

**Rencontres France
Rénov'
13 et 14 septembre
2022**

**Présentation du réseau
des sociétés de
tiers-financement
SERAFIN**



This project has received funding from
the European Union's Horizon 2020
research and innovation programme
under grant agreement No 894478



MO : Paris Habitat OPH – Architecte : NP2F





- Le tiers-financement et le réseau SERAFIN
- L'intégration des SERAFIN dans le Service Public France Rénov'
 - En Régions Hauts de France et Occitanie
- Le financement intégré à l'offre d'accompagnement
 - Exemple de rénovation ambitieuse et abordable par Centre-Val de Loire Energies



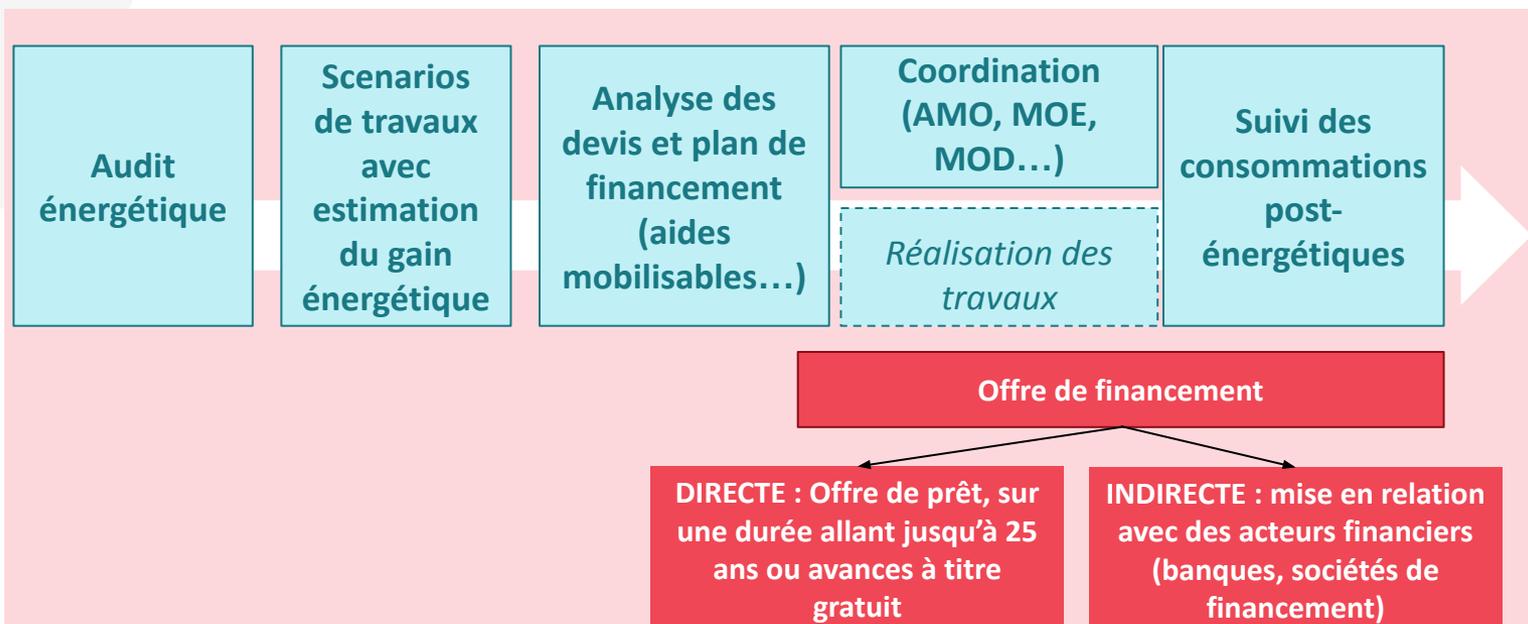
Le tiers-financement, késako ?



Quelques rappels

- Les sociétés de tiers-financement sont des opérateurs visant à développer **une offre globale d'accompagnement** à la réalisation de travaux de rénovation énergétique (loi ALUR 2014 et loi TECV 2015)
- Si elles sont détenues à majorité par des collectivités, elles peuvent proposer une **offre de prêt** pour faciliter le paiement du reste à charge des particuliers, prenant en compte les économies d'énergie attendues, pour des **projets ambitieux de rénovation** (env. > 40 k€)

Missions des sociétés de tiers-financement (CCH, L281-1 et suivants)



Le réseau du tiers –financement en FRANCE, le réseau SERAFIN



Une association fondée par les six Sociétés de tiers-financement en exercice

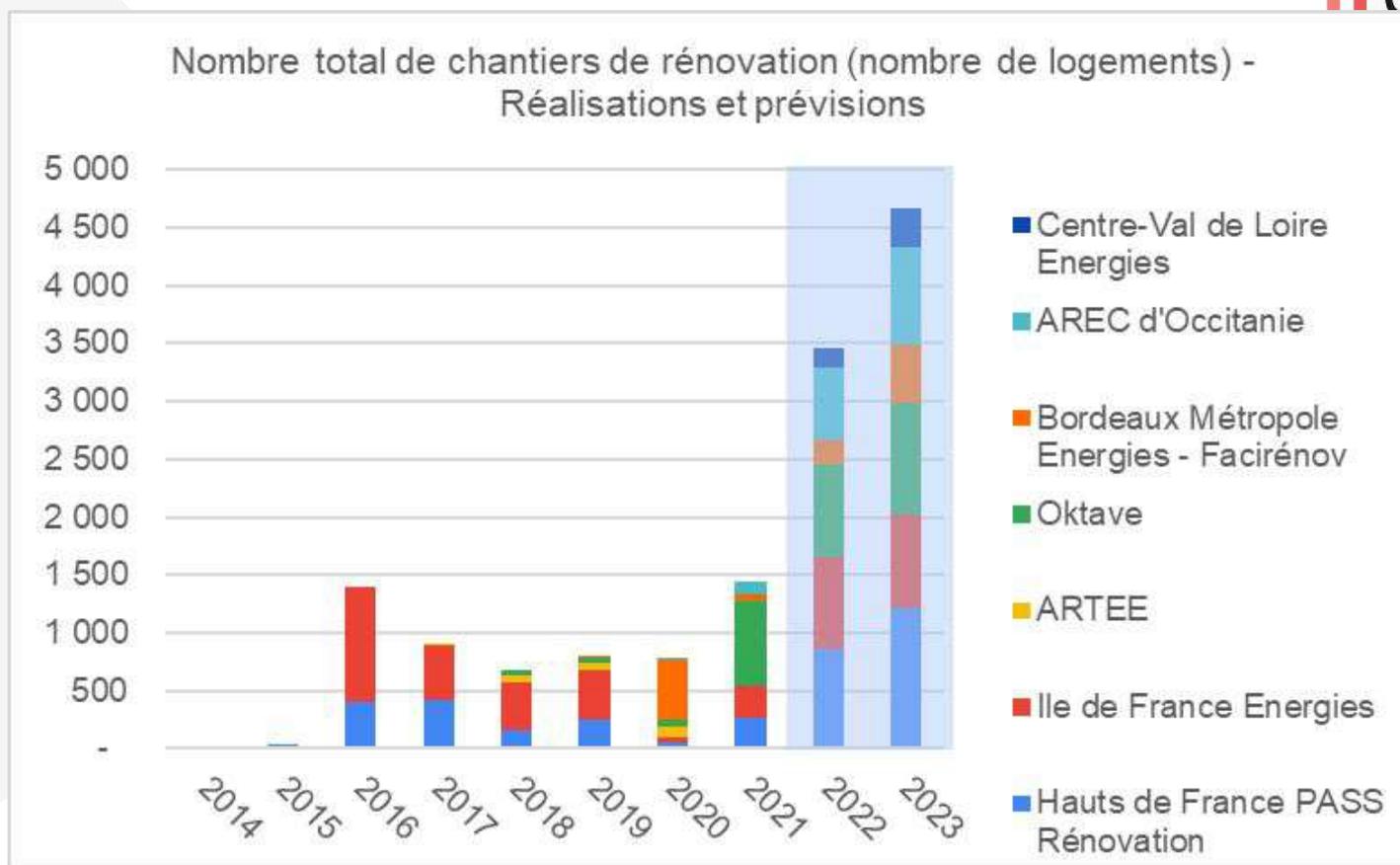
- Hauts-de France Pass Rénovation
- Ile de France Energies
- Bordeaux Métropole : FaciRénov'
- Grand-Est : Oktave
- Occitanie : Rénov'Occitanie (AREC)
- Centre-Val de Loire Énergies

Et leurs partenaires

- Energies Demain
- Effinergie
- Pouget Consultants



Résultats en chiffres



Gain énergétique :

- 20 MWh d'énergie finale par an en moyenne pour les maison individuelle
- 6,5 MWh d'énergie finale par an par lot de copropriété.

Coût moyen des travaux (2021)

- 42,5 k€ pour des maisons individuelles
- 23,4 k€ par appartement en copropriété

Les objectifs du réseau SERAFIN

Ses ambitions

- Faire en sorte que les STF soient identifiées comme des **contributeurs à l'accélération de la rénovation** par leur expérience pratique du métier d'ensemblier de la rénovation et leur focalisation sur les chantiers les plus ambitieux
- **Diffuser leurs acquis** : accompagner la création d'autres STF diffuser les savoir-faire, outils, structuration de l'offre, refinancement ...

Et les propositions pour y parvenir :

1. Une association, vecteur du concept de tiers-financement et de la diffusion des résultats
2. Renforcer la co-construction entre pairs et la mutualisation des investissements/moyens, **l'interconnexion avec d'autres initiatives en faveur des rénovations performantes**
3. Porter un label national, symbole de qualité, d'engagement et de confiance



L'intégration des SERAFIN dans le Service Public France Rénov'

L'intégration des SERAFIN au Service Public France Rénov' : le cas de la Région Occitanie



2018-2020 : préfiguration de l'activité par l'AREC

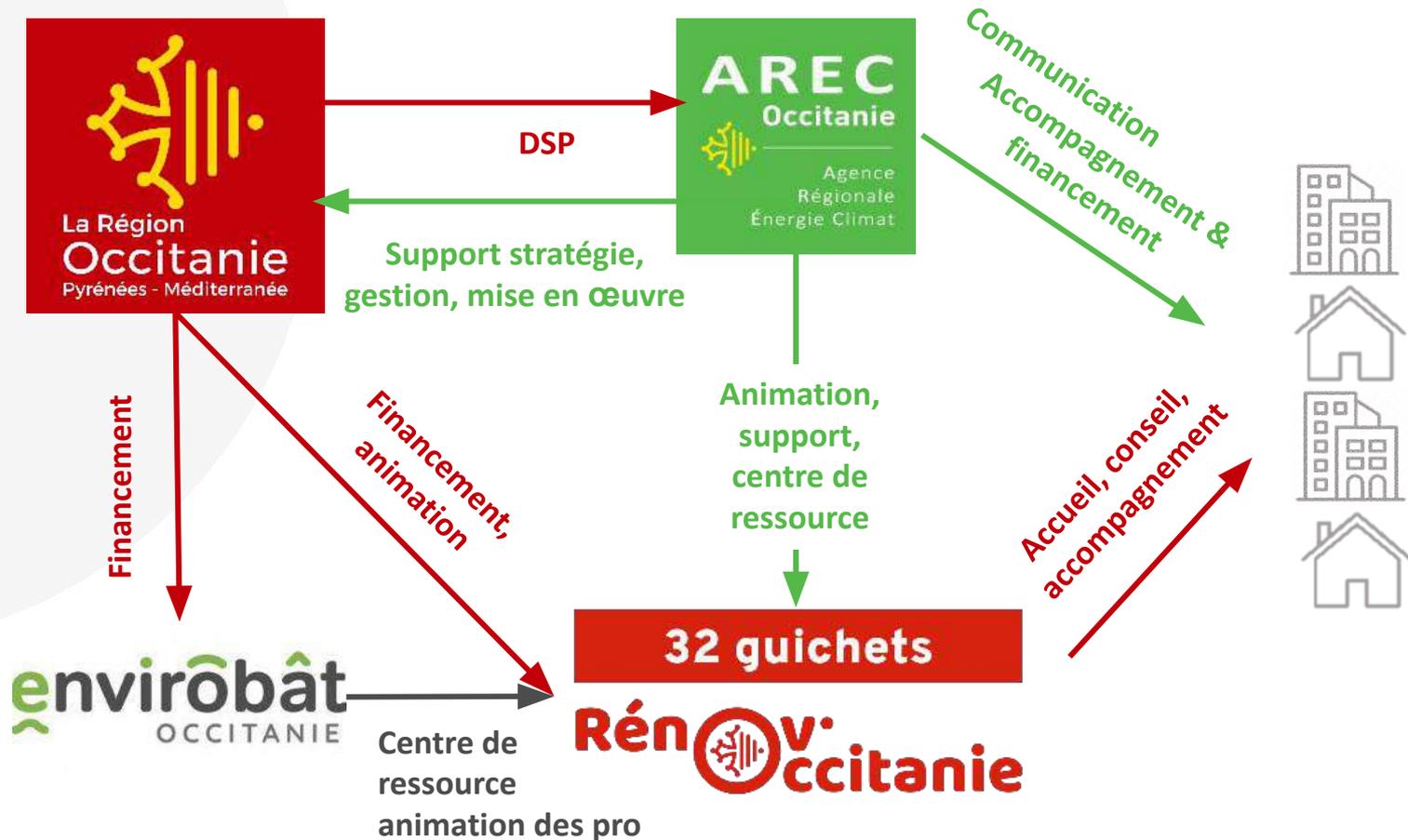
- Obtention des financements avec recapitalisation Région de 40 M€ + financement BEI de 40 M€ + 2.5 M€ de subventions et agréments ad-hoc
- Lancement de l'activité dans le cadre d'une délégation de service public à la SPL AREC

2021 : Lancement de Rénov'Occitanie, le service public pour la rénovation énergétique des logements

Un service public ambitieux pour promouvoir et favoriser la rénovation énergétique performante des logements privés de la Région Occitanie:

- Un accompagnement complet du projet de rénovation énergétique des particuliers et des copropriétés
- Une offre de financement à taux bonifié pour les particuliers et les copropriétés
- Une couverture territoriale totale grâce à un réseau de 31 guichets Rénov'Occitanie (164 conseillers)

Rénov'Occitanie : l'AREC au cœur du service public régional (organisation territoriale)



L'intégration des SERAFIN au Service Public France Rénov' : le cas de la Région Occitanie

Facteurs de réussite

- Intégration très forte avec les services de la Région et le réseau des guichets France Rénov
- Fort soutien politique et financier de la Région Occitanie

Difficultés rencontrées

- Instabilité des dispositifs de financement de l'accompagnement
- Instabilité des aides CEE
- Enjeu au niveau des entreprises de travaux : disponibilité et conformité

- **Objectif : Agir plus efficacement sur le marché de la rénovation thermique par un accompagnement global, technique et financier**
 - **Accompagnement de tous les propriétaires privés dans la réalisation des travaux de rénovation énergétique (au moins 35% d'EE)**

Maisons
Individuelles



Copropriétés





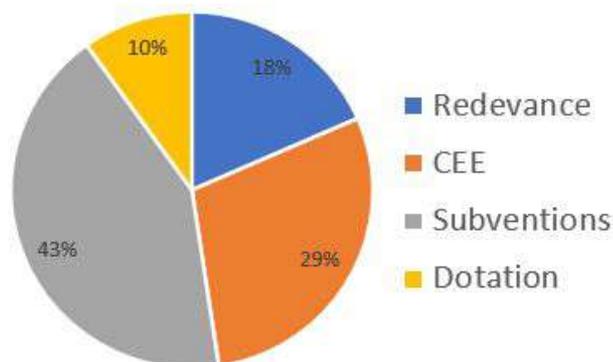
6M habitants
 2,8M logements
 2,5M résidences principales
 57,5% de PO
 71% de logements individuels
 51,3% construits avant 1970
 1 ménage sur 5 en situation de vulnérabilité énergétique
 57 espaces conseils
 31 Guichets Uniques

Mise en œuvre via un **opérateur multi-attributaires alloti géographiquement pour s'adapter aux organisations et spécificités locales**

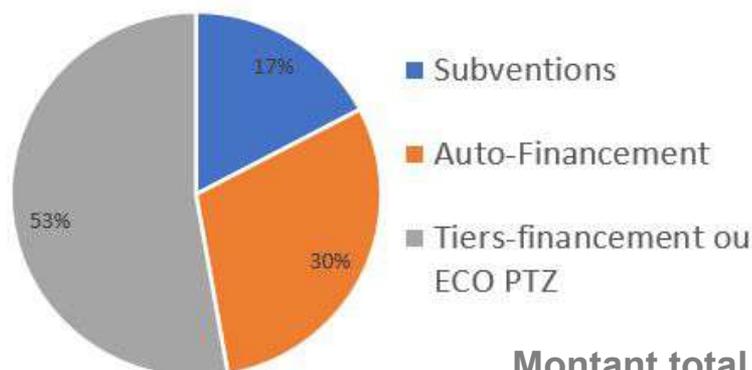
- Régie Régionale 100% Publique (EPIC) créée fin 2013
- CA = 12 conseillers régionaux
- Territoire :
Jusque fin 2017 : Territoires expérimentaux en Picardie
Depuis 2018 : Région Hauts de France
- Contrat de service Public
SIEG avec compensation de service public
- Montage Financier :



Recettes de fonctionnement (2014-2021)



Financement des travaux



Montant total de travaux MI : 37M€
815 rénovations en MI
Fonds Propres : 7,6M€ en 2014
Emprunts auprès de la BEI

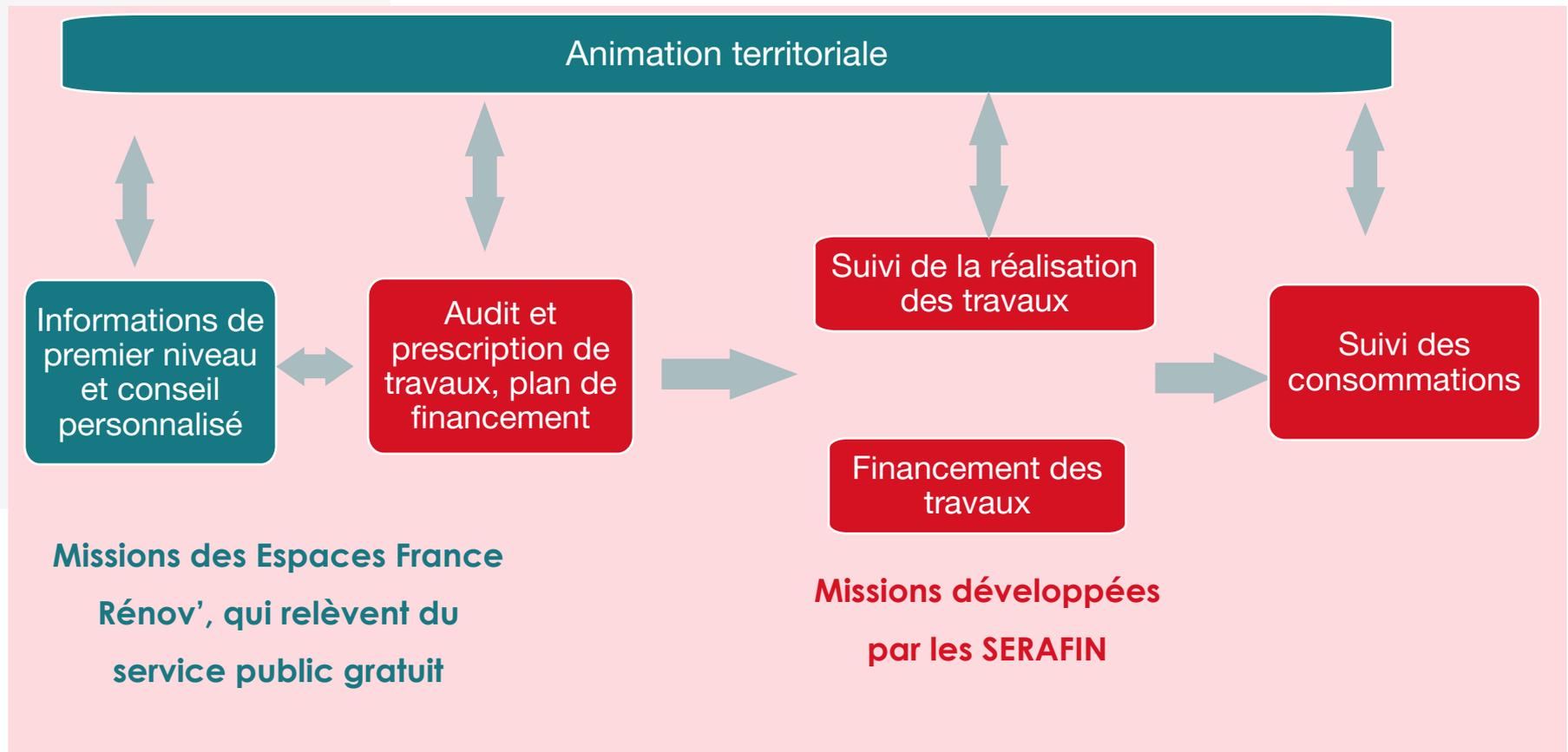


- **La Régie est structure de mise en œuvre du programme SARE**
Réalisation des actes A1 à A4bis et A5
En complémentarité avec les structures locales
- **Articulations avec les Espaces Conseils**
Intégration au réseau des ‘Espaces conseils’ de la Région
Outils de communication sur les dispositifs
Echanges de Fiche Contacts
- **Articulation avec les Guichets Uniques et les collectivités**
Intégration au réseau des ‘Guichets Uniques’ de la Région
Convention au cas par cas avec les collectivités
En cas d’OPAH / PIG : objectif = opérateur unique*

*crucial – en 2021, 70% des ménages accompagnés sont de catégorie « Jaune ou Bleu »

La coopération [rêvée] au sein du service public

Des offres complémentaires, adaptées au degré de maturation des projets des propriétaires particuliers et des copropriétés :





Le financement intégré à l'offre d'accompagnement

Exemple de rénovation ambitieuse et
abordable par Centre-Val de Loire Energies
Etude de cas d'une maison de 100 m²



Etude de cas

Caractéristique de la maison

Maison de 100 m²
située à Blois (41)

Valeur de la maison
200 000 €

Problématique:

Les propriétaires envisagent de changer la chaudière fioul qui est en fin de vie

Avant -
travaux

- Maison construite fin des années 60 mitoyenne sur une face

□ Eléments techniques

- Surface habitable 100 m² sur sous sol
- Chauffage par chaudière au fioul double service, Gaz dans la rue
- Menuiseries double vitrage, VMC autoréglable.
- Aucune isolation sur les murs, plancher bas non isolé, 9 cm dans les combles

□ Eléments sur la famille

- Revenus intermédiaires
- Mariés deux enfants

Trois cas de figure sont envisageables

Après - travaux

□ Pas de travaux

□ Finalement les propriétaires préfèrent ne rien faire et d'attendre d'y être contraint.

□ Montant des travaux :
0 €

- Remplacement de la chaudière

- Mise en place d'une chaudière au gaz naturel à condensation double service
- Dépose cuve fioul

- Montant des travaux :
6 700 €

□ Rénovation ambitieuse

- Mise en place d'une pompe à chaleur haute température
- Mise en place d'un ballon thermodynamique.
- Dépose cuve fioul
- ITE + plancher bas
- VMC hygro-réglable

□ Montant des travaux : 37 000 €

Trois scénarios possibles



1

Facture énergétique qui s'envole
Installation vétuste et polluante. Pas de confort
Besoin en trésorerie : 0 €

2



Remplacement de la chaudière

- Mise en place d'une chaudière au gaz naturel à condensation double service
- Dépose cuve fioul
- **Montant des travaux : 6 700 €**
- **Aide et primes : 638 €**

Pas d'intervention CVDL Energies car l'économie d'énergie est < 40%,

Le ménage doit avancer les aides et payer le reste à charge de 6 062 €, Besoin en trésorerie : 6 700 €

Pas d'amélioration du confort

3



Rénovation ambitieuse

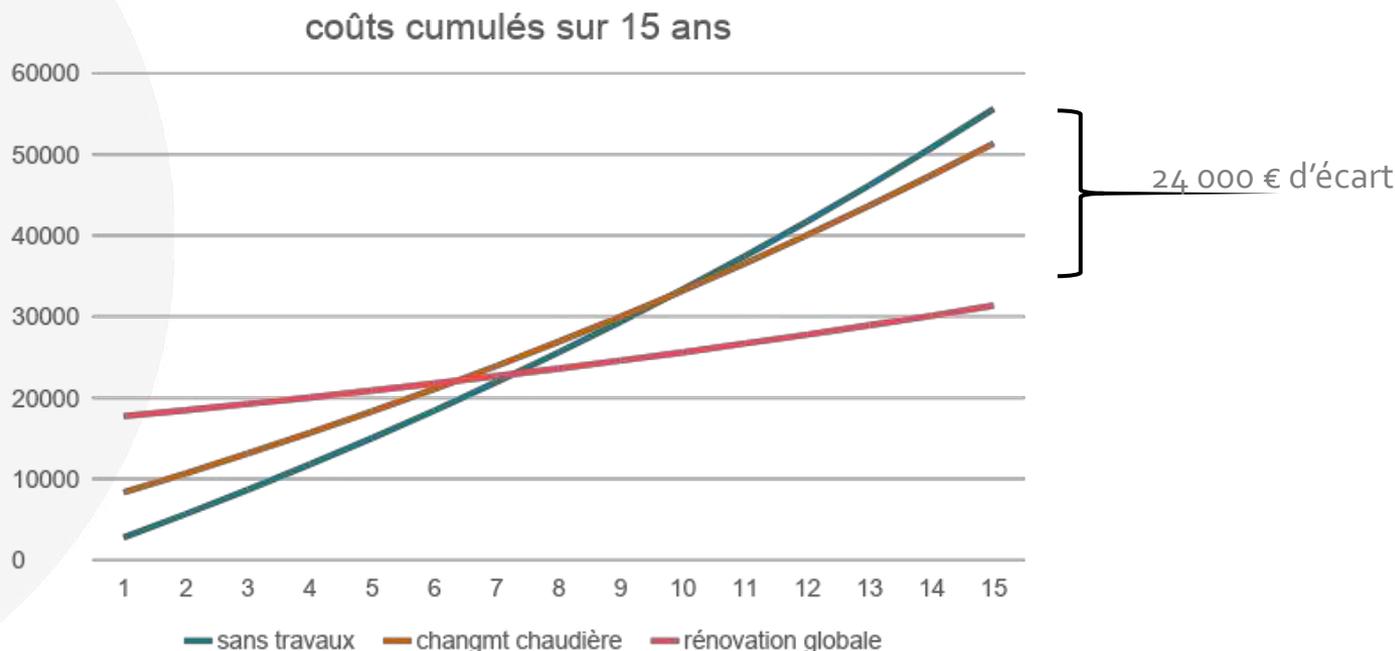
- Mise en place d'une pompe à chaleur haute température P = 7 kW
- Mise en place d'un ballon thermodynamique.
- Dépose cuve fioul
- ITE + plancher bas
- VMC hygroréglable
- **Montant des travaux : 37 000 €**
- **Aide et primes : 20 000 €**

Intervention CVDL Energies car économie énergie > 40%, Accompagnement de A à Z

CVDL Energies avance les aides et primes et finance le reste à charge de 17 000 €, Besoin en trésorerie : 0 €

Confort très supérieur

Bilan des coûts (investissement + coûts énergie)



Avec Centre Val de Loire Energies

- Une rénovation pertinente
- Pas d'avance de trésorerie
- Un financement adapté
- Un accompagnement complet

Augmentation de la « valeur verte »
de la maison de 36 000 €*

*3 classes énergétiques x 6% par classe x 200 000 €

Conclusion générale

Les SERAFIN permettent de concrétiser les dossier des Espaces France Rénov'

Le tiers-financement, c'est

- proposer un « package Travaux + Financement »
- financements adaptés, à long terme,
- en intégrant dans l'évaluation de la capacité de remboursement, les économies d'énergie attendues

Pour atteindre une finalité

- *« optimiser le 'Reste à vivre' plutôt que minimiser le 'reste à charge' conduit à des scénarios de travaux plus ambitieux »*

Actualité : mobilisation pour étendre à tous les SERAFIN la distribution des éco-PTZ

- Financer un reste à charge (max 50 000 €) en étalant les remboursements sur 20 ans => dépense mensuelle = $RAC/240$

Enjeux et défis de la coopération rêvée

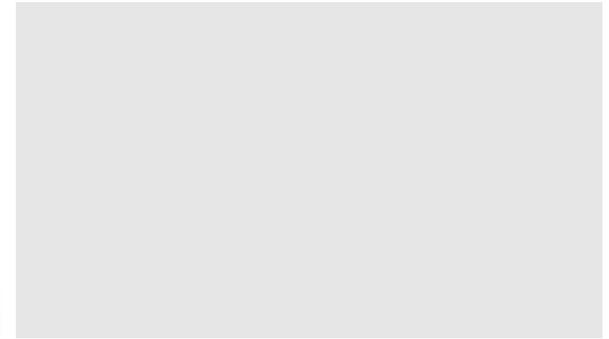
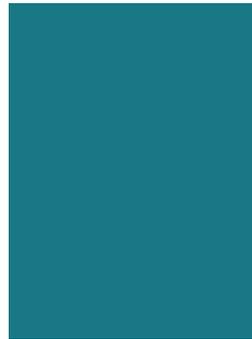
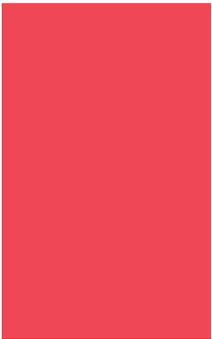


Des difficultés opérationnelles à surmonter

- Textes réglementaires encore incohérents / incomplets
 - sur la réalisation des audits énergétiques
 - la définition des métiers...
- Des financements publics en mutation
 - Une tarification à l'acte mise en place par l'ADEME (Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique)
 - Incertitude sur son évolution
- Des cultures professionnelles diversifiées, mises en opposition ...

Des exemples concrets pour une coopération fructueuse :

- des **SERAFIN** avec les Espaces France Rénov',
- et des **Espaces France Rénov** avec les SERAFIN



Merci pour votre attention

Vincent Feuillette

vincent.feuillette@serafin-renov

Directeur Opérationnel – AREC Occitanie, Vice-président du réseau SERAFIN

Luc Monin

luc.monin@serafin-renov.fr

Directeur Général de Centre-Val de Loire Energies, Vice-président du réseau SERAFIN

Alice Morcrette

alice.morcrette@serafin-renov.fr

Directrice de la Régie du SPEE des Hauts de France, Vice-présidente et Trésorière du réseau SERAFIN

Françoise Réfabert

francoise.refabert@serafin-renov.fr

co-dirigeante d'Energies Demain, Secrétaire du réseau SERAFIN

