



Cahier des charges Mission Offre Unique de Financement

**Ce document a été développé dans le cadre des travaux du programme de Certificats d'Économies d'Énergie
Facilaréno 1 (2019-2021)**

Droits d'auteur & Exploitation

Ce document, dans sa forme et dans son contenu, est sous licence Creative Commons CC BY-NC-SA 4.0 : Attribution – Pas d'utilisation commerciale – Partage dans les mêmes conditions 4.0 International . Toute diffusion non-autorisée par les auteurs, l'EURL Institut négaWatt et la SAS solidaire Dorémi, engage votre responsabilité délictuelle.

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.fr>

<https://www.institut-negawatt.com/>

<https://www.renovation-doremi.com/fr/>

Version du 6 mai 2020

Objet général de la mission

La mission qui sera confiée au prestataire a pour objectif la conception d'un mécanisme de financement innovant des rénovations énergétiques complètes et performantes des maisons individuelles permettant aux ménages qui entreprennent de tels travaux :

- Un « équilibre en trésorerie » avant et après rénovation, le montant déboursé au titre de l'opération de rénovation ne devant pas excéder l'économie de chauffage réalisée
- Le financement des travaux en un point de contact unique,
- Un accès aux rénovations complètes et performantes par le plus grand nombre, indépendamment notamment de l'âge, du taux d'endettement initial, du risque patrimonial éventuel en cas de mutation, du niveau des revenus.

Le(s) mécanisme(s) conçu(s) aura/auront pour vocation à être intégré(s) dans des démarches de plaidoyers auprès des acteurs publics et dans des actions de mobilisation d'acteurs privés pour faire émerger des offres nouvelles.

Présentation des demandeurs de la mission et du contexte de la demande

La mission s'inscrit dans le cadre du **Programme de Certificats d'Économies d'Énergie Facilaréno**, porté par l'Institut négaWatt et dont Dorémi est partenaire technique. L'enjeu du Programme est de rendre accessible la rénovation complète et performante des maisons et d'activer son potentiel de réplication à l'échelle nationale en agissant sur l'offre et la demande.

La **rénovation complète et performante** est une rénovation qui couvre en une ou deux étapes maximum l'ensemble des postes de travaux nécessaires à l'obtention d'une performance de niveau rénovation basse consommation (BBC-réno) ou équivalent. Ce type de rénovation traite l'ensemble de l'enveloppe de la maison et ses systèmes de façon coordonnée pour optimiser la performance et limiter les fuites d'air. La rénovation complète et performante demeure rare dans le paysage actuel, où la plupart des chantiers sont réalisés étape par étapes sans coordination ni vision globale des bâtiments.

L'Institut négaWatt est le bras opérationnel de l'Association négaWatt, association à but non lucratif reconnue pour son expertise dans les travaux prospectifs vers un système énergétique soutenable. L'Association négaWatt a montré dès 2003 l'importance de se fixer un objectif de rénovation du parc bâti français à un niveau performant d'ici 2050, ou de diviser par 2 la consommation finale d'énergie, 12 ans avant l'inscription de ces objectifs dans le Code de l'Énergie.

L'Institut négaWatt est né en 2009 avec un rôle d'incubateur de projets pour la transition énergétique. L'Institut a notamment donné naissance à **Dorémi** (Dispositif Opérationnel de Rénovation énergétique des Maisons Individuelles), devenu en octobre 2017 une structure à part entière, entreprise de l'Économie sociale et solidaire et « start-up » ambitieuse axée sur la rénovation complète et performante des maisons. Dorémi a été développé depuis 2011 par l'Institut négaWatt et a fait sa « preuve de concept » sur 25 territoires dans 5 régions.

Dorémi est un outil au service des collectivités qui, en partenariat avec les acteurs locaux (organisations professionnelles, plateformes de rénovation, espaces info-énergie, etc.) agit sur la structuration de 4 piliers qui constituent les conditions nécessaires, sinon suffisantes, à la montée en puissance de la rénovation performante :

- **L'existence au niveau local d'une offre de travaux de qualité** : niveau de performance et de pertinence de l'offre, formation et montée en compétence des professionnels du bâtiment, travail sur les coûts, etc. Il s'agit finalement de la capacité des acteurs à créer une offre adaptée au marché. La possibilité de disposer de bâtiments performants à terme dépend de la capacité des professionnels à conduire des travaux coordonnés, en une seule fois ou par étapes, pour atteindre une continuité de l'isolation, une bonne étanchéité à l'air, et un bon dimensionnement des systèmes (chauffage, ventilation) en fonction de l'enveloppe mise en œuvre.
- **Un montage financier efficient et accessible à tous** (notamment pour traiter de façon pérenne la précarité énergétique) : la complexité des mécanismes financiers actuels freine la mise en œuvre de rénovations pertinentes, alors même que les volumes financiers pour la rénovation sont conséquents. Cette dimension financière est une dimension-clé de la dynamique de rénovation, et fait l'objet du présent cahier des charges. L'Institut négaWatt et Dorémi ont travaillé à plusieurs pistes en ce sens depuis plusieurs années avec différents acteurs concernés, notamment des SEM, des fournisseurs d'énergie, des banques et acteurs territoriaux impliqués.
- **Un accompagnement complet des ménages**, notamment au vu de l'importance des aspects psychologiques dans la décision de mener des travaux performants. Il est nécessaire de procurer à chaque ménage un accompagnement fin et des propositions adaptées aux différentes typologies (« personae ») pour s'adapter à leur moment de vie (acquisition, héritage, rénovation in situ, ...) et à leurs sensibilités. La notion de « tiers de confiance » est une notion-clé dans ce champ de la prise de décision du maître d'ouvrage.
- **Un suivi de la qualité des chantiers**, opérée sur la base d'un référentiel clair, de visites sur site et d'un test d'étanchéité à l'air obligatoire afin de s'assurer de la bonne coordination effective entre les corps de métier. La qualité est également un élément nécessaire dans la réassurance des ménages et leur décision d'investir dans ces travaux.

Le **Programme Facilaréno** a été créé en 2019 sur la base des retours d'expérience du dispositif Dorémi depuis 2011. Le Programme s'étend jusqu'à fin 2021 et a pour objectif d'accélérer la mise en place des 4 piliers nécessaires à la rénovation performante à l'échelle nationale. Le Programme vise à :

- disposer fin 2020 d'au moins 250 groupements de professionnels constitués et formés à la rénovation performante à coûts maîtrisés des maisons, sur 5 régions et 50 territoires « bassins de vie » couvrant au moins 10% de la population française,
- assurer le suivi qualité d'au moins 250 rénovations performantes de maisons, dont 1/3 au moins pour des ménages modestes et très modestes
- de disposer sur ces territoires d'une capacité d'accompagnement des ménages spécifique à la rénovation performante, d'au moins une solution simplifiée de « tiers-financement », et d'au moins un formateur-expert en capacité d'assurer la formation des groupements d'artisans sur chantier, ainsi que l'expertise de chantiers de rénovation performante hors formation. La

4

présente mission s'inscrit en particulier dans cet objectif, afin de tracer les voies possibles pour rendre opérationnelles des solutions de financement innovantes.

La problématique actuelle : les données d'entrée de la mission

Le cadre actuel de financement des rénovations énergétiques complètes et performantes pose plusieurs difficultés.

Il est tout d'abord d'une très grande complexité. En effet, à côté d'un outil de financement classique – l'éco-prêt à taux zéro – mais peu diffusé pour diverses raisons, existent de très nombreuses aides : certificats d'économie d'énergie par poste de travaux et selon la situation de départ de l'habitation, aides ANAH nationales, aides régionales et aides locales en fonction des niveaux de revenus et éventuellement de l'objectif de performance de la rénovation. Peuvent s'y ajouter des mesures ponctuelles telles que celles d'Action Logement en 2020 et 2021. Mobiliser ces aides nécessite de réaliser un travail important d'ingénierie pour lequel les ménages sont peu outillés.

Il est aussi peu propice à l'atteinte d'un équilibre en trésorerie, en particulier pour les ménages qui ne sont pas éligibles aux aides soumises à condition de revenu et se révèle inadapté dans un certain nombre de cas tels que :

- Les ménages âgés pour lesquels l'obtention d'un prêt est délicate ou très onéreuse,
- Les ménages pour lesquels existe une incertitude sur la durée d'occupation du bien dans un marché de l'immobilier tendu ou à faible valeur, une perte patrimoniale étant alors probable
- ...

Ces derniers éléments ont conduit Dorémi à étudier ce que pourrait être l'« attachement à la pierre » de dettes assimilées à des emprunts auprès d'établissements de crédit. A droit constant, la notion d'attachement à la pierre pourrait être assimilée à celle d'un transfert de la dette entre l'occupant, souscripteur de la dette à l'occasion d'une rénovation énergétique, et son successeur dans le bien. Les principes juridiques de la novation, de la cession de dette, de la cession de contrat prêt ou encore de la délégation de dette sont ainsi étudiés pour leur application au crédit de consommation, au crédit immobilier ou au crédit hybride (Eco PTZ, ...).

En l'état des recherches, les principaux écueils de ces solutions trouvent leurs origines d'une part dans la faculté irréfragable du prêteur à agréer son débiteur, et d'autre part, dans l'ensemble normatif attaché au droit bancaire qui protège très fortement l'emprunteur ayant la qualité de consommateur et contraint strictement les établissements de crédit.

Ces données d'entrée pourront être complétées par le prestataire qui cherchera à identifier de la façon la plus exhaustive possible les différents cas de figure qui constituent un frein à la massification de la rénovation complète et performante des maisons individuelles.

Contenu attendu de la mission

A l'issue de la mission, le prestataire remettra des recommandations d'action pour la mise en œuvre de scénarios de financement de la rénovation complète et performante qui répondent aux freins identifiés.

Compte tenu de la problématique identifiée à ce jour et des conclusions obtenues par l'étude interne de l'attachement d'un prêt à la pierre, le prestataire pourra se focaliser principalement sur deux axes de travail sans pour autant se limiter à ces derniers.

A. L'approfondissement du concept d'« attachement d'un prêt à la pierre » dans une perspective de recherche d'opérationnalisation

- Quelles seraient les perspectives de marché ?
- A quelles conditions le transfert de dette pourrait-il devenir une pratique des établissements bancaires ?
- Quelles actions, y compris de nature législative et réglementaire, seraient requises pour que la pratique du transfert de dette se développe ?
- ... autres ?

B. La conception d'un mécanisme de financement innovant

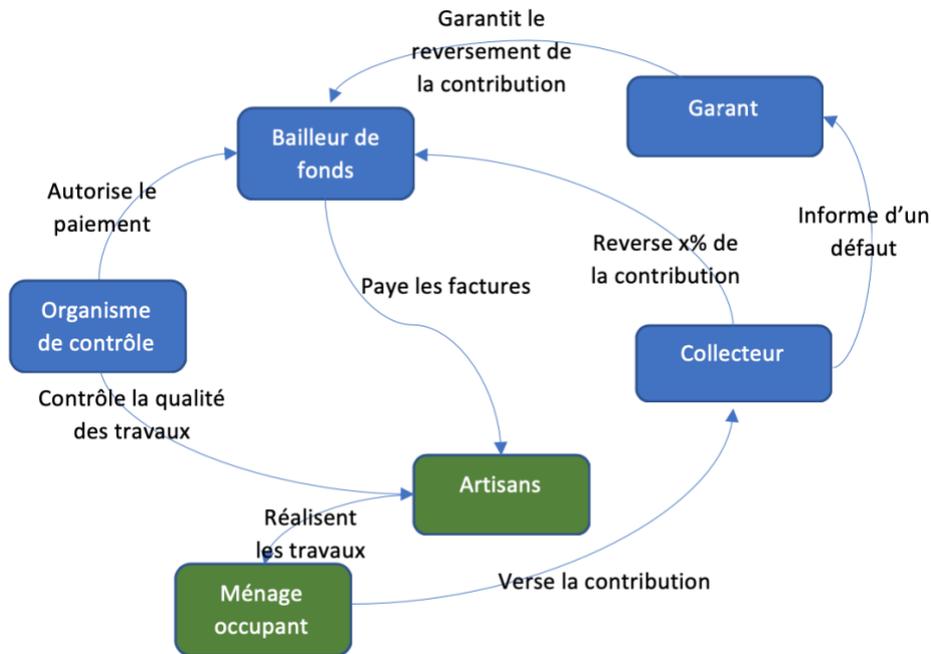
Pour nourrir cet axe de travail, le prestataire pourra s'inspirer d'expériences menées dans d'autres pays : PACE aux États-Unis, Green Deal en Grande-Bretagne par exemple.

Afin de répondre aux problématiques identifiées, il s'agira ici de concevoir un mécanisme innovant dans lequel le financement de travaux de rénovation énergétique n'entraîne pas la formation d'une dette/obligation de long terme pour l'occupant mais seulement d'une obligation de court terme (le temps de l'occupation, celle-ci pouvant cesser librement à tout moment dans le respect des préavis d'usage) de contribuer aux coûts de la rénovation. Cette contribution pourrait être justifiée par le fait que l'occupant bénéficie alors de factures de chauffage peu élevées et d'un confort supérieur.

Pour définir ce mécanisme, le prestataire pourra répondre à plusieurs questions telles que celles listées ci-dessous. Il les complétera des axes d'analyse qui lui sembleront pertinents.

- Par quel acteur la décision d'engager des travaux de rénovation pourrait-elle être prise dans un cadre où le bénéficiaire des travaux, l'occupant à cet instant, n'aurait pas d'engagement à les payer ?
- L'occupant étant ainsi libéré de toute obligation dans la durée, son intérêt à la réalisation de travaux de qualité ne serait-il pas émoussé ? Quel acteur pourrait être responsable d'un contrôle qualité dont un des résultats serait l'autorisation du paiement des travaux ?
- Quelles qualités devraient démontrer les acteurs qui engageraient les fonds (les bailleurs de fonds) pour la réalisation des rénovations ?
- A quelles conditions la collecte de la contribution due par l'occupant pourrait-elle être poursuivie lors de changements d'occupant ? A quelles conditions et sous quelles formes la contribution pourrait-elle être attachée à un compteur (d'électricité, de gaz ou d'eau), solution qui permettrait d'assurer une continuité de suivi ?
- Quel(s) acteur(s) pourraient se porter garant du reversement de la contribution au bailleur de fonds en cas de défaut de collecte ? A quelles conditions ces acteurs apporteraient-ils leur garantie ?
- Quelles pourraient être les relations contractuelles, s'il s'agit d'entités différentes, entre le bailleur de fonds, le collecteur de la contribution, le garant, l'organisme de contrôle, l'occupant (premier bénéficiaire ou bénéficiaire subséquent) ?
- Enfin, quel pourrait être le modèle de revenu pour ces différents acteurs ?

De façon très synthétique et schématique, les acteurs en présence pourraient être les suivants :



Ces questions montrent qu'il s'agira d'investiguer les dimensions économiques, juridiques et prudentielles mais aussi comportementales et motivationnelles des ménages et des entités qui pourront être pressenties pour remplir ces différents rôles.

La robustesse des propositions pourra être testée sur différents cas pratiques, suivant deux entrées complémentaires :

Une entrée par revenus (très modestes, modestes, intermédiaires, aisés)

Une entrée par « thématiques », prioritairement : personnes âgées (âge limite à définir en fonction de la durée du prêt), mutation en zone tendue, mutation en zone atone (et plus largement, en dehors de la mutation : prise en compte d'un montant du bien faible au regard des travaux conduits, ce qui limite la pertinence de l'hypothèque), ménage déjà endetté, volonté de déménagement dans un horizon de quelques années, ménage en privation (« grand précaire »), propriétaire bailleur.

L'enjeu est de couvrir la majorité des ménages en maison d'avant 1975 (2/3 à 9/10 des cas).

Une attention particulière sera portée à l'évaluation de la complexité administrative vue du ménage pour atteindre l'aide financière, et à la durée d'instruction des aides et de déblocage des fonds.