



Note de cadrage Mobilisation des acteurs financiers

**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 24 septembre 2019

État des lieux

Des projets de rénovation énergétique complète et performante de maisons individuelles se trouvent bloqués en raison de difficultés à mobiliser les financements adaptés au montant des travaux et ce, malgré la résolubilisation partielle ou totale du ménage permise par l'opération de rénovation (division de la consommation de chauffage en particulier).

Les principaux problèmes qui se posent pour le financement d'une rénovation complète et performante sont :

- L'Eco-prêt à taux zéro, d'un montant maximum de 30 000 € à rembourser sur 15 ans maximum, soit des annuités de 2 000 €, ne permet pas de financer en totalité une rénovation complète dont le coût se situe le plus fréquemment entre 50 000 € et 60 000 € (retours d'expérience dans le cadre d'une rénovation Dorémi pour les travaux thermiques et induits) et sa durée conduit à des annuités souvent supérieures au potentiel maximum de résolubilisation estimé en moyenne à 1 500 € par an pour des maisons énergivores (classes DPE E, F et G avant travaux),
- Lorsque la rénovation complète et performante est envisagée alors que le ménage est déjà propriétaire des lieux, les acteurs bancaires n'ont guère tendance à proposer des prêts immobiliers mais orientent vers des prêts à la consommation, affectés ou non, dont les durées (10 ans maximum) et/ou les taux sont peu appropriés au financement de telles opérations. Quand bien même les ménages seraient orientés vers des prêts immobiliers, seule la caution par une société de caution mutuelle aurait un sens compte tenu du coût de mise en place et de levée des sûretés réelles, ce qui pose la question des conditions d'accès à ce type de garantie,
- Les aides diverses assimilables à des subventions des travaux (ANAH, CEE, CITE, coups de pouce des collectivités territoriales, etc.) sont pour beaucoup versées après paiement des travaux, ce qui génère un besoin de trésorerie ponctuelle sur 3 à 18 mois mais pouvant atteindre des montants significatifs, de nature à bloquer le projet de rénovation¹,
- Mettre en place ces aides (ANAH, CEE, CITE, coups de pouce des collectivités territoriales, etc.) requiert une attention et un temps de traitement élevés soit de la part du ménage soit de la part de parties tierces (animateurs de PTRE, ADIL, opérateurs ANAH, ...).

Causes identifiées

A l'origine de ces faits qui posent problème pour le financement de rénovations complètes et performantes, se trouve principalement la jeunesse du concept et par voie de conséquence sa méconnaissance par les différents acteurs et une faible prise en compte dans les dispositifs de financements publics ou privés :

¹ Certains dispositifs existent, comme les caisses d'avances et prêts distribués par Action Logement, qui répondent en partie à ce problème d'avance de trésorerie. Cependant, ces dispositifs existent de façon ponctuelle, de façon inégale sur le territoire français et pour certaines typologies de ménages seulement.

- Les aides financières à la rénovation énergétique (y compris l'Eco-PTZ) n'ont pas été structurées pour des travaux de rénovation complète et performante, concept qui n'existait pas il y a quelques années,
- Les banques n'ont pas encore développé de produits pour faciliter le financement de travaux de rénovation énergétique de ce montant (les prêts travaux à caractère immobilier n'étant guère mis en place pour des montants inférieurs à 75 000 €) et dont la durée de vie est de 30 à 40 ans,
- Les banques ne prennent pas en compte le potentiel de résolvabilisation des ménages dans l'évaluation des dossiers car (i) il n'existe aujourd'hui aucun dispositif garantissant l'atteinte effective de tout ou partie de ce potentiel, (ii) les données statistiques n'existent pas,
- Les ménages eux-mêmes peuvent hésiter à s'endetter lourdement car les avantages de la rénovation complète et performante restent méconnus (économie d'énergie importante et pérenne, confort, valorisation patrimoniale, bénéfices sanitaires, ...) et aucune garantie de résultat n'est apportée par la plupart des acteurs de la rénovation.

Les conséquences

- Autocensure des ménages faute de dispositif financier simple
- Abandons de projets de rénovation complète et performante suite à complexité et/ou refus de banque et/ou absence d'épargne mobilisable même de façon temporaire (problème de l'avance de trésorerie requise aujourd'hui)

Les solutions à explorer

- L'orientation des banques vers des prêts travaux à caractère de prêt immobilier en raison de leur durée et de leur montant plus adaptés
- La mise en place de solutions de financement « court terme » dans l'attente du déblocage des aides
- La bonification des prêts par le financement de la charge d'intérêt, des frais de dossier et des cotisations à une société de cautionnement par des CEE
- La prise en compte de la résolvabilisation des ménages suite à une rénovation complète et performante (impact caution et SCM)
- La simplification administrative en particulier pour la mobilisation (i) des aides des collectivités territoriales et (ii) des CEE pour les ménages non éligibles aux aides ANAH

Finalité du projet

Mettre en place un partenariat avec un ou des acteurs bancaires par lequel l'accès au financement d'une rénovation complète et performante sera facilité par la prise en compte d'une ou plusieurs des pistes d'amélioration présentées ci-dessus.

Résultat souhaité

Sur chaque territoire engagé dans la rénovation complète et performante, avoir la possibilité d'orienter les ménages qui portent un projet de rénovation complète et performante vers au moins un acteur bancaire qui sera en mesure de leur proposer :

- Un prêt d'une durée de 20 à 25 ans finançant le reste-à-charge des travaux (montant total des travaux – aides à percevoir) avec un différé de remboursement, ce prêt venant en complément ou en remplacement de l'Eco-PTZ et ayant les caractéristiques d'un prêt immobilier,
- Une avance de trésorerie de 12 mois maximum correspondant au montant des aides à percevoir (CEE, coups de pouce éventuels des collectivités, aides ANAH) sur factures acquittées,
- Si le soutien de l'État est obtenu : une bonification du taux d'intérêt et/ou une prise en charge des frais de dossier et/ou une prise en charge des cotisations à une société de cautionnement.

Sujets exclus du cadre de la réflexion

Sont exclus de ce projet les axes de travail dont la mise en œuvre nécessiterait des évolutions légales ou réglementaires qui ne seraient pas du seul champ de compétences de la DGEC (exemple : augmentation du montant maximum de l'Eco-PTZ dans sa forme actuelle).