques, des collectivités et des autres partenaires.

Quelle que soit la technique choisie, cette contractualisation des actions favorise leur bonne fin et accroît leur visibilité. Ces contrats, individuels ou collectifs, sont de nature à développer une demande de financement, que peut conforter de tels partenariats entre l'initiative privée et la sphère publique.

Proposition 9 : Proposer aux banques et établissements financiers de recourir aux dispositifs de droit souple (green deals, chartes d'engagement volontaire, inscription dans les Plans Bâtiment Durable régionaux) pour favoriser et sécuriser la demande de financement.
--

84. Au-delà des propositions transversales qui visent à mieux intégrer les établissements bancaires dans l'écosystème de la rénovation, il semble possible d'articuler des propositions, spécifiques à la distribution des prêts, qu'on peut distinguer en deux grands ensembles :

- le financement de projets de rénovation en dehors d'un projet de transaction immobilière, dits « projets autonomes » ;
- le financement de travaux accompagnant une transaction immobilière.

3.1. Le financement de projets « autonomes »

85. Une piste de progrès consiste à s'inspirer du succès de la distribution des prêts à la consommation non affectés pour favoriser le financement de travaux de rénovation globale.

86. Les prêts à la consommation non affectés ont la caractéristique d'être plus simples dans leur processus d'octroi (« le prêt en trois clics ») car ils n'imposent pas d'identification précise de l'emploi des fonds en échange du financement.

Le grand avantage est la forte limitation du coût de transaction pour le client emprunteur. Le point faible de ces prêts est, dans la plupart des cas, leur montant limité, leur faible durée (3 ans, 5 ans, 7 ans) et éventuellement leur taux d'intérêt. On doit donc se demander s'il est possible d'accroître la distribution des prêts à la consommation appliqués aux travaux de rénovation en explorant notamment des pistes de nature à en augmenter la durée et le montant.

87. La voie proposée consiste à chercher à fournir une sécurité à la banque, relative à la bonne conception du projet, sa bonne réalisation et le caractère effectif des économies d'énergie réalisées.

Pour cela, différentes solutions peuvent être envisagées :

- faire intervenir un bureau d'études pour valider le projet et/ou conseiller le ménage sur son projet ;
- faire instruire le dossier technique par un conseiller issu du secteur public : espace info-énergie ou plate-forme territoriale de la rénovation.

Une telle sécurisation de l'opération, qui écarterait la présomption selon laquelle « le prêteur est responsable de l'exécution des travaux », pourrait sans doute inciter les banques à augmenter la taille et la durée des prêts à la consommation qu'elles accordent ; mais la

condition serait d'élaborer un processus d'instruction du projet qui soit cohérent, par sa simplicité et sa rapidité, avec les points forts d'un crédit à la consommation.

88. Cela reviendrait à s'inspirer, en partie, de ce qui est fait en Allemagne par la KfW⁴⁵ qui organise la distribution de prêts à la rénovation énergétique en supervisant la partie technique dans la mesure où la performance énergétique fait l'objet de contrôles, ex-ante et ex-post, réalisés par un réseau de 13 000 certificateurs (ingénieurs, architectes, artisans, effectif stabilisé depuis 2015).

L'idée est, là encore, de développer l'articulation et la cohérence des aspects techniques et financiers des projets, ainsi que de garantir des projets de meilleure qualité, ce qui serait susceptible de lever les barrières à l'investissement en développant la confiance des ménages.

89. Le fait de développer un système s'inspirant de l'action de la KfW pour la transposer à la France représenterait un changement profond dans l'organisation du financement de la rénovation énergétique, mais le sujet dépasse le cadre de la présente mission.

3.2. Le financement de travaux à l'occasion des transactions immobilières

90. L'acquisition immobilière apparaît comme un moment privilégié pour déclencher le passage à l'acte des ménages vers une rénovation énergétique. Un certain nombre de conditions favorables sont en effet réunies :

- ménage arrivant avec un projet de vie et un regard neuf sur le logement ;
- logement le plus souvent vacant ;
- intervention d'un financement bancaire ;
- présence de professionnels susceptibles de conseiller et d'orienter le ménage.

91. La première action à engager pour favoriser ce lien entre transaction et rénovation réside dans la nécessaire mobilisation des intermédiaires qui sont au plus proche des ménages lorsque se met en œuvre la décision d'acquérir : les agents immobiliers et les notaires sont principalement concernés, mais aussi les diagnostiqueurs ou les hommes de l'art qui

⁴⁵ La Kreditanstalt für Wiederaufbau est une institution financière publique allemande placée sous la tutelle du Ministère des Finances et qui est parfois comparée, en France, à la Caisse des Dépôts.

accompagnent souvent le candidat acquéreur, comme les ADIL, particulièrement expertes pour faire connaître les aides mobilisables pour financer l'acquisition et les travaux envisagés.

92. S'agissant des agents immobiliers et des notaires, il est nécessaire d'entreprendre les actions de sensibilisation et de formation requises pour que, systématiquement, toute acquisition projetée soit l'occasion d'explorer l'hypothèse d'une rénovation énergétique corrélative, ce qui serait pris en compte dans l'élaboration du plan de financement de l'opération immobilière globale.

93. Le Green Deal signé le 28 février 2017 par le réseau ORPI et la Ministre du Logement et de l'Habitat Durable, en présence du Plan Bâtiment Durable, est une illustration de ce qui peut être recherché dans le cadre d'une telle mobilisation⁴⁶.

Proposition 10 : Engager des actions fortes de mobilisation des agents immobiliers et des notaires pour faire, de toute transaction immobilière, l'occasion privilégiée de la rénovation énergétique du logement financé par un prêt acquisition-amélioration.

94. La mise en œuvre efficace d'une évolution du rôle des banques au moment de la transaction suppose une organisation particulièrement efficiente du fait des contraintes liées au court laps de temps (quelques jours) dans lequel la définition et le financement d'un programme de travaux doivent se mettre en place. Il est proposé d'expérimenter localement cette évolution auprès d'établissements bancaires qui se porteraient volontaires pour s'inscrire dans l'organisation d'une coopération public-privé ou privé-privé, rapprochant l'ensemble des compétences utiles à la définition et au financement du projet de travaux complétant l'acquisition.

Proposition 11 : Susciter, à l'échelle territoriale, la réalisation de groupements pluridisciplinaires susceptibles d'expérimenter une organisation attractive combinant l'organisation du programme de travaux et les financements dédiés à ces travaux.

⁴⁶ Voir les engagements pris : <http://www.planbatimentdurable.fr/orpi-signes-le-premier-green-deal-francais-pour-a1085.html>

Chapitre 4. Etat des lieux du déploiement du tiers-financement

95. Depuis le mois de novembre 2015, le cadre juridique du tiers-financement permet la mise en œuvre opérationnelle de ce mode de financement de la rénovation énergétique. Quelques initiatives commencent à se déployer sur le territoire dans des phases d'expérimentation, lesquelles mettent en lumière différents freins à un déploiement plus massif.

4.1 Un cadre juridique complet

96. La loi ALUR, codifiée aux articles L. 381-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, a en premier lieu, posé les principes généraux en prévoyant que le tiers-financement intègre par nature une offre technique et une prestation de service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre :

« Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de bâtiments, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps. Est exclue du service de tiers-financement, au sens du présent article, la vente ou la revente d'énergies. (...) » (art. L. 381-1 CCH).

97. Les contenus du volet technique et de la mission financière ont été fixés par le décret du 17 mars 2015, respectivement codifiés aux articles R.381-9 à R.381-11 et R.381-12 du code de la construction et de l'habitation.

98. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, dite « loi TECV », a donné au tiers-financement un cadre juridique plus simple et mieux sécurisé en intégrant explicitement les sociétés de tiers-financement dans les exceptions légales aux règles du monopole bancaire.

99. Enfin, le décret du 25 novembre 2015 a précisé le périmètre des prestations des sociétés de tiers-financement mentionnées au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier et l'arrêté du 25 novembre 2015 a déterminé les conditions de capacité requises de la part des

dirigeants des sociétés de tiers-financement et défini les processus de maîtrise des risques qui doivent être mis en œuvre.

4.2 Un cadre juridique opérationnel

100. Le volet technique de l'opération de tiers-financement, fixé par les articles R.381-9 à R.381-11 du code de la construction et de l'habitation, comprend au minimum la conception du programme des travaux établi sur la base d'un audit énergétique, l'estimation des économies d'énergie prévisionnelles et les modalités d'accompagnement du maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux ou de délégation par le maître d'ouvrage de la réalisation de ces travaux.

101. Le volet financier, fixé par l'article R.381-12 du code de la construction et de l'habitation, prévoit que la mission du tiers-financeur porte au minimum sur « *la détermination du plan de financement des travaux mentionnés, y compris l'identification des aides mobilisables et l'évaluation du montant restant à la charge du maître d'ouvrage des travaux, ainsi qu'une proposition de subrogation au maître d'ouvrage pour effectuer des demandes d'aides publiques et les percevoir, lorsque la réglementation attachée à ces aides le permet* ». Le service peut également comprendre une offre de prêt, dans le but de faciliter le financement de tout ou partie de l'opération de rénovation.

102. Depuis la loi TECV, l'offre de prêt incluse dans la mission financière de la société de tiers-financement peut ainsi être proposée directement par la société de tiers-financement :

- soit via une offre de crédit lorsqu'elle est agréée en tant qu'établissement de crédit, de société de financement, ou de société de tiers-financement bénéficiant de l'autorisation mentionnée à l'article R. 518-70 du code monétaire et financier ;

- soit sous forme d'avances à titre gratuit ;

- soit lorsque cette offre émane directement d'un établissement de crédit ou d'une société de financement, la société de tiers-financement intervenant alors en qualité d'intermédiaire en opération de banque et de service de paiement tel que défini au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier.

Hors le cas d'avance gratuite, deux modalités opérationnelles du volet financement sont ainsi susceptibles d'être mises en œuvre : soit en adossant la société de tiers-financement à un établissement de crédit qui accordera les prêts, soit en permettant à la société de tiers-financement d'accorder elle-même le prêt nécessaire, dans le cadre de l'agrément bancaire dont elle aura préalablement été pourvue.

103. La loi TECV, puis le décret du 25 novembre 2015, soumettent à l'autorité de contrôle prudentiel et de résolution des litiges (« ACPR ») l'agrément et la supervision des sociétés de tiers-financement. L'ACPR délivre ainsi l'autorisation d'exercer à la société de tiers-financement au regard du programme d'activités de la société, de son organisation, de ses règles de gestion et de ses moyens techniques et financiers ; elle apprécie également l'aptitude de la société à réaliser ses objectifs de développement dans des conditions qui assurent le respect des intérêts de sa clientèle, au regard notamment des dispositions du code de la consommation.

104. Les conditions d'agrément des sociétés de tiers-financement, certes plus légères que celles réservées aux établissements de crédit, font toutefois peser sur ces structures des obligations prudentielles sérieuses qui supposent donc des moyens humains et matériels significatifs. Le tiers-financement ne devrait dès lors trouver à s'appliquer que pour un projet suffisamment dimensionné, idéalement sur un territoire géographique suffisamment vaste. A ce sujet, l'opinion communément admise est que l'équilibre d'exploitation d'une structure de tiers-financement peut être atteint en traitant au moins 1 000 dossiers par an pendant 10 ans.

Focus sur le SPEE Picardie

Créé en septembre 2013 antérieurement à la recomposition des régions, le service public de l'efficacité énergétique (SPEE) de Picardie a pour objet d'assurer l'accompagnement des propriétaires, bailleurs et occupants, souhaitant diminuer leur consommation énergétique de chauffage grâce à une réhabilitation thermique performante de leur(s) logement(s) et/ou de leurs locaux privés à usage tertiaire.

A cet effet, la régie régionale dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière, remplit les principales missions suivantes :

- fournir aux propriétaires, bailleurs et occupants, ainsi qu'aux consommateurs, des informations et des conseils personnalisés ;

- assister les propriétaires privés, bailleurs et occupants, dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leur(s) logement(s) et/ou de leurs locaux privés à usage tertiaire (mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du conseil en maîtrise de l'énergie, jusqu'à la définition du programme de réhabilitation avec le propriétaire, de l'assistance au choix des entreprises et jusqu'au suivi des travaux de rénovation thermique pour le compte du propriétaire ;
- prendre en charge, en l'absence d'offre bancaire classique, tout ou partie des travaux, en se faisant rembourser par les propriétaires, usagers du service, le financement des frais de toute nature entraînés par ces travaux, y compris les frais de gestion, diminués des subventions éventuellement obtenues ;
- assurer une prestation de suivi des consommations après réalisation des travaux, ainsi qu'une prestation du suivi de la maintenance des équipements dans la durée ;
- organiser la concertation avec les professionnels du secteur du bâtiment pour la structuration et la qualification de professionnels partenaires du SPEE.

Le SPEE dispose, depuis le 7 juillet 2016, de l'agrément accordé par l'ACPR et peut donc accorder des prêts aux particuliers en vue de la rénovation énergétique de leur logement.

Le SPEE est ainsi le premier organisme de tiers-financement apte à distribuer par lui-même des prêts permettant de boucler le plan de financement de l'opération de rénovation énergétique. Début mars 2017, le maintien du dispositif au-delà de sa période d'expérimentation initiale n'était pas encore assuré.

4.3 Les initiatives régionales progressent

105. Depuis la loi ALUR et surtout depuis fin 2015, les initiatives régionales devraient conduire, en 2017, sauf décision contraire des exécutifs régionaux :

- à la création ou au développement de 5 sociétés de tiers-financement dans les régions Hauts-de-France (SPEE et ORREL), Ile-de-France (ENERGIES POSIT'IF), Nouvelle Aquitaine (ARTEE) et Grand Est (OKTAVE) ;
- à la finalisation des réflexions engagées sur un projet de création d'un opérateur régional d'efficacité énergétique dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes, Occitanie et Centre-Val de Loire.

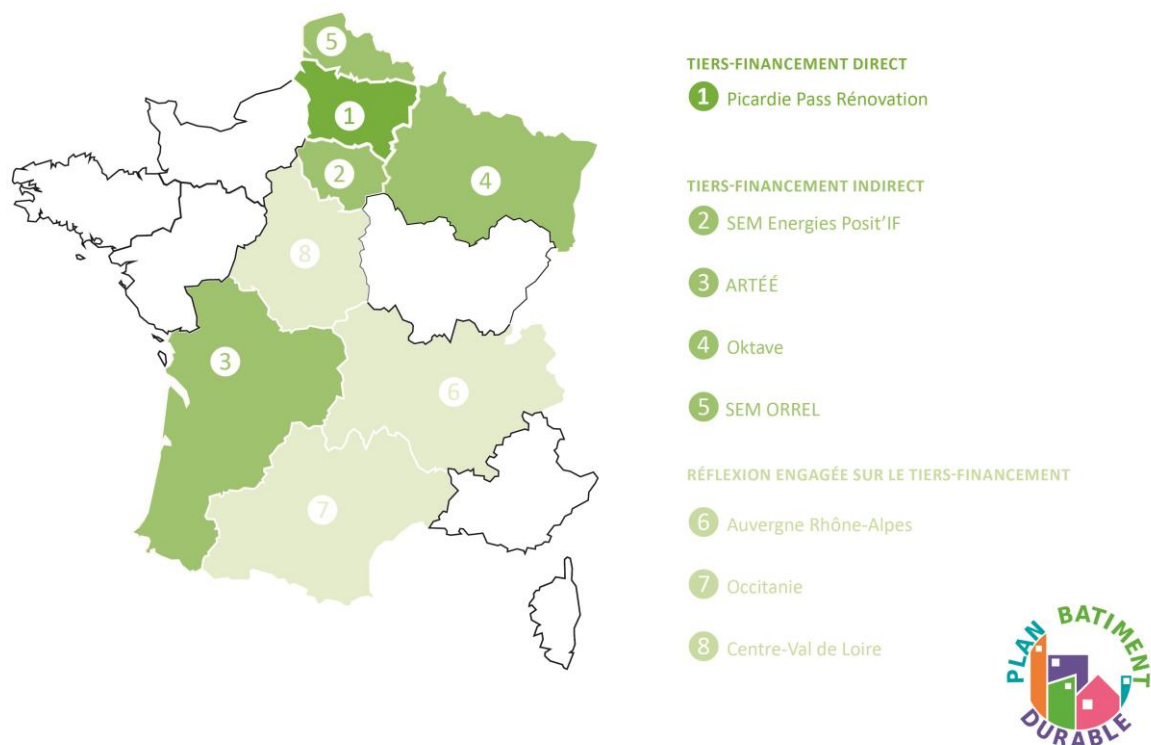


Figure 2 : Cartographie du déploiement du tiers-financement - Etat au 15 mars 2017

106. Ces projets d'ampleur régionale pourraient par ailleurs être renforcés par des initiatives au plan des métropoles ou des communautés d'agglomération, dont les politiques publiques ne manqueront pas, à court ou moyen terme, de couvrir le champ de la rénovation énergétique du parc résidentiel⁴⁷.

4.4 Le tiers-financement monte progressivement en puissance

107. Les sociétés de tiers-financement sont encore, début 2017, dans une phase d'amorçage et de début d'activité.

108. Il est toutefois notable que les projets les plus anciens, c'est-à-dire ceux des pionniers les plus avancés, y compris sur le cadre juridique de leur lancement, commencent à produire des résultats significatifs.

⁴⁷ Plusieurs contributions ont en effet fait apparaître des réflexions en cours à l'échelle des métropoles.

109. C'est ainsi par exemple, que le SPEE Picardie⁴⁸ a rencontré, depuis sa création fin 2013, plus de 4 100 ménages, conduit plus de 2 200 diagnostics et accompagne, dans le cadre de contrats d'abonnement, près de 1 300 ménages. Surtout, le SPEE constate une accélération de son activité au fil du temps.

Focus sur OKTAVE

En cours de création, la SEM Oktave en région Grand Est, développe au travers d'un service régional de préfiguration, une offre de service d'accompagnement et de financement de projets de rénovation énergétique BBC de maisons individuelles.

La SEM Oktave fournira ainsi des prestations :

- d'accompagnement du particulier propriétaire de maison individuelle : accueil et pré-visite permettant d'informer le particulier sur les contours possibles de son projet, mise en relations avec un groupement d'artisans formés et référencés pour obtenir une offre technique complète chiffrée ;
- de financement : optimisation du plan de financement prenant en compte les différentes aides possibles pour le projet, appui au montage des dossiers de demande d'aides, préfinancement des aides, financement long-terme du reste à financer après apport personnel et aides.

Ce service sera facturé (forfait de service pour l'accompagnement, marge sur le taux du prêt) pour rémunérer l'activité, qui deviendra progressivement autonome des fonds publics.

Pour assurer les prêts long terme, la SEM Oktave se refinancera auprès de la Banque Européenne d'Investissement.

Son objectif est d'atteindre 2 100 rénovations en 4 ans, et un rythme annuel de 1.500 rénovations après 6 ans, dont 50 % bénéficieront d'une offre de financement.

Ce dispositif est actuellement expérimenté :

- au sein des plateformes locales de rénovation énergétique pour le service d'accompagnement ;
- au sein de la SACICAP PROCIVIS pour le service de financement, par des prêts à taux zéro distribués par PROCIVIS sur quelques projets identifiés au sein des plateformes de rénovation énergétique.

Après une année d'expérimentation (passage progressif de 6 à 9 plateformes de rénovation énergétique), 18 projets de rénovation énergétique BBC ont été accompagnés, sur lesquels 6 ont fait l'objet d'un financement.

⁴⁸ Voir supra au n°103.

4.5 Quelques freins doivent encore être levés

110. En premier lieu, le dispositif du tiers-financement n'est pas encore très connu y compris des acteurs publics et un effort de communication et de pédagogie sur ce dispositif mérite sans doute d'être amplifié. Il s'agira notamment de purger les débats sur le tiers-financement des questions légitimes, qui ont été discutées devant le Parlement lors de la procédure d'adoption de la loi TECV et qui doivent désormais être considérées comme tranchées, telle que celles relatives aux risques systémiques que ferait porter le tiers-financement sur le système bancaire français.

111. En deuxième lieu, un partage d'expérience, voire la mutualisation de moyens entre régions, pourraient être encouragés afin de rendre plus efficaces et plus optimisés les moyens affectés aux processus prudentiels dans chacune des sociétés de tiers-financement.

Proposition 12 : Engager, à l'échelle des régions volontaires, une action collective de développement du tiers-financement, dans l'objectif de mutualiser l'action et les moyens vis-à-vis des autorités de tutelle et autres autorités publiques ; encourager des partenariats pour préparer le refinancement des créances.

112. A ce titre, il convient de signaler les travaux menés par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), qui doivent être soutenus dans le temps.

Le programme d'expérimentation du PUCA

Le PUCA a lancé en 2015 le Programme d'expérimentation d'approche globale des rénovations énergétiques des logements privés, avec quatre collectivités (issues de l'ancien découpage administratif) qui figurent parmi les précurseurs d'interventions pour faire évoluer le marché de la rénovation vers l'objectif d'efficacité énergétique :

- la Région Ile-de-France avec la SEM ENERGIES POSIT'IF ;
- la Région Picardie avec la Régie du Service Public de l'Efficacité Energétique et sa marque PICARDIE PASS RENOVATION ;
- la Région Poitou-Charentes avec la SEM ARTEE ;
- Brest Métropole avec TINERGIE.

La Région Grand Est et la SEM ORREL créée à l'initiative de la Région Nord-Pas-de-Calais, rejoignent également le programme au cours de l'année 2016.

Le principe est de réunir ces précurseurs et les collectivités qui souhaitent bénéficier d'échanges prenant appui sur les premières réalisations d'offres intégrées de rénovation énergétique. Le programme est ponctué par une série d'ateliers consacrés aux différentes facettes des offres développées par ces collectivités et leurs opérateurs : depuis la sensibilisation des ménages et la communication, objet de ce premier atelier, le conseil et l'accompagnement des ménages, l'aide au financement et à la réalisation des travaux jusqu'au suivi des consommations. Les ateliers sont ouverts à toutes les collectivités qui sont concernées, ainsi qu'aux membres du PREBAT2. Ces ateliers permettent de mettre en commun et de confronter les pratiques et expériences de chacun, tirer parti des succès et échecs des précurseurs pour gagner en efficacité sur chaque territoire dans l'objectif de maximiser l'envie et les capacités des particuliers et copropriétés à améliorer l'efficacité énergétique de leurs logements. Ils devraient déboucher sur des propositions pour mieux synchroniser les décisions et actions aux différentes échelles : exécutif local, régional, associations de collectivités, gouvernement, agences nationales concernées et instances de régulation.

Pour mémoire, l'intervention du PUCA permet aussi de recourir à l'article 75 du CMP (marchés réalisés dans des cadres expérimentaux) et d'envisager des dérogations aux Code de l'Urbanisme et à celui de la Construction et de l'Habitation.

113. En troisième lieu, le tiers-financement bute encore sur une difficulté pratique tenant à l'obligation, en cas de souscription d'un emprunt collectif par un syndicat de copropriétaires, d'obtenir au bénéfice du syndicat une garantie en totalité, sans franchise et sans délai de carence, sous la forme d'un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire.

114. Conformément à l'article 26-7 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans sa rédaction issue de la loi n°212-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives (dite « loi Warsmann »), ce cautionnement solidaire *« ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier »*.

115. Les sociétés de tiers-financement qui envisagent d'entrer dans ce cadre font état de la difficulté extrême pour elles de trouver une structure de cautionnement intéressée pour leur fournir cette garantie. Il faut parvenir à lever cette difficulté, sans doute en sollicitant le concours actif des groupes bancaires impliqués dans le financement des copropriétés.

Proposition 13 : Recommander aux organismes de caution concernés de développer une offre destinée aux sociétés de tiers-financement afin de favoriser le financement collectif des travaux en copropriété. Le cas échéant, réfléchir au cadre législatif et réglementaire portant sur la sécurisation des syndicats de copropriétaires ayant recours à des prêts collectifs.

Focus sur ENERGIES POSIT'IF

Créée à l'initiative de la Région Ile-de-France en 2013 sous forme de société d'économie mixte, Energies POSIT'IF associe la Ville de Paris, les départements du Val-de-Marne et de Seine-et-Marne, les Communautés d'agglomération de Plaine Commune, d'Est-Ensemble, de Cergy-Pontoise, de Val-de-Bièvre, du Plateau de Saclay, de Sud-de-Seine et la Ville de Créteil et trois syndicats de gestion intercommunale de l'énergie : le SIPPEREC, le SIGEIF et le SDESM. A ces acteurs publics se joignent la Caisse des Dépôts et la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France qui apportent leur savoir-faire et leur expertise financière.

Energies POSIT'IF a pour mission d'accompagner les copropriétés et les bailleurs sociaux dans les différentes étapes d'un projet de rénovation énergétique ambitieux : organisation et montages techniques, juridiques et financiers du projet (audit énergétique, architectural et financier, conception du projet via une mission de maîtrise d'œuvre, coordination des prestataires pendant les travaux et garantie de performance énergétique.)

Cette solution globale permet de faciliter l'accès des copropriétés et des bailleurs sociaux à des opérations de rénovation disposant du meilleur ratio investissement/performance énergétique possible et compatible avec l'objectif de consommation d'énergie du label « BBC Effinergie Rénovation » soit 104 kWh/m².an en Ile-de-France.

L'accompagnement de la SEM porte ainsi sur les différentes étapes du projet de rénovation :

- réalisation de l'audit énergétique, architectural et financier de la copropriété ;
- réalisation des études de maîtrise d'œuvre et définition du scénario de rénovation ;
- sélection des prestataires pour la réalisation des travaux ;
- coordination de l'ensemble des acteurs de la rénovation et suivi des travaux ;
- validation de la qualité de l'exécution ;
- garantie de performance énergétique après les travaux.

Energies POSIT'IF souhaite être agréée par l'ACPR en qualité de société de tiers-financement, dès qu'elle aura pu obtenir le cautionnement solidaire requis par la loi.

Dans l'attente de cet agrément, la SEM fonctionne en traitant le volet financier des projets via l'octroi de prêts par un établissement bancaire partenaire.

116. Enfin, deux autres sujets restent à traiter : d'une part, le sujet de moyen-long terme du refinancement de la dette des sociétés de tiers-financement ; d'autre part, le fait de savoir si cette dette vient ou non se consolider dans l'endettement de la collectivité locale dont dépend la société de tiers-financement, dans des conditions spécifiques ou non.

117. S'agissant du refinancement à venir de la dette, celui-ci peut être réalisé grâce à des financements bancaires de long terme. Toutefois, il doit être envisagé que pour limiter la taille de leur bilan, les sociétés de tiers-financement puissent céder leur portefeuille de prêts à long terme à un fonds de dettes dédié spécifiquement au financement des travaux d'efficacité énergétique. Ce fonds devrait être capable de réaliser des émissions d'obligations vertes, intéressant les investisseurs de long terme soucieux d'avoir dans leur portefeuille des titres d'investissement responsable. Un point de passage obligé est la construction d'un « track-record » d'au moins 3 à 5 ans pour être en mesure de calculer et prouver le niveau de risque attaché à ces prêts.

118. S'agissant de la consolidation de la dette, il est clair que, s'il fallait considérer que la dette des sociétés de tiers-financement vient se consolider avec celle de la collectivité territoriale « support » (qui soit a la tutelle, soit possède une part majeure de son capital), il en résulterait une inquiétude mécanique sur l'endettement de la collectivité. Cette situation viendrait alors créer un frein au développement de l'activité de tiers-financement.

119. Une expertise précise des règles EUROSTAT de l'Union Européenne s'avère à cet égard indispensable à court terme pour clarifier cette question. Cela doit sans doute se compléter par une analyse au cas par cas de chaque société de tiers-financement, en fonction de leur statut et de leur mode de fonctionnement. Celle-ci pourrait peut être aboutir à ce que les prêts émis par certaines sociétés de tiers-financement ne soient pas consolidés dans la dette de la collectivité de rattachement. L'idée d'une modulation spécifique de computation de la dette publique « verte », c'est-à-dire une dette d'investissement exclusivement consacrée à des projets d'efficacité énergétique, mérite d'être étudiée et discutée dans le cadre de l'Union Européenne. Cette idée pourrait être utilement formalisée et poussée par la France.

Une analyse comparative avec les solutions mises en œuvre en Allemagne, dans des projets comparables, au regard des règles de consolidation de la dette, serait certainement riche d'enseignements.

120. Au demeurant, l'actualité financière générale au plan national et européen, va dans le sens du constat d'une appétence des investisseurs pour les titres verts, et d'une volonté des autorités européennes de favoriser l'investissement des fonds privés de long terme au bénéfice de la transition énergétique. Cela pourrait justifier un traitement favorable de la dette verte en comptabilité nationale.

Proposition 14 : Explorer la possibilité d'un régime spécifique de la dette « verte », au plan national ou européen, pouvant aller jusqu'à la déconsolidation totale ou partielle de la dette de la collectivité de rattachement.

Conclusion

121. Ce rapport permet d'opérer plusieurs constats :

- notre connaissance quantitative des prêts travaux de rénovation énergétique est incertaine ;
- notre connaissance qualitative de l'appétence des ménages à recourir à de tels financements est médiocre ;
- les éco-prêts à taux zéro ont en l'état des perspectives diverses :
 - l'éco-prêt individuel ne redémarre pas, mais il faut sûrement en préserver l'existence ;
 - l'éco-prêt collectif en copropriété démarre, et il est indispensable de l'inscrire dans la durée ;
 - l'éco-prêt « Habiter Mieux » et le fonds de garantie de la rénovation énergétique ne sont pas encore en place et devront être ultérieurement observés ;
- l'observation des territoires révèle un assez grand nombre d'actions partenariales collectivités / banques, dont il est nécessaire de mesurer l'efficacité dans la durée ;
- de premières pistes de progrès dans le développement des financements ont été repérées, qui doivent être suivies ;
- enfin les expériences de tiers-financement se mettent en place progressivement, avec des objectifs distincts : il est nécessaire d'en favoriser le déploiement, notamment en levant deux difficultés surmontables.

122. En somme, devant une situation largement en devenir, notre conviction est faite qu'avec une stabilité des dispositifs et une démarche partenariale renforcée, un développement du financement de la rénovation énergétique des logements est à notre portée.

Annexes

Annexe 1 – Lettre de mission

Annexe 2 – Liste des auditions, entretiens et rendez-vous téléphoniques

Annexe 3 – Liste des organismes contributeurs

Annexe 4 – Contribution de la Fédération Bancaire Française

Annexe 1 – Lettre de mission



MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

D-16021216

La ministre

Paris, le 21 NOV. 2016

Monsieur le Président,

Cher Philippe,

La rénovation énergétique des bâtiments constitue un élément moteur de la croissance verte de notre pays, en contribuant à créer des emplois locaux, en réduisant la dépendance énergétique des territoires, en diminuant la facture d'énergie, en contribuant à la lutte contre la précarité énergétique et contre le changement climatique. La France s'est dotée d'objectifs ambitieux et depuis plusieurs années, de nombreux dispositifs viennent soutenir et encourager la rénovation énergétique des logements.

Ces dispositifs incitatifs fiscaux et financiers ont été renforcés, ils sont aujourd'hui stabilisés et pérennisés. Il faut désormais accélérer la mise en mouvement de l'ensemble des acteurs impliqués.

Le Plan Bâtiment Durable, que vous animez depuis 2009, est résolument impliqué dans la réussite des politiques publiques d'efficacité énergétique des bâtiments. Par la diversité des acteurs que vous réunissez et vos relais sur le territoire, vous êtes en capacité d'amplifier cette mise en mouvement d'ensemble, et au premier chef, des acteurs du secteur bancaire. Celui-ci est déjà fortement engagé mais je souhaite que nous puissions renforcer les collaborations en place et susciter de nouvelles dynamiques.

Avec l'appui des déclinaisons régionales du Plan Bâtiment Durable, vous lancerez, sans tarder, des actions de mobilisation des établissements bancaires et financiers partenaires de vos actions, au plan national, comme local, au besoin en formalisant des partenariats dédiés.

Vous observerez les pratiques innovantes et proposerez les développements nécessaires de nature à les généraliser.

Vos différents échanges avec les acteurs territoriaux vous permettront de dresser aussi un état des lieux du déploiement des dispositifs de tiers-financement sur le territoire et de préciser les liens qui pourraient être développés avec le secteur bancaire.

.../...

Monsieur Philippe PELLETIER
Président du plan Bâtiment Durable
Tour Pascal B
92055 LA DEFENSE

En effet, différents textes ont été pris récemment pour faciliter l'intervention de sociétés de tiers-financement dans la rénovation thermique des logements et des copropriétés. L'organisation et les liaisons entre missions relatives à l'avance des fonds aux particuliers souhaitant engager des travaux, et celles relevant du rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des mêmes particuliers, en leur permettant de mobiliser les compétences professionnelles nécessaires pour conduire un projet global de rénovation énergétique, méritent d'être précisées, tout comme l'obtention des conditions de garanties des opérations.

Enfin, et malgré une meilleure dynamique, les chiffres de l'éco PTZ ne sont pas encore à la hauteur des objectifs. Nous souhaiterions analyser comment améliorer l'information, la diffusion et la distribution de l'éco PTZ.

Le ministère du Logement et de l'Habitat Durable, ses directions régionales ainsi que les établissements publics concernés et spécialement l'Ademe, l'Anah et l'Anil vous apporteront le concours nécessaire à la conduite de ces actions.

Je souhaite que vous puissiez me rendre compte des premières actions engagées et de vos observations d'ici la fin de l'année 2016

Je vous remercie de votre implication dans cette mission et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguées



Emmanuelle COSSE

Annexe 2 – Liste des auditions, entretiens et rendez-vous téléphoniques

2016

25 novembre – rendez-vous téléphonique

Raphael CLAUSTRE, SEM Energies Posit'If

30 novembre – rendez-vous téléphonique

Vincent PERRAULT, Anah

30 novembre – entretien

Bernard VORMS, président du CNTGI

1^{er} décembre - rendez-vous téléphonique

Joël VORMUS, CLER

2 décembre – rendez-vous téléphonique

Françoise REFABERT, Vesta Conseil&Finance

2 décembre - entretien avec la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages,
Ministère du Logement / Ministère de l'Environnement

Chloé LOMBARD, chef du bureau des aides financières

Arnaud MATHIEU, adjoint de la sous-directrice du financement du logement et de
l'aménagement

Aurélié DEREGNAUCOURT, cheffe de bureau de l'économie de la construction et de
l'outre-mer

5 décembre – rendez-vous téléphonique

Vincent PIBOULEU, directeur SPEE Picardie

Pierre SACHSE, direction de l'environnement, région Hauts de France

6 décembre – entretien avec la Fédération Bancaire Française

Pierre BOCQUET, directeur de la banque de détail

Virginie LA REGINA, chargée de mission

7 décembre – rendez-vous téléphonique

François DE RICOLFIS, SGFGAS

7 décembre – audition collective

Paulo CAMEIJO, ENGIE

Raphaël CLAUSTRE, SEM Energies Posit'If

Denis DHUGUES, ENGIE

Anne LUSTIG, Crédit Mutuel

Vincent PERRAULT, Anah

Julien SIMONNEAU, La Banque Postale

Patrick STOCKER, FNCA

Jean-Claude VANNIER

08 décembre - audition collective

Géraldine CHALENCON, ANIL

Nicole CHAVRIER, Crédit Foncier

Jean-Christophe DE GEYER D'ORTH, Crédit Foncier

Jacques FAIVRE, Savecom

9 décembre - rendez-vous téléphonique

Patrice LAFOSSE, BNP Paribas Personal Finance

12 décembre - rendez-vous téléphonique

Raphaël CLAUSTRE, directeur, SEM Energies Posit'If

12 décembre - rendez-vous téléphonique

Mathieu FLAHAUT, chef de projet Oktave, Région Grand Est

Bruno FLOCHON, chef du service Transition Energétique, Région Grand Est

12 décembre - entretien avec la Direction Générale du Trésor

Paul TEBOUL, chef bureau financement du logement et activités d'intérêt général

Isabelle CAMILIER-CORTIAL, adjointe bureau environnement et agriculture

Dominique LEGAY, adjointe bureau financement du logement et activités d'intérêt général

14 décembre - discussion du rapport d'étape avec le Bureau du Plan Bâtiment Durable

2017

6 janvier - entretien avec la Région Ile de France

Chantal JOUANNO, vice-présidente

Brice NKONDA, conseiller régional, président du Conseil de surveillance de la SEM Energie Posit'If

Paul CASSIN, Chef du service "Transition énergétique, qualité de l'air, bruit, climat"

Elodie PETIT, chargée de mission « Ecologie et développement durable »

Lucile LEBLANC, directrice de l'aménagement

10 janvier - audition devant le groupe de travail « Transition énergétique » de Régions de France

23 janvier - entretien

Frank HOVORKA, Caisse des Dépôts

24 janvier - rendez-vous téléphonique

Simon MOULINES, chef du service Transition énergétique et Logement, Conseil Régional Pays de la Loire

Richard RANTY, pôle logement et cadre de vie, Conseil régional Pays de la Loire

26 janvier - réunion de travail

Virginie LA REGINA, FBF

27 janvier – entretien

Florian GUYOT, Conseiller concurrence et politiques publiques, cabinet du Ministre de l'Economie et des Finances

Paul TEBOUL, chef bureau financement du logement et activités d'intérêt général

Isabelle CAMILIER-CORTIAL, adjointe bureau environnement et agriculture

Dominique LEGAY, adjointe bureau financement du logement et activités d'intérêt général

1^{er} février – rendez-vous collectif

Virginie LA REGINA, FBF

François de RICOLFIS, SGFGAS

Julien SIMONNEAU, La Banque Postale

Laurent BERTONNAUD, BNP Paribas

Valérie DELACOURT, Crédit Agricole

Anne LUSTIG, Crédit Mutuel

Nicole CHAVRIER, Crédit Foncier

Marie BRANQUART, Société Générale

Jean-Claude VANNIER

3 février – entretien avec La Banque Postale

Mouna AOUN, Responsable marketing pôle « clientèles fragiles & spécifiques », La Banque Postale

Pierre-Olivier BERNIERE, La Banque Postale

22 février – audition CGEDD – IGF

Michèle ROUSSEAU, CGEDD

Charles HELBRONNER, CGEDD

Alain WEBER, CGEDD

Claire WAYSAND, IGF

Pierre-Marie CARRAUD, IGF

David GENET, IGF

22 février – présentation des propositions devant le bureau du Plan Bâtiment Durable

1^{er} mars – entretien

Emmanuel RAOUL, secrétaire permanent PUCA

8 mars – entretien

Jean-Yves LE DEAUT, député, premier vice-président OPECST

Eric SZIJ, Conseiller à l'Assemblée nationale, OPECST, Chef de la division du secrétariat

Annexe 3 – Liste des organismes contributeurs⁴⁹

Action Tank Entreprise & Pauvreté
Adean Alsace du nord
ADEL
ADIL de l'Indre
ADIL de l'Yonne
ADIL de la Drôme
ADIL des Deux-Sèvres
ADIL du Puy-de-Dôme
ADIL Finistère
Agence d'architecture Best of
Agence d'Architecture Studios
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, Direction Régionale Corse
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, Direction Régionale Auvergne-
Rhône Alpes
Agence de Rénovation Energétique Var Est (AREVE)
Agence Locale de l'Energie de Saint-Brieuc
Agence Locale de l'Energie des Ardennes (ALE 08)
Agence Locale de l'Energie et du Climat Bordeaux Métropole et de la Gironde
Agence Locale de l'Energie et du Climat de la Lozère (Lozère Energie)
Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays Messin
Agence Locale de l'Energie et du Climat Métropole Marseillaise
Agence Locale de la Transition Energétique de Provence
Agence Locale de l'Energie de Lyon
Agence Nationale de l'Habitat (Anah)
Agence Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL)
Agence Parisienne du Climat
Agence Régionale pour les Travaux d'Economie d'Energie (Artée)
Agglomération du Soissonais
Arkétherm
Ascaudit Groupe
Association APOGEE – Institut français du management immobilier
Association CAMEL (Collectif pour l'AMélioration Energétique du Logement)
Association des Responsables de Copropriété (ARC)
Association du Pays Bruche Mossig Piémont
Association française des Industries des produits de Construction (AIMCC)
Association Française des Sociétés Financières (ASF)
Association Gefosat
Association Inhari (EIE Fécamp, Seine Maritime)
Association Synergies 53
Association TSIEN
Atelier 2DKS – agence d'architecture
Banque Européenne d'Investissement
Banque Populaire Bourgogne Franche-Comté
Banque SOLFEA
Barel et Pelletier
Bati-rénov

⁴⁹ Auxquels s'ajoutent M. Michel Mouillart et M. Leclercq au titre des personnalités qualifiées

BNP Paribas Personal Finance (CETEM)
 Bordeaux Métropole
 Brest Métropole
 Bureau d'études Atmosphères
 Cabinet Durand Montouche
 Caisse d'Epargne Nord France Europe
 Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté
 Caisse d'Epargne Picardie
 Caisse d'Epargne Lorraine Champagne Ardenne
 Caisse des Dépôts et consignations
 Centre de ressources construction, aménagement durables Midi-Pyrénées (CeRCAD)
 Centre International de Recherche sur l'Environnement et le Développement (CIRED)
 Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement d'Ajaccio (CPIE)
 Chambéry métropole
 Chambre de Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur (CMAR PACA)
 CLER, Réseau pour la transition énergétique
 Club de l'Amélioration de l'Habitat (CAH)
 Collectinergy
 Communauté d'agglomérations de Valence Romans
 Communauté d'agglomération du Sicoval
 Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron
 Communauté de Communes de Trièves
 Communauté de communes des 2 Fleuves (cc2f)
 Communauté de Communes du Grand Autunois Morvan
 Communauté de Communes Vallée de Chamonix-Mont-Blanc
 Communauté de de l'agglomération Havraise
 Conseil Départemental de la Haute-Garonne
 Consommation, logement et cadre de vie (CLCV)
 Crédit Agricole
 Crédit Agricole de Normandie
 Crédit Agricole du Nord Est
 Crédit Agricole en Bretagne
 Crédit Foncier de France
 Crédit Mutuel
 Département des Hautes-Alpes
 Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, ministères du Logement et de l'Environnement
 Direction départementale des Territoires de la Corrèze (DDT 19)
 Direction départementale des Territoires de la Marne (DDT 51)
 Direction départementale des territoires de la Meuse
 Direction Générale du Trésor
 DREAL Auvergne-Rhône-Alpes
 DREAL Bretagne
 EDF
 EGF-BTP
 ENGIE
 ENGIE Cofely
 EnviroBat BDM
 Espace Info Energie 43
 Espace Info Energie de Thur Doller
 Espace Info Energie des Communes forestières du Var

Espace Info Energie les 7 Vents
 Espace Info Energie Muretain Agglo
 Fédération Bancaire Française (FBF)
 Fédération Nationale du Crédit Agricole (FNCA)
 Forum des politiques de l'habitat privé
 FNAIM 67
 GAMA Immobilier
 GreenChannel
 Grenoble Ecole de Management
 Grenoble-Alpes Métropole
 Hélianthe
 Hydrelis
 Institut négaWatt
 La Banque Postale
 LCA-FFB
 Lorient agglomération
 Lorraine Qualité Environnement (LQE)
 Maison de l'Habitat et de l'Energie de Déodatie
 Métropole de Lyon
 Métropole Nice Côte d'Azur
 Métropole Rouen Normandie
 MGEN
 Nantes métropole
 Nexity
 Novabuild
 Opérateur Régional de la Réhabilitation Energétique du Logement (ORREL)
 Pays sud bourgogne
 PETR Pays Midi-Quercy
 Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)
 Plateforme de la rénovation de la communauté de Communes du Crestois et du Pays de
 Saillans
 Reanova – Rénovation énergétique et valorisation du patrimoine
 Région Auvergne-Rhône-Alpes
 Région Bourgogne-Franche-Comté
 Région Bretagne
 Région Centre-Val de Loire
 Région Grand Est
 Région Hauts-de-France
 Région Ile-de-France
 Région Normandie
 Région Nouvelle Aquitaine
 Région Occitanie
 Région Pays de la Loire
 Régions de France
 Reims Métropole
 Savecom
 Savoir Faire
 SCIC l'Arban (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)
 SEM Energies Posit'if
 SEM OKTAVE
 SEMPI

Sherp'Accès
Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété
(SGFGAS)
SOLIHA Eure-et-Loire
SOLIHA Limousin
SOLIHA Paris, Hauts de Seine, Val d'Oise
Sonepar France
SPEE Picardie – Régie régionale Hauts-de-France
SPL d'Efficacité Energétique - SPL OSER
Square Habitat
Syndicat Mixte du Pays des Six Vallées
Teksial
Tenova
Thermorénov
Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)
Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes (UNSFA)
Université de Rennes 1
Université Grenoble Alpes
Université Paris Nanterre
Vesta Conseil&Finance



Réponse de la FBF à la Mission plan bâtiment durable : Mobilisation des réseaux bancaires pour le financement de l'éco rénovation

21.02.2017

La teneur du questionnaire ayant servi de base aux contributions des diverses parties prenantes, le choix des mots, sont de nature à biaiser le débat. Ils semblent supposer une présomption de problème de distribution des produits de financement de la part des banques alors que les chiffres publiés par la Banque de France montrent le grand dynamisme de la distribution des crédits aux particuliers.

En effet, l'encours des crédits aux particuliers s'établit à 1096 milliards d'euros à fin décembre 2016, soit un taux de croissance annuel de 4,5%. L'observatoire des crédits aux ménages montre 46,4% des ménages détiennent un crédit en fin d'année 2016.

Ces deux chiffres montrent bien que dès lors que le dossier présente des garanties suffisantes de solvabilité, les banques financent les ménages, sans discrimination relative au type de projet à financer. Les banques sont mobilisées depuis longtemps pour le financement de la rénovation énergétique. Elles ont notamment activement participé aux travaux de mise en œuvre de l'éco PTZ. Encore aujourd'hui, elles proposent régulièrement des évolutions et signalent les points d'amélioration possibles du dispositif.

Il faut en outre rappeler que le formalisme à suivre par les prêteurs pour financer leurs clients est très largement imposé par la réglementation en vigueur. Le financement des travaux relève désormais des crédits à la consommation et non pas du crédit immobilier, à l'exception de deux cas :

- Les travaux effectués au moment de l'acquisition du bien immobilier,
- Les crédits travaux garantis par une hypothèque.

Or, contrairement au crédit immobilier, les crédits à la consommation permettent aux ménages de financer tout type de projet, sans avoir de comptes à rendre à sa banque concernant les achats effectués avec les fonds prêtés.

1. Le financement de la rénovation énergétique

Aujourd'hui, le financement de l'amélioration énergétique des logements s'effectue essentiellement par des prêts à la consommation ou par le biais de l'autofinancement par les ménages (subventions + épargne, même pour les ménages modestes). L'éco-prêt à taux zéro n'est qu'une partie de ce financement.

⁵⁰ Annexée à sa demande

L'étape du financement est à la fois le dernier maillon de la chaîne et une étape qui doit être visualisable le plus en amont possible pour permettre le lancement du projet.

Fondamentalement, les clients demandent une réponse très rapide et sans contraintes à leur besoin de financement global de travaux. Or par construction l'Eco-prêt est un prêt « réglementé », qui ne peut financer que des travaux d'économie d'énergie, avec différentes contraintes (bouquet de travaux, artisans RGE, formulaires, délai de réalisation, etc.) et son délai d'octroi est nécessairement plus long que celui d'un prêt à la consommation qui peut, dans certains cas, se souscrire sur Internet.

Toutefois, ces crédits à la consommation ne distinguent pas les crédits par leur objet. Parfois même, le montant de crédit accordé servira à financer plusieurs projets, dont une partie seulement sera dédiée l'éco-rénovation. L'absence d'identification de ces crédits ne doit pas laisser penser que les banques ne sont pas mobilisées.

En tout état de cause, les prêteurs ne créent pas la demande : si les taux historiquement bas des crédits octroyés et les dispositifs publics d'aide ne suffisent pas, on ne peut en tirer comme conséquence que le problème viendrait de la mobilisation du secteur bancaire. Différents rapports et études émanant des professionnels et de la place bancaires ont constaté et étudié cette inappétence des particuliers et proposé des mesures d'améliorations. De même, les professionnels de l'écorénovation sont à même de déterminer si les demandes de travaux ou les matériaux achetés correspondent plutôt à des travaux de confort ou de rénovation énergétique.

Ce niveau faible de la demande des particuliers constitue le principal constat des actions menées par un certain nombre de banques dans le cadre d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) initiés par différentes régions. Dans l'ensemble, ces programmes n'ont généré qu'un nombre de prêts très faible (de l'ordre de tout au plus quelques centaines). Il serait utile que le Plan Bâtiment Durable se penche sur ces programmes et leurs résultats, surtout à l'heure où la création des grandes régions amène à les redéfinir.

A noter également : la fusion des régions en janvier 2016 a mis à l'arrêt de nombreux programmes initiés par des régions en 2014/2015 (exemple : le plan 100 000 logements du Nord Pas de Calais dont la Caisse régionale Nord-de-France était partenaire).

2. Eco PTZ individuel

Les établissements de crédit se situent très en aval de la démarche projet de leurs clients ou prospects sur les travaux. En effet, dans la majorité des dossiers, les projets ont été muris par les clients avec des professionnels du bâtiment ou avec des espaces info-conseil, et les aspects de financement n'interviennent qu'à la fin.

Ceci a un impact important : les candidats à l'emprunt viennent avec des projets souvent aboutis et il leur faut un financement très rapidement. Or, les prêts réglementés ne permettent pas de répondre aux attentes de réponse quasi-immédiate de la part des clients. De plus, si ces clients ne sont pas partis sur des devis émis par des artisans RGE, il leur faut recommencer toutes les démarches.

L'Eco PTZ ne permet pas de répondre au besoin de simplicité et d'efficacité pour l'emprunteur : il est une solution « produit » et non une solution « chaîne d'acteurs ».

L'éco PTZ n'est pas suffisamment connu : les porteurs de projets le confondent régulièrement avec le PTZ et pensent donc ne pas y avoir droit.

Des propositions d'amélioration sont faites par la profession qui reste proactive sur ce sujet.

- Exemple la proposition n° 19 (éco-prêt complémentaire du rapport du CNH de mai 2015 « La rénovation énergétique des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires » (REMIOP) a été mise en œuvre en 2016 par les pouvoirs Publics et les banques (Crédit Agricole, Crédit mutuel et Crédit Foncier de France ont participé à ce rapport). La non-prise en compte des conclusions de ce rapport avant de lancer les travaux de la mission du PBD semble à ce titre contreproductive.
- La demande de suppression du plafond de ressources pour le cumul de l'éco-prêt et du CITE qui devait s'appliquer rétroactivement à partir de mars 2016 n'a été adoptée qu'à compter du PLF 2017. Or, le niveau bas des taux des crédits à la consommation a fortement réduit l'avantage comparatif du taux zéro s'agissant de prêts de faibles montants en général. Le cumul des prêts libres avec le CITE renforce la concurrence pour l'Eco PTZ cumulable uniquement sous plafond de ressources avec le CITE.

Dans les faits, parmi les freins et solutions relevés, on trouve :

- Les plafonds de financement souvent trop faibles (les travaux conséquents sont souvent >30K€)
- La complexité administrative pour les porteurs de projets de rénovation énergétique, tant pour la recherche de subventions que pour l'obtention de financements réglementés. Les multiples dispositifs nationaux et locaux de financement, d'aide et de réductions fiscales apparaissent trop complexes pour les porteurs de projet. Une unification et simplification de ces dispositifs est nécessaire.
- Il faudrait simplifier les démarches du client par la création d'une plate-forme numérique dont la brique financement ne serait pas la finalité mais qui serait prise en compte dès le début du parcours.
- La chaîne des acteurs d'un projet de rénovation ne permet pas de produire des dossiers de financement rapides à instruire par les banques dans une démarche de massification. Il est nécessaire de mobiliser les acteurs techniques (diagnosticiens, fournisseurs matériel, artisans) pour coordonner leur démarche et l'établissement des devis aux démarches financières et fiscales. Le traitement papier de ces dossiers intensifie l'apparence de complexité.
- Le contexte de taux actuel encourage à privilégier des solutions de financement efficaces et rapides plutôt qu'une réduction de taux assez faible.

3. Eco PTZ collectif

Le financement des copropriétés, même s'il répond à un formalisme réglementaire long et complexe, reste un marché concurrentiel. Tous les projets finançables par les acteurs habituels font l'objet d'un crédit. D'un point de vue bancaire, donc, ces projets sont financés soit par des prêts aux syndicats de copropriétaires soit par des prêts à la consommation directement aux copropriétaires personnes physiques (voire par des éco-prêts individuels si les conditions d'éligibilité sont respectées) et ne sont pas exclus de l'activité des banques du seul fait de l'intervention d'une copropriété.

Toutefois, la réglementation sur les copropriétés et les contraintes temporelles qu'elle impose dans la prise de connaissance des nouveaux dispositifs puis dans la prise de décision collective a pesé sur la vitesse de démarrage de l'éco PTZ collectif.

L'Eco PTZ collectif semble peu mis en œuvre, il n'en est rien. En effet, il concerne un marché de clients assez restreint en nombre et dont le traitement nécessite une connaissance technique et des développements informatiques que peu d'établissements peuvent prendre en charge.

Deux prêteurs spécialisés qui commercialisent désormais ce produit indiquent que les demandes ont mis du temps à être formalisées correctement mais leur nombre s'accroît maintenant que le dispositif est mieux maîtrisé.

Il y a une vraie différence de perception entre les individus et les copropriétés : pour l'éco PTZ individuel, les taux bas et sans contrainte administrative du crédit à la consommation viennent faire concurrence à l'éco PTZ, certes à taux zéro mais très contraignant dans sa formalisation et générant de ce fait des délais d'acceptation assez longs. A l'inverse, les copropriétés, habituées à se soumettre à un formalisme plus contraignant, sont très attirées par le fait que le taux soit à 0%. Cet argument permet d'emporter plus largement l'adhésion des copropriétaires (jusqu'à 80% en moyenne pour un éco PTZ contre 20% pour un prêt aux taux du marché).

4. Tiers financement

La profession a déjà formulé des réserves sur ce dispositif, notamment lors du CCLRF ayant validé les textes réglementaires : il existe un vrai risque pour ces sociétés d'avoir des difficultés pour se refinancer compte tenu de leur business model de financement basé sur le cash-flow prévisionnel issu d'économies potentielles sur les factures énergétiques à venir et des conditions d'agrément et de contrôle allégées de la part de l'ACPR.

Lors des débats, les pouvoirs publics avaient fait valoir qu'en toute hypothèse, ces sociétés étant adossées à des collectivités locales, elles bénéficieraient de la garantie voire du financement de ces dernières.

Les difficultés qui pourraient être remontées sont tout à fait représentatives des craintes anticipées par la profession lors de la création de cette entité nouvelle : les projets potentiellement financés par des sociétés de tiers financement seront probablement des dossiers pour lesquels les banques auront refusé de prêter, au regard du modèle économique du projet, voire de la situation financière de l'emprunteur et/ou faute de garanties suffisantes notamment.

Les tiers financeurs peuvent en revanche intervenir fructueusement en accompagnement des projets de rénovation énergétique d'une certaine ampleur.

5. Précarité énergétique

Le cœur du sujet n'est donc pas le financement de ce type de travaux, largement assuré par les prêteurs lorsque la demande leur est transmise. Il faut plutôt réfléchir aux moyens de solvabiliser les clients les plus modestes soumis à la précarité énergétique.

Le projet d'éco-prêt « habiter mieux » envisagé comme un financement complémentaire, a été imaginé par les pouvoirs Publics et l'ANAH, néanmoins toujours sous la forme d'un éco-prêt à taux zéro avec les contraintes de gestion associées. Les banques ont participé fin 2015 à toutes les réunions de travail organisées par la SGFGAS et trois d'entre elles ont indiqué accepter de réfléchir à la mise en place de ce produit assorti d'un Fonds de garantie spécifique (FGRE), une fois que tout le dispositif serait connu. Divers textes ont paru à la fin de l'été 2016, une note relative au mécanisme de clôture n'est pas encore définitive et le projet de note « Diligences » n'est pas encore connu ; plus fondamentalement, le fonds de garantie attaché à ce dispositif n'est toujours pas mis en place.

