



PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

« VERS UNE OFFRE UNIVERSELLE DE FINANCEMENT (OUF) »



L'équipe



Julien PAULOU

Directeur
développement
durable

Deloitte.



Adrien BOULEZ

Manager
développement
durable

Deloitte.



Sébastien DESCOURS

Chef de
Mission



Vincent LEGRAND

Gérant /DG



TEMPS FORTS



#1

Partie I – Cadre de l'étude

→ **Durée** : 5'

#2

Partie II – Principaux résultats

→ **Durée** : 30'

#3

Partie III – Suites de l'étude

→ **Durée** : 5'

#4

Partie IV – Temps d'échanges

→ **Durée** : 30'

#1

PARTIE I

Cadre de l'étude



Cadre de l'étude

« Peut-on à court terme proposer à tous les ménages en maison un financement adapté à la situation de chacun, rendant accessible la rénovation performante, sans générer de surcoûts pour l'État ni de risques significatifs pour les acteurs financiers ? »

Etude réalisée par :

Deloitte.



Pour le compte de :



(AMO GP Conseil)

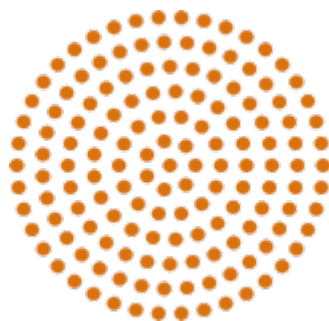
Dans le cadre du programme CEE



#2

PARTIE II

Principaux résultats de l'étude



Principaux résultats de l'étude

- 1 Contexte général et objectifs de l'étude
- 2 Propositions de mécanismes de financement
- 3 Messages clés





1

Contexte général et objectifs de l'étude

Contexte de l'étude

01

Un marché de la rénovation insuffisamment développé, malgré une disponibilité des capitaux

- Un rythme et un niveau de performance des rénovations insuffisant
- Des financements disponibles mais non ou mal distribués

02

La rénovation performante, une solution qui a fait ses preuves et permet de financer l'investissement sur base des économies

- Une division par 4 à 8 des consommations de chauffage
- Une source d'économie pour les ménages en mesure de contribuer à financer les investissements

03

La complexité du process bloque les parties prenantes

- Recueil d'informations, qualifiantes des crédits accordés, indispensable pour accéder aux marchés de capitaux "verts" (green bonds) mais très coûteux en l'absence de numérisation de la chaîne de valeur
- Crédits mal adaptés aux capacités des ménages, nécessitant une approche simplificatrice (durée, avance de trésorerie)
- Une qualité des travaux à sécuriser (surtout si les économies sont la source du remboursement) et donc une accélération du nombre et de la qualification des artisans. Mise en place d'une garantie de conformité à terme.

Objectifs de l'étude

01

Permettre un accès au plus grand nombre à une offre intégrée s'appuyant sur des outils financiers adaptés à la situation de chacun pour la rénovation performante

02

Améliorer certains mécanismes de financement existants et créer de nouveaux financements adaptés à la rénovation performante

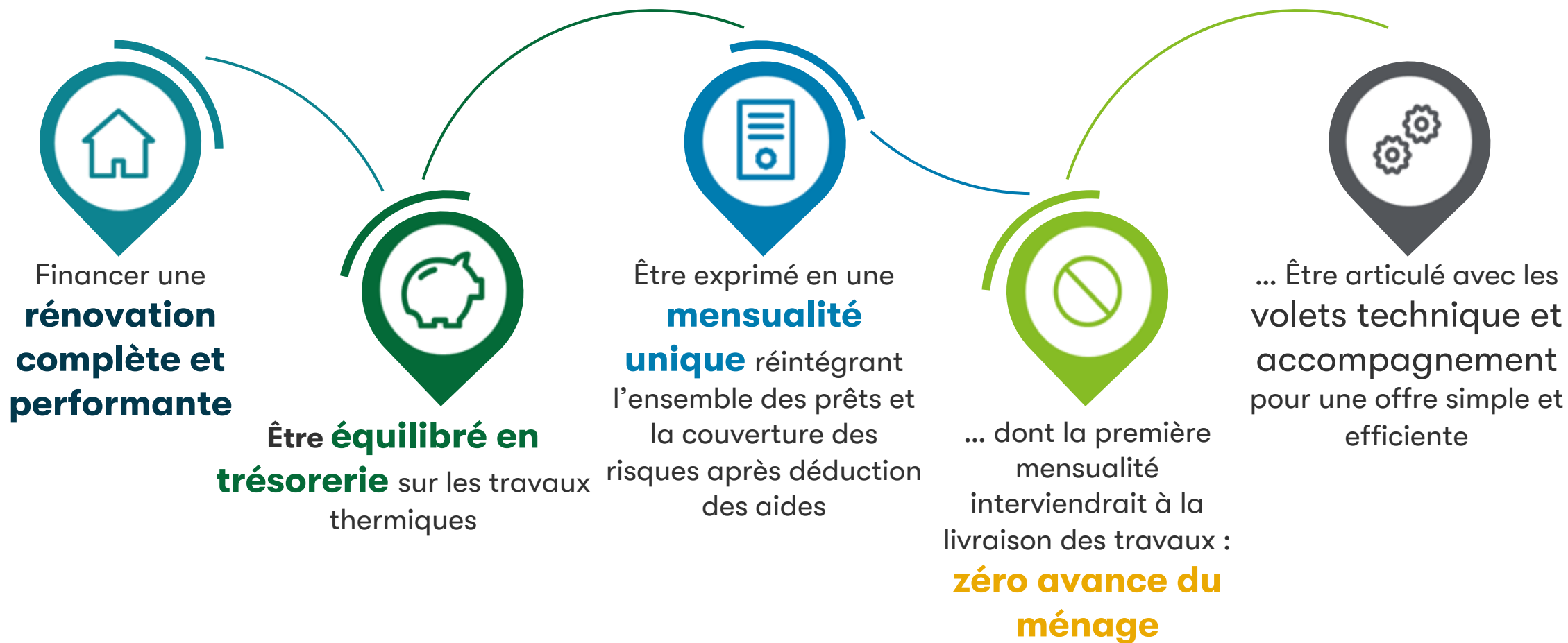
L'OFFRE N'EST PAS

- Une solution unique mais un ensemble de mécanismes
- Une offre « idéale » qui répondrait à tous les enjeux et qui s'affranchirait de toute contrainte

L'OFFRE EST

- Une offre qui s'inscrit dans le paysage actuel de la rénovation énergétique et qui peut être actionnée rapidement
- Une offre en complémentarité avec le système d'aide actuel et qui vise à financer le reste à charge
- Une offre à coût maîtrisé pour l'Etat en exerçant un effet de levier

Quels objectifs spécifiques pour une Offre Universelle de Financement (OUF)?



OBJECTIF : Simplifier le parcours utilisateur du propriétaire et passer à l'action!

État des lieux des principaux enjeux par type d'acteurs



L'Etat

- Objectifs de la SNBC
- Développement économique des territoires
- Améliorer l'état du parc de logements et coûts induits (sanitaire et social)



Les ménages

- Hausse du prix des énergies
- Améliorer le confort thermique
- Sortir de situations de précarité énergétique



Acteurs du financement

- Protéger / Valoriser leur image et réputation
- Répondre à la demande croissante de leur clientèle

Enjeux
spécifiques au
financement

- Financer la rénovation par des instruments financiers à coût maîtrisé
- Accompagner les ambitions de la place de Paris sur le marché des green bonds

- Être accompagné sur le financement et les travaux
- Valoriser son bien immobilier
- travaux contraints et esthétiques ?

- Rentabilité opérationnelle
- coûts administratifs réduits en numérisant la filière
- Réduire le risque de perte de valeur des biens immobiliers
- Massifier la production de crédits (green bonds)



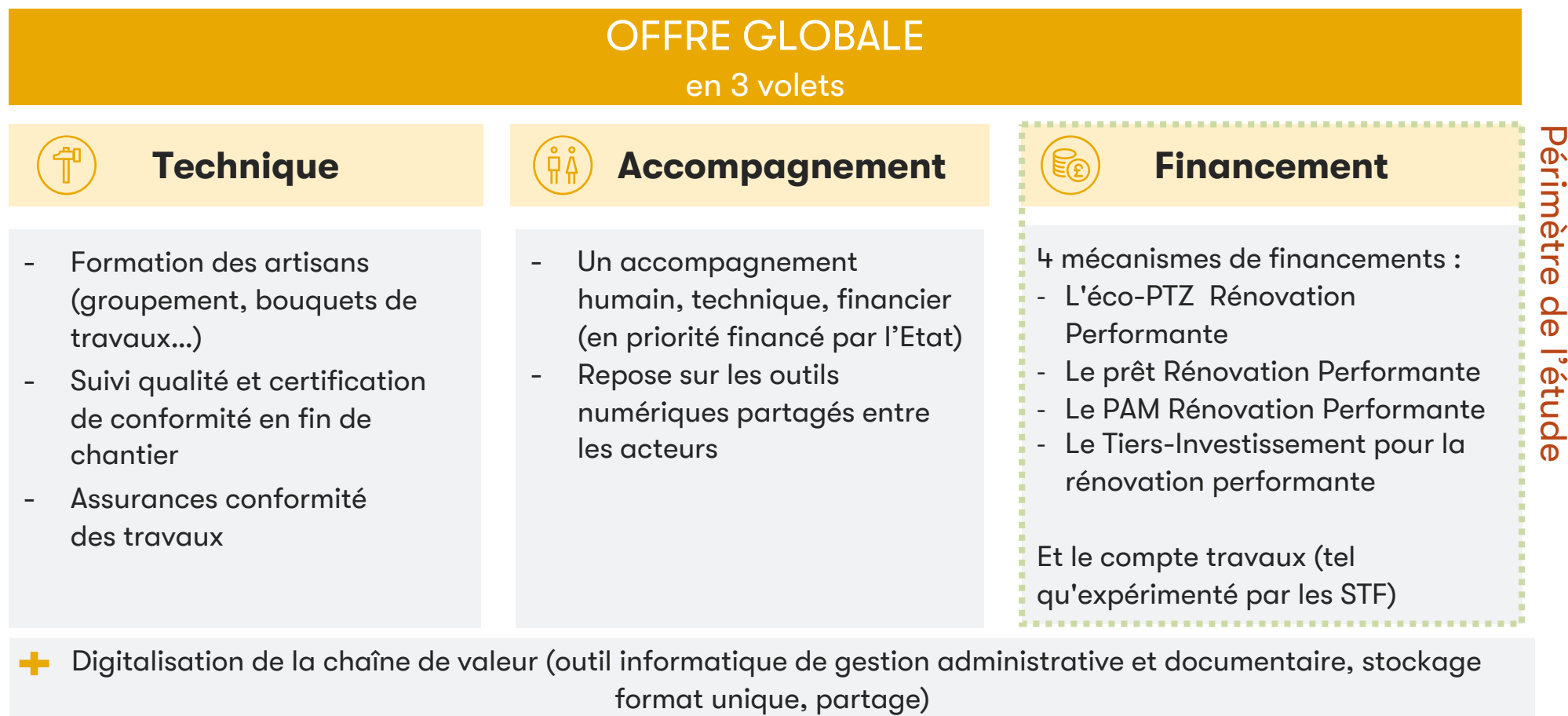
+ Enjeux partagés : financements adaptés, numérisation, formation des auditeurs et artisans, qualité des travaux permettant l'émergence d'une assurance sur la conformité des travaux réalisés



2

Proposition de mécanismes de financement

Les mécanismes proposés s'inscrivent dans une offre globale (technique, accompagnement, financement)



Résumé des propositions



Pour les mécanismes de financement

- Prendre en compte les économies d'énergie dans les critères d'octroi et modalités de remboursement
- Proposer des garanties adaptées afin que le niveau de risque soit acceptable pour les banques sans venir alourdir les mensualités des ménages
- Augmenter les maturités de prêts voire considérer des mécanismes d'attachement à la pierre pour permettre l'atteinte d'un équilibre en trésorerie



Pour les financeurs

- Améliorer la rentabilité des prêts grâce à une revalorisation des dotations de l'Etat et la numérisation de la chaîne de valeur
- Assurer une traçabilité de ces financements « verts » qui sera déterminante à l'avenir pour les financeurs
- Rassurer le financeur sur la robustesse des économies d'énergie grâce à l'accompagnement technique du ménage et le suivi qualité des chantiers



Pour les ménages

- Intégrer la rénovation performante dans le projet de vie du ménage en prenant en compte les travaux contraints et esthétiques
- Faire financer tout ou partie de l'accompagnement par l'Etat, notamment pour les ménages les plus modestes
- Eviter toute avance de trésorerie du ménage, notamment grâce au compte travaux.

Quatre mécanismes pour quatre types de clientèles

Éco-PTZ Rénovation Performante

Ménages disposant de **capacités d'endettement et éligibles** (en particulier ménages intermédiaires et aisés)

Prêt Rénovation Performante

Ménages avec un profil de **risque élevé/revenus modestes** (pas ou plus de capacités d'endettement) **avec des factures de chauffage élevées**

PAM Rénovation Performante

Ménages les plus en marges des mécanismes actuels de financement
(Ménages âgés, malades, aux ressources faibles/profil de risque ne permettant pas un endettement sur 25 ans)

Tiers investissement

Tous les ménages propriétaires
(Mécanisme particulièrement adapté aux ménages inéligibles au crédit et n'ayant pas de liquidités)

Les quatre mécanismes de financement de la rénovation performante

	Constats	Propositions
Éco-PTZ rénovation performante	• Produit bien connu des ménages mais peu utilisé et orienté vers la rénovation par gestes • Montant inadapté à la Rénovation performante • Durée (max 20 ans) insuffisante • Besoin de fluidifier sa distribution (incitation des banques + extension à toutes les STF) et de l'adapter au financement de la rénovation performante	• Augmenter la maturité de l'éco-PTZ à 25 ans • Passer le plafond à un ratio par mètre carré habitable indexé sur l'indice BT01 • Etendre le champ des travaux éligibles • Revaloriser la dotation pour améliorer sa rentabilité • Tester l'emploi du reste à vivre
Prêt rénovation performante	• La rénovation performante améliore la solvabilité des ménages via les économies d'énergies • Les règles d'octroi ne permettent pas la prise en compte correcte de ces économies • Besoin de garantir ces économies, tenant compte de la montée en compétence des artisans les premières années	• Proposer des taux, maturité et plafond identiques à l'éco-PTZ • Calibrer le plan de financement avec une marge de 15% sous le niveau d'économies d'énergies attendu • Appuyer le prêt rénovation sur le respect du dispositif de rénovation complète et performante • Proposer un fonds de garantie mutuelle qui couvre le risque de non-conformité des travaux en termes de performance énergétique

Les quatre mécanismes de financement de la rénovation performante

	Constats	Propositions
PAM rénovation performante	Principales lacunes du PAM actuel, pour : • Les ménages : cher et risque de montants importants à rembourser lors de la mutation ou de la succession • Les banques : manque de visibilité sur la capacité du ménage à rembourser, in fine, le capital et les intérêts Les modifications proposées (prêt avance rénovation) ne permettent pas de remboursement avant la mutation	• Proposer le remboursement anticipé sans Indemnités de Remboursement Anticipé, en se basant sur l'équilibre en trésorerie
Tiers investissement pour la rénovation performante	Faire porter les travaux par un tiers (Banques, STF, énergéticiens, société de travaux, etc.) peut faciliter le financement. Cela repose sur les principes suivants : • Portage du coût des travaux par un TI • Contrat de « prestation de service » ou de « contrat de location » entre le TI et le propriétaire • Attachement à la pierre de l'encours de financement envisageable	• Mettre en place des fonds d'investissement dédiés • Rendre le tiers investissement éligible aux fonds de garantie mutualiste existants dont le FGRE • Faire émettre par l'État une garantie de type pertes exceptionnelles en ultime recours • Assurer une option de cession, à terme, de l'installation et des équipements à l'euro symbolique • Etudier la faisabilité pour les collectivités d'intervenir comme tiers investisseurs à travers la fiscalité locale



Analyse d'impact des mécanismes

(simulation sur base de cas-types / modélisation I4CE)

Principales conclusions

Cadre de l'exercice de modélisation

Objectif : Analyser les différentes propositions de l'étude et les confronter aux dispositifs actuels

Modalités : Recours à l'outil PanelRénov développé par I4CE



6 maisons types



De nombreux paramètres



Deux scénarios de rénovation



Deux scénarios d'aides

Principales

1

Ménages encore trop souvent incités à la rénovation par gestes

2

dans 7 cas sur 12, une rénovation performante avec équilibre en trésorerie est possible, avant même toute aide directe

3

Sur les 5 cas restants, 3 disposent d'un financement complémentaire restant inférieur aux montants actuels de subvention.

Le financement équilibré en trésorerie de l'ensemble des rénovations performantes du panel devient

* Sauf pour une maison ou les choix de matériaux et équipements très haut de gamme rendent l'équilibre en trésorerie sans apport inatteignable.



3

Messages clés

En conclusion...

Les fonds sont disponibles

La rénovation performante est une réponse à l'atteinte des objectifs climatiques et la réduction des factures énergétiques et l'atteinte d'un équilibre en trésorerie permettant d'auto-financer tout ou partie des travaux

Dans ce cadre, **l'atteinte des objectifs de la SNBC** sera conditionnée par :

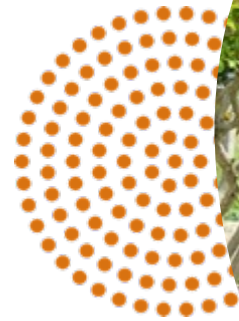
- La qualité des rénovations maîtrisées par la bonne formation des artisans aux spécificités de la rénovation performante et un suivi qualité tout au long du process
- Le déploiement d'un accompagnement technique et financier des ménages
- Une numérisation de la filière
- L'existence de mécanismes de financement et de réseaux de distribution adaptés



#3

PARTIE III

Suites de l'étude



Suite de l'étude

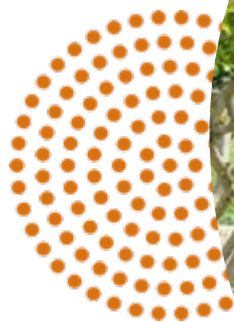
Les solutions sont accessibles, à nous acteurs publics et privés de nous organiser pour qu'elles deviennent la norme

Ces propositions ne changent pas la nécessité de revoir le système d'aides actuel – simplifier, réorienter, redimensionné

Des pistes existent pour financer la prise en charge de l'ensemble de l'écosystème de rénovation performante

#4

TEMPS D'ÉCHANGES



MERCI DE VOTRE ATTENTION !

Rapport et synthèse
disponibles sur:

www.institut-negawatt.com

Et

www.renovation-doremi.com

