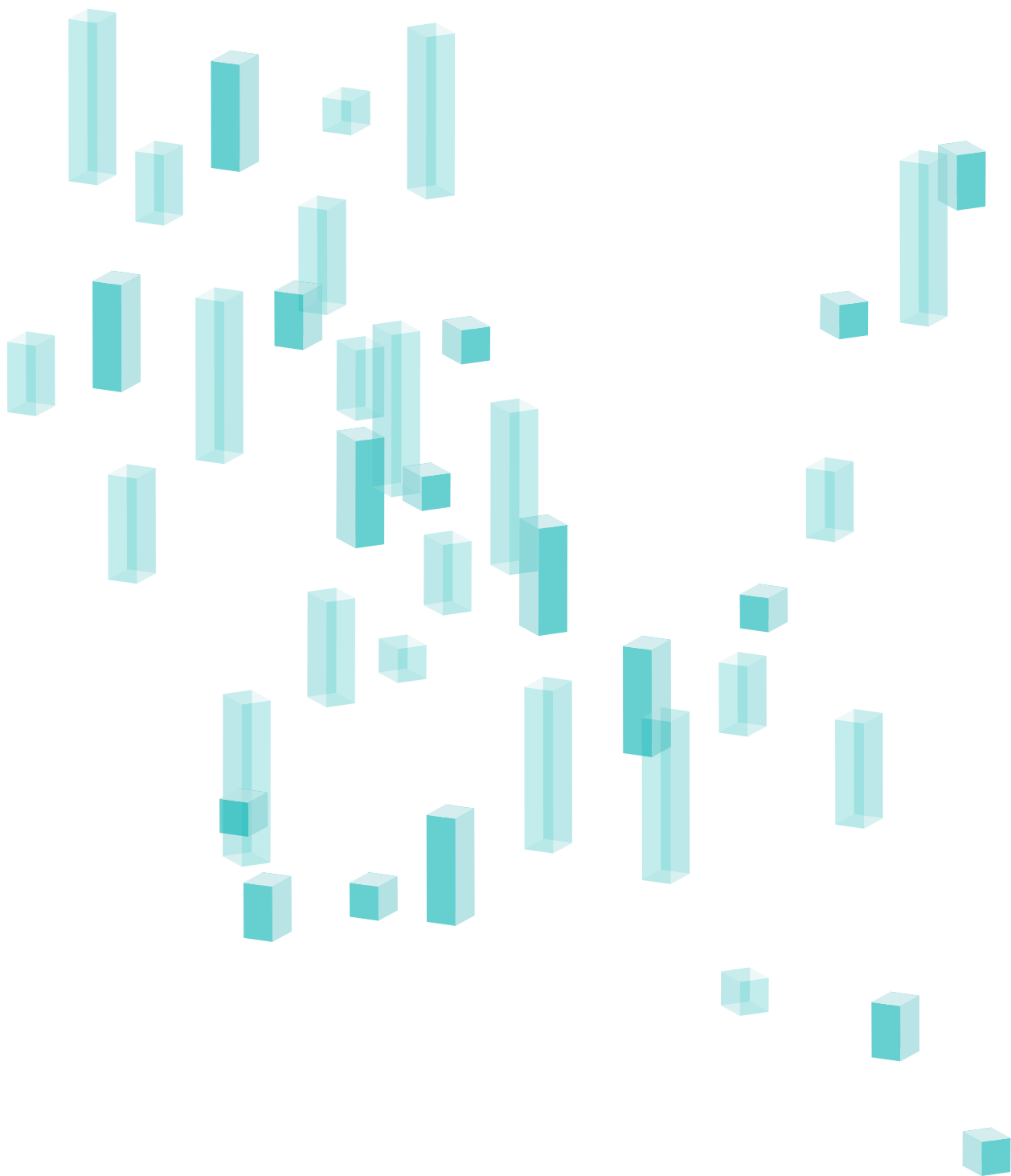




# GRUPE DE TRAVAIL SUR LE FINANCEMENT DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES DANS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

CONCERTATION POUR LA DÉCLINAISON EN FRANCE DE LA DYNAMIQUE  
DU « ENERGY EFFICIENCY FINANCIAL INSTITUTIONS GROUP (EEFIG) »

Propositions pour une meilleure efficacité de l'action publique en faveur de la rénovation  
énergétique du parc résidentiel privé



**Janvier 2017**

**Rédacteurs**

*Françoise Réfabert et Peter Sweatman*

**Graphisme :** *solennmarrel.fr*

**Impression :** *FC2C, Bordeaux*

**Retrouvez la publication en version électronique :**

*<http://www.vestaconseilfinance.fr>*

*<http://cler.org/rapport-financement-renovations-energetiques>*

*<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/approche-globale-des-renovations-energetiques-des-r85.html>*

*<http://www.eefig.eu/index.php/eefig-local/France>*

<b>RÉSUMÉ</b> .....	4
<b>LA DYNAMIQUE DE L'EEFIG</b> .....	6
<hr/>	
<b>LA PERCEPTION DES VECTEURS DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE RÉNOVATIONS ÉNERGETIQUE CONCERNANT LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DU MARCHÉ</b> .....	8
Les résultats de l'enquête de l'EEFIG à l'échelle européenne.....	8
Application de l'enquête de l'EEFIG au contexte français.....	10
<hr/>	
<b>LES DIFFICULTÉS PARTICULIÈRES QUI FREINENT LE DÉVELOPPEMENT DU MARCHÉ DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES DU SECTEUR RÉSIDENTIEL PRIVÉ</b> .....	11
Les difficultés à susciter la demande de travaux énergétiques.....	11
Les difficultés à orienter l'offre de travaux vers la performance énergétique.....	13
Le financement : potentiel levier mais source de complexité.....	14
<hr/>	
<b>L'ÉMERGENCE D'OFFRES GLOBALES DE RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES SOUTENUES PAR LES COLLECTIVITÉS</b> .....	16
Prendre en compte les attentes et les craintes des consommateurs.....	16
Parler argent.....	18
Conseiller les ménages et les copropriétés en amont de la réalisation des travaux.....	20
<hr/>	
<b>LES LEVIERS DE L'ACTION PUBLIQUE POUR RENFORCER L'OFFRE ET LA DEMANDE DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGETIQUE PERFORMANTS</b> .....	24
Donner confiance en la qualité des travaux.....	24
Associer les banques et les professionnels de l'immobilier à la prescription des SIRE/SCRE.....	27
Élargir le marché en facilitant l'accès à des financements adaptés grâce aux instruments financiers prévus par la Loi TE-CV.....	29
<hr/>	
<b>NOS PROPOSITIONS</b> .....	32
Développer et partager des procédures de contrôle de la qualité et de la performance énergétique des travaux réalisés.....	32
Concevoir les instruments financiers permettant de traiter mais aussi de prévenir la précarité énergétique.....	35
Structurer les initiatives publiques en un dispositif coordonné.....	37
Coordination en mode projet.....	41
<hr/>	
<b>ANNEXES</b> .....	42
<b>LES REMONTÉES DE TERRAIN</b> .....	42
Effilogis en Franche-Comté.....	42
PICARDIE PASS RENOVATION.....	44
Les chèques travaux et les Rénovateurs BBC de Normandie.....	47
ENERGIES POSIT'IF en Île-de-France.....	49
Archenergie.....	51
<b>LE RÉSEAU PROCIVIS : L'ACTION DES SACICAP</b> .....	52
<b>FICHE RÉSUMÉE SUR LE PROGRAMME EFFIZIENZHAUS DE LA KFW</b> .....	54
<b>ENERGIESPRONG AUX PAYS-BAS</b> .....	56
<b>POINTS COMPLÉMENTAIRES AU DIAGNOSTIC</b> .....	57
<hr/>	
<b>GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS</b> .....	65
<hr/>	
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	66

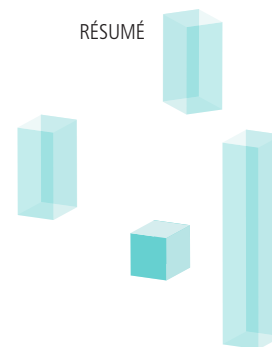
**E**n 2013, le plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) fixait comme objectif de rénover énergétiquement 500 000 logements par an à échéance 2017. Malgré les dispositifs incitatifs mis en place à l'échelle nationale (Crédit d'impôt transition énergétique, Eco-Prêt à taux 0, programme « Habiter Mieux » de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)...), le décollage des rénovations énergétiques se fait encore attendre.

Un groupe d'experts du marché de la rénovation et de son financement, issus d'horizons divers (banques, professionnels de la rénovation, bureaux d'études, acteurs publics, représentants d'administrations centrales de l'État et de collectivités territoriales), s'est réuni de septembre 2015 à septembre 2016 avec le soutien de l'ECF (European Climate Foundation) pour analyser les freins, notamment financiers, au développement de la rénovation énergétique des logements. L'Initiative Finance du Programme des Nations-Unies pour l'Environnement (UNEP FI) a également soutenu l'approfondissement des recommandations du groupe de travail, suite à ses travaux co-pilotés au niveau européen.

### LE CONSTAT

#### DES DISPOSITIFS INCITATIFS À LA RÉALISATION DE TRAVAUX PERFORMANTS INSUFFISANTS POUR ENTRAÎNER L'OFFRE ET LA DEMANDE

- ✓ Des dispositifs d'incitation et d'aides multiples et trop complexes, avec des modalités d'instruction et des critères d'obtention multiples, rendant difficile leur appréhension par les ménages.
- ✓ Un rôle d'orientation des ménages par les Espaces Info Energie apprécié, mais qui doit être renforcé avec le déploiement des Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE) pour compléter l'offre publique par des prestations d'accompagnement plus ambitieuses auprès des ménages.
- ✓ Une offre de rénovation globale privée encore peu connue, portée par des acteurs : architectes, maîtres d'œuvre, coopératives de construction, contactants généraux, entreprises générales, apportant des garanties disparates.
- ✓ Un secteur des entreprises de travaux atomisé ; les artisans et TPE ne consacrent des ressources à la maîtrise des techniques de rénovations énergétiques que s'ils peuvent être assurés de les financer par un accroissement rapide d'un marché solvable.
- ✓ Des solutions en cours d'expérimentation par les régions et collectivités, visant à :
  - **orienter l'offre de travaux et aménager les dispositifs de subventions pour favoriser les projets qui tendent vers le standard du BBC Rénovation ;**
  - **tirer parti des occasions de ventes immobilières** en aidant les ménages à incorporer le budget des travaux de rénovation énergétique dans le montant du prêt immobilier, et en créant des relations affinitaires avec les banques ;
  - **créer des opérateurs de tiers-financement**, dont l'objectif est de proposer, dans le cadre d'une offre d'accompagnement clé-en-main, allant jusqu'au suivi des consommations, un financement de long terme des travaux de la rénovation énergétique.



## LES PROPOSITIONS

### DONNER CONFIANCE AU CONSOMMATEUR EN RENFORÇANT LA TRANSPARENCE ET ÉLARGIR LE MARCHÉ

- **Développer et partager des procédures de contrôle de la qualité et de la performance énergétique des travaux réalisés.** À l'heure actuelle, la mention « Reconnu garant de l'environnement » permet de qualifier les compétences des entreprises, mais ne suffit pas à rassurer sur la qualité des travaux réalisés sur un chantier donné. Pour rassurer les particuliers, le développement concerté de procédures de contrôle de la qualité et de la performance énergétique est essentiel, ce qui se conçoit à l'échelle régionale, grâce aux réseaux de proximité établis avec les acteurs professionnels, leur permettant de monter en compétences.
- **Développer et rendre lisible les offres globales de rénovation, en particulier concernant les responsabilités assumées sur les missions de conception et de coordination des travaux.**
- **Graduer les incitations fiscales pour favoriser les travaux les plus ambitieux en termes de réduction des consommations énergétiques.** Les incitations publiques devraient être plus graduées qu'aujourd'hui, de façon à favoriser les travaux les plus ambitieux, comme en Allemagne<sup>1</sup>.
- **Financer les études de maîtrise d'œuvre dans le cadre de travaux de rénovation globale.**
- **Concevoir les instruments financiers permettant de prévenir et traiter la précarité énergétique.** Proposer des durées de remboursement de 20-25 ans et intégrer les économies d'énergie dans l'évaluation de la capacité de remboursement, permet de rendre accessible les travaux à des ménages qui seraient en limite de solvabilité si on ne leur propose que des prêts travaux d'une durée de 7 à 10 ans. C'est l'objectif du tiers-financement<sup>2</sup> proposé par des opérateurs contrôlés par des collectivités publiques.

Mais le développement du tiers-financement nécessite d'anticiper les difficultés liées à l'accroissement de la taille des bilans des Sociétés de Tiers-Financement (STF) au fur et à mesure du développement de leur activité. L'objectif serait de constituer un fonds de dette auquel les STF pourraient céder sans recours leurs portefeuilles de prêts à long terme (et qui pourrait être aussi ouvert aux banques, si elles souhaitent diversifier leur refinancement, pour pouvoir allonger la durée de leurs financements). **Ce fonds de dette dédié spécifiquement au financement de travaux énergétiquement performants, pourrait réaliser des émissions d'obligations vertes éligibles au label « Transition écologique et énergétique pour le climat », que le gouvernement souhaite promouvoir.**

Ces propositions ne seront efficaces que si elles sont intégrées du niveau local au niveau national. L'objectif est d'expérimenter toutes les facettes d'offres globales de rénovations ambitieuses, pour lesquelles les collectivités coordonnent les processus de contrôle de la qualité et de la performance, qui donnent accès à des incitations financières sélectives et à une offre de financement de long terme. Ces impulsions décisives pour orienter la demande sont aussi le moyen de favoriser le développement d'entreprises de travaux de maintenance et de services énergétiques qui misent sur la performance, la modernisation de leurs processus et la baisse de leurs coûts de revient. À la suite des travaux du groupe, cette phase d'expérimentation se poursuit dans le cadre du **Programme d'expérimentation lancé par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture)**<sup>3</sup> sur les approches globales des rénovations énergétiques des logements privés, avec les Conseils Régionaux et les Métropoles qui figurent parmi les précurseurs pour faire évoluer le marché de la rénovation vers l'objectif d'efficacité énergétique.

<sup>1</sup>. En Allemagne, les subventions sont déterminées en fonction de pourcentages croissants selon le niveau de performance énergétique atteint à la suite des travaux.

<sup>2</sup>. La définition du tiers-financement a été précisée dans la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte.

<sup>3</sup>. Service interministériel rattaché à la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN).

## LA DYNAMIQUE DE L'EEFIG

**U**n groupe d'experts du marché de la rénovation énergétique en France et de son financement s'est constitué à partir de l'été 2015, en capitalisant sur la dynamique de l'EEFIG (Energy Efficiency Financial Institutions Group) qui permet à la Commission Européenne et l'UNEP FI (United Nation Environment Programme Finance Initiative) d'échanger avec le secteur bancaire et les investisseurs institutionnels sur les moyens d'apporter des financements de long terme aux projets d'efficacité énergétique.

Le dialogue impulsé à l'échelle européenne, grâce à l'implication de 120 participants des milieux de la finance, des décideurs publics, du bâtiment, de l'industrie, de PME et du marché de l'efficacité énergétique a débouché sur un rapport<sup>4</sup> de propositions publié en février 2015. Ce travail se fonde sur une analyse des vecteurs de l'offre et de la demande de rénovations énergétiques sur différents segments de marché : bâtiments tertiaires privés, bâtiments publics, le secteur résidentiel ainsi que le secteur industriel, qui correspondent à des parcs bâtis très hétérogènes, et sont marqués par des différences très profondes des comportements et motivations des propriétaires.

### LE PROGRAMME DE TRAVAIL CONCERNANT LA FRANCE

Le groupe de travail concernant la France a réuni, à partir de septembre 2015, une vingtaine d'experts apportant leur expérience de différents métiers bancaires, de développement de programmes régionaux visant à encourager les ménages à investir dans la rénovation énergétique de leur logement, et concernant la mise en œuvre concrète des chantiers de rénovation.

**Ce groupe a décidé de se focaliser sur le logement privé :** d'une part, ce secteur représente le principal gisement d'économies d'énergies et de diminution des émissions de GES, d'autre part, il est reconnu que son approche est particulièrement complexe et différente de celle des autres segments du parc des bâtiments.

Les experts du groupe, qu'ils occupent des fonctions dans le secteur public ou privé, ont mis en lumière les blocages constatés dans une perspective d'action. **Le groupe s'est donné pour objectif de soutenir les expérimentations locales de modèles économiques viables, pouvant donner lieu à des évaluations croisées entre pairs, en vue d'élaborer un corpus de propositions formant un ensemble cohérent et adapté aux réalités de terrain.**

À partir de mai 2016, le groupe s'est élargi en vue d'approfondir les pistes identifiées à la suite de l'état des lieux des initiatives locales :

- Comment développer des procédures de contrôle de la qualité et de conformité des travaux ?
- Comment adosser le développement de cette filière à une couverture d'assurance adaptée, basée sur des standards et procédures déterminées conjointement par les professionnels et les pouvoirs publics ?
- Comment développer l'accès à des fonds labélisés Green Bonds pour les portefeuilles de financements de rénovations énergétiques conformes aux procédures de contrôle de qualité et de conformité ?

Il s'est donné pour objectif de faire passer les propositions retenues à l'issue de cette phase d'approfondissement du groupe, au stade d'expérimentations, soutenues dans le cadre d'un programme du Plan Urbanisme Construction Architecture, cadre propice à une intégration des acteurs, de l'échelle locale à l'échelle nationale.

Pour faciliter la liberté des discussions pendant tout ce processus, le groupe s'est appliqué la règle dite de *Chatham House rule* : « les participants sont libres d'utiliser les informations collectées par le groupe, mais ils ne doivent révéler ni l'identité, ni l'affiliation des personnes à l'origine de ces informations, de même qu'ils ne doivent pas révéler l'identité des autres participants »<sup>5</sup>.

### LE SOUTIEN DE LA EUROPEAN CLIMATE FOUNDATION (ECF)

Le travail de ce groupe d'experts du marché de la rénovation énergétique en France et de son financement est soutenu par l'ECF<sup>6</sup>, fondation créée à la Hague en 2008, dont la vocation est de contribuer à la transformation de l'Europe en une économie à bas-carbone.

Dans le secteur de l'efficacité énergétique, le but de l'ECF est de renforcer l'influence des forces sociales engagées, de former des alliances avec les différentes parties prenantes : représentants des consommateurs, des entreprises, des experts, des collectivités, et de leur permettre de disposer de recherches et analyses crédibles et de soutenir les programmes qui militent en faveur des politiques d'efficacité énergétique. L'ECF porte un intérêt particulier aux nouvelles approches du financement et des prestations de service d'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et du secteur industriel. En France, l'ECF est ainsi en relation avec le Réseau Action Climat (RAC), l'Institut du développement durable et des relations internationales (IDDRI), le CLER – Réseau pour la transition énergétique et la Chaire Économie du Climat de l'Université Paris Dauphine<sup>7</sup>.

4. Voir : <https://ec.europa.eu/energy/en/news/new-report-boosting-finance-energy-efficiency-investments-buildings-industry-and-smes>

5. [www.chathamhouse.org/about/chatham-house-rule](http://www.chathamhouse.org/about/chatham-house-rule)

6. <https://euro-peandclimate.org>

7. <http://euro-peandclimate.org/home/what-we-do/france>



La méthode proposée a été de progresser par sessions de quelques mois, permettant de se fixer des objectifs concrets et de maîtriser la charge de travail correspondant à l'implication de chacun dans le groupe. Le programme de travail est organisé et préparé par des consultants nommés par l'ECF. L'animation du groupe et la rédaction du présent rapport ont été assurés par Françoise Réfabert (Vesta Conseil&Finance)<sup>8</sup> et Peter Sweatman (Climate&Strategy Partners)<sup>9</sup>.

## LE SOUTIEN DE L'UNEP FI

Depuis plus de 20 ans, l'Initiative Finance du Programme des Nations-Unies pour l'Environnement (UNEP FI en anglais) représente le partenariat mondial de ce Programme des Nations-Unies avec le secteur financier sur la finance durable. Ses membres, plus de 200, sont des banques, investisseurs et assureurs. Les travaux visent à apporter des changements systémiques dans le secteur financier, afin de soutenir un monde plus durable.

Spécifiquement sur les questions d'efficacité énergétique, sujet primordial dans la lutte contre le changement climatique, UNEP FI a été retenu comme le partenaire pour engager un dialogue et travail avec le secteur financier, tout d'abord au niveau européen avec la Commission Européenne et EEFIG, puis depuis 2014 au niveau du G20 dans le Secrétariat du groupe de travail nouvellement créé par les pays du G20 sur le financement de l'efficacité énergétique. Ce groupe est co-présidé par la France.

Les bâtiments représentent un secteur où beaucoup est à faire en termes de performance énergétique et de réduction des émissions. Aussi, suite à l'Accord de Paris sur le Climat à la COP 21 fin 2015, UNEP FI s'est mobilisé avec ses partenaires pour produire et diffuser un cadre d'actions pour aider l'application de cet accord dans les portefeuilles immobiliers. Ce Guide sur l'investissement immobilier durable<sup>10</sup> a été lancé en France en avril 2016 et représente une importante contribution afin d'accélérer la prise en compte des risques climatiques, environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les stratégies et décisions d'investissement concernant les bâtiments. UNEP FI a également suivi l'élaboration du présent rapport intermédiaire et soutient le travail d'approfondissement des propositions du groupe de travail.

## REMERCIEMENTS

Les auteurs souhaitent remercier l'ensemble des participants au groupe de travail et des personnes qui ont été interrogées pour élaborer ce rapport, qui résulte de multiples contributeurs, sans que ceux-ci n'engagent les structures dont ils proviennent :

Manuel Adam  
Charles Arquin  
Julien Berthier

Nicole Chavrier  
Jocelyne Cuhe  
Annie Degen-Neuville

Sébastien Delpont  
Yann Dervyn  
David Dieumegard  
Pierre Evraud  
Matthieu Flahaut  
François Maxime Fuchs  
Jérôme Gatier  
Vincent Gorny  
Felipe Gordillo  
Marie Herth

Frank Hovorka  
Pascal Lemonnier  
Christelle Meunier  
Florence Morin  
Annie Motte  
Vincent Pibouleu  
Peter Sweatman  
Hugues Vérité  
Joel Vormus

Nous remercions particulièrement BNP Paribas IP et la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, qui ont mis à disposition leurs locaux pour les réunions plénières du groupe de travail.

## ABSENCE DE RESPONSABILITÉ

Ce rapport a été réalisé par les membres du groupe de travail et de concertation pour la déclinaison en France de la dynamique du « Energy Efficiency Financial Institutions Group (EEFIG) ». Les opinions exprimées dans ce rapport représentent un consensus global du groupe de travail au moment de la rédaction du rapport. Ce consensus global ne reflète pas nécessairement les positions individuelles des membres du groupe et le contenu de ce rapport ne saurait engager aucun des membres du groupe. L'ECF et UNEP FI ne sont en aucun cas responsable du contenu de cette publication. Les positions du groupe peuvent également évoluer. Ni l'ECF, ni l'UNEP FI, ni Vesta Conseil&Finance ni Climate&Strategy Partners ni aucun membre du groupe ne peuvent être tenus pour être responsables, individuellement ou collectivement pour toute utilisation des informations contenues dans ce rapport. Les exemples décrits dans ce document ont été fournis par certains des participants aux réunions du groupe de travail et sont fondées sur des données réunies par ces participants. Les références utilisées (qui sont citées) sont considérées comme les plus complètes et à jour.

8. [www.vesta-conseilfinance.fr](http://www.vesta-conseilfinance.fr)

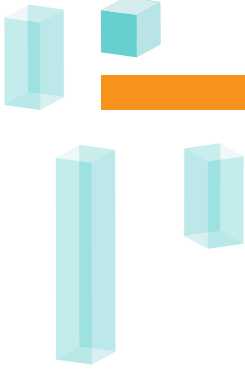
9. [www.climatestrategy.com](http://www.climatestrategy.com)

10. [www.unepfi.org/fileadmin/documents/SustainableRealEstateInvestment.pdf](http://www.unepfi.org/fileadmin/documents/SustainableRealEstateInvestment.pdf)



# 1

## LA PERCEPTION DES VECTEURS DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE RÉNOVATIONS ÉNERGETIQUE CONCERNANT LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DU MARCHÉ



### LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE DE L'EEFIG À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

Le rapport de l'EEFIG de février 2015 identifie 25 vecteurs de développement du marché de l'efficacité énergétique. Ces vecteurs sont très différents et variables selon les types de bâtiments ; quelques-uns ont toutefois un impact transversal :

➤ **Premièrement le besoin d'un cadre réglementaire solide et mis en œuvre de façon effective, apparaît comme un vecteur très important pour tous les segments.**

➤ **Ensuite, l'application de normes est essentielle, tout d'abord pour assurer le caractère répliatif des processus de mesure et donner crédit aux performances ainsi mesurées. Cette standardisation a un effet de levier direct sur la mise en œuvre des travaux de rénovation et ouvre la voie à des réductions de coûts. Ensuite, la standardisation des procédures de mesure est une condition préalable à la simplification du processus d'évaluation par les investisseurs et le secteur bancaire, depuis l'échelle individuelle des projets jusqu'au niveau agrégé de portefeuilles de créances. Au final, c'est la demande du secteur financier qui devrait conduire à la standardisation, car il s'agit d'une condition nécessaire pour que les portefeuilles d'actifs représentatifs de mesures d'efficacité énergétique atteignent une taille critique. Cette évolution suppose la constitution de bases de données conformes à ces standards qui soient en accès libre et qui devraient s'appuyer sur le développement en parallèle des processus de certification.**

➤ **Enfin, l'utilisation des fonds structurels européens sous forme d'assistance technique et de levier à l'investissement privé constitue le troisième vecteur de portée transversale.**

**En complément de ces vecteurs de portée transverse, les différents segments de bâtiments requièrent des plans d'action spécifiques :**

➤ **La caractéristique du segment des bâtiments tertiaires privés est que les maîtres d'ouvrage sont particulièrement sensibles à la démonstration de l'intérêt économique de rénovations thermiquement performantes, à l'appui d'un processus de mesure/contrôle et de reporting robuste.**

➤ **Sur le segment des bâtiments publics, l'évolution des règles de la commande publique et la formation des décideurs ainsi que des services en charge de la conservation des bâtiments constituent des leviers indispensables pour que les projets ne soient pas freinés par la prise en compte du seul coût des travaux au lieu du coût global d'utilisation des bâtiments à long terme.**

➤ **Quant au secteur résidentiel, qui représente les plus gros enjeux à l'échelle du parc bâti mais se caractérise par un extrême éparpillement de l'offre et de la demande, le principal levier identifié par l'EEFIG est la conjonction d'une offre de financement simple, facile d'accès, et de réseaux locaux de conseillers-énergéticiens de confiance.**

À la suite de l'analyse des vecteurs de développement du marché de l'efficacité énergétique des bâtiments, le rapport de l'EEFIG présente également des recommandations à l'intention des acteurs économiques et du secteur public et institutionnel :

11. Exemple du Green Deal au Royaume Uni.

12. Exemple du PACE aux États-Unis.



**MESURES APPLICABLES PAR LES ACTEURS ÉCONOMIQUES**

- Améliorer les méthodes de certification des bâtiments et fixer des niveaux minimums de performance à l'occasion de rénovations, de mise en vente ou en location, cohérents à l'échelle européenne.
- Améliorer l'accès aux données grâce à une base en accès libre permettant de collecter les niveaux de consommation d'énergie et les caractéristiques techniques des rénovations.
- Développer un système de notation / évaluation des projets de rénovation rendant compte des risques aux plans techniques et financiers.
- Expérimenter des mécanismes de paiement échelonné dans le temps des travaux, via les factures d'énergie<sup>11</sup> ou le paiement de taxes foncières<sup>12</sup>.

**MESURES CONCERNANT LES INCITATIONS ÉCONOMIQUES**

- Simplifier et optimiser l'utilisation conjointe des fonds structurels et fonds d'investissement européens, du programme Horizon 2020 et des revenus issus du système communautaire d'échange de quotas d'émission de CO<sub>2</sub> (SCEQUE) en améliorant la liaison avec les stratégies des États en faveur de la rénovation énergétique.
- Développer les incitations fiscales visant à prioriser les rénovations énergétiques lors de moments clé du cycle des bâtiments (acquisitions, mises en location, réhabilitations).
- Réviser le traitement comptable (comptabilité commerciale et publique) des Contrats de Performance Énergétique.
- Évaluer le niveau adéquat du taux d'actualisation à utiliser pour la modélisation énergétique, la conception de politiques publiques et la prise de décision d'investissement, permettant de mettre en balance les avantages et les risques de la rénovation énergétique.

**AU NIVEAU INSTITUTIONNEL**

- Développer l'assistance technique européenne aux projets dédiés à la structuration d'offres de service et d'investissement sur les rénovations du secteur résidentiel privé et des Petites et Moyennes Entreprises.
- Adapter les règles de la commande publique pour prendre en compte les coûts globaux d'usage des bâtiments publics.
- Adopter une organisation permettant de dessiner et appliquer des feuilles de route nationales à long terme pour la rénovation de l'ensemble du parc bâti public, assurant la visibilité des investissements aux acteurs du marché.
- Adopter une réglementation incitant à la réalisation d'investissements en faveur de l'efficacité énergétique lors de moments clé du cycle de rénovation, en lien avec les obligations d'audit et de publicité des niveaux de performance.
- S'assurer que la réglementation des aides d'État ne constitue pas un obstacle aux investissements en faveur de l'efficacité énergétique et à la montée en charge d'instruments financiers publics-privés.

**PLAN D'ACTION CONCERNANT LES FINANCEMENTS**

- Développer un processus standardisé concernant l'émission et le placement de titres représentatifs des actifs liés aux rénovations énergétiques et à l'efficacité énergétique.
- Ajuster le cadre prudentiel en veillant à ce que l'évaluation des projets et le niveau de couverture par les fonds propres reflète les risques effectifs, ceci en vue de développer le recours aux émissions d'obligations vertes, aux financements participatifs de collectifs de citoyens, au factoring de contrats de performance énergétique.
- Faire évoluer le marché des financements immobiliers en prenant en compte l'impact des coûts énergétiques dans l'évaluation des actifs.
- Adapter les cadres réglementaires, en particulier pour améliorer l'accès des investisseurs aux données concernant l'efficacité énergétique des bâtiments (méthodologie applicable dans le cadre de la Directive sur la publication d'informations extra-financières, de la révision de la Directive sur les droits des actionnaires...).
- Assurer une bonne coordination de l'assistance technique et des financements délivrés par le secteur public avec les financements du secteur privé.
- Faire en sorte que le refinancement apporté par des institutions telles que la Banque Européenne d'Investissement, permette de confirmer ipso facto l'éligibilité des projets aux instruments financiers mis en œuvre à partir de fonds structurels, le programme Horizon 2020 et de la valorisation des ETS.

## APPLICATION DE L'ENQUÊTE DE L'EEFIG AU CONTEXTE FRANÇAIS

Avant de se concentrer sur le secteur résidentiel, le groupe d'experts constitué en France a répondu au même type d'enquête, ce qui a permis d'évaluer les convergences et divergences de perception sur les vecteurs de l'offre et de la demande de rénovations énergétiques performantes en France, par rapport aux constats dressés dans le rapport de l'EEFIG de février 2015.

Concernant la pondération des vecteurs qui impactent la demande :

- // « La mesure et la vérification de la performance / l'assurance qualité » et « la stabilité réglementaire », qui permettent de justifier les investissements dans une perspective de long terme, sont des vecteurs qui apparaissent importants aux experts de l'EEFIG tant en France que dans les autres pays européens, pour orienter à la fois l'offre et la demande.
- // Il convient de noter l'importance particulière accordée en France à la « **capacité à financer les travaux** », de même que la « **facilitation / l'assistance technique** » (à un moindre degré pour les bailleurs sociaux que pour les autres segments du marché : ces derniers sont crédités d'un bon niveau de compétence en matière d'optimisation énergétique). Pour les copropriétés, le conseil en amont doit en outre prendre en compte la difficulté à gérer un projet collectif.
- // À l'inverse, les critères de « **standardisation** » et de « **valeur verte** » sont faiblement pondérés par le groupe d'expert concernant le contexte français, à la différence des résultats de l'enquête EEFIG dans d'autres pays européens : ces critères apparaissent encore lointains dans la configuration actuelle du marché, et sont considérés comme la résultante d'autres vecteurs qui seraient mobilisable à plus court terme, tel que le développement d'une offre d'accompagnement des propriétaires (« **facilitation / assistance technique** »).
- // **Pour les bâtiments publics** : une bonne partie de ce parc est utilisé de façon intermittente (locaux d'enseignement, équipements sportifs, culturels), ce qui tend à diminuer l'enjeu de l'efficacité énergétique.

Mais le **caractère d'exemplarité** a plus d'impact pour les décideurs publics que pour les autres maîtres d'ouvrage ;

- // **Pour le tertiaire privé** : l'efficacité thermique n'est que l'un des facteurs parmi d'autres qui peut impacter la valeur de marché du bâtiment. La conception des rénovations prendra essentiellement en compte la perspective de pouvoir améliorer le rendement locatif du bâtiment.
- // **Concernant le secteur résidentiel privé** : s'il est évident en France comme dans d'autres pays européens que l'approche de ce segment de marché diffère nettement des autres segments du parc des bâtiments, il est en outre apparu nécessaire au groupe d'experts français de distinguer à l'intérieur du secteur résidentiel, les copropriétés et les maisons individuelles et de croiser ce critère avec le statut de propriétaire occupant ou propriétaire bailleur.

Du côté de l'offre de travaux et de financements :

- // On constate un écart en termes de priorités, sur les « **certificats de performance** ». Ce vecteur est jugé important côté offre, mais il ne représente pas une forte attente de la part des propriétaires. Ceci s'explique sans doute par le faible niveau d'information et de sensibilisation de ces derniers.
- // Le prix de l'énergie est un facteur influant pour que l'efficacité énergétique d'un bâtiment soit considérée comme ayant un impact sur sa valeur de marché, mais le **confort ressenti par les habitants/utilisateurs (et l'impact sur leur santé) apparaît comme un critère encore plus important et directement susceptible d'avoir un impact sur la perception de la valeur du bâtiment**.
- // Des mécanismes de remboursement des travaux associés aux factures d'énergie tel que le Green Deal au Royaume Uni, apparaissent peu attractifs en France — probablement parce qu'une telle proposition n'est pas portée par les principaux acteurs : EDF et Engie.



**O**n peut faire preuve d'un certain optimisme sur l'émergence d'un marché de la rénovation orienté essentiellement vers la garantie d'une performance énergétique, sur le segment des maîtres d'ouvrages professionnels (les bailleurs sociaux, les sociétés foncières). Ces acteurs peuvent en effet percevoir, dans leur optique de valorisation à long terme de leur patrimoine, l'intérêt économique de la réalisation de travaux performants énergétiquement, à l'occasion de réhabilitations.

Mais sur le marché diffus que représente le parc résidentiel privé, composé des copropriétés et de maisons individuelles où les propriétaires particuliers sont autant de maîtres d'ouvrages non-professionnels, l'orientation vers l'efficacité énergétique du marché de la rénovation se heurte à de nombreux freins. Selon l'enquête OPEN de l'ADEME 2015, sur le parc de 33,1 millions de logements, 3,5 million de rénovations de logements ont été achevées en 2014 dont 179 000 rénovations performantes et 109 000 très performantes<sup>13</sup>, représentant 7,3 G€, et parmi lesquelles il faudrait encore pouvoir distinguer les chantiers permettant d'atteindre ou dépasser l'objectif BBC rénovation.

Nous rappelons brièvement ci-après les éléments du diagnostic porté par le groupe ci-après et prions les lecteurs de se reporter à l'Annexe 4 pour des précisions concernant les éléments du diagnostic.



### LES DIFFICULTÉS À SUSCITER LA DEMANDE DE TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

#### L'offre publique d'accompagnement des ménages (réseau des Point Rénovation Info Service)

La fourniture d'informations/conseils, personnalisés, gratuits et indépendants est proposée depuis déjà un certain nombre d'années par les Espaces Info Energie. C'est aujourd'hui le rôle des Points Rénovation Info Service (PRIS)<sup>14</sup> qui se posent en interlocuteurs « tiers de confiance » pour orienter les ménages vers des travaux d'efficacité éner-

gétique. Pour autant, si ces structures répondent au besoin d'orientation des ménages, cela n'est pas toujours suffisant pour engager ces derniers dans la concrétisation de leur projet.

Le déploiement des Plateformes Territoriales de la Rénovation énergétique (PTRE)<sup>15</sup> depuis 2014 vise donc à compléter l'offre publique par des prestations d'accompagnement plus poussées auprès des ménages. Les mêmes structures associatives mandatées par le secteur public, sont

<sup>13</sup>. Selon l'enquête OPEN de l'ADEME 2015, les définitions d'une rénovation énergétique performante et très performante sont basées sur le nombre de gestes réalisés sur les postes suivants : remplacement d'un système de chauffage, changement du système de production d'Eau Chaude Sanitaire, remplacement de fenêtres, travaux sur les murs donnant sur l'extérieur, travaux sur toitures ou combles. Les rénovations énergétiques performantes sont composées de deux gestes performants parmi les 5 postes considérés, les trois autres postes n'étant pas concernés ou par des actions de faible niveau. Les rénovations énergétiques très performantes sont composées d'au moins deux gestes performants et au moins un geste moyen sur l'un des trois postes restants.

<sup>14</sup>. Mis en place sous pilotage de l'État dans le cadre du Programme de Rénovation Énergétique de l'Habitat (PREH) lancé début 2013, les PRIS constituent la concrétisation d'un effort de rationalisation du parcours d'information/conseil du particulier dans le cadre d'un « guichet unique » et de rapprochement des offres préexistantes portées par les collectivités territoriales, l'ADEME, l'ANAH et l'ANIL. La mise en visibilité de ces structures d'information/conseil est notamment assurée au travers d'un site internet unique : [www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr)

<sup>15</sup>. Cf. Annexe 4.

concernées par les missions de PRIS et de PTRE qui pour autant, ne doivent pas être confondues et peuvent même être délicates à concilier : la distinction entre un rôle d'information/conseil relevant du service public gratuit et un rôle d'assistance à la mise en œuvre du projet, relevant du champ concurrentiel, peut déconcerter les ménages.

### //// Les complexités particulières des copropriétés

16. Document de Synthèse de l'Association des Responsables de Copropriété (ARC) concernant la recherche menée en partenariat avec le PUCA et l'ADEME sur les conditions de mise en œuvre d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE) adapté au contexte de la copropriété.

17. Enquête Ademe / Région Franche-Comté auprès de 974 bénéficiaires – 396 réponses (41%).

18. Certains architectes font évoluer leur pratique pour l'adapter à l'accompagnement de particuliers sur les rénovations de logements individuels représentant des budgets inférieurs à 50 k€ (Cf. contributions au groupe de travail « Nouvelles dynamiques de rénovation des logements » (6 mai 2016) : [www.planbatimentdurable.fr/les-contributions-r216.html](http://www.planbatimentdurable.fr/les-contributions-r216.html)

19. Désormais le site Particuliers d'Engie.

Dans le cadre de programmes de recherche du PREBAT, de nombreuses Recherches Actions ont été menées concernant les difficultés particulières d'approche des copropriétés, résumées ainsi par l'ARC<sup>16</sup> : « Un syndicat de copropriétaires est un maître d'ouvrage multiple et qui par conséquent n'a pas d'avis tranché sur une question donnée. En tant que non-professionnel, un syndicat de copropriétaires est d'emblée mal armé pour entreprendre un projet ambitieux et coûteux. D'une manière générale le manque de connaissances et de pratiques entraîne une méfiance envers l'environnement extérieur. Dans le cas des copropriétés cette méfiance est exacerbée par le manque d'outil et d'accompagnement ce qui limite énormément la prise de risque. Cette recherche nous a montré la nécessité de baliser la démarche des conseillers syndicaux et de leur apporter une assistance adéquate ».

**Ce constat largement partagé a conduit les services Habitats des principales agglomérations à élaborer des dispositifs publics d'accompagnement des conseils syndicaux, en général intégralement financés par des subventions publiques.**

### //// L'accompagnement des ménages propriétaires de maisons individuelles

Une enquête réalisée par la Région Franche Comté et l'Ademe<sup>17</sup> montre que les particuliers plébiscitent l'accompagnement par un professionnel pour coordonner les travaux et apporter une aide à la constitution du plan de financement. Le processus de décision dans lequel les propriétaires doivent s'engager pour réaliser des

travaux suppose en effet des compétences techniques, nécessite de coordonner plusieurs intervenants, etc., et la recherche d'aides financières ou de prêts adaptés aux travaux est considérée comme une source de complexité supplémentaire.

Sans cette fonction de conseil et d'accompagnement des ménages depuis la conception jusqu'à la réalisation des travaux, axée sur une optimisation des gains énergétiques, il est illusoire d'espérer que la demande des particuliers s'oriente spontanément vers un objectif de gains thermiques. Pour autant, le fait que la valeur de ces prestations soit reconnue par les ménages et qu'ils acceptent par conséquent de payer ce service ne va pas de soi (l'usage est plutôt de « grappiller » des informations et des avis autour de soi et de demander directement des devis à des entreprises).

On constate donc **une faible présence des architectes<sup>18</sup> et maîtres d'œuvre** sur l'habitat individuel, hormis sur le segment haut de gamme. D'autres professions se sont certes développées :

- Les courtiers en travaux, dont le modèle économique est de vendre les contacts des particuliers qui consultent leurs sites aux entreprises de travaux qu'ils réfèrent. Les courtiers adaptent leurs prestations à une valeur ajoutée qui se limite essentiellement à du ciblage commercial pour les entreprises.
- Les diagnostiqueurs qui réalisent les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) devenus obligatoires à l'occasion des transactions immobilières puis des mises en location, mais ils ne proposent que des recommandations générales concernant les travaux à réaliser.
- La création du dispositif des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) a également entraîné à partir de 2006 l'émergence d'une offre d'audit thermique à l'initiative des principaux fournisseurs d'Énergie : EDF a créé la marque **Bleu Ciel** et GDF Suez la marque **Dolce Vita<sup>19</sup>** et ont alors proposé des prestations de conseil facturées environ 300 € HT. Mais depuis 2014, ces marques ont remplacé leur proposition de visite à domicile par une offre gratuite de simulation sur leur site et de conseil par téléphone.

Les contractants généraux identifiables par les certifications RGE en offre globale, portées par CEQUAMI et CERTIBAT.

Les rares professionnels positionnés sur le génie thermique ont de fortes attentes auprès des collectivités et leurs opérateurs, car ils restent les principaux prescripteurs de travaux orientés vers l'efficacité énergétique.



## LES DIFFICULTÉS À ORIENTER L'OFFRE DE TRAVAUX VERS LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Globalement, le secteur des entreprises de travaux est très atomisé, il pâtit d'un faible niveau de confiance de la part des particuliers et les capacités techniques à entreprendre des travaux coordonnés avec un objectif de performance énergétique sont concentrées sur un faible nombre d'acteurs.



### Un secteur atomisé

De manière générale, l'offre de travaux de rénovation est le domaine d'artisans et de très petites entreprises, spécialisées par corps d'état. Le nombre d'entreprises en capacité d'intervenir sur plusieurs corps d'état ne représente guère plus de 5 à 7% de l'effectif du secteur. La plupart sont gérées de façon informelle, avec des délais de réalisation peu fiables, une absence de procédure de contrôle de la qualité, une rotation rapide des salariés... Certains secteurs, comme la pose de fenêtres, sont entachés de nombreuses contre-références et de cas de pratiques commerciales agressives.

Ce défaut de fiabilité et de formalisation concerne aussi les corps d'état directement concernés par les travaux d'efficacité énergétique : la présentation des devis ne permet pas souvent de retrouver les informations dont ont besoin les particuliers pour prétendre aux aides aux travaux, ils ne donnent que très rarement des indications sur les gains énergétiques qui peuvent être attendus des travaux, sauf pour les contractants généraux certifiés en offre globale. **La mention RGE — Reconnu Garant de l'Environnement** — qui a été développée par le Gouvernement et qui permet aux entreprises certifiées d'être référencées sur le site d'information des PRIS et

de faire bénéficier leurs clients des aides à la rénovation énergétique : l'éco-prêt à taux zéro, et le crédit d'impôt développement durable (cf. ci-après), **ne garantit pas l'honnêteté des pratiques commerciales des professionnels qui la détiennent, ainsi que noté sur le site de la DGCCRF à la suite d'une enquête publiée en novembre 2015.**



### Les formations destinées aux professionnels du bâtiment ont un faible effet d'entraînement

La plupart des Régions ont favorisé le développement de clusters d'entreprises centrés sur les Eco-matériaux et l'Eco-construction. Les réseaux Inter-clusters et BEEP<sup>20</sup> fédèrent plus d'une trentaine de clusters actifs localement<sup>21</sup>. Les Régions avec l'appui de l'Ademe, du CSTB, des fédérations professionnelles etc, sont également fortement impliquées dans l'organisation et le financement de la formation professionnelle destinée à renforcer l'évolution des pratiques, aux stades de la formation initiale et de la formation continue. Mais les artisans et TPE ne consacrent que peu de temps et de moyens à la formation, si cela ne leur procure pas à court terme des perspectives de chiffre d'affaire et de rentabilité.

**C'est pourquoi la formation et les qualifications n'ont un impact qu'auprès d'un nombre limité d'entreprises. Il doit être renforcé par la perspective de l'accroissement d'une demande solvable grâce aux compétences acquises en matière de rénovation performante BBC.**

20. BEEP: réseau associatif Bâtiment énergie Espace Professionnel financé par l'Ademe et les Régions.

21. [www.planbatimentdurable.fr/reseau-inter-clusters-r123.html](http://www.planbatimentdurable.fr/reseau-inter-clusters-r123.html)



## LE FINANCEMENT : POTENTIEL LEVIER MAIS SOURCE DE COMPLEXITÉ

### L'offre bancaire

- Les banques ne sont pas conduites à distinguer les travaux de rénovation énergétique des autres types de travaux. **Cela ne correspond pas à une demande de financement spécifique de la part des particuliers emprunteurs ou des professionnels prescripteurs.** Mis à part les prêts règlementés tel que l'Eco-PTZ, abordés ci-après, les banques ne sont pas enclines à proposer des produits spécifiques pour le financement de la rénovation énergétique car leurs procédures de gestion sont en outre adaptées à de larges portefeuilles de crédits qui sont fongibles, en ce qui concerne le monitoring des risques et le refinancement.
- Toutes les banques appliquent des critères de solvabilité comparables : le principal critère des banques pour évaluer la capacité de remboursement des ménages est le pourcentage de leurs charges fixes sur leurs revenus récurrents (de l'ordre de 1/3).

**Le fait de prendre en compte les économies d'énergie liées au projet de rénovation pour évaluer la capacité de remboursement des ménages** n'entre pas dans les critères de solvabilité considérés par les banques. **Cela correspond davantage à l'approche du micro-crédit** qui repose sur une étude du budget des ménages en tenant compte de la structure des revenus et de l'ensemble des dépenses contraintes, mais aussi de l'impact du projet sur le budget familial, et suppose un accompagnement en prévention des difficultés.

- En copropriété : la plupart des copropriétaires ont recours à des prêts individuels pour financer les travaux en copropriété. Des prêts collectifs sont également distribués par les établissements de crédit spécialisés : essentiellement le Crédit Foncier et plus récemment Domofinance. Ces financements collectifs présentent l'avantage d'être plus facilement accessibles aux personnes âgées, car ils ne sont pas assortis obligatoirement d'assurances Décès Invalidité Temporaire.

Pour favoriser ces financements aux copropriétés, notamment sous la forme particulière de l'Eco-PTZ collectif, des modifications législatives ont été introduites en 2014 avec l'Article 103 de la Loi Warsmann<sup>22</sup> permettant « la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer ». Ce prêt est certes collectif mais pour autant, il évite toute solidarité entre les copropriétaires-emprunteurs : le défaut de paiement de chaque copropriétaire est obligatoirement couvert par une société de caution mutuelle. Cette évolution législative n'a pas permis jusqu'à présent de faire évoluer significativement l'offre de ce financement qui reste très concentrée.

- Les pouvoirs publics ont également cherché à compléter l'offre de prêts bancaires par des produits réglementés, mais ils représentent de faibles volumes<sup>23</sup>. Les prêts à taux zéro (PTZ) pour l'accession sociale à la propriété qui bénéficient d'une garantie de l'État, ont été complétés en 2008 par des Eco-PTZ non garantis, accessibles sans condition de ressource, pour financer exclusivement les travaux d'économie d'énergie.

Ces prêts représentent de faibles volumes (30 000 dossiers en 2015). Les mécanismes de compensation des intérêts et la garantie de l'État sont gérés par la SGFGAS, société contrôlée par les banques qui bénéficient de ces mécanismes. Les représentants de l'État qui siègent à son conseil d'administration disposent d'un droit de veto sur les décisions qui engagent le soutien de l'État.

### Les difficultés liées aux dispositifs d'aides publiques

**Le constat est que les multiples dispositifs d'incitation et d'aides pour la rénovation énergétique des logements du parc privé composent un ensemble complexe, avec des modalités d'instruction et des critères d'obtention multiples, ce qui rend difficile leur appréhension par les ménages, et entrave leur processus de décision.**

22. LOI n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives.

23. Sources : site de la SGFGAS.



Le programme « Habiter mieux » a permis de rénover 50 000 logements en 2015, au profit de ménages principalement très modestes (90%) correspondant aux trois à quatre premiers déciles de revenu fiscal des ménages. L'Anah a également financé la réhabilitation de 10 000 logements individuels insalubres et de 17 000 logements en copropriétés en difficulté. L'enveloppe financière consacrée par l'Anah à l'amélioration du parc privé de logements a représenté 675,5 millions d'euros<sup>24</sup>.

Dans le cadre du programme Habiter mieux<sup>25</sup>, le niveau minimum de gains énergétiques est fixé à 25%. Ce seuil constitue de fait bien souvent une cible, que des Conseils Régionaux comme la Franche-Comté augmente avec la signature de convention de partenariat avec l'Anah portant l'incitation à 40% a minima. **Pour les ménages bénéficiaires, il est malgré tout difficile de boucler le plan de financement** car ces aides ne sont versées que plusieurs mois après l'émission de la facture du premier acompte. L'Anah et les services instructeurs des demandes de subvention s'efforcent certes de limiter le délai entre la réalisation des travaux et le versement des subventions mais les remontées de terrain montrent que les délais d'instruction des dossiers ne sont pas identiques partout, qu'il y a des périodes de travail plus ou moins chargées etc.

**En outre, la définition des conditions d'éligibilité aux aides de l'Anah désavantage les ménages dont les revenus sont juste au-dessus des plafonds d'intervention. Ces ménages ont naturellement tendance à considérer ces aides comme inéquitables. En copropriété, cet effet de seuil accroît les difficultés à faire adopter un projet de rénovation.**

**Le taux de concrétisation des efforts d'animation et de conseil déployés dans ce cadre sont limités par la difficulté à financer les montants restant à la charge des ménages éligibles et à avancer le montant des subventions.** Au total, le montant consacré par l'Anah à l'ingénierie (études, suivi-animation, etc.) représente 47,5 millions d'euros soit 7,7% des financements alloués aux propriétaires pour le financement de leurs travaux (609,1 millions d'euros)<sup>26</sup>.



### Les incitations fiscales

Le Crédit d'Impôt appliqué aux travaux d'efficacité énergétique (Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE)) est la mesure incitative la mieux identifiée par les ménages. Les dépenses de travaux d'efficacité énergétique bénéficient également du taux de TVA réduit (5,5%). **Les conditions d'éligibilité et les modalités de calcul du CITE et de la TVA varient d'une année à l'autre, ce qui provoque une impression d'insécurité et de complexité.**

La tendance depuis 2014 est de généraliser le CITE à des travaux élémentaires et de ne pas favoriser les travaux visant un objectif thermique tel que le niveau BBC Rénovation, ou même réalisés en bouquet. **Le CITE est donc devenu une mesure de soutien général du secteur de la rénovation plutôt qu'une mesure incitative à des travaux ambitieux en termes de gains énergétiques.**

D'autre part, l'effet du crédit d'Impôt sur le « passage à l'acte » de la réalisation des travaux est limité du fait qu'il est perçu plus d'un an après les travaux, en moyenne. Il « récompense » a posteriori les ménages qui sont en capacité de le préfinancer.

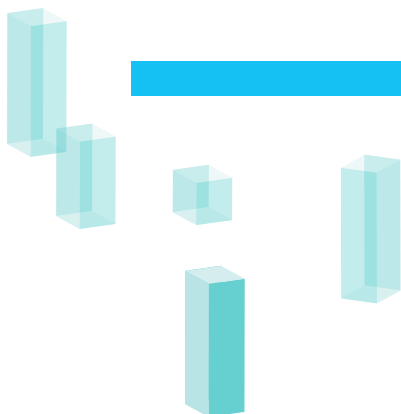
24. Dont 11,2 millions d'euros accordés aux maîtres d'ouvrage publics pour la résorption de l'habitat insalubre. Chiffres clés de l'ANAH pour 2015.

25. [www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/etre-mieux-chauffe](http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/etre-mieux-chauffe)

26. Ibid.

# 3

## L'ÉMERGENCE D'OFFRES GLOBALES DE RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES SOUTENUES PAR LES COLLECTIVITÉS



**O**n note l'émergence d'offres de rénovations globales, visant à proposer aux particuliers un projet basé sur un audit préalable permettant de fixer un objectif de gain thermique, la réalisation coordonnée de l'isolation du bâti et l'installation/remplacement des systèmes de chauffage et de ventilation, ainsi qu'une garantie de performance. Ces offres sont notamment développées par quelques entreprises générales, ou sont promues par les distributeurs d'énergie, de matériaux de construction, dans le cadre de la constitution de réseaux d'artisans et d'entreprises avec une politique de marque<sup>27</sup>. Mais ce type d'offre est encore rare.

27. Par exemple : réseau Synerciel développé avec l'appui d'EDF, REH développé avec l'appui du Groupe Samsø (distributeur de matériaux de construction) et d'établissements bancaires : Crédit Mutuel Arkéa et Banque Populaire des Alpes.

28. Méta marché (ou méta service) = l'ensemble de produits et de services qui peuvent être vendus en complémentarité, pour enrichir et différencier des prestations de base. Par exemple, le mariage peut être considéré comme un méta-marché, réunissant des prestations de restauration, hôtellerie, vente par correspondance, voyageur... Voir : Marketing des services (7<sup>e</sup> édition) Christopher Lovelock, Jochen Wirtz, Denis Lapert, Annie Munos.

29. Cf. Annexes 1 et 2.

Bien conscients que les jeux d'acteurs ne permettent pas de créer spontanément un « méta-marché »<sup>28</sup> dans lequel chacun profiterait mutuellement de l'amélioration des offres des autres parties-prenantes, de nombreuses collectivités locales, qui souhaitent engager leurs territoires dans la transition énergétique, voudraient jouer un rôle de catalyseur, pour faire évoluer le marché de la rénovation vers une **offre de service conçue pour orienter les choix des ménages vers l'efficacité énergétique**. Plusieurs Conseils Régionaux ont cherché à développer ce type d'offre, soit en cherchant à renforcer la coordination entre les professionnels concernés, soit en créant des opérateurs qui en outre ont un statut de société de tiers-financement (cf. infra). **Nous qualifions ce type d'offre globale, incorporant conseil, réalisation des travaux, suivi des consommations et éventuellement financement de Services Intégrés de la Rénovation Énergétique (SIRE) ou de Services Coordonnés de la Rénovation Énergétique (SCRE)**. Les retours d'expérience des initiatives locales ainsi que les exemples qui se développent à l'étranger montrent comment le marché pourrait se transformer à partir de ces prémisses<sup>29</sup>.



### PRENDRE EN COMPTE LES ATTENTES ET LES CRAINTES DES CONSOMMATEURS

**Il s'agit de convaincre les consommateurs que les travaux qui leur sont préconisés leur procurent les avantages attendus et de minorer les difficultés et les risques anticipés, en étant non seulement crédible, mais digne de confiance !**

Alors que la façon la plus courante de présenter l'avantage de réaliser des travaux énergétiques est de calculer un taux de rendement ou un temps de retour sur investissement, les ménages sont essentiellement motivés

par l'atteinte d'un meilleur confort, l'adaptation au vieillissement ou au handicap, et d'autres aspirations non quantifiables telles que le plaisir esthétique, la recherche de prestige, de bien-être... Ils sont également sensibles à l'impact sur la valeur immobilière du logement — la « valeur verte », qui peut aussi se transformer en argument défensif (éviter un décrochage par rapport au marché immobilier local) — mais cet argument est rarement quantifié. Les économies d'énergie et l'opportunité de bénéficier d'argent public ne viennent

qu'en troisième position. Ces motivations peuvent être croisées selon les « socio-styles » de consommation : les gens peuvent être sensibles aux enjeux environnementaux, aux économies, aux préoccupations esthétiques, de design, et à l'image d'eux que donne leur logement, ils peuvent être allergiques aux mots d'ordre environnementaux ou même n'être sensibles à aucun message. Cette segmentation selon les motivations est transverse aux **catégories d'âges et de revenus**, qui **conditionnent plus directement la capacité à financer les travaux**. Nous revenons par conséquent sur ces critères pour discuter du volet de financement que doit incorporer l'offre.

**Il apparaît encore plus important de désamorcer les craintes, difficultés, risques anticipés.** Les particuliers sont en effet pour la plupart incompetents sur le choix des travaux à réaliser, sur l'évolution des normes techniques, ils peuvent avoir des doutes sur le juste prix des travaux (les devis peuvent varier du simple au triple) et sur le résultat tant en matière de confort que d'amélioration de la valeur de marché du logement. Ces craintes peuvent même concerner de possibles désordres à la suite de malfaçons, outre les perturbations de la vie quotidienne occasionnées par les travaux, les retards dans la livraison du chantier... **Compte-tenu de ces craintes, l'enjeu apparaît clairement de rassurer les particuliers sur la qualité des travaux réalisés.**

#### //// Tirer parti des moments opportuns

Construire une offre de service suppose de segmenter finement la demande de façon à adapter le service proposé à la diversité des attentes et des difficultés particulières. Cette segmentation dépend certes des caractéristiques des logements et de critères sociologiques, mais d'un point de vue opérationnel, les principaux critères à considérer sont liés aux moments opportuns dans le parcours résidentiel des ménages, qui font qu'à certains moments (assez rares), ils seront prêts à s'engager dans des travaux conséquents : achat immobilier, déménagement, évolution de la famille, départ en retraite...

#### //// Les complexités particulières des copropriétés

En copropriété en revanche, ce n'est jamais le bon moment de faire des travaux, compte-tenu des intérêts et attentes contradictoires des copropriétaires et de leurs capacités financières variables. En outre, l'organisation des copropriétés définie dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, aggrave cette difficulté intrinsèque par des règles de gouvernance lacunaires. Les copropriétés peuvent être confrontées à des travaux obligatoires ou inévitables compte-tenu de la vétusté générale, mais les opérations de grosses réparations et gros entretien ne sont que rarement l'occasion de respecter des standards énergétiques performants pour le remplacement de composants et équipements.

#### //// Le montant des travaux

La question du montant des travaux doit également s'aborder selon le prisme des moments opportuns. L'étude OPEN menée par l'Ademe et les remontées des participants du groupe convergent vers le constat que les motivations et les attentes des ménages constituent des attitudes d'achat très différentes, qui conduisent à considérer deux marchés distincts :

- les particuliers conduisent des travaux soit à la suite d'une impulsion ou d'une situation d'urgence, auquel cas, la caractéristique du service recherché est la rapidité et la facilité de mise en œuvre des travaux,
- soit il s'agit d'un projet immobilier qui se murît, et les ménages sont alors plus réceptifs à une proposition de travaux coordonnés, et des arguments liés à un impact mesurable sur la qualité de l'air intérieur, le confort thermique et les économies d'énergie.

La répartition des occasions de travaux selon ce critère d'ouverture des ménages à des travaux coordonnés, serait de l'ordre de : neuf chantiers sur dix correspondant à une impulsion/une urgence, qui donnent lieu en général à la réalisation de travaux simples et à des montants inférieurs à 5 000 €, tandis que les chantiers plus consistants, impliquant plusieurs corps de métier, représentent une réalisation sur dix.

**Notre groupe s'est proposé de se concentrer sur les conditions de mise en œuvre d'offres visant spécifiquement les rénovations énergétiques ambitieuses.**

La perspective particulière de se concentrer sur les conditions à créer pour développer le segment des rénovations ambitieuses au plan énergétique est justifié par le fait que ce sont des cas typiques où des décisions engageantes sont prises par les ménages, qui représentent des occasions — rares à l'échelle d'une vie — de diminuer considérablement les consommations d'énergie ou — au contraire — qui limiteront pour longtemps cette capacité<sup>30</sup>. Or il est apparu à notre groupe que les impulsions publiques sont une clé importante pour réussir à amplifier ce marché. Pour autant, notre propos n'est pas de disqualifier les travaux énergétiques menés par étapes car ces modalités d'intervention ne présument en rien de la qualité et de la performance des travaux et d'autre part elles peuvent répondre à des situations d'urgence qui ne se prêtent pas au lancement d'un gros chantier. Bien au contraire, les propositions que nous formulons devraient avoir un impact bénéfique sur les

travaux thermiques menés de façon échelonnés, car être capable de préconiser des rénovations globales suppose d'être également capable de hiérarchiser les travaux et de les séquencer dans le temps.

Le croisement des sources étudiée et des remontées des projets nous conduisent à considérer des programmes de travaux énergétiques qui représentent des **budgets de 45 k€ et plus à financer pour des maisons individuelles et de 20-25 k€ et plus à financer pour des appartements en copropriété**. Le montant global des travaux peut varier considérablement en fonction de l'état initial du bâti, comme le montrent les retours d'expérience des dispositifs régionaux qui ont pour caractéristique commune de se concentrer sur les rénovations lourdes<sup>31</sup>. Cette focalisation conduit à considérer **l'accès au financement comme la clé de voûte des dispositifs**, ainsi que précisé ci-après, sans pour autant perdre de vue l'importance d'une adaptation de l'ensemble du parcours de service proposé aux attentes et aux facteurs de blocages propres aux différents profils de ménages et aux caractéristiques du bâti.

## PARLER ARGENT

31. Cf. Annexe 1.

30. Cf. Article Gatekeepers changing consumers' behaviour in energy consumption.

32. Articles 14 à 18 de la Loi TE-CV. Les articles introduits dans le CCH et dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, doivent être complétés par des décrets en Conseil d'État afin de définir le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

L'intérêt collectif est de maximiser l'envie et la capacité des ménages à entreprendre des travaux selon un scénario de gain énergétique optimal, mais pour ce qui concerne le financement proprement dit, il faut être clair sur le fait que le remboursement des prêts accordés ne se fait pas directement à partir des économies d'énergies mais à partir des capacités des ménages et la gestion de leur budget familial, dont le poste chauffage peut être une composante plus ou moins importante.

### Perception de la valeur immobilière apportée par les travaux

Convaincre les particuliers / les copropriétés que la réalisation de travaux performants au plan thermique est un investissement avisé suppose de faire la démonstration de l'intérêt d'une augmentation marginale du budget des travaux pour apporter un accroissement de la valeur perçue, par comparaison avec un scénario de travaux se limitant à l'objectif principal (extension, réaménagement

intérieur, ravalement de façade...). La démonstration doit également mettre en balance les anticipations de valeur future du bien sur le marché immobilier local et d'autres critères qui ne se prêtent que difficilement à une approche quantitative. Il est néanmoins possible et important de mettre en exergue des critères qualitatifs factuels comme l'évolution des normes techniques. Ainsi, la loi TE-CV prévoit une évolution des critères de performance énergétique à respecter à l'occasion de mises en vente ou en location des logements<sup>32</sup>. L'exemple suivant montre comment la valeur — très subjective — associée à une rénovation pourrait être présentée aux ménages :

## MONTANT DES TRAVAUX PRÉSENTÉ SELON DES SCÉNARIOS IMBRIQUÉS

	Scénario 1 standard (gain énergétique de 40%)		Scénario 2 performant (gain énergétique de 75%)		Différence entre les scénarios
<b>Montant des travaux HT</b>		<b>35 000 €</b>		<b>42 000 €</b>	<b>7 000 €</b>
<b>TVA</b>					
Proportion des travaux avec taux de TVA à 5,5%	50%	963 €	80%	1 848 €	
Proportion des travaux avec taux de TVA à 10%	50%	1 750 €	20%	840 €	
<i>Taux pondéré de TVA</i>		<b>7,8%</b>		<b>6,4%</b>	
<b>Total TTC</b>		<b>37 713 €</b>		<b>44 688 €</b>	<b>6 976 €</b>
<b>Inciations fiscales</b>					
CITE - taux de 30%					
Plafond de dépenses de 16 800 € (Hypothèse: famille de 4 pers.)		5 040 €		5 040 €	- €
<b>Certificats d'économie d'énergie*</b>					
Par hypothèse: 3% du montant des travaux d'efficacité énergétique		525 €		1 008 €	
<b>Coût net des travaux</b>		<b>32 148 €</b>		<b>38 640 €</b>	<b>6 493 €</b>
<b>Gain énergétique</b>					
Facture énergie avant travaux 1 200 €					
	40%		75%		
par an	480 €		900 €		
Valeur actuelle nette (VAN@4% sur 15 ans)		5 337 €		10 007 €	4 670 €
En % du coût net des travaux		16,6%		25,9%	
<b>Échéance de tiers financement (annuelle)</b>		<b>1 932 €</b>		<b>2 322 €</b>	<b>390 €</b>
<b>Valorisation du logement</b>					
Étiquette énergie avant travaux: E		après travaux: D		après travaux: B	
Impact sur la qualité de l'air intérieur		+		+++	
Impact sur le confort d'été				+++	
<i>Si l'information est disponible: évaluation de la valeur verte selon les 2 scénarios? Évaluation des travaux à réaliser pour atteindre le niveau réglementaire d'efficacité énergétique applicable à partir de 2018 en cas de vente ou location?</i>					

**Commentaire**

Dans cet exemple nous fixons à titre illustratif des montants de travaux de 35 k € permettant d'atteindre un gain énergétique de 40% et de 42 k€ pour atteindre un gain de 75%. Nous supposons pour simplifier que ces budgets sont composés à hauteur de 2/3 d'interventions sur le bâti et 1/3 sur le système de chauffage.

Cet exemple montre que le CITE ne permet pas de favoriser les projets coordonnés par rapport à des travaux ponctuels.

Le gain énergétique est présenté comme la différence de la valeur actuelle nette des économies d'énergie entre les deux scénarios (de l'ordre de 4 670 € dans cet exemple) Le scénario « standard » sert de base de comparaison, plutôt que l'absence de travaux, dès lors que le ménage se projette dans le projet d'améliorer son logement.

Le montant des économies d'énergies évalué (sur base des factures réelles) peut également être comparé aux échéances d'un prêt pour financer les travaux. Comme développé ci-après, pour les ménages les plus contraints, un amortissement du financement sur des durées allant jusqu'à 25 ans est l'objectif recherché par les sociétés de tiers-financement. Nous faisons ici l'hypothèse d'un

financement à un taux de 2% comprenant une tranche à 15 ans pour le remplacement du système de chauffage et de ventilation.

La partie bleue du tableau illustre les arguments plus qualitatifs et éventuellement quantifiables qui devraient être présentés en fonction des motivations des ménages:

• **Concernant la valeur verte**, la diffusion de l'étude de l'association Dinamic<sup>33</sup> indique des écarts de valeur de 5% en moyenne par lettre du DPE énergie en province, et moins important en Île-de-France, du fait que le coût du foncier est plus élevé et que le marché y est tendu.

• **Le montant évalué des travaux à réaliser pour atteindre le niveau réglementaire d'efficacité énergétique applicable en cas de vente ou location**, peut permettre au ménage de réaliser un arbitrage entre l'option de faire les travaux en une fois et le fait de se lancer dans un deuxième chantier (option a priori plus chère et comportant plus d'aléas).

• Enfin, une notation sur **la qualité de l'air intérieur**, **le confort d'été** et d'autres aspects directement perceptibles et tangibles, sont importants à rappeler en fonction des attentes des ménages.

33. L'association DINAMIC (Développement de l'information notariale et de l'analyse du marché immobilier et de la conjoncture), a été créée conjointement par le Conseil supérieur du notariat, la Chambre des notaires de Paris et la Caisse des dépôts et consignations. Voir: [www.plan-batimentdurable.fr/valeur-verte-des-logements-nouvelle-etude-de-l-a883.html](http://www.plan-batimentdurable.fr/valeur-verte-des-logements-nouvelle-etude-de-l-a883.html)





### La capacité à payer / financer les travaux

**L'argumentation sur la valeur apportée par les travaux ambitieux doit être complétée par une assistance à la mise au point du plan de financement.**

Dès lors qu'il s'agit de se concentrer sur le marché des rénovations thermiques ambitieuses, améliorer la capacité des ménages à financer ce type de travaux est un élément-clé de l'offre à bâtir. Cette capacité à financer les travaux s'aborde de façon très différente selon que le ménage souhaite réaliser des travaux pour un logement qu'il occupe déjà, ou selon qu'il est dans la perspective d'acquérir un nouveau logement :

- Si les travaux concernent le logement existant**, le ménage peut avoir des charges de remboursement d'un prêt immobilier en cours, ou, si ce remboursement est terminé, aborder une tranche d'âge où il est difficile d'obtenir une assurance décès invalidité temporaire, condition à l'obtention d'un prêt bancaire. Les remontées de terrain montrent qu'un nombre important de ménages renoncent à atteindre un niveau BBC, même lorsqu'ils ont réalisé un audit, en raison du montant de l'investissement<sup>34</sup>.

**Lorsqu'ils envisagent un financement, un montant de 100 - 150 € par mois constitue un plafond**

**pour de nombreux ménages, selon l'expérience pratique remontée par les membres du groupe.**

Dans de tels cas, la possibilité de financer les travaux avec un amortissement sur 15 à 25 ans — durée de vie des équipements de travaux et des installations — et des taux assez bas, contribue à abaisser cette barrière.

- Si le ménage achète un nouveau logement**, il est amené à solliciter les banques pour un prêt immobilier de long terme et l'enjeu pour faciliter la réalisation de travaux à ce moment clé, est d'être en capacité d'anticiper le montant des travaux d'efficacité énergétique à réaliser pour les intégrer dans l'assiette du prêt qui est sollicité.



### En copropriété

Dans le contexte des copropriétés, l'enjeu consiste à mettre d'accord une majorité de copropriétaires sur un programme de travaux en dépit de la diversité de leurs intérêts individuels et de leur capacité de financement. **Le prêt collectif est un moyen de désamorcer les résistances des copropriétaires qui ont des difficultés à accéder aux prêts bancaires et craignent de ne pouvoir faire face aux appels de fonds et d'être contraints de déménager.**



## CONSEILLER LES MÉNAGES ET LES COPROPRIÉTÉS EN AMONT DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La difficulté est de coordonner, voire d'intégrer, localement les initiatives et réseaux d'acteurs positionnés sur les différentes étapes du parcours de service qui compose l'offre globale permettant de déboucher sur des travaux efficaces. Les expériences de terrain en Picardie, Île-de-France, Franche-Comté, Normandie et Aquitaine montrent comment peuvent s'ajuster la définition des offres et leur adaptation aux différents segments du marché afin d'améliorer le consentement à payer les prestations de conseil en amont des travaux et faciliter l'accès au financement.

- Archenergie**, entreprise privée basée à Bordeaux, a développé une activité d'entreprise générale en pariant sur un positionnement spécialisé sur la rénovation durable. Archenergie a travaillé sur ses processus commerciaux et techniques pour arriver à facturer à prix coutant la phase d'audit et de conseil préalable à la réalisation des travaux. Cette entreprise développe des relations affinitaires avec quelques agences bancaires auxquelles sont adressés ses prospects.

- L'option de PICARDIE PASS RENOVATION** est celle du « one stop shop » intégrant la capacité à propo-

<sup>34</sup>. L'enquête menée par l'Ademe et la Région Franche-Comté dans le cadre de son dispositif Effilogis montre que la proportion de ménages qui renoncent pour des raisons financières est de l'ordre de 60%.



ser une solution de financement soit en adressant les particuliers vers les banques partenaires, soit en proposant elle-même un financement intégré à son offre de conseil, de réalisation des travaux et de suivi des consommations : ce qui est la définition du tiers-financement. Le choix de développer une offre de tiers-financement en complément de l'offre bancaire résulte de la volonté de s'adapter au public de la classe moyenne ainsi qu'aux ménages éligibles aux aides de l'ANAH, qui seraient bloqués dans la réalisation de leur projet s'ils n'étaient pas accompagnés et s'ils n'avaient pas accès à un prêt de long terme. Ce financement intégré permet de couvrir une partie des coûts d'accompagnement (qui est incorporée dans l'assiette du prêt).

/// Energies POSIT'IF applique la même approche d'ensemble technique et financier que PICARDIE PASS RENOVATION, en se concentrant quant à elle, sur les copropriétés d'Île-de-France. Engager une copropriété dans un projet de travaux suppose un accompagnement qui respecte les étapes suivantes : (a) acquérir la confiance de la plupart des copropriétaires et leur faire prendre conscience du degré d'usure du bâtiment pour engager la copropriété dans une gestion prévisionnelle à l'appui d'un audit global ; (b) définir un programme avec un opérateur qui assume la maîtrise d'œuvre du projet et (c) mener la consultation des entreprises en soumettant aux copropriétaires le choix des entreprises consultées. L'expérience d'Energies POSIT'IF est que sur la phase initiale, il est difficile de développer un accompagnement sans un financement public (ce qui n'est pas contradictoire avec l'objectif de rendre plus efficaces les outils déployés et de faire contribuer au moins partiellement les copropriétés au financement de cet accompagnement). Energies POSIT'IF se positionne sur la deuxième étape avec une rémunération correspondant à une offre de maîtrise d'œuvre-conception et suivi de l'exécution des travaux ou de contrat global (Conception-Réalisation-Exploitation-Maintenance ou Contrat de Performance Energétique). **L'équilibre économique est conditionné au taux de concrétisation des offres, critère pour lequel la capacité d'Energies POSIT'IF à intervenir sur le plan de financement, est décisif.**

/// Les Conseils Régionaux de Franche-Comté et de Basse Normandie ont pris le parti d'intervenir pour coordonner les acteurs privés positionnés sur les différentes étapes du parcours de service proposé aux ménages, et de développer une marque régionale orientée vers l'atteinte du niveau BBC Rénovation. La stratégie de ces Régions est d'accompagner la phase d'amorçage du marché, tant que la demande de conseil et de réalisation des travaux au standard BBC reste marginale avec des subventions à la réalisation d'audits qui s'adressent à tous, ainsi que des subventions pour les travaux concernant les ménages dont les revenus peuvent être supérieurs aux plafonds de ressources considérés par l'Anah pour ses aides.

#### /// **Les ressources permettant de financer les conseils et l'accompagnement en amont des travaux**

**Le financement des missions de service public :** le réseau des Espaces Info Energie est financé via un dispositif d'agrément et de conventionnement impliquant principalement l'Ademe et les collectivités locales. **La loi TE-CV prévoit l'extension de ces missions et leur réalisation par les Plateformes Territoriales de la rénovation Energétique (PTRE) sans pour autant préciser les ressources permettant de couvrir ces missions délivrées à titre gratuit.**

Nous passons en revue les ressources à considérer pour financer l'accompagnement des maîtres d'ouvrage en amont des travaux :

/// **Les subventions :** certains conseils régionaux et métropoles sont prêts à accorder des subventions aux ménages — souvent sous forme de chèques-travaux — selon des conditions de ressource des ménages qui peuvent être supérieures aux plafonds considérés par l'Anah, à condition de commencer par un DPE réglementaire ou un audit plus approfondi dont le coût est lui-même atténué par des subventions. **Mais le financement par subvention n'est par nature pas pérenne et conduit à une précarisation de cette activité.**

Les dispositifs mis en œuvre par les Régions peuvent bénéficier de l'assistance technique européenne dans le cadre des programmes MLEI-PDA ou ELE-NA pour soutenir la phase de leur mise en œuvre sur trois ans maximum.

**Les Certificats d'Économie d'Énergie :** les collectivités sont éligibles à ce dispositif qui permet de valoriser leurs programmes en faveur de l'efficacité énergétique. Mais aujourd'hui, elles se détournent de ce dispositif en raison de la baisse durable des cours des CEE. Les premiers opérateurs de SIRE et SCRE sont inquiets de ce manque à gagner par rapport à leur plan d'affaire prévisionnel<sup>35</sup>. **Outre les inquiétudes sur l'évolution du cours des CEE, il est reproché à ce dispositif depuis sa création de ne pas privilégier les rénovations lourdes par rapport aux travaux ponctuels** qui sont pourtant entrepris par les particuliers sans qu'il soit particulièrement nécessaire de déployer des efforts importants pour les y inciter. **L'expérience de ces dernières années montre que ce mécanisme incitatif est trop instable pour encourager les acteurs à fonder un modèle économique pérenne.**

**Ce revers sur la valorisation des CEE conduit certaines collectivités à proposer qu'une fraction du produit de la Contribution Climat Energie (CCE)<sup>36</sup> soit affectée au financement des missions de service public des PTRE.**

**La facturation du service aux bénéficiaires directs, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, s'avère la ressource la plus stable, s'il est possible d'améliorer leur « consentement à payer » ce type de prestations.** Archenergie, PICARDIE PASS RENOVATION et Energies POSIT'IF visent à atteindre un équilibre basé sur la facturation des services réalisés aux ménages et aux copropriétés, sans que leurs prestations ne soient renforcées par le versement de subventions aux maîtres d'ouvrage pour la réalisation des travaux. **Le fait d'intervenir pour faciliter le financement des travaux est un levier décisif pour que les ménages acceptent de rémunérer cette prestation.**

**On peut également imaginer que la prestation d'accompagnement soit rémunérée par les entreprises qui réalisent les travaux,** celles-ci répercutant ce coût dans leur facturation. Mais ce circuit ne se prête pas au positionnement basé sur l'indépendance et la neutralité. On voit mal par exemple comment il serait possible d'assurer l'assistance au choix des entreprises en fonction de leur devis.

Quoiqu'il en soit, l'atteinte d'un équilibre économique et la bonne gestion des subventions publiques suppose de réduire le coût des transactions tout en améliorant le taux de concrétisation des contacts préliminaires en réalisation effective de travaux. Des gains d'échelle peuvent également être obtenus sur le développement d'outils.

### Le coût des transactions

Le coût des transactions couvre le temps consacré à l'acquisition des clients, à l'audit technique du logement, à la préconisation de travaux en lien avec le plan de financement, à l'accompagnement pendant la réalisation des travaux, au contrôle qualité et au suivi des consommations. Les expériences sur le terrain montrent que l'accompagnement avant les travaux peut représenter 2 à 4 jours de travail pour des maisons individuelles, et pour les copropriétés, cet accompagnement représente des coûts essentiellement fixes : la taille de la copropriété a donc un impact très sensible sur l'équilibre économique de la prestation (avec un seuil qui se situe aux alentours de 80 lots).

Une marge certaine de progression existe pour diminuer ces coûts de transaction : l'optimisation des outils utilisés pour la phase de préconisation des travaux et le raccourcissement des délais permettent de diminuer les coûts mais aussi d'améliorer la qualité du service.

Il faut prendre en compte les coûts également supportés par les acteurs économiques qui peuvent être parties prenantes au projet de rénovation : notamment les banques sollicitées pour l'octroi du financement.

<sup>35</sup>. Le prix d'équilibre considéré sur les précédentes périodes triennales du dispositif des CEE était de 0,3 cents €/ HT/ kWh cumac. Le cours des CEE observé sur le registre national Emmy est de 0,225 cents €/ HT/ kWh cumac. Les transactions se font à l'heure actuelle plutôt à 0,127 cents €/ HT/ kWh cumac, la plupart des CEE n'étant enregistrés sur Emmy qu'en fin de période triennale.

<sup>36</sup>. La CCE est intégrée dans la taxe intérieure sur la consommation sur les produits énergétiques (TICPE). Elle devrait suivre une trajectoire correspondant à une taxation de la tonne de CO<sub>2</sub> de 22 € en 2016 à 56 € en 2020 selon le dernier collectif budgétaire. Elle est appliquée aux ventes de carburants.

### //// Le taux de concrétisation

Le taux de concrétisation est un indicateur crucial pour abaisser le coût de revient de la phase d'acquisition des clients/usagers. Il peut être amélioré par une politique de marketing adaptée :

- Les PRIS/EIE et les Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique (PTRE)<sup>37</sup>, telles que définies par la loi TE-CV devraient jouer un rôle d'information de premier niveau avec un statut d'indépendance et de neutralité vis-à-vis des acteurs positionnés sur le marché. Il faudrait que ces acteurs soient bien coordonnés avec l'ensemble des SIRE/SCRE du territoire.

- Le suivi des ménages qui, lors d'un premier contact ont été sensibilisés à l'intérêt « d'embarquer » la performance énergétique à l'occasion d'une rénovation complète, mais se sont ensuite orientés vers des travaux partiels, est également susceptible de donner des résultats probants. De même, transformer les ménages qui ont été satisfaits du processus de conseil et de réalisation des travaux en des travaux en ambassadeurs permet de favoriser un effet viral de diffusion de la notoriété grâce au bouche-à-oreille avec leurs proches et leurs pairs. **Ceci suppose que les PTRE assurent des relances des personnes qui les ont contactées et qu'elles aient un rôle actif de collecte et de qualification des contacts avec les particuliers.**

Il convient aussi de définir un accueil et une implication graduée des conseillers, car le processus de prise de décision des ménages peut être long. Réaliser un audit systématique à la demande des consommateurs, surtout s'il est faiblement facturé car majoritairement financé par des subventions, ne donne qu'un faible effet d'entraînement si cet audit n'est pas considéré par les ménages comme la première étape de réalisation de leur projet.

À titre illustratif, le taux de transformation des premiers contacts observé par PICARDIE PASS RENOVATION est de 10 à 12% des contacts préliminaires. L'objectif est d'atteindre un taux de 20 à 25% tout en restant sélectif au stade de l'audit en demandant aux ménages de fournir toutes les informations utiles à la définition du projet en amont de cette étape. ARCHENERGIE observe un taux de concrétisation très élevé, une fois l'audit et

les préconisations de travaux présentées aux clients... à condition de prendre en compte un temps de latence qui peut excéder 2 ans<sup>38</sup>.

**En copropriétés :** le taux de concrétisation dépend de la possibilité de trouver des relais internes à la copropriété qui puissent devenir les ambassadeurs du projet de rénovation, que se crée un climat de confiance entre le conseil syndical, le syndic et ces relais internes. Réaliser un audit en amont de cette phase d'appropriation du projet est de pure perte.

### //// L'effet d'échelle

De même, assurer le niveau de qualité des travaux et la traçabilité de la performance pour assumer la promesse de qualité et d'économies d'énergie, suppose d'intégrer des procédures de contrôle s'appuyant sur un système d'information robuste, qui représente des coûts fixes à amortir sur un nombre de dossiers aussi important que possible. Les partenaires potentiels de ces offres globales que sont les établissements bancaires sont également très sensibles aux effets d'échelle : l'adaptation de leurs procédures et la réalisation de campagnes d'informations ciblées en partenariat avec les collectivités supposent d'atteindre un niveau minimum de 2 000 dossiers pour atteindre le point mort et commencer à générer une rentabilité. **Les réseaux bancaires sont donc plutôt en faveur de dispositifs conçus à l'échelle nationale et peu différenciés selon les régions.**

<sup>37</sup> Cf. Annexe 3 : Le réseau des Point Rénovation Info Service et des Plateformes Territoriales de la Rénovation Énergétique.

<sup>38</sup> PICARDIE PASS RENOVATION ne dispose pas encore d'un tel recul.

# 4

## LES LEVIERS DE L'ACTION PUBLIQUE POUR RENFORCER L'OFFRE ET LA DEMANDE DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGETIQUE PERFORMANTS

Le groupe considère que les leviers les plus efficaces pour transformer le marché de la rénovation sont : de donner confiance aux consommateurs dans une offre globale de rénovation reposant sur des engagements, de créer les conditions pour que les banques et les professionnels de l'immobilier jouent un rôle actif de prescription de cette offre et de la rendre accessible aux classes moyennes, en complément de la lutte contre la précarité énergétique.

### ////////// DONNER CONFIANCE EN LA QUALITÉ DES TRAVAUX

La notion de qualité ne se résume pas à l'atteinte d'un seuil de consommation énergétique conventionnel, mais concerne globalement la pertinence des préconisations par rapport à l'état du bâti, la conformité des travaux aux normes, la tenue du chantier, le respect des délais, des pratiques commerciales conformes au code de la consommation, etc.

Les SIRE/SCRE doivent constituer des dispositifs gradués, adaptés aux différentes étapes de maturation du projet des ménages et à leurs aspirations, avec l'appui des pouvoirs publics. Certains de ces éléments existent sur le terrain, d'autres sont inscrits désormais dans la loi TE-CV mais sont à préciser dans des décrets et il reste surtout à dessiner un ensemble cohérent et lisible par les professionnels et le grand public en capitalisant sur le « capital confiance » dont les particuliers créditent les collectivités sur le sujet de la maîtrise de l'énergie<sup>39</sup>.

### //// Les dispositifs actuels en matière de conseil aux particuliers et aux copropriétés constituent une base insuffisante

Le Service public des Points Rénovation Info Service (PRIS) mis en place par l'État pour répondre aux ques-

tions des ménages — service gratuit, indépendant et neutre — auquel doivent contribuer les PTRE selon l'article 22 de la loi TE-CV, constitue l'une des « portes d'entrée » des ménages et doit leur permettre de s'orienter plus facilement vers des travaux performants. Aujourd'hui, les particuliers ont la possibilité de s'informer sur les aides auxquelles ils ont droit sur de nombreux sites publics, notamment celui de l'Ademe : <http://www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/habitation/renover>, ils se tournent en outre vers de multiples sources, y compris les entreprises de travaux pour leur demander des devis.

Ce niveau d'information n'est pas suffisant pour engager les ménages ; Le rôle du service public devrait être de les orienter vers les SIRE/SCRE — qui ne sont certes pas nombreux aujourd'hui — mais surtout qui ne sont pas suffisamment distingués des offres « standard » de réalisation des travaux qui ne se fondent pas sur un objectif de gain énergétique.

La prescription des SIRE/SCRE par le secteur public, tiers de confiance, suppose que l'activité de service public réalisée gratuitement par le réseau des PRIS/PTRE soit financé par des ressources suffisantes et stables pour assurer cette mission.

<sup>39</sup>. Étude réalisée par l'IFOP : Les Français, les collectivités et la transition énergétique, novembre 2014.

Les OPAH et le programme « Habiter mieux » de l'Anah instituent un financement particulier de l'accompagnement des ménages aux ressources les plus faibles, qui bénéficient des aides à la pierre, tandis que le financement du réseau des EIE est actuellement réparti de façon variable entre l'Ademe, les Régions et les autres collectivités. Ceci pose sur le terrain la question de la coordination entre la « filière Anah » et les dispositifs locaux que souhaitent mettre en œuvre les collectivités qui cherchent à étendre des prestations comparables pour des ménages non bénéficiaires des aides à la pierre.

Le financement des missions de conseil et d'accompagnement considérées comme relevant du service public devrait être rationalisé et unifié. L'adossage de ce financement à une fraction de la Contribution Climat Energie permettrait tout à la fois que ce service public échappe à la précarité et de mesurer son impact en fonction du résultat des actions en termes d'émissions de gaz à effet de serre évitées.

### Susciter localement des offres qui se positionnent sur la qualité et l'engagement de résultat

Les offres globales des SIRE/SCRE doivent correspondre à des critères objectifs de qualité et de performance qui doivent pouvoir être contrôlés.

Du côté des entreprises et des bureaux d'étude, le signe « RGE » est mis en œuvre par le secteur public pour certifier les compétences des entreprises. Depuis 2014, le fait que l'accès aux incitations telles que le CITE, les CEE et l'Eco-PTZ soient conditionné à la détention de « signes de qualité RGE » par les entreprises qui réalisent les travaux, n'est pas suffisant pour susciter la confiance des consommateurs ; du reste, les conditions d'obtention du CITE et de l'ECO-PTZ ne comportent pas d'encouragement à réaliser des travaux particulièrement performants.

Le signe RGE devrait renforcer la distinction des acteurs certifiés en offres globales et être complété par d'autres mesures pour constituer une véritable référence pour une offre de qualité, comportant un engagement de résultat. Les expériences sur le terrain montrent comment les pouvoirs publics peuvent contribuer à distinguer les offres qui respectent les critères de qualité et les engagements de performance énergétique, ce qui permettrait aux entreprises qui les mettent en œuvre de profiter d'un positionnement distinctif par rapport aux pratiques courantes du marché.

S'ouvre ainsi une perspective attrayante pour ces professionnels, d'un marché de la rénovation énergétique où les critères de compétitivité sont liés à la qualité et à la performance, et ne se limitent pas au critère du moins-disant, comme c'est le plus souvent le cas sur le marché de la rénovation.

➤ **L'émulation par les pairs** : les Conseils Régionaux peuvent intervenir en animation et concertation avec les professionnels en vue de constituer des « clubs » de professionnels liés par une charte concernant la réalisation des travaux, comme en Normandie et d'autres régions. Dans le cadre de ces réseaux professionnels horizontaux, les artisans, bureaux d'étude et entreprises générales comprennent qu'ils sont collectivement concernés par le respect de critères de qualité et de procédures qui font l'objet de chartes. L'intégration à ces réseaux peut reposer sur des compétences complémentaires à celles requises pour l'obtention du signe RGE (traitement du bâti vernaculaire, connaissance des éco-matériaux...).

Les collectivités et l'Ademe devraient intervenir dans ce cadre pour organiser l'appui méthodologique et l'accès aux formations. Elles doivent aussi veiller à une procédure d'évaluation permettant de traiter et prévenir les contre-performances.

Pour aller plus loin et orienter les entreprises de façon à se conformer aux attentes des particuliers, les collectivités peuvent aussi prendre en compte la qualité perçue par les clients :



- Une procédure d'auto évaluation par l'entreprise de la réalisation de chantiers, dans le cadre d'une démarche qualité ;
- Un service permettant ensuite au particulier de qualifier les différents critères tel que l'accompagnement, les délais, le prix, la qualité de la prestation, les finitions, le service après-vente, etc., cette évaluation étant modérée par la collectivité.



### Contrôler la qualité et les performances des travaux

La certification des logements individuels est une pratique à peine naissante : selon le tableau de bord d'Effinergie, le bilan des différentes certifications<sup>40</sup> sur l'année 2015 représente environ 90 000 logements essentiellement dans le parc social. La certification n'a concerné que 1 402 logements individuels : il ne faut pas compter sur une demande spontanée de certification de la part des ménages... Pourtant, les particuliers devraient avoir accès à des offres de service qui permettent de fixer des objectifs et de mesurer la performance. **Il paraît difficile de lancer un tel dispositif de contrôle opérationnel sans une forte implication des conseils régionaux, comme le montrent les démarches en cours en Normandie, Franche-Comté, et Picardie.**

**L'exemple de l'Allemagne montre en outre que le décollage du réseau des experts thermiciens agréés est directement lié à l'exigence d'une certification de la conformité des travaux par la KfW pour l'obtention des aides.**

- Certains Conseils Régionaux comme la Franche Comté avec sa marque EFFILOGIS<sup>41</sup>, s'inspirent de l'organisation du dispositif Effizienzhaus en Allemagne<sup>42</sup>. Ce programme repose sur un réseau de conseillers indépendants des entreprises, qui interviennent en amont des travaux pour aider les ménages à définir un programme de travaux compatible avec leur budget. Les experts thermiciens agréés interviennent en fin de travaux pour vérifier que le niveau d'efficacité BBC est atteint. Une attestation est délivrée aux ménages par le Conseil régional. D'autres Conseils Régionaux ne cherchent pas à obliger les ménages à recourir à

un auditeur préalablement aux travaux. Le volet de préconisation peut être assuré par des entreprises qui assurent ensuite la réalisation des travaux. Mais dans ce cas, il convient de prévoir une validation ex-post de la conformité des travaux au référentiel technique et à l'objectif de gain énergétique visé.

- Certaines entreprises peuvent spontanément proposer des engagements contractuels, de type changement d'étiquette énergie, qu'il convient également de pouvoir vérifier.
- Enfin, les opérateurs de tiers-financement, contrôlés par les collectivités, **s'appuient sur les consommations réelles avant les travaux et une évaluation de la consommation réelle après travaux** pour établir le plan de financement des travaux.

La perspective du Carnet numérique du suivi et d'entretien du logement<sup>43</sup> et de la généralisation de relevés de volumes par scanner, de la constitution de maquettes numériques, pourrait contribuer à faciliter cette phase de vérification. Elle pourrait même permettre de réaliser ces contrôles de qualité et de performance « sur dossier », sans nécessiter de déplacement afin d'éviter des coûts supplémentaires.

### En cas de mauvaise performance, des recours accessibles aux ménages grâce aux assurances

Si les collectivités peuvent contractualiser avec les entreprises des engagements et des sanctions en cas de non-respect de ces engagements, en contrepartie de l'accès à des moyens qu'elles mettent en œuvre, il est nécessaire de doubler ces dispositifs d'une couverture d'assurance permettant d'indemniser les ménages victimes de ce défaut de qualité ou de performance.

**La Région Normandie est intervenue vis-à-vis du secteur des assurances pour stimuler une offre de couverture de la responsabilité spécifique de coordination des chantiers.**

Ainsi, la couverture de la responsabilité des professionnels s'adapte progressivement aux chantiers BBC

40. BBC-Effinergie, BBC-Effinergie rénovation, Effinergie+, et BEPOS-Effinergie 2013.

41. Cf. Annexe 1.

42. Cf. Annexe 2 : le programme Effizienzhaus coordonné par la KfW. Cf. Annexe 2 : le programme Effizienzhaus coordonné par la KfW.

43. L'Article L111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation créé par la loi TE-CV (art 11) crée « un carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. Il mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété. ». Ce carnet doit être introduit progressivement à partir de 2017 pour les constructions neuves et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.



Rénovation. Ainsi des assureurs tels que la SMABTP ou GENERALI, partenaires du Conseil Régional de Normandie, ont mis au point une gamme qui s'adapte aux différents cas de figure :

- Couverture de la responsabilité des professionnels qui s'engagent à un résultat de performance énergétique (atteinte d'une étiquette A ou B de DPE, par exemple), en complément de la couverture classique d'un maître d'œuvre ou de la couverture « tous risques chantiers » d'une entreprise. Cette performance se mesure le plus souvent en « changement d'étiquette DPE » c'est-à-dire en appliquant une méthode d'évaluation de la performance conventionnelle des travaux réalisés, rarement en se basant sur les consommations réelles.
- Couverture spécifique pour des professionnels qui interviennent en tant que chef de file d'une offre groupée, tout en ne réalisant qu'une partie des travaux, sous forme de prime additionnelle à la couverture classique de la responsabilité professionnelle, pour couvrir la responsabilité liée à l'évaluation des économies, la conception du programme de travaux et les missions de coordination et maîtrise des interfaces.
- Couverture spécifique des responsabilités professionnelles au titre de missions d'Ordonnancement, Pilotage

et Coordination (OPC) de groupements momentanés d'entreprises.

- Garantie de changement d'étiquette en complément d'une assurance Dommage Ouvrage couvrant les copropriétés.

**L'observation du marché allemand présente aussi des pistes opérationnelles<sup>44</sup> intéressantes pour développer cette offre :** en accompagnement d'un réseau de conseillers énergétiques indépendants, une start-up KlimaProtect, soutenue par la société d'assurance Hannover Re propose aux assureurs des solutions pour garantir les engagements contractuels concernant la consommation d'énergie par des entreprises qui interviennent sur le marché résidentiel allemand.

**Pour les opérateurs qui proposent une offre intégrée comme ENERGIES POSIT'IF, PICARDIE PASS RENOVATION, le fait de proposer l'ensemble de la chaîne de valeur au sein de la même offre fait que les prestataires se responsabilisent collectivement face au maître d'ouvrage.** Des courtiers tels que Verspieren, sont en mesure de trouver des solutions d'assurance correspondant à la responsabilité de maîtrise d'ouvrage déléguée ou au statut de constructeur qu'ils assument.



## **ASSOCIER LES BANQUES ET LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER À LA PRESCRIPTION DES SIRE/SCRE**

Intégrer aux SIRE/SCRE la prescription du service par les professionnels concernés.

De nombreux conseils régionaux ont lancé des appels à manifestation d'intérêt auprès des banques pour leur demander de mettre au point une offre de financement attractive pour les ménages qui s'engagent dans les travaux énergétiques qu'ils cherchent à promouvoir.

Dans le cadre de ces appels à manifestation, les réseaux bancaires sont invités à faire des propositions visant à :

- Intégrer le rôle de prescripteur des dispositifs régionaux qui s'appuient sur le réseau des PRIS et les PTRE.

- Optimiser les durées et les taux des financements qu'ils proposent.

- Élargir les critères d'octroi du financement en intégrant dans l'évaluation de la capacité de remboursement des ménages les économies d'énergies attendues.

- Étudier l'octroi de prêts collectifs pour les copropriétés.

Ces propositions devraient être centrées sur les moments favorables à la réalisation des travaux et permettre à ces professionnels de renforcer leurs propres argumentaires de service :

<sup>44</sup>. Cf. les actes de la rencontre organisée par la Commission Européenne, DENEFF et la CFEE, le 19 janvier 2016 sur le thème : Banques et Assurances : créer le marché de la rénovation en France, le dynamiser en Allemagne.

➤ **À l'occasion des transactions immobilières** : nous avons vu que les transactions immobilières sont des occasions propices à la réalisation des travaux. À cette occasion, les particuliers consultent les agences immobilières, les notaires et un bon nombre d'entre eux réalisent leurs transactions via des services internet de pair à pair. Les conseillers bancaires peuvent aussi être des prescripteurs particulièrement efficaces de rénovations énergétiques ambitieuses, car ils sont neutres par rapport à la transaction (contrairement aux agences immobilières) et interviennent en amont de la détermination du prix de vente (contrairement aux notaires, dans la plupart des cas).

partie d'entre eux. Le développement d'une offre comportant une « assurance qualité » coordonnée par les pouvoirs publics, dispenserait les banques de discriminer elles-mêmes les professionnels<sup>45</sup>.

Les banques verraient avec intérêt le développement d'une « assurance qualité et performance des travaux » endossée par le secteur public, reposant sur une répartition très claire des rôles : les banques mettent en œuvre les financements les mieux adaptés, tandis que les professionnels du bâtiment ont la responsabilité de réaliser les travaux conformément aux normes et à leurs engagements, ce qui est contrôlé avec l'aide du secteur public.



Une première proposition serait donc d'exploiter de façon plus systématique la capacité de prescription des professionnels de l'immobilier pour préconiser la réalisation de travaux à l'occasion d'une acquisition immobilière.

Les banques en particulier pourraient trouver un intérêt commercial à cette prescription, si cela ne perturbe pas leur politique commerciale ni leurs procédures de délivrance d'offres de financement. Elles pourraient alors incorporer le budget de réalisation des travaux dans l'assiette du prêt immobilier. Le montant global du prêt devant permettre de fixer les échéances à un niveau compatible avec la capacité de remboursement des ménages, ces derniers seraient ainsi incités à négocier le prix d'acquisition en ayant une idée précise du coût des travaux à réaliser. Ceci suppose de disposer rapidement d'une évaluation fiable des travaux à réaliser, de façon à respecter les contraintes du processus de la promesse de vente.

➤ **Faciliter la standardisation des demandes de financement** : les travaux de l'EEFIG ont montré que la simplification du processus d'évaluation des projets — à toutes les échelles — est une très forte demande des investisseurs et du secteur bancaire. Les banques visent en effet à automatiser leurs traitements au maximum, depuis l'octroi de financement jusqu'à la gestion du bilan, et faire des gains d'échelle. Les traitements par exception n'ont pas leur place dans leur organisation.



Rationaliser / unifier à l'échelle nationale un format de dossier de présentation du projet de rénovation, qui permette de s'assurer en un coup d'œil qu'il correspond à une marque de qualité et de performance de portée nationale, permettrait de renforcer l'effet de labellisation des dispositifs régionaux, et pourrait à terme permettre aux banques d'intégrer progressivement l'aspect qualitatif des travaux dans leur scoring des dossiers.



//// **La communication des banques sur leur engagement pour la transition énergétique**

Les banques ont besoin, peut-être plus que tout autre secteur d'activité, d'entretenir une image d'acteur éco-

45. Les établissements financiers spécialisés tels que le Crédit Foncier, Domofinance (sur l'immobilier et les rénovations énergétiques) ont des relations directes de prescription de leurs financements par leur réseau de professionnels agréés.

nomique engagé au service de l'économie nationale et digne de la confiance de ses clients. L'implication en faveur de la transition énergétique est un enjeu de communication, non seulement à l'échelle de la branche, mais aussi pour chacun des réseaux.

Les réseaux bancaires s'adaptent donc dans une certaine mesure aux sollicitations des conseils régionaux, en particulier dans le secteur mutualiste car ils sont sensibles au statut de partenaire institutionnel des collectivités. Par ce type d'appel à manifestation d'intérêt et par le dialogue avec les réseaux bancaires, les collectivités

parviennent à des accords portant sur l'offre de prêts personnels ou immobiliers avec des taux d'intérêts correspondant aux barèmes préférentiels (taux de 1% à 1,8% p.a.<sup>46</sup> selon la durée) et des durées de 15 ans.

Mais il n'est pas possible pour les banques de modifier leur politique de crédit en fonction de l'origine du dossier : elles évaluent la capacité de remboursement selon les critères standards des établissements, ces prêts sont systématiquement sécurisés par une assurance Décès-Invalidité, et peuvent être assortis de l'intervention d'une caution mutuelle.

## ÉLARGIR LE MARCHÉ EN FACILITANT L'ACCÈS À DES FINANCEMENTS ADAPTÉS GRÂCE AUX INSTRUMENTS FINANCIERS PRÉVUS PAR LA LOI TE-CV

### Les besoins ressentis sur le terrain

La Loi TE-CV entend élargir les possibilités de financer les rénovations (pas seulement énergétiques) du secteur résidentiel par rapport à l'offre bancaire et en complément des prêts réglementés existants.

Pour les ménages qui peuvent bénéficier des aides de l'ANAH, l'enjeu est de leur permettre d'avancer ces aides qui ne sont pas disponibles avant plusieurs mois après l'émission des factures. Les ménages dont les revenus se situent juste au-dessus des plafonds de ressources considérés par l'Anah, peuvent être en plus grande difficulté. Or le maintien de ces plafonds à leur niveau actuel est une gageure et l'Anah est contrainte de concentrer ses interventions sur les ménages aux revenus très modestes.

D'autre part, quels que soient leurs revenus et l'étendue de leur patrimoine, les personnes de plus de 65 / 70 ans ont des difficultés à accéder aux prêts pour financer la rénovation-adaptation de leurs logements.

Enfin, dans le contexte des copropriétés, le recours à un prêt qui se discute et se vote en même temps que le programme des travaux est un facteur facilitant très important, or il n'est distribué que par deux ou trois enseignes bancaires.

**L'extension des conditions de financement pour s'adapter aux ménages dont les revenus s'étagent du troisième au quatrième décile devrait s'accompagner d'une réflexion de fonds sur son articulation avec les aides à la pierre.**

Proposer des durées de remboursement de 20/25 ans et intégrer les économies d'énergie dans l'évaluation de la capacité de remboursement permettrait d'élargir le marché de 15 à 30%, en direction des ménages qui sont en limite de solvabilité selon les critères bancaires pour des prêts de 7 ou 10 ans<sup>47</sup>, qui constituent l'essentiel de l'offre actuelle.

Au regard de ces besoins, nous passons en revue les trois instruments introduits ou précisés par la loi TE-CV : elle précise le cadre du tiers-financement introduit par la loi ALUR<sup>48</sup>, elle introduit une forme de prêt viager hypothécaire affecté au financement des dépenses de rénovation des logements : le Prêt Avance Mutation (PAM), et elle prévoit l'instauration d'un fonds de garantie qui doit permettre de toucher les ménages dont les revenus sont sous un plafond de ressources et de faciliter l'octroi de prêts collectifs aux copropriétés.

46. Indication de taux de marché pour l'année 2016.

47. Région Rhône-Alpes : Évaluation Ex Ante sur les outils d'ingénierie financière – Programme opérationnel FEDER-FSE 2014-2020, juillet 2015 – EY, Vesta Conseil&Finance et Energies Demain.

48. LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

### //// **Les sociétés de tiers-financement en phase d'expérimentation**

Les sociétés de tiers-financement les plus avancés dans l'expérimentation du modèle du tiers-financement, sont PICARDIE PASS RENOVATION et ENERGIES POSIT'IF<sup>49</sup>. Elles ont pour objectif de faciliter le financement des rénovations aux publics en marge de l'offre bancaire :

- En allongeant leurs offres de financement à 15/25 ans en fonction de la durée de vie des travaux et équipements financés, et en recherchant un refinancement peu cher, pour diminuer les charges de remboursement des ménages.
- En déterminant la capacité de remboursement des ménages à partir d'une analyse fine de leurs dépenses contraintes, y compris les économies d'énergie, et en prenant également en compte la valeur nette du logement.
- En s'abstenant de demander une assurance Décès-Invalidité Temporaire pour éviter d'exclure les personnes âgées.
- En s'adressant aux copropriétés.

L'offre de tiers-financement a vocation à répondre à une fraction assez limitée du marché. Ce faisant, ces opérateurs de tiers-financement expérimentent un modèle de financement où ils constituent des actifs financiers composés de cohortes de prêts octroyés aux ménages et aux copropriétés dans le cadre de leur offre intégrée conseil-réalisation-financement-suivi des consommations. Leur passif est constitué d'un capital qui doit leur permettre de couvrir leur risque de contrepartie et d'un refinancement de long terme.

La Banque Européenne d'Investissement (BEI) a annoncé qu'elle souhaitait financer les premières Sociétés de tiers-financement « pour que les particuliers puissent être accompagnés et avoir accès à un logement « plus vert », rénové et économe en énergie » dans le cadre d'un programme global de 400 M€<sup>50</sup>. L'objectif de la BEI et des opérateurs financés est de susciter un co-financement à 50% et d'atteindre ainsi une enveloppe de refinancement de 800 M€. Cette taille de porte-

feuille correspondrait à un objectif de 20 000 projets de rénovation environ financées par tiers-financement que devraient donc atteindre les premiers opérateurs à horizon 2-3 ans.

Dès le démarrage de leur activité, les sociétés de tiers-financement ont pour objectif de développer progressivement un « track record » de leur portefeuille de créances, sur des critères à la fois financiers (coût du risque, échéancement des créances, compte-tenu des remboursements anticipés liés à la vente des logements) et environnementaux (impact des rénovations sur la consommation d'énergie, impact du suivi post-travaux). Ce track record devrait permettre, avec un peu de recul sur les premiers dossiers, d'évaluer aussi l'impact d'un suivi de l'énergie à la suite des travaux sur la réflexivité des ménages sur leurs propres consommations, non seulement liées au chauffage mais à tous les usages domestiques.

**Les opérateurs de tiers-financement devraient donc être en mesure de donner une mesure réelle et vérifiable de la sinistralité constatée sur leur portefeuille de créances.**

Il est à noter que les SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives pour l'Accession à la Propriété), qui ont développé un savoir faire en matière de financement de « missions sociales » à la demande des collectivités en faveur des propriétaires occupants ou accédants les plus modestes, participent à l'expérimentation de certains projets de tiers-financement (Cf. Annexe 2).

### //// **Le Prêt Avance Mutation (PAM)**

L'article 25 de la loi TE-CV introduit un nouveau prêt in fine dérivé du prêt viager hypothécaire : le « Prêt Avance Mutation » (PAM).

L'objectif est de développer une offre de financement adaptée aux seniors qui ne disposent pas d'épargne, car l'offre bancaire se tarit lorsque la date de fin du crédit excède 75 ans : l'assurance décès-invalidité n'est pas obligatoire en France mais elle est néanmoins exigée par toutes les banques.

<sup>49</sup>. En phase d'examen par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Régulation (ACPR) de leurs demandes d'agrément.

<sup>50</sup>. [www.eib.org/infocentre/press/releases/all/2015/2015-294-segolene-royal-annonce-1-milliard-deuros-de-financements-nouveaux-de-la-bei-en-faveur-de-la-transition-energetique-en-france.htm](http://www.eib.org/infocentre/press/releases/all/2015/2015-294-segolene-royal-annonce-1-milliard-deuros-de-financements-nouveaux-de-la-bei-en-faveur-de-la-transition-energetique-en-france.htm)

Le prêt viager hypothécaire est aujourd'hui très peu répandu : il est distribué pour l'essentiel par le Crédit Foncier, selon des volumes de l'ordre de 1 000 par an. **Cette faible diffusion s'explique notamment par le fait qu'il s'agit d'un financement onéreux** : un taux d'intérêt de 6,45% est aujourd'hui appliqué, en outre des frais sont perçus pour réaliser une évaluation du bien et établir les actes notariés (l'acceptation de l'offre de financement doit faire l'objet d'un acte notarié et la prise d'une hypothèque est obligatoire).

Le taux d'intérêt élevé se justifie par l'exposition du prêteur au risque que le montant du prêt excède la valeur du bien au moment du décès... mais il y contribue aussi, en raison de la capitalisation des intérêts. Aussi, l'adaptation apportée par l'article 25 de la loi TE-CV, permettant de régler les intérêts au fur et à mesure (et non uniquement lors du dénouement du prêt), serait de nature à minorer le risque des prêteurs. Mais il est douteux que cette seule disposition suffise à développer le PAM, d'autant qu'il reste frappé de l'interdiction de démarchage qui s'applique aux prêts viagers.

**La proposition pourrait être d'expérimenter ces PAM, en travaillant sur leur adaptation aux besoins des ménages selon leur situation : ménages plus ou moins âgés ayant besoin d'adapter leurs logements.**

Elle conduirait à conférer au PAM plus de souplesse sur les conditions d'échéancement non seulement des intérêts mais aussi du capital, avec des profils d'amortissement très longs et pas seulement in fine, et à le concilier avec des dispositifs d'accompagnement des ménages, qui peuvent être les SIRE/SCRE et comporter en outre un volet spécifique d'adaptation au vieillissement.

### //// **Le projet de fonds de garantie**

Le décret n°2016-1097 paru le 11 août 2016, fixe les modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique. Le décret précise des conditions d'éligibilité qui sont identiques à celles appliquées pour l'accès aux aides de l'Anah.

**Le FGRE devrait être opérationnel avant le fin de l'année 2016** : si la quotité garantie est d'ores et déjà fixée à 75% pour des prêts individuels et de 50% pour les cautionnements solidaires délivrés pour garantir des prêts collectifs, les autres modalités de fonctionnement du fonds de garantie sont à préciser.

**L'objectif de la création de ce fonds est limité à la facilitation d'octroi d'Eco-PTZ pour les ménages éligibles aux aides de l'Anah et pour des travaux correspondant à l'approche du programme Habiter Mieux.**

Cela étant, il faut rappeler que la décision d'octroi de financement ne s'envisage pas indépendamment de la stratégie commerciale et de positionnement de chaque établissement. D'autre part, les critères d'évaluation de la capacité de remboursement des ménages ne peuvent être fondamentalement modifiés par le mécanisme de garantie.

**À priori, les STF ne sont pas concernées par le fonds** : le décret prévoit que « seuls les établissements de crédit et les organismes accordant des cautionnements signataires de la convention type avec l'État bénéficieront de la garantie du FGRE », ce qui ne correspond pas à la définition des STF et la gestion du fonds est confiée à la SGFGAS, société de gestion contrôlée uniquement par des banques et établissements de crédit.



# 5 NOS PROPOSITIONS

L'intérêt collectif est de maximiser l'envie et la capacité des ménages à entreprendre des travaux qui correspondent à leur projet de vie, tout en permettant de réaliser un scénario de gain énergétique optimal. Les mesures proposées ci-après visent à former un cadre cohérent dans cette perspective d'orientation de la demande. Ce faisant, elles devraient également favoriser une offre de travaux tendant à la fois à satisfaire les critères de performance et à diminuer les coûts pour répondre à l'élargissement de la demande.

## DÉVELOPPER ET PARTAGER DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ ET DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES TRAVAUX RÉALISÉS

### De la certification des entreprises à l'engagement sur la qualité des travaux

Nous avons assemblé les remontées de terrain dont nous disposons pour dessiner un dispositif de contrôle dans la perspective d'un équilibre entre l'impact sur la réduction de la non-qualité et le coût des mesures. Le projet européen Qualicheck<sup>51</sup> préconise de répondre aux six questions suivantes :

#### Quelle est l'étendue du cadre de la conformité ?

Les éléments clé du contrôle qualité concernent toutes les phases d'un projet de rénovation :

➤ Au stade de la **conception du projet** : un audit global préalable à une démarche travaux permet de mettre en évidence les opportunités / contraintes techniques et économiques du site et ainsi proposer au maître d'ouvrage une vision éclairée sur les axes d'amélioration possible.

L'audit suppose nécessairement une visite du site. Dans le cas des maisons individuelles (et petit collectif), le coût de cette phase de conseil est loin d'être négligeable. Selon les expériences locales, le coût de l'audit est de l'ordre de 600 à 1 200 € HT. Il s'agit autant que possible de la relier à la réalisation des travaux (présentation commerciale, termes de paiement de la prestation), ce qui facilite également les échanges entre les auditeurs et les rénovateurs (interface technique, bonnes pratiques, montée en compétence).

➤ Au stade de la **réalisation du projet** — le contrôle de la bonne exécution des travaux a deux visées : contrôler la mise en œuvre sur des points qui peuvent entraîner des pathologies (surtout concernant le bâti ancien) et l'étanchéité à l'air (dans le cas où l'objectif est d'atteindre le niveau BBC Rénovation). La réalisation de plusieurs tests d'infiltrométrie coûte environ 800 € HT par chantier.

➤ Le suivi **post-travaux** n'est que très rarement mis en œuvre. Picardie Pass Rénovation propose cependant aux propriétaires d'installer des capteurs permettant

51. Le consortium QUALICHECK – Towards better quality and compliance, financé par le programme Intelligent Energy Europe de la Commission Européenne et publié en avril 2016 ([www.qualicheck-platform.eu](http://www.qualicheck-platform.eu)).



de suivre les consommations et d'évaluer le confort avec la volonté de maintenir une relation suivie avec le propriétaire, dans laquelle s'intègre le remboursement du financement.

**En complément de ces éléments de suivi qualité, les expérimentations en cours relatives à la question du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement devraient constituer une infrastructure déterminante pour contrôler la conformité des travaux, y compris ex-post : le carnet numérique est à la fois le fil rouge et la feuille de route de la rénovation énergétique.**

### À quel niveau imposer un cadre de conformité ?

Passer de la certification des entreprises à l'engagement sur la qualité des travaux ne s'envisage qu'à une échelle de proximité avec les professionnels. Les exemples de la Franche-Comté et de la Normandie montrent que l'échelle régionale est appropriée. La proximité avec les acteurs professionnels permet de relier les volets de formation / information / retour sur bonnes pratiques / formalisation des engagements.

Les exemples des constructeurs de maisons à ossature bois, ou de la filière d'isolation des « Cavity walls » au Royaume Uni, montrent que ces cadres peuvent aussi être instaurés par des associations professionnelles.

### Sur quel type d'exigence se baser ? Quel type de contrôle prévoir ?

Les dispositifs régionaux se fondent sur l'atteinte de niveaux minimum d'amélioration thermique qui ne sont pas identiques mais sont tous bien plus exigeants que des approches par bouquet :

- En Franche-Comté, le dispositif Effilogis impose d'atteindre le niveau BBC en une ou deux fois.
- En Normandie : de suivre une démarche « BBC compatible » avec des objectifs de baisse des consommations énergétiques de 40%, 60%, ou d'atteinte du BBC « en une fois ».
- En Picardie, l'objectif est fixé en fonction de la capacité de remboursement tout en proposant un financement de long terme et doit être au minimum de 40%.

Les conditions à faire respecter sont les suivantes :

**La mention RGE :** l'éco-conditionnalité du CITE a permis de renforcer la diffusion de la mention « Reconnu Garant de l'Environnement ». La plupart des dispositifs régionaux de SIRE/SRCE qui établissent des listes de professionnels demandent, a minima, que les professionnels qui adhèrent, obtiennent au préalable cette mention.

**Assurances :** les professionnels qui interviennent pour préconiser et réaliser des travaux doivent être couverts par une assurance couvrant leur responsabilité professionnelle, et les chantiers doivent souscrire une assurance tous risques.

**L'accompagnement des professionnels sur les projets :** Lors de leur intégration dans le dispositif de contrôle de qualité, il est efficace de prévoir un accompagnement renforcé (vérification de la bonne mise en œuvre des préconisations des audits et suivi de chantier) sur les premiers chantiers (surtout s'ils concernent des bâtis différents). La dimension de contrôle se double alors d'une mission de formation / compagnonnage, qui permet de maximiser la qualité des interventions ultérieures des entreprises (cf. contrôle par échantillonnage).

**Une chaîne cohérente de prestations indépendantes :** l'indépendance entre les auditeurs et les entreprises est un gage de crédibilité du dispositif, mais il est toutefois important que l'auditeur assure une restitution au rénovateur des points relevés pour qu'il puisse identifier et mettre en œuvre des améliorations.

// **Quelles sont les procédures à respecter ?**

Certains acteurs et Conseils Régionaux formalisent les engagements des parties dans des chartes qualité : charte des constructeurs bois en France, charte « rénovateurs BBC en Normandie », process qualité de « Renocoop » en Picardie. Ces chartes rassemblent et impliquent les différents acteurs : code de bonnes pratiques, engagement de qualité, gestion des interactions entre membres, condition d'éligibilité, processus de contrôle qualité continue.

// **Quelles procédures pour déceler les défauts de conformité ?**

La phase d'audit étant particulièrement importante, un contrôle par échantillonnage permet de mettre en évidence les difficultés techniques particulières, et de les cibler par la suite. La qualité des audits est également suivie en organisant des rencontres régulières de formation / information avec les bureaux d'études BE. Ces derniers sont supprimés de la liste de référence en cas de manquement au cahier des charges.

Au stade de la réalisation des travaux, les contrôles sont adaptés au cas de figure : contrôle de visu de la conformité des équipements, contrôle de la bonne exécution des travaux (test d'étanchéité à l'air, thermographies pour les chantiers BBC et non systématiques lorsque les travaux sont réalisés par étapes).

Le Suivi post-travaux ne doit pas être négligé : suivi des factures énergétiques et pour les ménages qui l'acceptent : installation de capteurs pour mesurer les consommations énergétiques post-travaux (plus capteurs CO<sub>2</sub>, mesure des débits de ventilation).

// **Comment le cadre de contrôle de conformité est-il mis en œuvre ?**

**La formalisation du cadre de contrôle**

Le cadre de contrôle peut être mis en place avec la participation des professionnels eux-même – ainsi que mis en œuvre en Normandie avec le « Club des Rénovateurs » constitué sous forme d'association. Ce mode

de contrôle / compagnonnage paraît une bonne pratique en matière de diffusion des retours d'expériences sur les « points à risques », identifiés sur la rénovation d'habitat ancien, sur les difficultés techniques à suivre de près et pour mieux cibler les contrôles.

En Normandie et en Franche-Comté, le contrôle de conformité s'adosse aussi à l'octroi de subventions (également soumises à des plafonds de ressource). Dans le cas d'un opérateur tel que la Picardie, les contrôles sont incorporés dans les procédures internes de la Régie.

**Une notation des acteurs ?**

Noter la qualité des prestations à partir des résultats des contrôles mais aussi d'une enquête de satisfaction des propriétaires paraît également une bonne pratique. Pour autant, il s'agit d'une information sensible, à ne pas rendre publique. L'objectif de cette notation est plutôt d'orienter les actions de compagnonnage / formation ou de justifier une procédure de sanction ou d'éviction.

**Les dispositifs des SIRE et SCRE, s'inscrivent donc d'ores et déjà dans des cadres de contrôle de conformité qui sont formalisés de façon plus ou moins complète.**

**Y ajouter un certificat contribuerait à « empiler des coûts » alors même que les dispositifs permettent de fait d'améliorer très sensiblement le niveau de qualité par rapport aux pratiques courantes.**

**Les collectivités et les opérateurs sous contrôle public qui mettent en œuvre les SIRE et SCRE, à partir des processus qu'ils ont d'ores et déjà déployés, pourraient viser à les formaliser en un référentiel normatif, pouvant être approuvé par un Organisme d'Évaluation de la Conformité, voire d'obtenir eux-même un tel statut, accrédité par le COFRAC. Sur le terrain, la formalisation de l'évaluation de la conformité des chantiers permettrait aux Régions de renforcer la portée de leur communication et animation basées sur la qualité et le contrôle.**



### ////

#### **Développer le volet communication des SIRE/SCRE, basé sur l'argument de la valorisation du bien immobilier**

La valorisation de leur bien immobilier est un argument de poids auprès des ménages. Les dispositifs régionaux devraient développer une communication basée sur l'impact des travaux sur la valorisation des logements. À titre illustratif, dans des zones où la demande immobilière est déprimée, comme dans la Manche, les professionnels observent que les maisons rénovées BBC se vendent beaucoup plus rapidement que les autres biens. **Ce type de constat devrait être objectivé dans le cadre d'observatoire intégrés aux SIRE/SCRE.**

### ////

#### **La création d'une marque publique de la qualité et de la performance ?**

Une fois les cadres de contrôle de conformité totalement formalisés, les SIRE/SCRE, pourraient bénéficier d'une marque de qualité promue par l'ensemble du secteur

public, leur permettant de se distinguer sur le marché et d'obtenir un avantage compétitif.

Il s'agirait d'établir une **marque nationale** comme cela s'est passé en Allemagne avec la **marque KfW Effizienzhaus, qui permet de « signer » l'intervention publique de façon coordonnée sur les volets Normes énergétiques et techniques / incitation / financement / contrôle de l'adéquation des travaux.** Il apparaît que ce label s'est rapidement imposé grâce à quatre facteurs :

- Un standard de performance établi par référence à la réglementation thermique sur le neuf.
- Sa définition par un organisme national reconnu.
- Le fait qu'il soit délivré par un expert thermicien agréé, à la suite d'une vérification après les travaux.
- Son déploiement national s'appuyant sur une communication nationale.

### //////////

## **CONCEVOIR LES INSTRUMENTS FINANCIERS PERMETTANT DE TRAITER MAIS AUSSI DE PRÉVENIR LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE**

Proposer des durées de remboursement de 20/25 ans et intégrer les économies d'énergie dans l'évaluation de la capacité de remboursement, permet de rendre accessible les travaux à des ménages qui seraient en limite de solvabilité si on ne leur propose que des prêts travaux d'une durée de 7 à 10 ans. C'est l'objectif du tiers-financement<sup>52</sup> proposé par des opérateurs contrôlés par des collectivités publiques.

Mais le développement du tiers-financement nécessite d'anticiper les difficultés liées à l'accroissement de la taille des bilans des Sociétés de Tiers-Financement (STF) au fur et à mesure du développement de leur activité.

C'est pourquoi le groupe propose de préparer dès à présent la structuration d'un fonds de dette à l'échelle de plusieurs sociétés de tiers-financement.

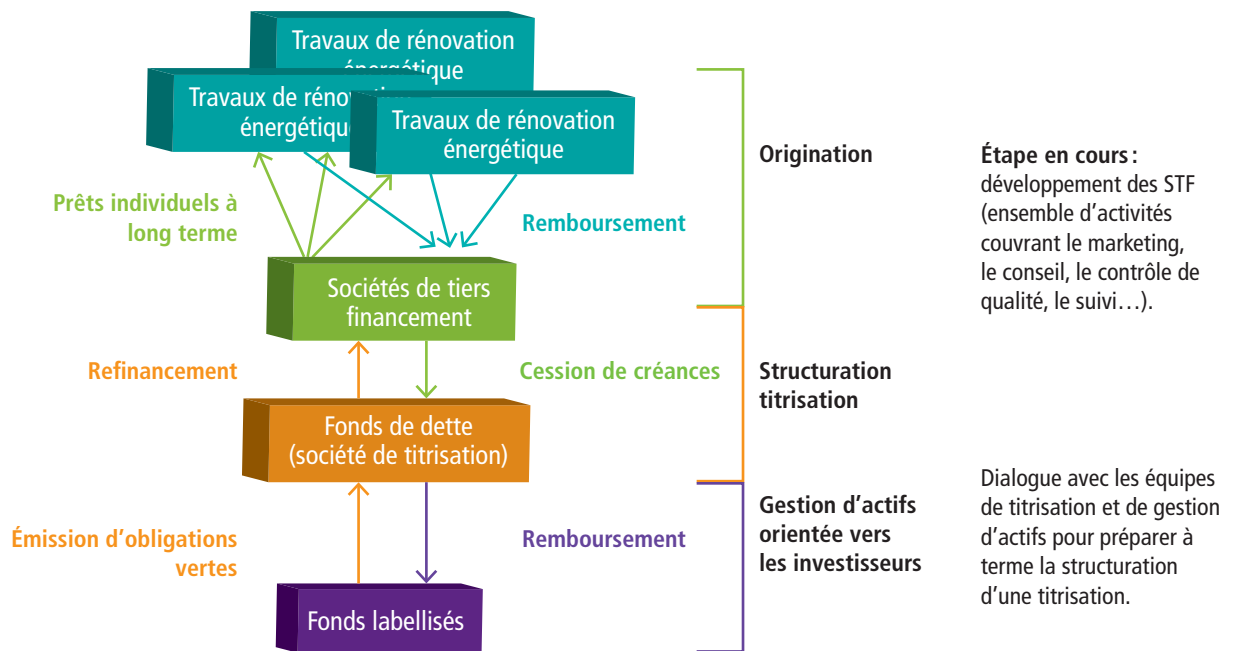
### ////

#### **Structurer un fonds de dette à l'échelle de plusieurs opérateurs de tiers-financement**

La structuration financière d'un fonds de dette doit permettre aux sociétés de tiers-financement de se limiter à un rôle « d'originateur » des créances de tiers-financement. À l'issue de la période de « rodage » des travaux et dès lors qu'une série suffisante de données concernant l'opération individuelle (enquête de satisfaction, premières mesures de consommations d'énergie post-travaux...) sont réunies, les dossiers de tiers-financement font l'objet d'une cession de créances au fonds de dette.

Préalablement, doivent être définies les conditions de recours du fonds de dette sur les sociétés de tiers-financement permettant de sécuriser le portefeuille cédé tout en respectant les critères comptables de la cession des créances, pour transférer les actifs financiers de la société

<sup>52</sup> La définition du tiers-financement a été précisée dans la loi relative à la transition énergétique et à la croissance verte.



de tiers-financement au fonds de dette. Il faut pouvoir se référer à un « track record » des remboursements des particuliers, en fonction des options de structuration des STF : leur politique d’octroi de crédits, de recouvrement, de couverture des risques (recours à des assurances, des cautions mutuelles, auto-couverture par des provisions).

Au titre de la cession de leurs portefeuilles de créances sur les particuliers, les sociétés de tiers financement perçoivent un montant équivalent à la valeur actuarielle nette des créances cédées. Les flux de remboursement des particuliers sont dirigés vers le fonds de dette, sans plus transiter par le bilan des sociétés de tiers-financement. Le montant correspondant à la cession des créances permet ainsi aux sociétés de tiers-financement de financer de nouvelles opérations.

Le fonds de dette réalise des émissions obligataires pour pouvoir lui-même verser aux STF la valeur nette des créances qui lui ont été cédées. L’objectif de la structuration des émissions d’obligataires serait aussi de répondre aux exigences particulières des fonds labellisés « **Transition écologique et énergétique pour le climat** ».

Le schéma envisagé ne peut s’appliquer qu’à des volumes de quelques centaines de millions d’Euros et suppose d’évaluer assez finement le taux de défaut qui caractérise les créances de tiers-financement. Il suppose de tester

l’appétit de professionnels des banques d’investissement pour des obligations émises par le fonds de dette.

### Structurer un soutien public au fonds de dette

Les instruments financiers introduits dans la loi TE-CV pourraient être complétés pour favoriser l’agrégation de portefeuilles de financements originées par les sociétés de tiers-financement (STF) ainsi que par les établissements bancaires qui souhaiteraient diversifier leurs outils de refinancement tout en leur permettant d’afficher les volumes de financement correspondant aux opérations de rénovation labellisées par la marque publique de qualité et de performance.

**La constitution de ce fonds de dette « multi-STF » est réalisable à droit constant, mais la phase d’amorçage et d’émission des premières émissions obligataires nécessitera probablement un soutien sous forme de garantie publique.** Le fonds de dette doit en effet supporter les risques liés au portefeuille de créances une fois cédé, pour permettre aux STF d’enregistrer la cession et ainsi réduire leur bilan et poursuivre leur rôle « d’originateurs » des créances en limitant leurs besoins en fonds propres.

S'il apparaît que le Fonds Européen des Investissements Stratégiques pourrait contribuer à un tel soutien public et que plusieurs conseils régionaux souhaitent orienter les fonds FEDER vers un tel instrument financier, il serait cohérent, à l'échelle nationale, que la structuration du Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique (FGRE) puisse s'orienter également vers un soutien au fonds de dette alimenté par les STF.

Un délai de 2 à 3 ans est sans doute nécessaire pour la constitution d'un track record de la sinistralité des portefeuilles des STF, à partir d'une base de données permettant de retracer les critères qui influent sur les non remboursements. Ce délai devrait être mis à profit pour parvenir à un consensus sur la structuration du dispositif au niveau national (fonds de dette, garantie publique), mais il est difficile de s'y engager en direct avec des acteurs financiers par nature court-termistes, sans être assuré d'atteindre des volumes justifiant cette structure. Ce projet peut bénéficier de l'appui de la BEI qui intervient déjà pour financer le stade initial des expérimentations, via le programme d'assistance technique ELENA et dont les équipes de Conseil/Struc-

turation peuvent faciliter la structuration du dispositif pluri-régional.

#### //// **Sécuriser le remboursement des prêts dédiés au financement des travaux bénéficiant de la marque publique de qualité**

Le rapport ministériel sur la mise en œuvre du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement<sup>53</sup> relève que parmi les contributeurs et utilisateurs de ce carnet figurent les notaires à l'occasion des mutations immobilières notamment.

La réalisation des travaux de rénovation dans le cadre des SIRE/SCRE serait l'occasion de constituer ou d'alimenter le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. Dès lors, nous proposons d'intégrer dans le carnet la mention des prêts ayant contribué au financement de travaux labellisés par la marque publique de qualité. Il serait alors possible que les prêteurs, qu'il s'agisse de banques ou d'organismes de tiers financement, soient alertés et puissent automatiquement mettre en œuvre un remboursement anticipé à l'occasion de la mutation.

## ////////// **STRUCTURER LES INITIATIVES PUBLIQUES EN UN DISPOSITIF COORDONNÉ**

Le développement d'un cadre de conformité pour les travaux réalisés dans le cadre des SIRE/SCRE et la constitution d'un fonds de dette relèvent d'initiatives à développer par les conseils régionaux et métropoles en concertation avec les services et les agences de l'État. Le cadre d'expérimentation du Plan Urbanisme Construction Architecture est conçu pour faciliter le développement de ces projets innovants tout en favorisant l'intégration des retours d'expérience accumulés au fil des précédents programmes du PUCA.

Ces propositions nécessiteraient en outre une coordination à l'échelle des régions, entre les instruments des politiques publiques concernant la précarité énergétique et le service public de la performance énergétique et

les initiatives visant à moderniser le secteur de la rénovation.

Enfin, il serait important de mettre en cohérence les incitations et les aides publiques en faveur des rénovations, ce qui relèvent d'initiatives du gouvernement ou du parlement.

#### //// **Le rôle des Régions**

Les collectivités sont mobilisées à tous les échelons territoriaux dans le cadre de leur politique Energie-Climat, d'urbanisme et de soutien à l'économie locale. La loi sur la TE-CV confère en particulier à chaque Région le statut

<sup>53</sup>. Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité – Comment mettre en œuvre le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement ? – Rapport établi par Alain Neveu, Ingénieur général des ponts des eaux et des forêts, janvier 2016.



« d'échelon pertinent pour coordonner les études, diffuser l'information et promouvoir les actions en matière d'efficacité énergétique. Elle favorise l'implantation de plateformes territoriales de la rénovation énergétique à l'échelle des intercommunalités et les actions qui l'accompagnent, notamment pour lutter contre la précarité énergétique en matière de logement (...) ».

Le rôle de planification de la Région est complété par la définition d'un programme régional pour l'efficacité énergétique (PREE) définis à l'article 188 de la Loi TE-CV, en cohérence avec les documents programmatiques préétablis (Schémas Régionaux Climat Air Énergie en particulier)<sup>54</sup>.

Les conseils Régionaux devraient donc, en relai d'une communication nationale, incarner sur le terrain des politiques coordonnées englobant : la formation des professionnels et appui à la recherche-développement, l'impulsion de la fonction d'accompagnement des ménages et des copropriétés et la facilitation du financement des travaux, en tirant pleinement parti du cadre instauré par la Loi TE-CV pour mettre en œuvre un continuum de services délivrés aux ménages, intégrant à la fois les prestations d'information/conseil, d'accompagnement, voire de tiers-financement.

<sup>54</sup>. Les PREE « définissent les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement des propriétaires privés, des bailleurs et des occupants pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire ».

<sup>55</sup>. Cf. Annexe 3.

Les Régions doivent aussi favoriser la diffusion des innovations qui toucheront probablement en premier les segments du marché professionnel de l'habitat social et du tertiaire, où peuvent se trouver des configurations permettant de profiter d'effets de série, vers le marché diffus du résidentiel privé, où les chantiers sont organisés à l'unité. Elles doivent pour cela favoriser le rapprochement des SIRE/SCRE et des clusters de la filière éco-habitat, par exemple dans le cadre de chantiers-école, et favoriser l'expérimentation d'outils informatiques adaptés à l'habitat individuel (maquette numérique du logement à partir de relevés avec un scanner 3D) pour faciliter la conception du projet et la coordination des interventions des professionnels.

### //// **Mettre en cohérence les incitations et les aides publiques en faveur des rénovations**

Si le développement d'un cadre de conformité pour les travaux réalisés dans le cadre des SIRE/SCRE et la constitution d'un fonds de dette relèvent d'initiatives à développer par les conseils régionaux et métropoles en concertation avec les services et les agences de l'État, les propositions suivantes relèvent davantage d'initiatives du gouvernement ou du parlement.

### // **Concentrer les incitations financières de l'État et des collectivités vers la réalisation de travaux cohérents avec les objectifs 2030 de l'Union européenne et l'Accord de Paris**

- Les incitations publiques devraient être plus graduées de façon à favoriser les travaux les plus ambitieux, car les particuliers ont moins besoin d'impulsion financière pour s'engager dans des travaux ponctuels, qu'ils aient un impact énergétique ou pas.

La marque publique de qualité et de performance à laquelle aboutiraient les SIRE / SCRE pourrait servir d'appui à une graduation des dispositifs incitatifs fiscaux.

Le rapport prévu à l'Article 14 -VII de la Loi TE-CV prévoit que le gouvernement remette au parlement un rapport « sur les moyens de substituer à l'ensemble des aides fiscales attachées à l'installation de certains produits de la construction une aide globale dont l'octroi serait subordonné, pour chaque bâtiment, à la présentation d'un projet complet de rénovation, le cas échéant organisé par étapes, réalisé par un conseiller à la rénovation certifié sur la base de l'étude de faisabilité... ». Le groupe recommande de s'inspirer du dispositif mis en œuvre en Allemagne, où les subventions sont déterminées en fonction de pourcentages croissants selon le niveau de performance énergétique atteint à la suite des travaux<sup>55</sup>.

- Revoir les caractéristiques des prêts règlementés pour leur conférer plus d'attractivité.

Compte-tenu du niveau très bas des taux interbancaires depuis 3 ans, l'élément « taux zéro » se déprécie, alors même que les ménages font rarement le calcul de l'élément d'aide que représente l'absence d'intérêt. Outre les réticences des banques à distribuer un produit qu'elles trouvent trop complexe, le caractère insuffisamment incitatif du « taux zéro » explique le faible recours à l'Eco-PTZ.

Il pourrait être testé une offre de prêt à taux fixe, déterminé par référence au taux en vigueur du livret A lors de la souscription, pour des durées pouvant aller jusqu'à 30 ans et avec un plafond bien plus élevé que les 30 000 €, comme en Allemagne.

Le taux fixe pourrait être exprimé sous forme de prime s'ajoutant au taux du Livret A, d'autant plus minime que l'objectif de performance thermique post travaux est ambitieux. Ainsi, le dispositif serait relativement moins exposé au risque de remontée des taux, la référence au livret A renforcerait la perception que la réalisation de travaux représente un investissement de « bon père de famille ».

Les banques seraient alors conduites à rechercher une couverture de ces prêts leur permettant de les refinancer comme des prêts immobiliers.

- Financer des travaux importants est plus facile à envisager si la fiscalité des mutations immobilières et des locations facilite l'anticipation de la valeur associée aux travaux de rénovation énergétique.

Concernant les **locations**, l'Article 14-VIII de la loi TE-CV prévoit la remise d'un rapport du gouvernement au parlement « concernant la mise en place d'un mécanisme financier visant à inciter, via un bonus, les propriétaires dont le bien atteint des objectifs de performance énergétique supérieurs à un référentiel d'économie d'énergie minimale à

déterminer, et à pénaliser, via un malus, ceux dont le bien présente des performances énergétiques inférieures à ce référentiel ».

Le même principe pourrait s'appliquer aux **ventes immobilières**: les propriétaires ayant réalisé des rénovations thermiques conformes aux standards de la marque publique pourraient bénéficier d'une minoration des droits d'enregistrement. Cette mesure pourrait être complétée d'un volet « malus », sous forme d'une contribution additionnelle qui s'appliquerait aux mutations de biens non rénovés. Cette contribution pourrait être modulée en fonction de la performance énergétique, de la durée de détention du bien et être plafonnée à la plus-value immobilière.



- Le groupe de travail suggère également d'intégrer dans les réflexions en cours sur une simplification de la taxe foncière et de la taxe d'habitation, **l'objectif de ne pas pénaliser les propriétaires et occupants de logements rénovés.**

#### // **Concentrer également le dispositif des CEE vers les travaux labellisés**

limiter également les certificats d'économie d'énergie aux actions en faveur des travaux qui sont cohérents avec la marque publique de qualité et de performance, serait de nature à limiter la déflation qui caractérise aujourd'hui le dispositif. Une telle disposition serait à conjuguer avec d'autres mesures permettant d'améliorer la transparence de ce marché dont 98% sont des transactions de gré à gré.

#### // **Un cadre général stable pour les incitations financières**

Une fois les incitations orientées de façon à favoriser les réhabilitations ambitieuses, il convient de veiller



aux effets d'anticipation. Les évolutions doivent être programmées de façon progressive et annoncées au moins 24 mois à l'avance. Le mûrissement d'un projet de rénovation s'accommode mal des effets « couperet » sur la disponibilité des incitations, qui en outre provoque des surcharges d'activité temporaires déstabilisantes pour les entreprises.

// **Ancrer la perspective que les niveaux de performance énergétique des logements seront de plus en plus exigeants**

L'article L.111-10 du CCH introduit par la loi TE-CV prévoit que « Tous les travaux de rénovation énergétique réalisés permettent d'atteindre, en une ou plusieurs étapes, pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment, un niveau de performance énergétique compatible avec les objectifs de la politique énergétique nationale..., en tenant compte des spécificités énergétiques et architecturales du bâti existant et en se rapprochant le plus possible des exigences applicables aux bâtiments neufs ».

Le label BBC Rénovation 2009 établi sur le référentiel Effinergie bénéficie d'une notoriété nationale. La loi sur la transition énergétique a ainsi défini le niveau BBC comme l'objectif à atteindre d'ici à 2050 pour l'ensemble du parc immobilier. La déclinaison de ce label en standards de performance correspondant à des rénovations globales ou en plusieurs étapes, devrait pouvoir dessiner une graduation facile à comprendre par les particuliers<sup>56</sup>.

56. [http://www.planbatiment-durable.fr/IMG/pdf/61-\\_Effinergie\\_-\\_Yann\\_DERVYN.pdf](http://www.planbatiment-durable.fr/IMG/pdf/61-_Effinergie_-_Yann_DERVYN.pdf)

Les efforts menés sur le terrain pour susciter une offre de travaux avec engagement de performance, devraient être renforcés par un dispositif incitatif national qui permette aux ménages de percevoir que l'éventuelle augmentation du budget travaux liée à la performance énergétique est non seulement assortie de recours si les résultats ne sont pas au rendez-vous, mais qu'elle est aussi compensée par des incitations proportionnées à la performance atteinte, ce qui milite pour modifier les conditions actuelles du CITE et de l'Eco-PTZ (cf. infra).

L'ensemble de ces mesures devrait être relayé par les PRIS et par les professionnels concernés dans le cadre des SIRE/SCRE, grâce à l'animation locale coordonnée par les collectivités et en particulier les Conseils Régionaux. S'incarnerait ainsi une marque de portée nationale réservée aux acteurs qui se conforment aux engagements de qualité et de performance cohérents avec les objectifs de transition énergétique à 2030.



## COORDINATION EN MODE PROJET

La coordination des volets communication, financement, technique, faisant intervenir l'État et les collectivités, suppose une gouvernance renforcée par rapport à la situation actuelle. À titre d'exemple, les Pays-Bas ont lancé l'initiative EnergySprong sous forme de « task force » dotée d'un budget de 40 M€. Si les traditions administratives françaises rendent peu probable l'acclimatation d'un tel mode de développement, il existe bon nombre d'exemples de politiques volontaristes en France !



**Le programme d'expérimentation du PUCA sur les approches globales des rénovations énergétiques dans le cadre du PREBAT serait en tout cas l'opportunité de s'entendre sur un diagnostic partagé et une consultation de l'ensemble des parties prenantes pour bâtir cette organisation.**



### **Le volet du financement serait un levier efficace pour mettre en mouvement les acteurs :**

L'article Article 19 de la Loi TE-CV prévoit la remise d'un rapport par le Gouvernement au Parlement faisant état « de l'ensemble des financements permettant l'attribution de subventions pour la rénovation énergétique des logements occupés par des ménages aux revenus modestes ; 2° De l'opportunité de leur regroupement au sein d'un fonds spécial concourant à la lutte contre la précarité énergétique ; 3° Des modalités d'instauration d'un tel fonds ».



**À ce titre, pourrait être expérimenté, avec l'appui de l'Anah et à l'échelle de banques volontaires et d'opérateurs de tiers-financement, de coordonner la couverture du risque de contrepartie sur le ménage, le risque d'insuffisance d'actif lors de la cession du bien, avec les critères d'attribution de subventions, pour atténuer les effets de seuil liés aux conditions de ressources, et rendre le financement disponible dès l'émission des factures.**

**Cette expérimentation devrait viser à coordonner ce financement avec l'accompagnement technique et social dans une perspective élargie : de l'efficacité énergétique à l'adaptation du logement.**



ANNEXE 1

## LES REMONTÉES DE TERRAIN



### EFFILOGIS EN FRANCHE-COMTÉ

Le scénario cible des orientations liées aux bâtiments du Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) Franche-Comté fixe un rythme de rénovation des bâtiments existants à 15 000 logements rénovés au minimum au niveau BBC et 700 000 m<sup>2</sup> de bâtiments tertiaires (moyenne annuelle à l'horizon 2050). Cela correspondant à 3% du parc alors qu'aujourd'hui, le constat est qu'environ 5 000 logements sont concernés par des rénovations moins efficaces et que le pourcentage du parc tertiaire rénové chaque année est à un rythme également de 1%.

Effilogis est une démarche qui se décline sur tous les segments du parc bâti.

#### L'ORGANISATION DU PROGRAMME

Effilogis développe une ingénierie complète d'accompagnement à la rénovation BBC Effinergie® avec un contrôle du résultat thermique en fin de travaux. Le plan bâtiment durable Franche-Comté dont la région est pilote au niveau national repose sur cette ingénierie technique Effilogis.

En complément, il est développé une ingénierie financière adaptée. La Région Franche Comté a bénéficié du programme Européen ELENA, dans le cadre de l'accord noué entre KfW et le groupe BPCE. L'assistance technique a permis de recruter des conseillers Espace Info Energie, et de mettre en place un partenariat avec des établissements bancaires (qui a été élargi à d'autres réseaux que le groupe BPCE).

Le Pôle énergie est chargé de travailler sur l'offre de service pour la rénovation globale BBC. Il a été créé en 2009 sous forme d'une régie personnalisée à autonomie financière de la Région. Il vise à informer et conseiller les entreprises mais aussi à favoriser la création de groupements d'entreprises. Un travail collectif sur les devis-types est en cours visant à faciliter l'instruction des demandes de financement (éco-PTZ, aides Effilogis) et participe à la diffusion des bonnes pratiques professionnelles via notamment les plateformes Praxibat de formation de formateurs.

La Région conclue également des conventions avec les territoires sous la forme de PACTE afin d'amplifier la dynamique de la rénovation performante en harmonisant objectifs et financements.

Elle a mis en place une plateforme internet pour gérer l'instruction administrative, technique et financière des aides aux rénovations et faciliter le retour d'expérience.

#### PRÉSENTATION DU DISPOSITIF CONCERNANT LE SECTEUR RÉSIDENTIEL

Sur le secteur résidentiel l'objectif est d'atteindre le niveau BBC en une fois ou en deux étapes lorsque les contraintes financières sont fortes.

Le Conseil Régional coordonne les acteurs qui interviennent dans la phase de Conseil, d'audit énergétique, d'accompagnement technique et financier.

Le dispositif Effilogis repose sur une équipe de sept professionnels au sein du Conseil Régional (dont trois instruisent les dossiers) et un réseau d'accompagnement d'une soixantaine de professionnels dont une vingtaine de bureaux d'études thermiques formés à la réalisation d'audits, 13 conseillers Espace Info Energie, des conseillers en énergie partagés (CEP dédiés aux petites collectivités) et une assistance à maîtrise du programme composée d'experts et de professionnels indépendants.

Le dispositif est bâti en trois niveaux :

- Une phase de conseil objectif et gratuit correspondant à la mission du service public de la performance énergétique et la définition du réseau des Points Rénovation Information Service (PRIS).
- Un audit énergétique.
- L'aide à la rénovation.



---

## LA PHASE PRÉALABLE AUX TRAVAUX

Vis-à-vis des particuliers, le prix de l'audit initial est affiché à 700 € dont 550 € couverts par un chèque audit de la région que le particulier remet au BET conventionné.

Deux stratégies de travaux sont proposées : atteindre un niveau BBC en une fois, ou en deux fois avec une étape intermédiaire correspondant à un gain énergétique de 40% (pour les publics modestes et très modestes selon les critères Anah).

---

## L'EXIGENCE DE RÉSULTAT

Le programme Effilogis a une exigence de résultat. Le versement des aides financières de la région aux particuliers est conditionné à l'atteinte d'un niveau de consommations énergétiques après travaux conforme au référentiel BBC-effinergie<sup>®</sup>. **Une évaluation des projets ante et post-travaux est donc nécessaire, en l'absence de certification des projets. Le niveau de performance, dans le cas d'une rénovation globale BBC, est ainsi contrôlé en fin de travaux par un bureau d'études, mandaté par la région, qui s'appuie notamment sur les résultats d'un test d'étanchéité à l'air (Blower door).**

---

## LES AIDES FINANCIÈRES AUX TRAVAUX

Le Conseil Régional octroie des subventions aux ménages dont les ressources sont inférieures à 30 000 € par part et par an (soit des ménages qui peuvent se situer au-dessus de la médiane en termes de revenu par « unité de consommation ») qui peuvent atteindre 11 000 € au maximum (couvrant 80% des études préalables obligatoires, plafonnées à 3 000 €).

Le dispositif était sur un rythme de 200 à 300 audits par an et est passé à 500 par an. Le nombre de rénovations globales au niveau BBC est passé d'une trentaine-quarantaine par an à 145 en 2014, 269 en 2015. La possibilité de rénovations BBC en deux étapes a permis

de susciter 1/3 de dossier de plus par an. Les ménages « modestes » représentent 75% des aides Effilogis particuliers (BBC globale et par étapes). 2/3 des projets sont en rénovation BBC globale.

---

## RÉALISATIONS

Plus de 2 600 audits ont été réalisés depuis 2009, avec un rythme de 500 par an depuis 2013. En tout, 600 projets de travaux ont été menés, dont environ 450 en BBC Global et 150 en BBC par étapes, soit un taux de transformation de 23% (600 projets pour 2 600 audits).



## PICARDIE PASS RÉNOVATION

Le Conseil Régional de Picardie a engagé une opération pilote de Service public de l'efficacité énergétique, ciblée sur le logement individuel : Picardie Pass Rénovation.

La Région Picardie a créé la première régie régionale française de l'efficacité énergétique, qu'elle cofinance avec l'Ademe et le Programme Energie Intelligente Europe (EIE) de l'Union Européenne.

### RÉALISATIONS

La Région Picardie conduit depuis 2014 une **phase d'expérimentation sur 12 territoires pilotes et 2 000 logements à rénover sur 3 ans** (son objectif : tester et valider le modèle en maîtrisant les risques financiers, dont ceux liés à sa composante innovante de tiers-financement).

Pour mener à bien la phase pilote, la Région Picardie a sollicité une **assistance technique dans le cadre des programmes ELENA de la Banque Européenne d'Investissement**. Celle-ci représente un levier indispensable et une chance pour le territoire picard de démontrer le bien-fondé du SPEE. Soutenir une telle initiative est une **opportunité concrète** pour l'Europe de s'associer à un dispositif innovant articulant intérêt général et logique de proximité.

Le dispositif est opérationnel depuis le troisième trimestre 2014. Les premiers chantiers ont démarré en mars 2015.

À la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2016, l'activité de la Régie qui a démarré à l'Été 2014, représente :

- ~3 000 contacts,
- 1 560 diagnostics thermiques réalisés,
- 1 100 logements (dont 6 copropriétés représentant 880 appartements),
- 140 consultations d'entreprises de travaux depuis octobre 2014,
- 114 marchés travaux notifiés,
- 34 chantiers réceptionnés.

### UN POSITIONNEMENT D'ENSEMBLIER

La régie déploie une chaîne de services :

- un accompagnement technique personnalisé,
- une solution intégrée de tiers-financement, pour rendre

le financement des travaux accessible et soutenable pour le plus grand nombre,

- une assistance à la réalisation des travaux, pour organiser et mettre à niveau l'offre locale de travaux.

Ce nouveau service public vise à créer les conditions d'un cercle **vertueux et pérenne** :

- augmenter l'offre solvable pour tous les professionnels du BTP et,
- **exiger, en contrepartie, une montée en compétence du secteur** et l'appropriation de méthodes et outils permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique suffisant,
- **monitorer les économies d'énergie et les remboursements de tiers-financement.**

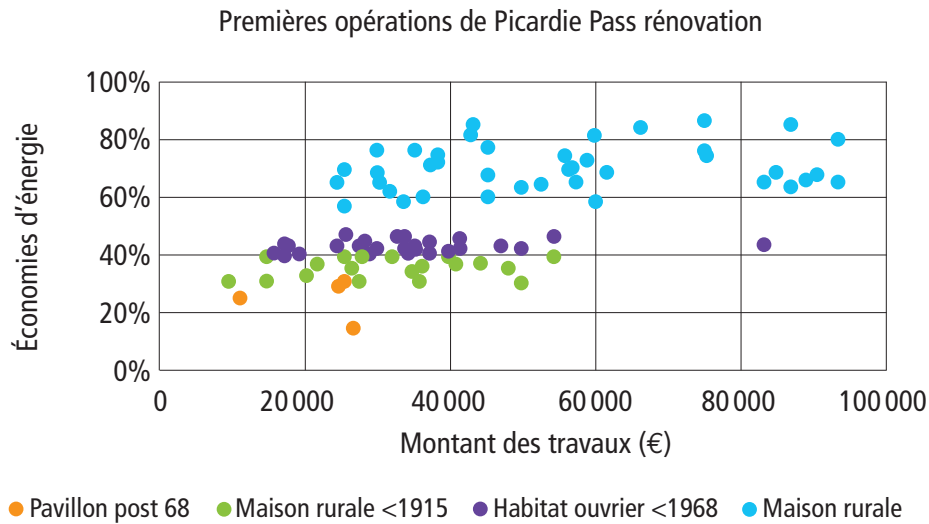
Le SPEE de Picardie adapte le mécanisme du tiers-financement au secteur résidentiel privé pour :

- Tester une offre de financement adaptée au projet de rénovation sans se limiter à l'offre bancaire.
- **Systématiser l'accès au préfinancement des aides à la pierre.**
- **Améliorer l'attractivité de l'offre de conseil non subventionnée.**

### ORGANISATION

La Régie du SPEE centralise la gestion administrative et financière du dispositif, et s'appuie, pour la détection et l'accompagnement des particuliers, sur un réseau de relais locaux publics et privés.

En particulier, la Région picarde implique, via des **conventions de partenariat, les collectivités territoriales**, celles-ci devenant des relais de proximité du SPEE, au plus près de leurs administrés et des entreprises locales du BTP.



Elle s'appuie sur des opérateurs locaux (bureaux d'études, associations, dont certains sont porteurs d'EIE), sélectionnés par appel d'offre public, en vue de réaliser l'animation commerciale sur leurs territoires et d'établir les premiers contacts avec les particuliers, puis de les accompagner tout au long du projet de rénovation.

**4 structures intercommunales** ont signé une convention avec la Régie du SPEE et 8 sont actuellement en projet.

L'équipe interne de la Régie, est composée d'une dizaine de salariés en charge de superviser les opérateurs locaux, et de coordonner les relations avec les autres tiers, ainsi que de traiter en direct les projets sur la région d'Amiens.

**La régie a défini précisément les processus opérationnels qui composent la phase amont de son offre, depuis le premier contact avec les particuliers, jusqu'à la réalisation des travaux.**

Dans le cadre de ces processus les opérateurs locaux sont amenés à réaliser des étapes qui relèvent de la mise en place du plan de financement.

Ainsi, lors de l'étape du diagnostic thermique, le Technicien de la Rénovation Énergétique (salarié de la Régie ou des opérateurs locaux) prépare le plan de financement en utilisant des outils simples développés par la Régie : génération d'échéanciers, comparaison des échéances

de remboursement avec l'évaluation du « reste à vivre », comparaison du montant des financements avec la valeur du logement (ratio « Loan to Value »), selon un scoring qui est ensuite contrôlé par la direction de la Régie.

Une fois les entreprises consultées et les devis validés, ce plan de financement est affiné et contractualisé.

**La Régie doit encore définir finement et formaliser les processus aval de ses prestations, qui sont liées au financement, elle formalise également les processus de contrôle qualité et de suivi des engagements qui doivent permettre de produire les reportings qui sont demandés par l'ACPR et les banques sollicitées pour le refinancement de la Régie.**

## LES RETOURS D'EXPÉRIENCE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX

La procédure de prescription des travaux repose sur une évaluation des consommations réelles, constatées sur facture, et non d'une méthode conventionnelle. C'est plus simple à faire comprendre aux particuliers et surtout, cela permet de prendre en compte les économies d'énergie dans l'évaluation de la capacité de remboursement des ménages.

La démarche des conseillers est de tendre vers le BBC rénovation, et sur les premiers dossiers, l'économie attendue est en moyenne de 56%.

Le coût moyen des travaux constaté est de 38 000 €/logement sur les premiers dossiers de maisons individuelles, et de 13 000 € sur les deux premières copropriétés.

Le graphique suivant montre que pour une même typologie de logements, le niveau des gains thermiques est relativement homogène, en comparaison de la dispersion du montant des travaux qui résulte plus de l'état de vétusté du bâti que de l'objectif de gain thermique.

### L'OFFRE DE SERVICE

Pour lever les obstacles au processus de décision des ménages, Picardie Pass Rénovation déploie un **service complet qui va bien au-delà de l'information**, en proposant d'intervenir sur toutes les phases du projet :

- **en amont, via un accompagnement technique sur-mesure** (information, conseil personnalisé, diagnostic thermique du logement, définition d'un programme de travaux adapté),
- **pendant, via une maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux** (consultation et sélection des entreprises partenaires par appel d'offre, suivi du chantier),
- **en aval, via un suivi personnalisé pendant 5 ans** (conseil et assistance dans l'utilisation/maintenance des équipements et suivi des consommations énergétiques).

### L'ANIMATION DU SECTEUR PROFESSIONNEL

Le SPEE Picardie mène un travail de **mobilisation et de montée en compétence des professionnels du BTP, en partenariat avec les réseaux professionnels** (CAPEB Picardie, FFB, Chambre des métiers, Cluster d'entreprises du secteur (le CODEM...)) pour orienter l'offre locale de travaux pour la mettre au standard de qualité permettant de garantir l'amélioration thermique recherchée.

### LE MODÈLE D'AFFAIRE

Le coût d'accompagnement des ménages est facturé 1 860 €TTC pour des logements individuels, 940 €TTC pour des appartements en copropriété. Une partie de cette rémunération est payée comptant par les ménages (350 €), le reste est intégré au financement des travaux.

Le taux de transformation des premiers contacts est de 10 /12%. L'objectif de PICARDIE PASS RENOVATION est d'atteindre un taux de 20/25%.

La dotation initiale de la Régie est de 8 M€ et 47 Millions d'euros doivent être empruntés à la Caisse des Dépôts et Consignations et à la BEI, et potentiellement d'autres banques. Le secteur bancaire est donc sollicité pour proposer un financement global de long terme à la Régie, et en outre, la Régie conclut des partenariats avec les banques pour faciliter le montage des dossiers des particuliers qui ne sont pas tangents par rapport aux critères d'octroi de financement des banques.



## LES CHÈQUES TRAVAUX ET LES RÉNOVATEURS BBC DE NORMANDIE

Le dispositif bâti depuis 5 ans par le Conseil Régional de Basse Normandie repose sur la constitution d'un réseau de professionnels : les « Rénovateurs BBC ».

Dans un premier temps, la Région a mis en place entre 2009 et 2011 un « Chèque éco-énergie Basse-Normandie » qui a touché 12 000 ménages.

La Région a renforcé cette politique en 2014 par un système de subventions toujours versées sous forme de chèques correspondant à des montants croissants en fonction de l'ambition des travaux, pour favoriser la réalisation de travaux « en un seul chantier » :

- **Un chèque « Audit et scénario »** de 800€, qui permet au particulier de faire auditer son logement par un auditeur. Ce dernier, conventionné par la Région, propose au particulier un diagnostic complet de son logement et plusieurs scénarios de rénovation, allant jusqu'au BBC rénovation.
- **Un chèque « Travaux niveau 1 »** de 500€, qui contribue au financement de travaux de rénovation BBC compatibles pour une baisse de 40% des consommations énergétiques.
- **Un chèque « Travaux niveau 2 »** de 1 700€, qui contribue au financement de travaux de rénovation BBC compatibles pour une baisse de 60% des consommations énergétiques.
- **Un chèque « Rénovation BBC »** de 9 200€ qui contribue au financement de travaux du niveau BBC rénovation. Les travaux doivent être effectués par un « Rénovateur BBC Basse-Normandie », conventionné par la Région, qui accompagne le particulier tout au long de son chantier.
- **Un chèque « Poêle à bois »** de 500€, qui doit être mise en place par un installateur conventionné par la Région.

La réalisation des travaux prévoit obligatoirement la réalisation d'un test d'étanchéité à l'air.

### LES BÉNÉFICIAIRES

- Les chèques travaux et audit sont destinés aux propriétaires de maisons individuelles de plus de 15 ans et énergivores, les chèques travaux étant réservés aux propriétaires occupants, dont le revenu fiscal de référence ne dépasse pas 2 fois le plafond de ressources des « Ménages modestes » selon les barèmes de l'Anah (soit des ménages qui peuvent se trouver dans les 7<sup>èmes</sup> et 8<sup>èmes</sup> déciles de revenus par « unité de consommation »).
- Les Chèques travaux sont également accessibles aux propriétaires bailleurs de maisons individuelles qui s'engagent dans un conventionnement à loyer social ou très social avec l'Anah.

### L'ANIMATION DU SECTEUR PROFESSIONNEL

Le dispositif régional pour promouvoir les rénovations BBC est constitué de trois pôles : un pôle d'audit et de conseil, un pôle de compétence du financement et un pôle de compétence de réalisation des travaux.

Ce dernier pôle regroupe des entreprises, des architectes, des maîtres d'œuvre, des coopératives d'artisans, des entreprises de construction..., sous la forme du « club des renovateurs BBC ». Il s'agit d'un réseau de professionnels formés et engagés sur des règles qui font l'objet d'une charte. Ils sont référencés par la Région comme des professionnels qualifiés et formés. A fin 2015, ce réseau réunit une cinquantaine de professionnels.

Ils interviennent au long du projet des particuliers :

- Pour faire réaliser par un bureau d'étude thermique des études (thermique mais aussi de structure pour définir les scénarios de rénovation et chiffrer le projet.
- D'orienter les demandes de devis vers les entreprises compétentes.



- Puis, au cours du chantier, de coordonner les corps d'état.
- D'être l'interlocuteur du ménage, en particulier en cas d'imprévus.

Ces professionnels peuvent être architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs, artisans, et doivent donc être accompagnés, en fonction de leurs points forts et points faibles.

Ainsi, si le point faible commun à tous les professionnels semble être la gestion administrative et financière, et la coopération avec les partenaires des autres pôles mis en œuvre par la Région, (du moins en début d'accompagnement), les architectes, maîtres d'œuvre et les entreprises générales ont aussi des points faibles sur l'expertise technique sur le volet de la rénovation BBC et les artisans ont une couverture d'assurance insuffisante et ont une capacité insuffisante à coordonner les corps de métier.

La procédure de recrutement du club repose sur : la constitution d'un dossier sur la base d'un cahier des charges (qui requiert notamment d'avoir déjà la qualification RGE), puis une audition devant un jury composé de représentants des organisations professionnelles, de l'ordre des architectes, des assureurs, de la DREAL et du Conseil Régional. Les critères de sélection reposent sur la capacité du professionnel à être chef de file/coordonnateur de la conduite des chantiers. Il s'agit donc de tester ses connaissances sur des problématiques thermiques (mises en œuvre de jonctions, migration de la vapeur d'eau...), mais aussi sa capacité à anticiper le déroulement des chantiers, à assurer l'interface entre les entreprises intervenant sur le chantier et les propriétaires. Une fois le nouveau membre du club agréé, le Conseil Régional charge un bureau d'étude d'effectuer des visites de chantier pour s'assurer du respect du cahier des charges (ce dernier imposant a minima au rénovateur BBC de réaliser une infiltrométrie en fin de chantier). Au total, environ 50% des professionnels qui déposent un dossier passent l'audition, 10% sont rejetés à ce stade, puis il y a encore environ 10% des professionnels qui ne sont pas maintenus dans le club à la suite de défaillances détectées sur les chantiers.

La Région organise également des rencontres entre organisations professionnelles, organismes de formation initiale et continue, organismes de qualification et de certification, les fabricants et fournisseurs, les partenaires collectivités et institutionnels régionaux et nationaux.

Les rénovateurs BBC s'appuient sur un tissu de 2037 entreprises RGE au 1<sup>er</sup> janvier 2016 (l'ex-Basse Normandie se place ainsi en 4<sup>e</sup> position dans le classement national). Le dispositif des Rénovateurs BBC a un effet d'entraînement sur l'ensemble du secteur (10 000 professionnels au total).

Chacun des Rénovateurs BBC participe à la promotion du dispositif régional : lorsqu'ils sont sollicités par les particuliers pour des travaux ponctuels, ils sont en mesure de les orienter vers des programmes de travaux plus amples, de leur recommander un auditeur agréé, et d'explicitier le dispositif de subvention régional.

## LES RETOURS D'EXPÉRIENCE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX

Les rénovations conformes au label BBC Effinergie Rénovation sont dès aujourd'hui une réalité sur le segment de l'habitat social en Normandie, avec 2 500 logements rénovés BBC entre 2007 et 2013. Ce recul permet de se baser sur des coûts moyens de rénovation de 30 k€ pour des logements collectifs et 35-45 k€ pour des maisons individuelles. Cela étant le coût complet des chantiers peut être bien supérieur en fonction de l'état initial du bâti (de 40 à 200 k€).

## LE BESOIN DE COUVERTURE D'ASSURANCE

La Région note que la souscription d'une assurance couvrant la responsabilité de la coordination du chantier par le Rénovateur BBC peut être un point bloquant, en particulier pour les artisans. Le Conseil Régional de Normandie est en discussion avec différents courtiers pour déterminer une couverture assurantielle de la fonction de « Rénovateur BBC » qui comporte une responsabilité de coordination complémentaire à l'activité principale du Rénovateur BBC.



## ÉNERGIES POSIT'IF EN ÎLE-DE-FRANCE

Créée à l'initiative de la Région Île-de-France, 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-Bievre, du Plateau de Saclay, de Sud-de-Seine et la Ville de Créteil et trois syndicats de gestion intercommunale de l'énergie : le SIPPAREC, le SIGEIF et le SDESM. Les actionnaires non-collectivités de la SEM sont la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse d'Épargne d'Île-de-France.

### SPÉCIALISATION SUR L'HABITAT COLLECTIF

Énergies POSIT'IF répond à des consultations initiées par des maîtres d'ouvrage d'immeubles d'habitation collective (copropriétés et logement social) afin de réaliser des opérations de rénovation énergétique globale et ambitieuse.

La copropriété, dont la gouvernance est règlementée par la loi de 1965, est une organisation atypique, mal comprise par les institutions et les organisations financières et considérée comme un environnement complexe, tant au plan juridique que financier. L'objectif de la SEM est d'être un outil pour débloquer le processus de décision en copropriété, en se concentrant sur les copropriétés de taille importante et avec chauffage collectif.

ENERGIES POSIT'IF influe sur la décision collective des copropriétés en apportant un « package » technique, et en facilitant le financement des travaux.

Le taux de transformation a un impact décisif sur l'équilibre économique de l'activité : il faut faire entrer tous les ans 100 copropriétés dans le processus pour espérer une concrétisation de 15 à 20 projets, conditionnée à un vote en assemblée générale.

L'approche des copropriétés suppose de bien comprendre la dynamique de groupe et les enjeux propres à chaque copropriété pour avoir une communication opérationnelle adaptée. L'aspect « performance énergétique » est rarement un bon point d'entrée de la communication, mais plutôt le confort, l'image (ex : ravalement de façade...).

En tant que mandataire de groupement, Energies POSIT'IF s'associe à des architectes, maîtres d'œuvre et bureaux d'études thermiques et fluides pour la réalisation d'audits globaux, de missions de maîtrise d'œuvre (conception, exécution) et de Contrats de Performance Énergétique.

### L'ENCHAÎNEMENT DES PRESTATIONS

- **La phase de pré-vente suppose de caractériser et qualifier** la copropriété (finance, impayés, gestion, gouvernance) sous forme de scoring et d'animer **l'expression des besoins communs** (enquêtes, diagnostic global, communication) et positionner ainsi la SEM comme **tiers de confiance** vis-à-vis de l'ensemble des acteurs.
- **Puis la SEM propose une intervention en deux temps : une tranche ferme qui couvre des études payantes** de l'avant-projet détaillé au Dossier de Consultation des Entreprises sont réalisées pour **définir un programme cohérent** avec dimension énergétique. En parallèle, la SEM mène une **AMO financière collective et individuelle (en partenariat avec des opérateurs d'OPAH le cas échéant)**, ce qui permet de faciliter le vote.
- **Une fois le projet prêt à lancer, la SEM propose sous forme de tranche conditionnelle la réalisation du chantier puis l'exploitation-maintenance avec des partenaires (maîtres d'œuvres, entreprises sélectionnées par appel d'offre).** Elle peut être ainsi mise en concurrence avec d'autres entreprises par la copropriété. Il est important à ce stade d'acter une **décision d'assemblée générale incontestable** (devis, choix, vote, emprunt, calendriers).

- **Au titre du financement, la SEM doit veiller à ce que le Syndic mette en place des appels de fonds individualisés après subrogation des subventions** (couvrant le « reste à charge »).
- **La SEM suit la réalisation du chantier technique** et effectue un contrôle de qualité.
- **A posteriori, il est important que la SEM continue de contrôler annuellement l'exécution des contrats** (pour rendre les créances incontestables) et surveille la gestion de la copropriété. Elle doit aussi organiser une logistique du traitement contentieux avec le syndic en cas de défaut de paiement par des copropriétaires et mesurer la performance économique à partir du suivi des charges et de la valorisation de l'immeuble.

### LE TIERS-FINANCEMENT ET LE PRÊT COLLECTIF

L'intervention de Energies POSIT'IF sous forme de tiers-financement est une démarche innovante, qui ne s'inscrit pas dans un cadre encore bien établi. Par conséquent, les premiers contrats avec les copropriétés sont réalisés dans une démarche expérimentale, visant à évaluer puis confirmer la valeur opérative du tiers-financement qui distinguent le positionnement d'Energies POSIT'IF, de l'offre bancaire en matière de financement.

Pour cela Energies POSIT'IF a besoin d'un agrément de l'ACPR mais aussi, le prêt collectif aux copropriétés devant obligatoirement être assorti d'une caution émise par un établissement bancaire ou par une société d'assurance, d'avoir accès à une telle offre, ce qui s'avère très difficile. Energies POSIT'IF a consulté l'ensemble des acteurs et n'a pu obtenir aucune offre de caution. Energies POSIT'IF développe également l'alternative d'une coopération avec des établissements bancaires tels que Domofinance ou le CFF, pour proposer aux copropriétaires un emprunt collectif souscrit par la copropriété.

La capacité à proposer un plan de financement individuel aux copropriétaires les plus fragiles, puis de consolider le plan de financement à l'échelle de la copropriété est un levier très important pour faire basculer la copropriété dans la réalisation du projet, mais représente aussi un impact important sur les coûts: le temps à passer à l'échelle des copropriétaires individuels, en plus de la gestion de projet avec le conseil syndical et le syndic, est plus important qu'anticipé lors de la conception de l'offre d'Energies POSIT'IF.

### LES RETOURS D'EXPÉRIENCE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX

Le montant des travaux ramené au lot de copropriété et le niveau d'économies d'énergie sont très dispersés. Les copropriétés ayant du mal à se lancer dans des investissements importants, l'état du bâti est en général assez délabré et les budgets individuels de travaux atteignent fréquemment 25 à 30 000 €, pour des gains énergétiques qui vont de 40 à 65%.

L'optimisation des coûts des rénovations, qu'il s'agisse de la maîtrise d'œuvre ou du prix des matériaux est aussi un chantier peu aisé.



## ARCHENERGIE

Archenergie a été créé il y a 4 ans à Bordeaux. L'entreprise se présente comme un « Intégrateur de rénovation énergétique » avec une double compétence de bureau d'étude thermique et de réalisation des travaux. Archenergie cherche à se démarquer de la concurrence sur les points suivants :

- Une offre globale clé en main et sur mesure.
- Une vision précise de l'impact des économies d'énergie.
- Un interlocuteur unique.
- Une garantie de performance (atteinte d'une nouvelle classe énergétique).

Archenergie a réalisé un chiffre d'affaire de 1,6 M€ en 2014 (300 chantiers, dont 100 permettant d'atteindre le niveau BBC et 100 autres permettant d'atteindre ce niveau par étape), son effectif était de 15 personnes. En parallèle Archenergie a mis au point sa stratégie commerciale, ses procédures et ses outils.

### LA FONCTION D'AUDIT

La réalisation d'un audit payant (700/900 euros) permet de sélectionner les ménages qui sont mûrs pour mener une rénovation. C'est l'occasion de concevoir le projet globalement : technique, coût et financement. Archenergie a eu l'occasion d'optimiser ses processus pour la réalisation des audits qui couvrent l'énergie (audit THC-c-ex+), l'étanchéité (infiltrométrie), une thermographie et la qualité de l'air (CO<sub>2</sub>, humidité, température). La tarification appliquée permet aujourd'hui de couvrir les coûts de cette prestation. Archenergie observe un taux de conversion des audits en travaux de 90%, mais en tenant compte d'un temps de latence très variable selon les dossiers (qui peut dépasser un an parfois).

La démarche d'Archenergie n'est pas de fixer un objectif de gain thermique, mais de déterminer les travaux en fonction du budget finançable par le ménage et en priorisant les travaux pour éviter de « tuer le gisement ».

### LA GARANTIE DE PERFORMANCE

Archenergie propose une garantie contractuelle couvrant l'atteinte d'une nouvelle classe énergétique (DPE). Cet engagement fait l'objet d'une couverture d'assurance.

### LE FINANCEMENT

Archenergie fournit une assistance à ses clients sur les démarches administratives et la recherche de fi-

nancements. Si le client n'obtient pas facilement un financement de sa banque, Archenergie a développé une relation privilégiée avec certaines banques, telles que le Crédit Coopératif, qui prend en compte les économies d'énergie dans l'étude du dossier. Ces banques partenaires s'avèrent aussi de bons prescripteurs.

Archenergie a fait une soixantaine de projets pour des ménages éligibles à l'Anah : cela entraîne pour Archenergie un décalage de trésorerie en attendant le paiement des subventions, ce qui constitue clairement une limite au nombre de dossiers avec un financement de l'ANAH qui peuvent être réalisés.

### LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Archenergie travaille avec quelques dizaines de sous-traitants artisans, qui trouvent un intérêt à se spécialiser sur la réalisation des travaux et laisser à Archenergie la planification des projets, la réalisation des plans, les achats groupés, etc.

### LE SUIVI POST-TRAVAUX

Archenergie suit aussi les consommations de ses clients à l'issue des travaux, mais n'a pas investi dans un outil de télérelève : le constat est que les clients assurent eux-mêmes le contrôle de leurs consommations.

### LES RETOURS D'EXPÉRIENCE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX

L'activité d'Archenergie montre que pour rénover une maison individuelle des années 50-60 de 100 m<sup>2</sup> au niveau BBC, un budget de 35 k€ à 40 k€ est nécessaire. Le coût moyen d'un projet de rénovation est d'environ 20 000 euros.

**ANNEXE 2**

## LE RÉSEAU PROCIVIS : L'ACTION DES SACICAP

**Les SACICAP sont les actionnaires de référence du groupe Crédit Immobilier de France et des sociétés immobilières affiliées au réseau PROCIVIS Immobilier. Membres de l'USH et sociétés coopératives elles consacrent l'essentiel des dividendes reçus de leurs filiales à des actions de constructions ou de financements réservés aux personnes les plus modestes.**

Dans le cadre de la convention signée en avril 2007 entre l'État et l'UES-AP (organisme fédérateur des SACICAP) et son avenant de décembre 2010, les SACICAP se sont engagées, collectivement et sur une période de 10 ans, à développer leur activité de Missions Sociales consistant à favoriser le financement des logements des ménages très modestes :

- pour l'accès à la propriété : accession très sociale, développement de la mixité sociale dans les quartiers de renouvellement urbain, vente HLM aux locataires, portage foncier ;
- pour l'accès ou le maintien dans des conditions d'habitat décentes et adaptées des propriétaires occupants : sortie d'habitat indigne et mises aux normes de décence, adaptation des logements à l'âge et au handicap, lutte contre la précarité énergétique et aide à la rénovation thermique.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les SACICAP ont ainsi financé, sur leurs fonds propres, par des prêts et avances sans intérêts :

- 281,2 Millions d'Euros pour 22 251 ménages et 1,065 Milliards de travaux générés.
- Ces financements sont mobilisés en soutien et accompagnement de politiques publiques en faveur du logement et font l'objet de conventions partenariales avec les régions, départements, agglomérations... : 772 étaient en cours en 2015 portant un engagement des SACICAP à hauteur de 26,6 Millions €.

Depuis 2011 et le lancement par l'Anah du programme de lutte contre la précarité énergétique « Habiter Mieux », la part des financements accordés par les SACICAP sur les opérations de rénovations énergétiques n'a cessé de croître (sur les 281,2 M€ d'encours à fin 2015 : 47,6 M€ correspondent à des prêts accordés à 4 164 ménages). Ainsi, les SACICAP sont, à ce jour, les premiers intervenants, parmi l'ensemble des financeurs

privés, dans le champ du financement de travaux des ménages très modestes. Intervenant sur leurs fonds propres, les SACICAP ont financé, quasi exclusivement, des publics exclus des circuits de prêts classiques (du fait de leurs ressources, âge, précarité...). Pour autant leurs pertes sont très faibles car les SACICAP ont développé des partenariats et des méthodes d'octroi et de gestion parfaitement adaptées aux spécificités de leurs interventions.

La limite de leur action est aujourd'hui, essentiellement, celle de leurs disponibilités financières qui, bien qu'encre à hauteur d'environ 17M€ annuels, demeurent insuffisantes au regard des besoins grandissants, notamment dans le domaine des travaux d'économies d'énergie. L'essentiel des ressources des SACICAP provenaient en effet du versement des dividendes par leur filiale Crédit Immobilier de France, dont la mise en extinction, intervenue en 2013, a entraîné l'arrêt.

L'une des premières orientations prises par certaines SACICAP pour y faire face, a été de concentrer leurs interventions sur des prêts courts termes en privilégiant le préfinancement des avances des subventions obtenues sur travaux. Compte tenu d'une rotation des fonds ainsi accélérée, à enveloppe égale, les dossiers financés sont plus nombreux.

L'effet de levier reste réel et bien souvent déterminant pour l'engagement de travaux : le système d'avances de subvention proposé par l'Anah ne permet, en effet, pas de lever complètement l'impasse de trésorerie dans laquelle se retrouvent les propriétaires. Le besoin de préfinancement est, en outre, d'autant plus fort que le taux d'aide est élevé, ce qui est souvent le cas dans le cadre de politiques d'aides indexées au niveau de performance énergétique atteint ou à la faiblesse des ressources du bénéficiaire.



D'autres formes d'intervention ont également été développées par certaines SACICAP :

- gestion de fonds d'avances mis en place par plusieurs partenaires : Région et SACICAP pour l'exemple de l'Aquitaine et d'autres projets sont en montage aux échelles départementales et régionales.
- Implication dans les projets de SPEE et PTRE : le partenariat est financier, par contribution des SACICAP aux côtés des fonds publics et des prêts bancaires, mais aussi technique avec l'apport de l'expérience et du savoir faire des équipes des SACICAP dans les montages financiers : l'exemple Alsacien est une référence.

Des collaborations de ce type existent aussi, de manière plus limitée, dans le cadre de la mise en œuvre des Missions Sociales et des conventions locales. A minima les SACICAP assurent, en effet, au travers des prêts qu'elles consentent :

- un contrôle des capacités de financement des projets ;
- le regroupement sous un financement unique (le prêt SACICAP, débloqué directement auprès des entreprises) des multiples subventions obtenues sur un projet (la SACICAP ayant la charge de récupérer les sommes avancées auprès de chaque financeur ensuite).

Ces nouveaux modes d'action préfigurent l'implication que les SACICAP pourraient avoir au sein des des Sociétés de tiers financement que plusieurs Régions envisagent. Au niveau national une réflexion est en cours sur ces prises de participations des SACICAP qui seraient à la fois techniques et financières.

Plus généralement, plusieurs pistes sont ouvertes sur l'évolution des activités de Missions Sociales des SACICAP qui devraient pouvoir bénéficier de nouveaux moyens financiers dès 2018. Le plan de résolution ordonnée de l'activité de crédit, ratifié par la commission européenne le 27 novembre 2013 prévoit, toutefois un retour possible de dividendes à compter de 2018, à la condition qu'un certain nombre d'obligations et de conditions soient remplies, ce qui est à ce jour le cas et invite les SACICAP à réfléchir à des modalités d'actions Missions Sociales renouvelées.

Parmi les enjeux d'une intervention renouvelée :

- L'accompagnement des politiques « habitat » prioritaires, au premier rang desquelles la lutte contre la précarité énergétique et les objectifs de massification qui y sont désormais attachés. L'adaptation des logements au vieillissement et le traitement des copropriétés sont les 2 autres axes présents aux réflexions en cours.
- La définition d'un projet collectif qui s'appuie sur l'organisation décentralisée du réseau des SACICAP et qui puisse ainsi capitaliser sur les pratiques et partenariats déjà établis et s'adapter aux nouveaux dispositifs d'intervention, localement et notamment régionalement, définis.



### ANNEXE 3

## FICHE RÉSUMÉE SUR LE PROGRAMME EFFIZIENZHAUS DE LA KfW\*

\*Source principale: Armines, Ademe Concerted Action – Energy Efficiency Directive: Assistance à la participation française à la deuxième action concertée relative à la directive Efficacité Énergétique. Etudes de cas sur les programmes Green Deal et de la KfW (Bruno Duplessis, Olivier Gresmou, Bernard Bourges, Jean-Sébastien Broc – Nov. 2014.

**En Allemagne comme en France, l'atteinte des objectifs 2030 passe par la stimulation des investissements et par une transformation du marché des travaux de rénovation, permettant de réduire le niveau des incitations publiques et de les concentrer sur des aides aux ménages les plus précaires.**

L'Allemagne a mis en œuvre un mécanisme attractif, depuis plus de 20 ans, qui est orchestré par la KfW. Ces aides ont progressivement augmentées et on observe de fortes réticences des associations de consommateurs et de la classe politique à accepter la réduction des enveloppes de financement public qui y sont consacrées. Il est difficile de sortir d'un schéma d'aide auquel les acteurs se sont adaptés...

L'enveloppe prévue pour les aides de la KfW représente de l'ordre de 1,5 milliard d'euros par an en moyenne depuis 2006. Ces ressources ont varié en fonction des ressources affectées (budget fédéral utilisé en complément/substitution aux ressources anticipées sur l'ETS), à la suite de l'effondrement du cours des certificats carbone<sup>57</sup>. Comme en France, les collectivités abondent ce dispositif national en fonction de leurs priorités locales concernant le logement et l'énergie. Mais il est difficile d'évaluer le montant de ces financements publics locaux.

La volumétrie des rénovations en Allemagne serait de 60 000 à 130 000 rénovations globales /an, à rapporter à un parc de 36 millions de logements. Le taux de rénovation serait de l'ordre de 1% du parc résidentiel dont 0,3% pour les rénovations globales équivalent au niveau BBC rénovation en France.

Le dispositif allemand est caractérisé par l'articulation de quatre volets complémentaires :

### LES INCITATIONS À LA RÉALISATION DE TRAVAUX

Elles sont constituées de bonifications de prêts et d'aides aux rénovations mises en œuvre par la KfW :

- **La plupart des aides sont octroyées sous forme de réduction des remboursements de prêts** (le versement des subventions seules étant subordonné à la réalisation des travaux et par conséquent à l'avance de ces sommes par les ménages).

- Les subventions directes associées au programme sont croissantes en fonction de la cible de consommation énergétique post-travaux. Le niveau minimum à atteindre correspond à peu près au niveau BBC Rénovation en France. À ce niveau correspond une aide de 7,5% des travaux (plafonnée à 9375 €). Le niveau EH 55 (le plus ambitieux) donne droit à une subvention de 25% des travaux plafonnée à 18750 €<sup>57</sup>.

### UN PRÊT BONIFIÉ

- Le montant des prêts de la KfW peut aller jusqu'à 120 k€ pour les rénovations les moins ambitieuses à 175 k€ pour les rénovations les plus ambitieuses. Le montant relativement élevé de ces prêts s'explique du fait qu'ils concernent en général 2 à 4 logements, la caractéristique de l'habitat en Allemagne étant d'être majoritairement composé de petites copropriétés.
- La durée des prêts est longue (couramment 20 ans, pouvant atteindre 30 ans).
- Les prêts bénéficient d'une bonification de taux, limitées sur une période de 10 ans (son impact sur l'attractivité du dispositif est limité par rapport à l'élément d'aide).
- La réduction des remboursements correspondant à l'aide n'est acquise qu'une fois que la conformité des travaux à l'objectif thermique a été contrôlée.

### L'OBLIGATION D'UNE VÉRIFICATION PAR UN CONSEILLER INDÉPENDANT

La demande spontanée de diagnostic/conseils est très faible. Mais depuis 2006, le programme de la KfW est accessible à la condition que **les travaux soient réalisés par des professionnels et soient validés par un expert thermicien agréé (avant et après la réalisation des travaux)**. Le coût de cette intervention

57. Ces niveaux de subvention sont minorés si la subvention est combinée à un prêt. Données de 2014.

est estimé entre 2 et 5% du montant des travaux<sup>58</sup>. Les aides couvrent également l'intervention de l'expert thermicien agréé (elles couvrent 50% du coût des audits énergétiques — qui sont plus approfondis que les DPE — et de la maîtrise d'œuvre, plafonné à 4 000 €).

L'instauration de cette obligation (intervenue progressivement de 2006 à 2009) a conduit au développement de réseaux de plus de 12 000 experts thermiciens agréés.

### UNE DISTRIBUTION DES FINANCEMENTS PAR LES RÉSEAUX BANCAIRES

Le prêt bonifié grâce à la KfW est distribué par les réseaux bancaires, selon des modalités qui conviennent aux banques commerciales :

- Le dispositif prévoit des plafonds des prêts (50 000 € et 75 000 €), ce qui favorise la vente de prêts complémentaires par les banques.
- La KfW n'intervient pas dans la relation banque-client, elle n'influe ni sur le positionnement commercial, ni sur l'évaluation de la solvabilité, puis elle n'intervient pas non plus sur la gestion des prêts.
- La rémunération des banques (de 0,75% en 2013) couvre adéquatement leurs coûts de gestion (limités à la collecte des factures).
- Les banques ne sont pas concernées par la vérification de la conformité des travaux, ni par l'octroi et la gestion des aides.
- Le dispositif fait l'objet de formations dispensées gratuitement aux conseillers de clientèle des réseaux bancaires.

**De fait, les banques commerciales sont devenues d'importants prescripteurs du programme EffizienzHaus et du prêt réglementé de la KfW lorsque leurs clients se renseignent pour la réalisation de travaux.**

### UNE MARQUE DE PORTÉE NATIONALE QUI ORIENTE L'OFFRE ET LA DEMANDE DE TRAVAUX

Les critères techniques fixés pour l'accès au financement s'imposent comme des labels de performance énergétique, notamment reconnus lors de transactions immobilières. Ainsi le label Effizienzhaus (EH) qui prend en compte le niveau de consommation d'énergie primaire et le coefficient global de transmission des pertes thermiques, encourage une approche globale de l'efficacité énergétique et incite à l'isolation par rapport aux systèmes thermiques et les substitutions d'énergie.

La DENA (équivalent de l'Ademe) cible sa communication vers les professionnels et les experts agréés (dont elle tient le registre), qui sont de véritables relais de cette communication vis-à-vis des ménages.

<sup>58</sup>. I/DDRI  
Working paper:  
La rénovation thermique des bâtiments en France et en Allemagne : quels enseignements pour le débat sur la transition énergétique ?  
— Andreas Rüdinger.

ANNEXE 4



## ENERGIESPRONG AUX PAYS-BAS

La démarche d'EnergieSprong, initiée aux Pays-Bas par une équipe de «développeurs de marché» soutenue et financée au départ par le gouvernement. Cette structure, de format associatif et dotée d'un budget de 40 M€, a eu pour mandat de « changer le marché de la rénovation énergétique pour permettre la transition énergétique ». Elle a constitué une équipe de conseils, indépendante des acteurs de marché, des bailleurs sociaux et du gouvernement.

Le parti-pris est de faire émerger un nouveau marché de la rénovation énergétique lourde en traitant d'un coup tous les freins : par une baisse drastique des prix des travaux, réalisés en une semaine et en site occupé, en apportant une garantie de performance énergétique sur 30 ans, et un tiers-financement para-public. En outre, EnergieSprong cherche à rendre la rénovation attrayante pour les occupants (choix des façades, rénovation de la cuisine « offerte »...).

Le projet EnergieSprong démarre à peine en France : il devrait en premier lieu concerner des bailleurs sociaux pour concentrer la conduite du projet sur un nombre restreint de maîtres d'ouvrage.

Un financement européen est dédié à l'étude de faisabilité de la réplique de cette démarche en France (la démarche se développe également au Royaume Uni : voir : [www.energiesprong.eu](http://www.energiesprong.eu)). L'objectif est de créer un nouveau marché en France, en considérant qu'une réduction du coût de la facture énergétique de 2 G€/an crée une opportunité de nouveaux marchés de 2 G€ pour des offres de rénovation permettant d'atteindre les objectifs ci-dessus.

Les aspects innovants de la démarche d'EnergieSprong concernent également le mode d'intégration du secteur des entreprises au projet. Ainsi, EnergieSprong a adopté une procédure de dialogue compétitif ouvert avec les entreprises : sur des lots à chaque fois constitués de façon à permettre des réponses homogènes sur des séries, les entreprises ont toute latitude pour atteindre des résultats de niveaux de performance normative, de durée maximum des chantiers, de coût/m<sup>2</sup>. Les consultations donnent lieu à une présentation publique des solutions proposées. Les lauréats se voient ensuite proposer une commande sur des critères plus exigeants que lors du premier « round » en utilisant l'ensemble des propositions remises. Puis le processus est réitéré sur de nouveaux lots...

**ANNEXE 5****POINTS COMPLÉMENTAIRES AU DIAGNOSTIC**

(PARTIE 4 DU RAPPORT)

**LE RÉSEAU DES POINTS RÉNOVATION INFO SERVICE ET LES PLATEFORMES TERRITORIALES DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

Le Plan de Rénovation Énergétique de l'Habitat lancé par le gouvernement en 2013 s'est matérialisé par un site internet et un numéro unique conçus pour orienter les particuliers vers le réseau de « Points Info Rénovation Service » (PRIS), constitué de nombreux acteurs qui relèvent pour l'essentiel du secteur associatif et qui sont financés par les collectivités et les agences de l'État (Ademe, Anah et ANIL).

Ces associations développent une activité d'Espaces info-Energie (EIE : conseil sur les économies d'énergie, les aides et incitations à la réalisation de travaux, les matériaux et équipements performants...) financée par l'Ademe et les Régions, d'ADIL (agences départementales pour l'information sur le logement<sup>59</sup>) ou de CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement qui promeuvent la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement). Elles peuvent également avoir un statut d'ALEC (Agences Locales de l'Énergie et du Climat, qui regroupent en leur sein les collectivités territoriales, chambres consulaires, associations de consommateurs ou de protection de l'environnement, les fédérations de professionnels et d'autres partenaires sur des projets ayant trait à l'énergie et notamment l'efficacité énergétique)...

Les opérateurs agréés par l'ANAH pour conduire les OPAH et qui sont également pour l'essentiel des structures associatives réunies dans le réseau Soliha ainsi que quelques bureaux d'étude privés, sont également considérés comme des PRIS pour les ménages dont les revenus les rendent éligibles aux aides de l'Anah.

La plupart des conseils régionaux ont souhaité développer des « Plateformes de la Rénovation Énergétique » (PTRE) avec le soutien de l'Ademe, pour inciter les collectivités à déployer une activité de conseil qui s'étende au pilotage des travaux, à la définition de plans de financement, voire au suivi des consommations, périmètre qui correspond aux Services Intégrés ou coordonnés de la Rénovation Énergétique décrit en partie 4 de ce rapport. Ces projets ont fait l'objet

d'appels à manifestation d'intérêt lancés en amont du processus d'élaboration de la loi TE-CV. Figure désormais à l'Article 22 de la loi une définition des PTRE qui décrit un premier niveau d'activité « des missions d'accueil, d'information et de conseil du consommateur » qui doit être proposé gratuitement.

Il apparaît possible pour une plateforme de proposer des services complémentaires et accessoires au service public défini par la loi, dès lors qu'ils présentent un intérêt public. L'objectif initial de nombre de collectivités est de compléter ce premier niveau de conseil et d'information par des prestations qui relèvent de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage payantes, permettant d'équilibrer le modèle économique de la PTRE.

Mais sur le terrain, articuler des missions gratuites et des prestations complémentaires payantes peut apparaître délicat car les acteurs concernés composent des réseaux de culture et d'organisation assez différentes. Ils peuvent dans certaines collectivités être amenés à collaborer à des projets locaux comme des « maisons de l'Habitat » mais de manière générale, on observe un défaut d'intégration de ces acteurs dans des politiques coordonnées.

**LE DÉVELOPPEMENT DE FORMATIONS DESTINÉES AUX PROFESSIONNELS DU BÂTIMENT**

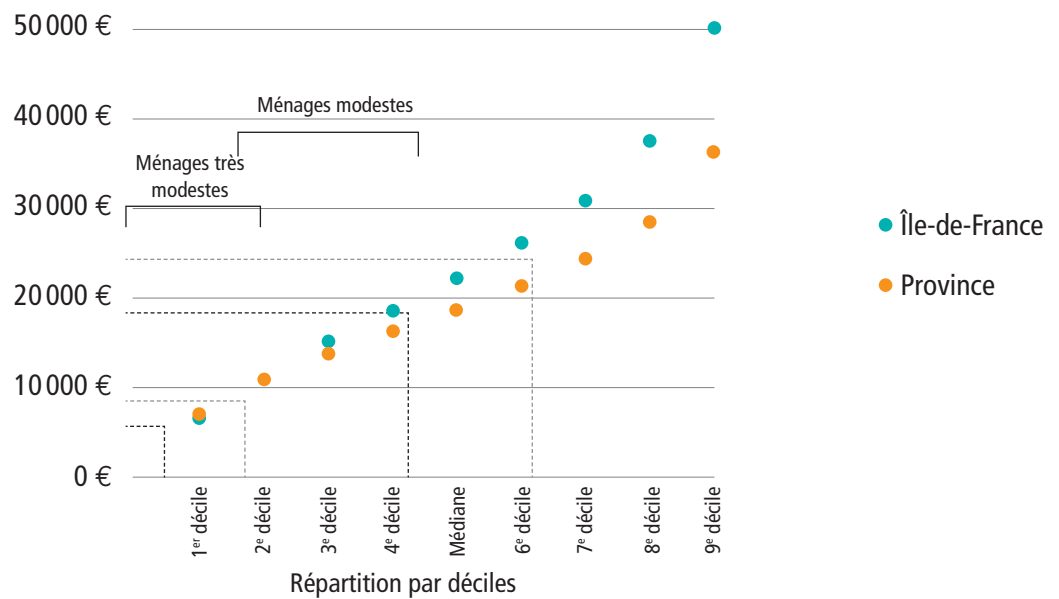
Les dispositifs-phare sont : le programme PACTE qui vise à mobiliser les acteurs de la rénovation pour moderniser la filière en faisant évoluer les Règles de l'art de mise en œuvre au regard des exigences d'efficacité énergétique et développer les outils pédagogiques de mise en œuvre et d'autocontrôle pour toutes les tailles de chantiers<sup>60</sup>, le dispositif Praxibat qui permet de mailler le territoire de plateaux techniques et de former les formateurs et le programme FEEBAT, financé par la valorisation de certificats d'économie d'énergie en complément des fonds de la formation professionnelle. Ce programme est composé de modules ouverts aux chefs d'entreprise, conducteurs de travaux, salariés et artisans, dont un module de qualification en vue d'obtenir la mention « RGE ».

<sup>59</sup>. L'article L.366-1 du CCH définit les missions des ADIL : information et conseil gratuit auprès du public sur les droits et obligations des particuliers, les conditions d'accès au parc locatif et les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accès à la propriété.

<sup>60</sup>. Ce programme est relié au Plan pour la Transition Numérique dans le Bâtiment (PTNB) qui prépare le déploiement du numérique dans toute la filière du bâtiment et en particulier dans les petites structures.



Revenu fiscal annuel des ménages (par unité de consommation)



## LES LABELS

La mention RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) est une démarche volontaire permettant à son détenteur d'être référencé sur le site d'information des PRIS : [www.renovation-info-service.gouv.fr](http://www.renovation-info-service.gouv.fr) et de faire bénéficier ses clients des aides à la rénovation énergétique : l'éco-prêt à taux zéro, et le crédit d'impôt développement durable (cf. ci-après). Cette mention est délivrée par les organismes accrédités par le COFRAC<sup>61</sup>. L'ensemble des démarches — incluant le contrôle des réalisations — représente un investissement d'environ 1 000 € pour un artisan pour une certification attribuée pour 4 ans. Qualibat a annoncé fin 2015 un peu plus de 60 000 entreprises qualifiées, dont 47 000 ayant la mention RGE.

Cela étant, la mention RGE ne garantit pas l'honnêteté des pratiques commerciales des professionnels qui la détiennent, ainsi que noté sur le site de la DGCCRF à la suite d'une enquête publiée en novembre 2015<sup>62</sup>.

## LE DISPOSITIF DES AIDES À LA PIERRE DE L'ANAH ET LES SUBVENTIONS COMPLÉMENTAIRES DES COLLECTIVITÉS

Le dispositif d'aide à la pierre est réservé aux ménages propriétaires occupants, dont les revenus sont inférieurs à un plafond calculé en fonction des revenus<sup>63</sup> et de

la composition du ménage, ainsi qu'aux propriétaires bailleurs qui acceptent de louer leur logement selon une convention à loyer plafonné à des locataires dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources.

## Les volumes financiers

Le programme « Habiter mieux » a permis de rénover 50 000 logements en 2015, au profit de ménages principalement très modestes (90%) correspondant aux quatre premiers déciles de revenu fiscal des ménages. L'Anah a également financé la réhabilitation de 10 000 logements individuels insalubres et de 17 000 logements en copropriétés en difficulté.

L'enveloppe financière consacrée par l'Anah à l'amélioration du parc privé de logements a représenté 675,5 millions d'euros<sup>64</sup> et cette enveloppe paraît difficilement extensible<sup>65</sup>.

L'Anah a cherché en 2014 à faciliter la réalisation de travaux par les ménages aux revenus intermédiaires en rehaussant les plafonds considérés pour définir les ménages dits « modestes » et « très modestes ».

Les barèmes de l'ANAH définissant les ménages aux revenus très modestes correspondent aux 2 premiers déciles environ de la répartition des ménages selon leur revenu fiscal par unité de consommation ; les ménages

61. Comité Français d'Accréditation.

62. [www.economie.gouv.fr/dgccrf/energies-nouvelles-renouvelables](http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/energies-nouvelles-renouvelables)

63. Revenu fiscal de référence de l'année N-2.

64. Dont 11,2 millions d'euros accordés aux maîtres d'ouvrage publics pour la résorption de l'habitat insalubre.

65. Il conviendrait en outre de prendre en compte les subventions versées par les collectivités et leur contribution au financement de l'ingénierie mais nous ne disposons pas de données compilées.

aux revenus modestes se situent du 2<sup>e</sup> décile jusqu'à la moitié du 4<sup>e</sup> décile, selon la composition du ménage<sup>66</sup>.

Appliqué à la population des ménages propriétaires, ces plafonds rendent en théorie éligible une large proportion du public. Mais les aides de l'Anah ont dans les fait été recentrées sur les ménages « très modestes » dès juillet 2014, par manque de crédits. Cette situation a accru les difficultés des opérateurs sur le terrain, ayant instruit des dossiers qui ne pouvaient plus bénéficier de subventions et provoque la frustration des ménages concernés.

## LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES AIDES À LA PIERRE

### Le niveau des aides

Les subventions reposent sur un barème de subventions qui se calcule en fonction de la qualification des travaux : les travaux lourds permettant de résoudre une situation d'habitat indigne<sup>67</sup>, les travaux de lutte contre la précarité énergétique, qui sont conditionnés à l'amélioration des performances énergétiques d'au moins 25% (ces travaux supposent un accompagnement dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG) et les travaux permettant l'autonomie des personnes handicapées et/ou vieillissantes<sup>68</sup>.

Les subventions concernant les projets de **travaux lourds** sont fixées à 50% du montant des travaux HT et plafonnés à 50 000 € HT et pour les **travaux d'amélioration** : à 50% pour les ménages aux ressources très modestes, 35% pour les ménages aux ressources modestes, des travaux HT plafonnés à 20 000 €.

Les travaux de lutte contre l'efficacité énergétique donnent droit en outre depuis 2014 à une prime complémentaire du programme « Habiter mieux » créé par l'État dans le cadre des Investissements d'avenir et géré par l'Anah. Cette Aide de Solidarité Ecologique (ASE), d'un montant de 1 600 à 2 000 € visait à aider 300 000 propriétaires occupants ; elle peut être abondée par les collectivités (Communes, Conseils Généraux).

### Le délai de versement des aides

Pour les ménages bénéficiaires d'aides, la difficulté est de préfinancer ces aides qui ne sont versées que plusieurs mois après la demande de paiement du premier acompte du contrat de réalisation des travaux. L'Anah a certes amélioré son intervention pour limiter le délai entre la réalisation des travaux et le versement des subventions mais les remontées de terrain montrent que les délais d'instruction des dossiers ne sont pas identiques partout, qu'il y a des périodes de travail plus ou moins chargées etc. **Il est donc malgré tout difficile de boucler le plan de financement pour les ménages très modestes.**

### L'ingénierie des programmes de l'Anah

L'instruction des dossiers de subvention se fait dans le cadre d'un accompagnement des ménages assuré gratuitement dans le périmètre des OPAH et PIG<sup>69</sup>. La conduite des OPAH sur le terrain est financée au maximum à 50% par l'Anah, avec un plafond annuel (HT) variant entre 200 000 € et 250 000 € selon le type de prestations. Le niveau de subvention individuelle pour couvrir ces prestations est de l'ordre de 800 € pour l'accompagnement à la réalisation de travaux lourds, 560 € pour les travaux éligibles au programme « Habiter Mieux ».

Cet accompagnement couvre le diagnostic de l'habitation, l'information des ménages sur les travaux éligibles aux aides, la conception du projet : plan de financement et montage du dossier de paiement des subventions. **Il peut manquer de technicité concernant l'amélioration thermique, compte-tenu d'objectifs d'amélioration de l'efficacité énergétique limitée à 25%. D'autre part, cet accompagnement s'arrête en général à la fin des travaux, alors qu'il apparaît important d'intégrer le suivi des consommations et la sensibilisation au bon usage des bâtiments par les ménages occupants.**

### Les incitations fiscales

Le **Crédit d'Impôt Transition Énergétique (CITE)** permet aux ménages de réduire leur impôt sur le revenu d'une partie des dépenses d'équipements occasionnées lors de travaux d'amélioration énergétique réalisés dans leur

<sup>66</sup>. Chiffres clés - Revenus - Niveaux de vie - Patrimoine (Revenus fiscaux localisés des ménages). © Insee. Source : Insee-DGFiP, Revenus fiscaux localisés des ménages Base 2011.

<sup>67</sup>. Définition faisant recours à une grille d'évaluation.

<sup>68</sup>. Les travaux peuvent en outre être financés par les Prestations de compensation du handicap.

<sup>69</sup>. Les OPAH (Opérations programmées d'amélioration de l'habitat) se déclinent en plusieurs catégories appliquées à des enjeux des particuliers : logements insalubres, problèmes de santé publique, économies d'énergie dans les logements, territoires ruraux en dévitalisation, copropriétés en difficulté... et sont déployées généralement à l'échelle infra-départementale. L'objectif du PIG (Programme d'intérêt général) est de promouvoir des actions d'intérêt général, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Les PIG sont déployés à l'échelle des départements.

habitation principale des travaux sur parties communes en copropriété.

Il s'agit du dispositif bénéficiant de la meilleure visibilité de la part du grand public, en dépit des modifications, années après années, de la liste des équipements et travaux éligibles, de la baisse du taux de déduction applicable et de la variabilité des possibilités de cumuler le crédit d'impôt avec les autres aides.

La tendance depuis 2014 est de généraliser le CITE à des travaux élémentaires et de ne pas favoriser les travaux visant un objectif thermique ou même réalisés en bouquet. **Le CITE est donc devenu une mesure de soutien général du secteur de la rénovation plutôt qu'une mesure incitative à des travaux ambitieux.**

Le gouvernement a annoncé le cumul du CITE avec l'Eco-PTZ sans condition de ressource à compter du 1er mars 2016.

Pour autant, l'effet du crédit d'impôt sur le « passage à l'acte » est limité du fait qu'il est perçu plus d'un an après les travaux, en moyenne. Il ne permet de favoriser la réalisation de travaux que dans les cas où les ménages peuvent en assurer le préfinancement. Le crédit d'impôt représente un versement pour les personnes non-imposables à l'impôt sur le revenu, et une réduction d'impôt pour ceux qui le sont. Dans ce dernier cas, il n'y a pas de flux monétaire correspondant au crédit d'impôt.

**La TVA à 5,5%** constitue un avantage très important, mais les nombreuses variations du taux de TVA applicable aux travaux de rénovation confèrent à cette mesure un caractère quelque peu sursitaire : le taux de TVA est passé de 5,5% pour tous les travaux de rénovation, à 7% du 1er janvier 2012 au 31 décembre 2013 puis à 10%, sauf les travaux d'efficacité thermique pour lesquels la TVA est redescendue à 5,5% depuis le premier janvier 2014.

**L'exonération de la taxe foncière ou d'habitation** peut être décidée par chaque commune<sup>70</sup> au bénéfice des propriétaires/occupants de logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration de leur efficacité énergétique. Cette disposition n'est cependant appliquée que par très peu de communes.

## L'OFFRE BANCAIRE

Les banques et établissements financiers assignent une place très variable aux financements dans leur modèle d'affaire :

### La gamme des prêts bancaires pour les travaux de rénovation

Les banques considèrent que leur gamme de financements est adaptée à la demande sur le terrain et à leur politique de crédit. Cette gamme se présente en deux catégories de prêts encadrées par le Code de la Consommation :

- **les crédits à la consommation** (ou prêts personnels) : rapides à mettre en place, ils ne sont pas assortis de sûretés<sup>71</sup>, comportent des marges relativement élevées et sont proposés pour des durées courtes. Ces prêts personnels sont adaptés aux travaux ponctuels ;
- **les prêts immobiliers** : proposés pour des durées longues, avec des taux plus bas, en contrepartie de sûretés réelles ou de cautions, ce qui requiert une procédure d'instruction plus complexe. Ces prêts immobiliers peuvent être proposés pour les chantiers les plus coûteux. Le seuil des prêts immobiliers est réglementairement de 21 k€ mais les montants de prêts immobiliers sont en général beaucoup plus importants.

Les banques ne sont pas conduites à distinguer les travaux de rénovation énergétiques des autres types de travaux car ils ne correspondent pas à une demande spécifique de la part des particuliers emprunteurs ou des professionnels prescripteurs. Mis à part les prêts réglementés tel que l'Eco-PTZ, abordée ci-dessous, **les banques ne sont pas enclines à proposer de produit spécifique pour le financement de la rénovation énergétique car leurs procédures de gestion sont en outre adaptées à de larges portefeuilles de crédits dont les caractéristiques sont d'être fongibles, en ce qui concerne le monitoring des risques et le refinancement.**

**Par exception, le Crédit Coopératif et quelques établissements de taille plus réduite, des banques axées sur le développement durable, sont en mesure de tracer dans leurs portefeuilles de prêts ceux correspondant aux critères de leurs épargnants pour justifier d'emplois correspondant aux montants collectés.**

<sup>70</sup>. <http://ecocitoyens.ademe.fr/financer-mon-projet/renovation/exoneration-de-la-taxe-fonciere>

<sup>71</sup>. Par exemple une caution ou bien une hypothèque.

### Toutes les banques appliquent des critères de solvabilité comparables

Ces critères concernent :

- Le niveau d'endettement : les charges de remboursement doivent être inférieures à 30 à 33% du revenu net.
- Le « Reste à charge » (c'est-à-dire le revenu net des ménages moins les charges de remboursement) doit être supérieur à un montant forfaitaire équivalent au RSA.

Ces règles s'appliquent à tous les prêts et sont difficiles à modifier car elles découlent de normes qui sont structurantes et conditionnent l'organisation commerciale, la conception des applications informatiques, les reportings réglementaires et l'allocation des fonds propres.

**Le fait de prendre en compte les économies d'énergie liées au projet de rénovation pour évaluer la capacité de remboursement des ménages n'entre pas dans ces règles. Il ressortit plutôt à l'approche du micro-crédit** qui repose sur une étude du budget des ménages en tenant compte de la structure des revenus et de l'ensemble des dépenses contraintes, mais aussi de l'impact du projet sur le budget familial, et suppose un accompagnement en prévention des difficultés.

### L'offre de financement dans le contexte des copropriétés

La plupart des copropriétaires ont recours à des prêts individuels pour financer les travaux en copropriété. Des prêts collectifs sont également distribués par les établissements de crédit spécialisés : essentiellement le Crédit Foncier et plus récemment Domofinance. Ces financements présentent l'avantage d'être plus facilement accessibles aux personnes âgées, car ils ne sont pas assortis obligatoirement d'assurances Décès Invalidité Temporaire.

Pour favoriser ces financements aux copropriétés, notamment sous la forme particulière de l'Eco-PTZ collectif, des modifications législatives ont été introduites en 2014 avec la Loi Warsmann permettant « la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires

décidant d'y participer ». Ce prêt est certes collectif mais pour autant, il évite toute solidarité entre les copropriétaires-emprunteurs : le défaut de paiement de chaque copropriétaire est obligatoirement couvert par une société de caution mutuelle.

### Les prêts règlementés<sup>72</sup> représentent de faibles volumes

- L'Eco-PTZ<sup>73</sup>, prêt règlementé dédié aux travaux d'économie d'énergie, était la mesure-phare du Grenelle de l'Environnement en 2007-2008. Il est depuis de moins en moins distribué par les banques : 23 600 dossiers en 2015, d'un montant moyen de 17 300 €.

Selon les banques, l'intérêt commercial du taux zéro est annihilé par des modalités d'instruction jugées trop complexes, y compris le contrôle des conditions d'éligibilité, et par des marges jugées trop faibles.

Depuis janvier 2015, le signe RGE est devenu obligatoire pour que les travaux soient éligibles à l'Eco-PTZ et l'aspect technique de l'éligibilité des Eco-PTZ est validé par eux, cette responsabilité n'incombant plus aux banques.

**Pour autant, le nombre d'ECO-PTZ distribués reste très faible. Pour améliorer son attractivité le Gouvernement a annoncé que l'ECO-PTZ est redevenu cumulable avec le CITE depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016.**

L'« éco-prêt à taux zéro collectif », qui devait être créé déjà par la loi de finance 2012, est destiné à simplifier le montage des dossiers d'Eco-PTZ pour les copropriétés, en permettant de le faire souscrire par le syndicat des copropriétaires pour l'ensemble des copropriétaires. Bien que les décrets et d'arrêtés d'application de l'éco-prêt à taux zéro collectif, soient intervenus au début de l'année 2014, **l'Eco-PTZ collectif n'est quasiment pas distribué jusqu'à présent.**

- Le PTZ, réservé aux primo-accédants a évolué en 2015 avec la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien, sous condition de travaux et de localisation dans les centres-bourg d'environ 6 000 communes et d'une quotité minimale de travaux de 25% du coût d'opération. La durée de remboursement est en général

<sup>72</sup>. Sources : site de la SGFGAS.

<sup>73</sup>. Les intérêts du prêt sont financés par l'État qui accorde à l'établissement de crédit prêteur le bénéfice d'un crédit d'impôt.



limitée à 12-14 ans. Sur 2015, la distribution du PTZ pour l'acquisition de logements anciens avec travaux était limitée à 1 400 dossiers.

Ces prêts sont mis en œuvre avec l'intervention de la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS)<sup>74</sup> qui gère les prêts à taux zéro (calcul et versement de la subvention compensant l'absence d'intérêt) et l'appel à la garantie de l'État pour les prêts d'accession à la propriété. La SGFGAS est une société anonyme dont sont actionnaires les établissements de crédit adhérent au dispositif de garantie et de gestion du taux zéro des prêts réglementés. Deux représentants de l'État siègent au conseil d'administration et disposent d'un droit de veto sur les décisions liées à son engagement financier.

74. <https://www2.sfgas.fr/web/guest/presentation-sfgas1>

75. Le terme « cumac » correspond à la contraction de « cumulé » et « actualisé ». Ainsi, par exemple, le montant de kWh cumac économisé suite à l'installation d'un appareil performant d'un point de vue énergétique correspond au cumul des économies d'énergie annuelles réalisées durant la durée de vie de ce produit. En outre, les économies d'énergie réalisées au cours de chaque année suivant la première sont actualisées au taux de 4%.

76. 925,1 TWh cumac ont été obtenus dans le cadre d'opérations standardisées, 42,5 TWh cumac via des opérations spécifiques et 30,1 TWh cumac via des programmes d'accompagnement (Source Lettre d'information sur les CEE, avril 2016).

volume cumulé de 997 TWh cumac depuis le début du dispositif des CEE (au 31 mars 2016), 923 concernent les acteurs obligés et 73,9 TWh cumac les acteurs éligibles non obligés (dont 22 TWh cumac pour le compte des collectivités territoriales et 31,2 TWh cumac pour le compte des bailleurs sociaux).

Depuis qu'à l'occasion de la deuxième période, le dispositif des CEE a été étendu aux distributeurs de carburants et par conséquent au secteur de la grande distribution, les acteurs obligés qui contrôlent de grandes enseignes de la distribution ont intégré la valeur des CEEs sous forme de bons d'achat ou de réduction de taux de crédits à la consommation, pour capter les consommateurs. Le dispositif des CEEs ne favorise donc pas aujourd'hui les rénovations ambitieuses : les certificats viennent directement « récompenser » la pose d'isolants, ou l'installation d'équipements de chauffage performants. 98% des CEEs sont liés à des opérations standardisées<sup>76</sup>, réalisées sans souci de s'insérer dans un programme d'amélioration thermique global.

Les acteurs obligés sont en mesure d'anticiper le fait de remplir leurs objectifs pour la troisième période qui est en cours, ce qui entraîne une baisse du prix des CEE. Alors que le prix d'équilibre considéré sur les précédentes périodes triennales du dispositif des CEE était de 0,3 cents € HT/ kWh cumac, le cours des CEE observé sur le registre national Emmy est de 0,225 cents € HT/ kWh cumac et les transactions se font à l'heure actuelle plutôt à 0,127 cents € HT/ kWh cumac.

La loi TECV a permis de créer une nouvelle obligation d'économies d'énergie au bénéfice des ménages en situation de précarité énergétique fixée à 150 TWh cumac. Ces « CEE Précarité » sont en place depuis janvier 2016 mais cela ne permet de compenser que partiellement la baisse des cours des CEE pour les acteurs éligibles (auxquels la loi TECV est venue ajouter les sociétés de tiers-financement). Au total, les collectivités se détournent de ce dispositif en raison de la baisse des cours et des incertitudes que cela introduit quant au financement de dispositifs locaux en faveur des rénovations énergétiques.

Certains envisagent que le statut d'acteur éligible au dispositif ne soit pas reconduit au titre de la quatrième

## LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Le programme des **Certificats d'Économie d'Énergie** a été institué par la loi du 13 juillet 2005 de programme et d'orientation de la politique de l'énergie (dite « POPE ») qui impose aux fournisseurs d'énergie (qualifiés d'« acteurs obligés ») des quotas de mesures permettant d'économiser l'énergie. Les Certificats d'Économie d'Énergie matérialisent ces actions d'efficacité énergétique qui sont mesurées en kWh cumac<sup>75</sup>. Le dispositif vise les gisements d'économies d'énergie très diffus, en particulier dans les secteurs résidentiel et tertiaire. Il traite tous types d'économies d'énergie et inclut également certaines actions de production d'énergie.

Pour respecter leurs quotas, les fournisseurs d'énergie (et depuis 2010, les distributeurs de carburants) peuvent soit réaliser des opérations d'efficacité énergétique de manière à obtenir directement des CEEs, soit acheter des CEEs à d'autres acteurs obligés ou « éligibles ».

Le dispositif des CEE a été structuré en périodes triennales avec des objectifs croissants (54 TWh pour la première période, 350 TWh pour la deuxième de début 2011 à fin 2014 et 700 TWh pour la troisième période qui doit s'achever fin 2017).

Les acteurs obligés représentent une proportion prépondérante du volume des opérations réalisées. Sur un



période triennale qui s'ouvrira fin 2017. Il est vrai que la mise en œuvre d'actions d'animation territoriale et de conseil relevant du service public tel que les plateformes territoriales de la rénovation énergétiques sont fragilisées par l'incertitude intrinsèque au mécanisme de prix basé sur des quotas. Mais il conviendrait alors de fixer un mécanisme de rémunération qui soit à la fois pérenne et incitatif (c'est-à-dire basé sur les résultats atteints, tel que les économies d'énergie mesurées).

## LES DISPOSITIONS DE LA LOI TE-CV CONCERNANT DE NOUVEAUX INSTRUMENTS FINANCIERS

### Le cadre juridique des sociétés de tiers-financement est en place

Le tiers-financement a été défini par l'article 124 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, et codifié à l'article L. 381-1 du Code de la construction et de l'habitation :

*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...*

Le décret n° 2015-306 du 17 mars 2015 précise le périmètre des prestations de service des sociétés de tiers-financement, pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique dans les logements. Il s'agit de la conception du programme des travaux, sur la base d'un audit énergétique ; l'estimation des économies d'énergie associées au programme de travaux ; la détermination du plan de financement des travaux ; l'accompagnement du maître d'ouvrage dans la réalisation des travaux ou délégation par le maître d'ouvrage de la réalisation de ces travaux.

La loi TE-CV du 17 août 2015 est venue préciser les conditions d'exercice de l'activité de prêt des sociétés de tiers-financement : elle est réservée aux seules sociétés de tiers-financement dont l'actionnariat est majoritairement composé de collectivités territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle. Elle suppose d'obtenir un agrément de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Régulation (ACPR).

### Les Prêts Avance Mutation

L'article L314-1 du Code de la consommation a été modifié par l'article 25 de la loi TECV en vue d'introduire un nouveau prêt in fine inspiré du prêt viager hypothécaire : le « Prêt Avance Mutation » (PAM). Ce prêt est couvert par une hypothèque et peut être remboursé lors de la vente du logement ou de sa transmission aux héritiers.

*II. Un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement mentionnée au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier peuvent procéder au financement de travaux de rénovation au moyen d'un prêt avance mutation garanti par une hypothèque constituée à hauteur du montant initial du prêt augmenté des intérêts capitalisés annuellement et dont le remboursement ne peut être exigé que lors de la mutation du bien. Le remboursement des intérêts peut faire l'objet d'un remboursement progressif, selon une périodicité convenue.*

L'objectif est de développer une offre de financement adaptée aux seniors qui ne disposent pas d'épargne, car l'offre bancaire se tarit lorsque la date de fin du crédit excède 75 ans : l'assurance décès-invalidité n'est pas obligatoire en France mais elle est néanmoins exigée par toutes les banques.

La seule exception à l'exigence d'une assurance Décès-Invalidité sont les prêts collectifs aux copropriétés, ce qui explique du reste leur attractivité.

Le prêt viager hypothécaire est très peu répandu : il est distribué pour l'essentiel par le Crédit Foncier, selon des volumes de l'ordre de 1 000 par an. **Cette faible diffusion s'explique notamment par le fait qu'il s'agit d'un crédit très onéreux** : un taux d'intérêt de 12%

environ est appliqué, en outre, des frais représentant 5% à 8,5% du prêt sont perçus pour réaliser une évaluation du bien, pour des frais d'acte (l'acceptation de l'offre de financement doit faire l'objet d'un acte notarié) et pour la prise d'une hypothèque qui est obligatoire.

Le taux d'intérêt élevé se justifie par l'exposition du prêteur au risque que le montant du prêt excède la valeur du bien au moment du décès... mais il y contribue aussi, en raison de la capitalisation des intérêts. Aussi, l'adaptation apportée par l'article 25 de la loi TE-CV, permettant de régler les intérêts au fur et à mesure, serait de nature à minorer le risque des prêteurs.

Mais il est douteux que cette seule disposition suffise à développer le PAM, d'autant qu'il reste frappé de l'interdiction de démarchage qui s'applique aux prêts viagers.

### **Le projet de Fonds de garantie pour la rénovation énergétique**

Le projet de Fonds de garantie pour la rénovation est prévu au I. de l'article L. 312-7 I. du Code de la construction et de l'habitat, introduit par la Loi TE-CV :

*Art. L. 312-7.-I.-Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique a pour objet de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements.*

*Ce fonds peut garantir :*

*1° Les prêts destinés au financement de travaux mentionnés au premier alinéa accordés à titre individuel aux personnes remplissant une condition de ressources fixée par décret ;*

*2° Les prêts collectifs destinés au financement de travaux mentionnés au premier alinéa du présent I, régis par les articles 26-4 à 26-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;*

*3° Les garanties des entreprises d'assurance ou des sociétés de caution accordées pour le remboursement de prêt octroyé pour le financement des travaux mentionnés au même premier alinéa.*

*II. Les ressources du fonds sont constituées par toutes les recettes autorisées par la loi et les règlements.*

*III. Le fonds est administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation de ses membres et les modalités de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'État.*

*IV. Les modalités d'intervention du fonds sont fixées par décret en Conseil d'État. Les travaux et la condition de ressources mentionnés au I sont définis par décret.*

# GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

<b>ADEME</b>	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
<b>ANAH</b>	Agence nationale de l'habitat
<b>ARC</b>	Association des responsables de copropriétés
<b>BBC Rénovation</b>	Bâtiment Basse Consommation Rénovation
<b>BEEP</b>	Réseau Bâtiment énergie Espace Professionnel
<b>BEI</b>	Banque Européenne d'Investissement
<b>BIM</b>	Building Information Modeling
<b>CCE</b>	Contribution Climat Energie
<b>CEE</b>	Certificat d'Economie d'Énergie
<b>CITE</b>	Crédit d'Impôt de la Transition Energétique
<b>CPE</b>	Contrat de Performance Energétique
<b>CSTB</b>	Centre Scientifique et Technique du Bâtiment
<b>DGCCRF</b>	Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes
<b>DHUP</b>	Direction de l'habitat, urbanisme et paysages, du Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer
<b>ECF</b>	European Council Fondation
<b>ECO PTZ</b>	Eco Prêt à Taux Zéro
<b>EFFIG</b>	Energy Efficiency Financing Institution Group
<b>OPAH</b>	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
<b>OPC</b>	Organisme de Placement Collectif
<b>PBD</b>	Plan Bâtiment Durable
<b>PIG</b>	Programme d'Intérêt Général
<b>PREBAT</b>	Programme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Énergie dans le Bâtiment
<b>PREE</b>	Programme régional pour l'efficacité énergétique
<b>PRIS</b>	Point rénovation Info Service
<b>PTZ</b>	Prêt à Taux Zéro
<b>PUCA</b>	Plan Urbanisme Construction Architecture
<b>RGE</b>	Reconnu Garant de l'ENvironnement
<b>SCEQUE</b>	Système communautaire d'échange de quotas d'émission
<b>SGFGAS</b>	Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété
<b>TICPE</b>	Taxe intérieure sur la consommation sur les produits énergétiques
<b>TPE</b>	Très Petites Entreprises
<b>UNEP FI</b>	Initiative Finance du Programme des Nations-Unies pour l'Environnement

## BIBLIOGRAPHIE

**Ademe** : Observatoire permanent de l'amélioration énergétique des logements – Campagne 2014 - [www.ademe.fr/open-observatoire-permanent-lamelioration-energetique-logement-campagne-2014-resultats-2013](http://www.ademe.fr/open-observatoire-permanent-lamelioration-energetique-logement-campagne-2014-resultats-2013)

**Armines, Ademe, Concerted Action – Energy Efficiency Directive** : Assistance à la participation française à la deuxième action concertée relative à la directive Efficacité Énergétique. *Études de cas sur les programmes Green Deal et de la KfW* - Bruno Duplessis, Olivier Gresmou, Bernard Bourges, Jean-Sébastien Broc, novembre 2014.

**BPIE** : *Renovating Germany's building stock, an economic appraisal from the investors' perspective*, 2015. <http://bpie.eu/publication/renovating-germanys-building-stock>

**CDC Climat** : Rapport intermédiaire sur le financement de la rénovation énergétique des logements privés - Mission confiée à la Caisse des Dépôts par Madame la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, Madame la Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, juin 2013. [www.cdcclimat.com/IMG/pdf/rapport\\_caisse\\_des\\_depots\\_financement\\_de\\_la\\_renovation\\_energetique\\_des\\_logements\\_privés.\\_27juin2013.pdf](http://www.cdcclimat.com/IMG/pdf/rapport_caisse_des_depots_financement_de_la_renovation_energetique_des_logements_privés._27juin2013.pdf)

**European Commission and United Nations Environment Programme Finance Initiative** (« UNEP FI ») : « Energy Efficiency - the first fuel for the EU Economy - *How to drive new finance for energy efficiency investments*, february 2015. <https://ec.europa.eu/energy/en/news/new-report-boosting-finance-energy-efficiency-investments-building-industry-and-smes>

**Effinergie**, Contribution au GT, *Nouvelles dynamiques de rénovation des logements*, Yann Dervyn. [www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/61\\_-\\_Effinergie\\_-\\_Yann\\_DERVYN.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/61_-_Effinergie_-_Yann_DERVYN.pdf)

**Future of the Consumer Society**, 28-29 May 2009, Tampere, Finland : *Gatekeepers changing consumers' behaviour in energy consumption*, T. Kaskinen, O. Kuittinen, A. Neuvonen and R. Mokka Demos Helsinki, Finland.

**Forum des Politiques de l'habitat privé** – Stratégie de massification de la rénovation BBC des maisons individuelles en Franche-Comté. Audition de M<sup>mes</sup> Monet et Cuhe, de M. Dorge, 16 juin 2015. [www.forumhabitatprive.org/eng/13/productions/productions/telecharger/307](http://www.forumhabitatprive.org/eng/13/productions/productions/telecharger/307)

**Forum des Politiques de l'habitat privé** - Rapport Financement et évaluation de la rénovation énergétique dans l'habitat privé, 2015. Une production du Groupe de travail Développement Durable (Co-pilotes du groupe : Christian NICOL et Jean-Marc NATALI) - Rédaction : Guillaume DELATRE (ATEMA Conseil) Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN Photos : Nicolas CAPIAUX.

**GBPN** (Global Building Performance Network) : *Monetary benefits of ambitious building energy policies*, Janvier 2015. [www.gbpn.org/newsroom/report-monetary-benefits-ambitious-building-energy-policies](http://www.gbpn.org/newsroom/report-monetary-benefits-ambitious-building-energy-policies)

**HSBC Global Research** : *Green building and climate : Profit, regulation and technology drive efficiency gains*, juillet 2015. [www.research.hsbc.com/R/20/dR22LW0](http://www.research.hsbc.com/R/20/dR22LW0)

**IDDRI** : Working paper N°07/13 MAI 2013 | *CLIMAT - La rénovation thermique des bâtiments en France et en Allemagne : quels enseignements pour le débat sur la transition énergétique ?* Andreas Rüdinger. [www.iddri.org/Publications/Collections/Idees-pour-le-debat/WP0713\\_AR\\_renovation%20energetique%20France-Allemagne.pdf](http://www.iddri.org/Publications/Collections/Idees-pour-le-debat/WP0713_AR_renovation%20energetique%20France-Allemagne.pdf)

**IDDRI** : Working Paper N°11 / 14 juillet 2014 | *CLIMAT – Le Green deal britannique : quels enseignements pour la politique de rénovation énergétique des logements en France ?* P-E Julia (IDDRI), Christophe Milin (ADEME), Andreas Rüdinger. [www.iddri.org/Publications/Collections/Idees-pour-le-debat/WP1114\\_AR%20PEJ%20CM\\_green%20deal.pdf](http://www.iddri.org/Publications/Collections/Idees-pour-le-debat/WP1114_AR%20PEJ%20CM_green%20deal.pdf)

**ICMA** (International Capital Market Association) : *Green bond principles 2015 ; Voluntary process guidelines for issuing green bonds*, mars 2015. [www.icmagroup.org/Regulatory-Policy-and-Market-Practice/green-bonds](http://www.icmagroup.org/Regulatory-Policy-and-Market-Practice/green-bonds)

**IFOP** : *Les Français, les collectivités et la transition énergétique*, novembre 2014. [www.ifop.com/?option=com\\_publication&type=poll&id=2852](http://www.ifop.com/?option=com_publication&type=poll&id=2852)

**KfW research** : *Impact on public budgets of kfW promotional programmes in the field of « energy-efficiency building and rehabilitation »*, octobre 2011. [www.kfw.de/migration/Weiterleitung-zur-Startseite/Homepage/KfW-Group/Research/PDF-Files/Energy-efficient-building-and-rehabilitation.pdf](http://www.kfw.de/migration/Weiterleitung-zur-Startseite/Homepage/KfW-Group/Research/PDF-Files/Energy-efficient-building-and-rehabilitation.pdf)

**Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité** – Plan Bâtiment Durable : [www.planbatimentdurable.fr](http://www.planbatimentdurable.fr)

- Cf. contributions au groupe de travail « Nouvelles dynamiques de rénovation des logements » : [www.planbatimentdurable.fr/nouvelles-dynamiques-de-renovation-des-logements-r211.html](http://www.planbatimentdurable.fr/nouvelles-dynamiques-de-renovation-des-logements-r211.html)

- Cf. réseau inter-cluster : [www.planbatimentdurable.fr/reseau-inter-clusters-r123.html](http://www.planbatimentdurable.fr/reseau-inter-clusters-r123.html)

**Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité** – Plan Urbanisme Construction Architecture : [www.urbanisme-puca.gouv.fr](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr)

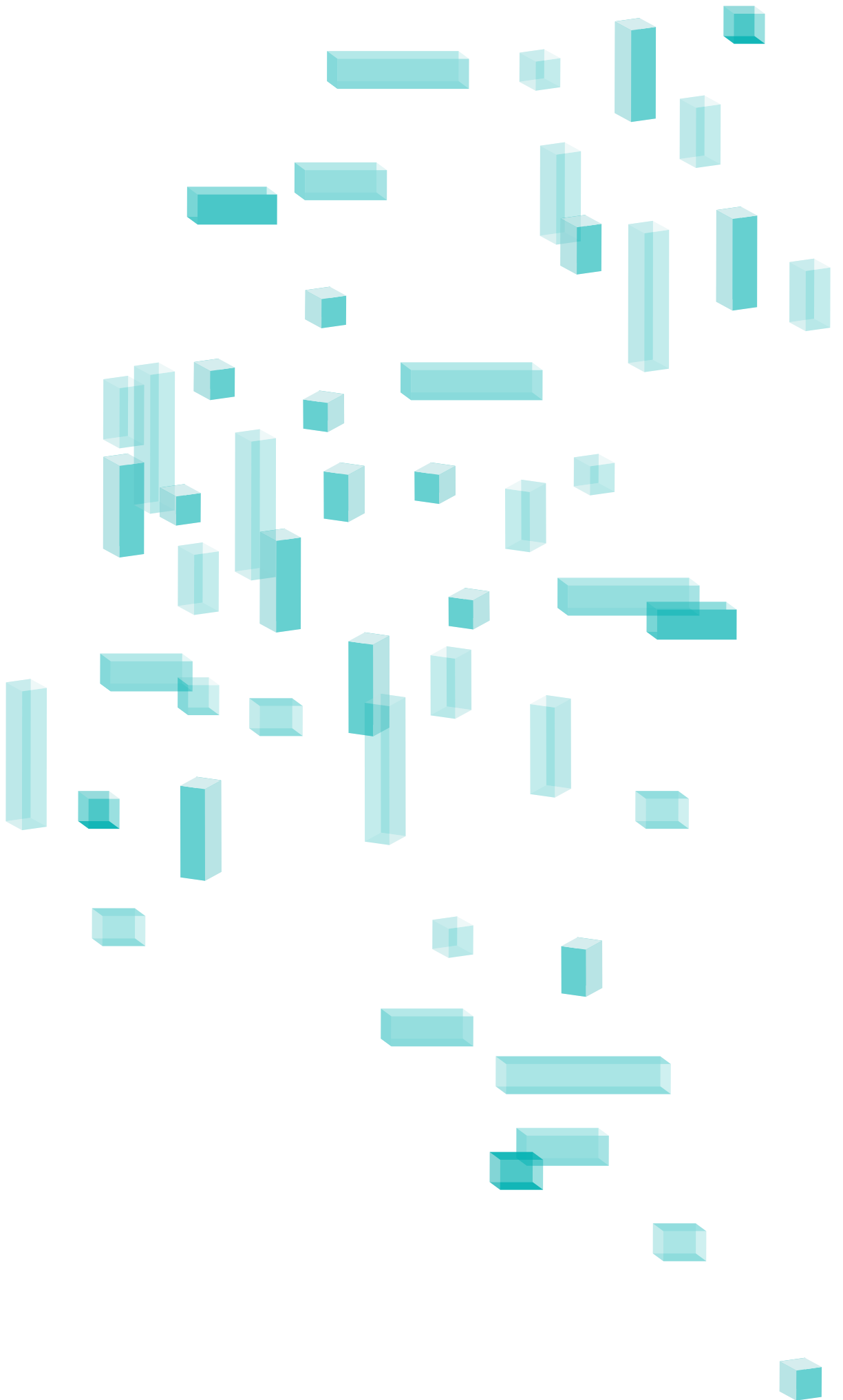
- Cf. Programmes en cours : [www.urbanisme-puca.gouv.fr/recherches-et-experimentations-en-cours-r67.html](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/recherches-et-experimentations-en-cours-r67.html) et [www.urbanisme-puca.gouv.fr/recherches-et-experimentations-en-cours-r63.html](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/recherches-et-experimentations-en-cours-r63.html)

**Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie – Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité** – *Comment mettre en œuvre le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement ?* Rapport établi par Alain Neveu, Ingénieur général des ponts des eaux et des forêts, janvier 2016. [www.batiment-numerique.fr/uploads/DOC/Rapport%20carnet%20numerique%20de%20suivi%20et%20d%20entretien%20du%20logement.pdf](http://www.batiment-numerique.fr/uploads/DOC/Rapport%20carnet%20numerique%20de%20suivi%20et%20d%20entretien%20du%20logement.pdf)

**Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, Ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi** : Rapport de la conférence des experts et de la table ronde sur la contribution Climat et Énergie présidées par Michel Rocard, ancien Premier ministre, 28 juillet 2009. [www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/01-18.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/01-18.pdf)

**OCDE** : *Green bonds : Mobilising the debt capital markets for a low-carbon transition*, décembre 2015. [https://www.oecd.org/environment/cc/Green%20bonds%20PP%20\[f3\]%20\[fr\].pdf](https://www.oecd.org/environment/cc/Green%20bonds%20PP%20[f3]%20[fr].pdf)

**Paris Europlace** : *Green bonds – L'engagement et l'expertise des acteurs français*, 2015. [www.paris-europlace.net/files/europlace\\_greenbonds.pdf](http://www.paris-europlace.net/files/europlace_greenbonds.pdf)







The European Climate Foundation (ECF) – a ‘foundation of foundations’ – was established in early 2008 as a major philanthropic initiative to help Europe foster the development of a low-carbon society and play an even stronger international leadership role to mitigate climate change.



Vesta Conseil&Finance accompagne les collectivités pour faciliter la rénovation énergétique des logements. Nos missions vont de la conception à la mise en oeuvre de dispositifs locaux, intégrant l'accès au financement.



Climate Strategy is a consulting firm specialised in the strategies, markets and opportunities created by the need to combat climate change. We are experts in energy efficiency investment and finance, and help policy makers and companies with this transition and increase their awareness and understanding of the related commercial challenges and opportunities.

