



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Financement de la rénovation performante des logements occupés par des ménages propriétaires en situation de précarité énergétique

Diagnostic et propositions

Objectifs et déroulement de l'étude

Objectives and progress of the study

DIAGNOSTIC

Définir les besoins des ménages propriétaires occupants en situation de précarité et leur positionnement à l'égard de la rénovation /

Define the needs of owner-occupier households living in precarious conditions and their position with regard to renovation

- ▶ Revue documentaire
- ▶ Entretiens: 9 prescripteurs, 1 bénéficiaire, 15 financeurs
- ▶ Focus group avec 3 ménages bénéficiaires
- ▶ Etudes de cas pour illustrer l'impact des dispositifs d'aides et de prêts subventionnés, et de l'accompagnement, pour financer des travaux plus ou moins ambitieux

PROPOSITIONS

Proposer des solutions pour le financement de la rénovation performante des logements de ménages propriétaires occupants en précarité /

Proposing solutions for financing energy-efficient home renovations for owner-occupiers in precarious situations

- ▶ **Ateliers experts 1** : Discussion sur le diagnostic
- ▶ **Atelier experts 2** : Discussion sur les propositions de solutions, analyse AFOM
- ▶ **Recommandations** pour les politiques publiques

Sommaire

1 Diagnostic

- a) La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante
- b) Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique
- c) L'importance de l'accompagnement

- a) *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*
- b) *Overview of financial schemes for energy renovation work*
- c) *The importance of assistance*

2 Propositions

- a) Proposition
- b) Recommandations à l'égard de la puissance publique

- a) *Proposal*
- b) *Recommendations to public authorities*

3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

- a) *Exploration of impact contracts*

Sommaire

1 Diagnostic

- a) La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante
- b) Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique
- c) L'importance de l'accompagnement

- a) *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*
- b) *Overview of financial schemes for energy renovation work*
- c) *The importance of assistance*

2 Propositions

- a) Proposition
- b) Recommandations à l'égard de la puissance publique

- a) *Proposal*
- b) *Recommendations to public authorities*

3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

- a) *Exploration of impact contracts*

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation

Les chiffres clé de la précarité énergétique en France métropolitaine ([Observatoire National de la Précarité Énergétique](#))

Key figures for fuel poverty in mainland France

- ▶ **26 %** des Français déclarent avoir souffert du froid au cours de l'hiver 2022-2023 pendant au moins 24 heures, **42 %** d'entre eux déclarent que la raison est financière
26% of French people said they had suffered from the cold for at least 24 hours during the winter of 2022-2023, 42% of them saying it was due to their financial situation
- ▶ **11,9 %** des Français aux ressources les plus modestes (**3,4 millions** de ménages) ont dépensé plus de **8% de leurs revenus** pour payer leurs factures énergétiques en 2021
11.9% of French people with the least resources (3.4 million households) spent more than 8% of their income on energy bills in 2021
- ▶ **2,95 millions** de ménages propriétaires occupants de leurs ménages sont sous le plafond de revenus « très modestes » de l'Anah
2.95 million owner-occupier households are below the Anah's "very modest" income ceiling

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation



La précarité énergétique : Un phénomène multidimensionnel, des conséquences multiples : santé physique et mentale, insertion professionnelle, éducation, vie de famille et inclusion sociale...

Positions types des ménages en PE :

Absence
d'appréhension du
sujet, pas
concerné

Appréhension des enjeux,
attentes élevées

(imaginaire: dispositifs
remboursant 100% des travaux) et
sentiment de ne pas être éligible



Le financement: un enjeu crucial

Fuel poverty: a multidimensional phenomenon with multiple consequences: physical and mental health, employment, education, family life and social inclusion...

Typical behaviours

No understanding of
the matter, not
concerned

Understanding of the issues, high
expectations (imaginary: schemes
reimbursing 100% of work) and
sense of not being eligible



Funding is a crucial issue

La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante

Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation

▶ **Travaux : seule issue pour les propriétaires (fort attachement à leur logement)**

Travaux souhaités : principalement 'monogestes' et 'bigestes', visibles, rapides et faciles

Motivations : principalement confort puis économies

▶ **Freins à la décision de rénover**

Coûts des travaux prioritaires > coût des mesures d'amélioration thermiques

Complexité perçue des démarches administratives (demande d'aide)

Reste à charge, versement des aides a posteriori des dépenses

Dérangement dans l'espace intime,

Nécessité de relogement

▶ ***Renovation work: only way out for homeowners (strong attachment to their home)***

Work desired: mainly 'single action' work visible, quick and easy

Drivers: mainly comfort, then savings

▶ ***Barriers to the decision to renovate***

Cost of priority work > cost of thermal improvement measures

Perceived complexity of paperwork (applying for help)

Outstanding costs,

Subsidies paid after expenses have been incurred

Disruption to private sphere,

Need to relocate

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

Les aides aux travaux / *Grants for renovations*

- ▶ En 2023 : 670 000 actions de rénovation énergétique (2,7 milliards € d'aides) parmi lesquelles 70 000 rénovations globales

- ▶ Evolutions 2024 :

Objectif: atteindre 200 000 rénovations d'ampleur = saut de 2 classes DPE minimum

Orientation des aides Anah vers plus de rénovations en parcours accompagné

- Les ménages aux revenus les plus modestes bénéficient d'un taux de financement pouvant atteindre 90%,
 - Avances de subvention (jusqu'à 70% du montant des primes) étendues aux ménages aux revenus modestes
 - Accompagnement obligatoire par 'Mon Accompagnateur Rénov'
- ▶ L'Anah se charge de valoriser les CEE => simplification pour les accompagnateurs

- ▶ *In 2023: 670,000 energy renovation projects (€2.7 billion in aid), including 70,000 comprehensive renovations*
- ▶ *Changes in 2024 : Target is 200,000 major renovations*
- ▶ *Households on the lowest incomes benefit from a financing rate of up to 90%,*
- ▶ *Advance subsidies (up to 70% of the grant) extended to low-income households*

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

Les aides aux travaux / *Grants for renovations*

► Une dynamique positive mais

- Report de l'arrêt des subventions par geste unitaire pour les maisons individuelles avec étiquettes F et G à 2025
- Augmentation du budget de MaPrimeRénov' en 2024 partiellement annulée / LF 2024 (de 1,6 => 1Md€ de crédit)

► *Positive momentum,*

- *but The end of one-off subsidies for single-family homes with F and G EPC labels has been postponed until 2025*
- *Increase in the MaPrimeRénov' budget in 2024 partially cancelled (from €1.6 billion to €1 billion)*

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

L'éco-prêt à taux zéro et
le Prêt Avance Rénovation

Volumes des éco-prêt à taux zéro en progression

- ▶ Progression liée à la remontée des taux d'intérêt => **produit attractif**
- ▶ Un dispositif qui finance majoritairement des travaux unitaires, progressivement orienté vers les rénovations globales
- ▶ **Couplage** de la vérification des conditions d'éligibilité des éco-PTZ avec la validation des demandes de primes « MaPrimeRénov' » pour simplifier la distribution bancaire

The zero-interest eco-loan and the 'Advance Renovation Loan'

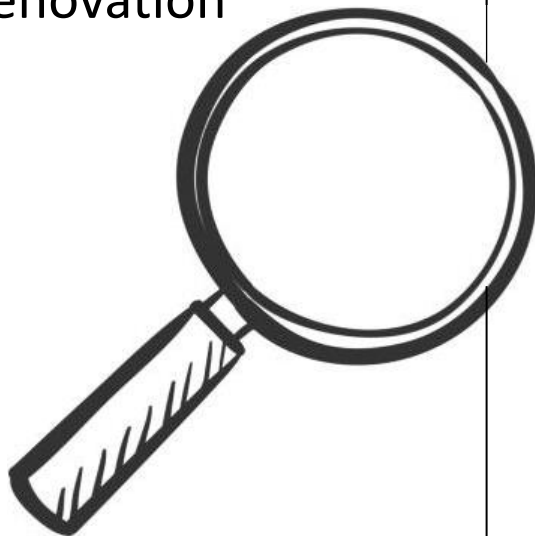
Volumes of zero-interest eco-loans on the rise

- ▶ *Growth linked to higher interest rates => attractive product*
- ▶ *A scheme that mainly finances one-off projects, but is gradually moving towards comprehensive renovations*
- ▶ *Checking eligibility conditions for eco-loans coupled with approval of "MaPrimeRénov'" grant applications to streamline banking distribution*

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

Le Prêt Avance Rénovation



Un prêt hypothécaire remboursable in fine ⇒ une solution pour les ménages n'ayant pas accès à des prêts amortissables classiques

⇒ adapté en 2022 pour permettre des paiements d'intérêt échelonnés : éviter l'effet « boule de neige » de la capitalisation des intérêts

Au printemps 2023, constat qu'il est très peu distribué : une solution « de dernier recours », moins attractive que les éco-PTZ dont la durée peut aller jusqu'à 20 ans pour des rénovations performantes accompagnées

⇒ **Une nouvelle formule prévue à la rentrée 2024 : 50 k€ max, taux zéro pendant 10 ans, réservé aux ménages aux ressources modestes ou très modestes**

A mortgage loan repayable at maturity

⇒ *a solution for households without access to standard amortising loans*

⇒ *adapted in 2022 to allow phased interest payments: to avoid the "snowball effect" of interest capitalization*

⇒ *very few of these loans are being distributed: a "last resort" solution, less attractive than the eco-PTZs, which can be extended to 20 years for high-performance supported renovations.*

⇒ *A new formula planned for September 2024: up to €50k, zero interest rate for 10 years, for low- and very low-income households only*

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

- Les financements publics sont importants ...
- Mais l'accès à ces financements comporte des obstacles

- *Public funding is important...*
- *But there are a number of obstacles to accessing this funding*

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

Focus: Les principaux freins à la sollicitation de dispositifs de financement pour les ménages en PE

Sentiment de vulnérabilité face aux acteurs de la rénovation et du financement

Délais des procédures (parfois dans un contexte d'urgence)

Sentiment d'incapacité ou rejet des procédures administratives perçues comme complexes

Peur de l'endettement (crainte de ne pouvoir assurer le remboursement des mensualités ou de transmettre une dette)

Crainte de ne pas pouvoir financer le 'reste à charge'

Focus: The main obstacles to applying for grants for vulnerable households

A sense of vulnerability with regard to renovation and financing providers

Delays in procedures (sometimes in an emergency context)

Feelings of incapacity or rejection of administrative procedures perceived as complex

Afraid of getting into debt (fear of not being able to afford the monthly repayments or of passing on a debt)

Fear of not being able to finance the outstanding costs

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

La nécessité d'assembler et distribuer ces ressources

une palette de compétences nécessaires au financement des projets (au-delà de leur montage)

- ▶ pas d'acteur réunissant toutes ces compétences (sauf... les Sociétés de tiers-financement)

The need to assemble and distribute these resources a wide range of skills needed to finance projects (over and above setting them up)

- ▶ *no single player with all these skills (except... third-party financing companies)*

Retours positifs de l'expérimentation de la distribution des éco-PTZ intégrée à l'accompagnement par les sociétés de tiers-financement ⇨ ce qui a conduit les pouvoirs publics à appliquer aux STF les mêmes dispositions qu'aux banques sur toute la gamme des éco-PTZ

Positive feedback from the experimental distribution of eco-PTZs integrated with assistance by third-party financing companies ⇨ which led the public authorities to apply the same provisions to STF as to banks for the entire range of eco-PTZs



Les enjeux de l'accompagnement

Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique

Overview of financial schemes for energy renovation work

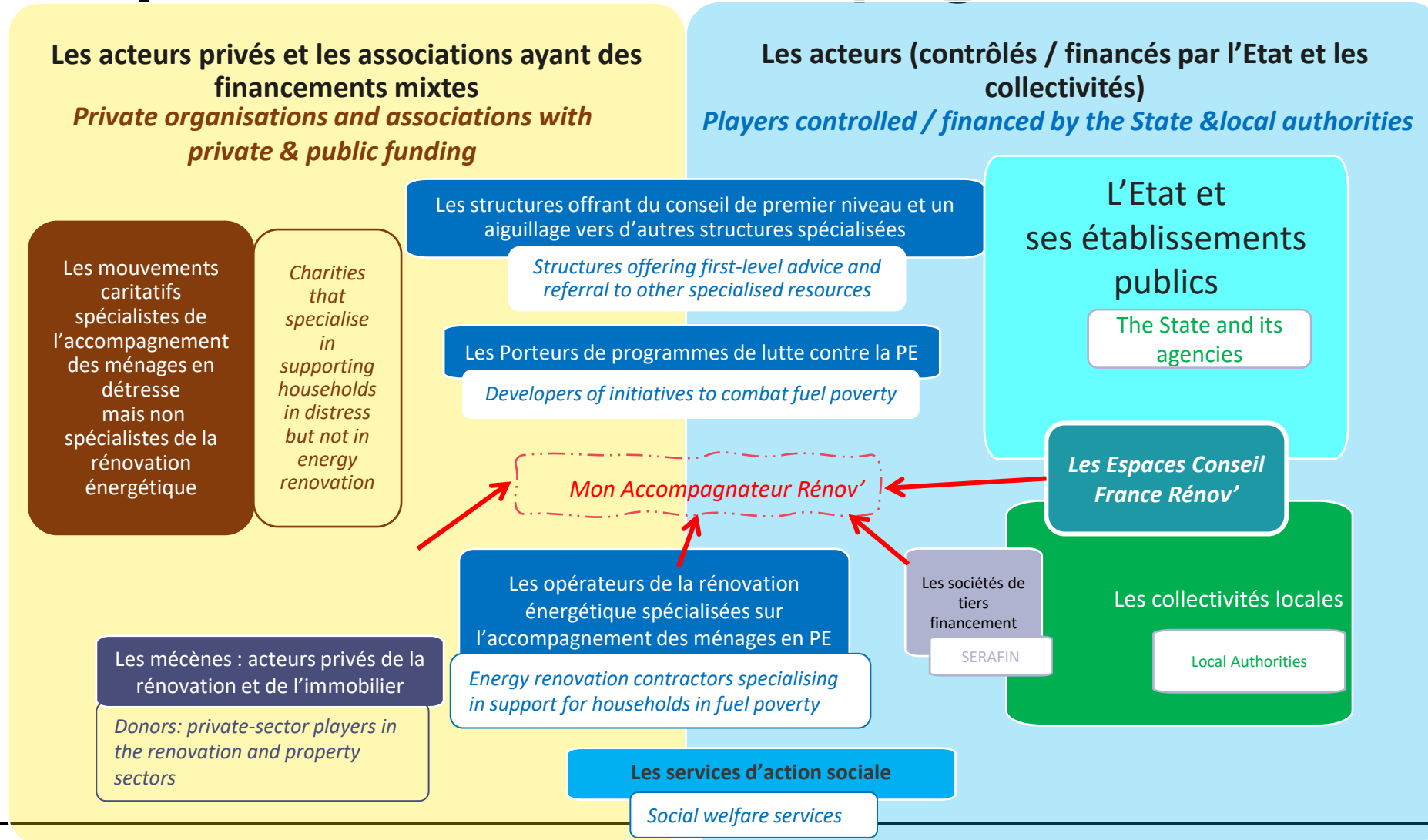
Des sources de financement multiples

- ▶ Subventions : Etat, Collectivités, Acteurs sociaux
- ▶ Dons : bénévolat, philanthropie, fondations
- ▶ Autres contributeurs: caisses de retraite, services d'action sociale des mutuelles
- ▶ Avances : Réseau PROCIVIS
- ▶ Prêts : Banques

Multiple sources of funding

- ▶ *Subsidies: government, local authorities, social players*
- ▶ *Donations: voluntary work, philanthropy, foundations*
- ▶ *Other contributors: pension funds, social action departments of mutual insurance companies*
- ▶ *Prepayments: PROCIVIS network*
- ▶ *Loans: banks*

L'importance de l'accompagnement



Cartographie des acteurs

Mapping of players

Des compétences multiples

Des passages de relais et des collaborations à structurer localement

A wide range of skills, Handovers and collaboration to be structured locally

L'importance de l'accompagnement



Accompagnement à la fois technique, financier et social, pour lever les freins à la décision et à la mise en œuvre

Plusieurs rôles :

- ▶ Identifier les besoins liés à l'habitat et à l'habitant
- ▶ Adapter le financement aux besoins et aux moyens disponibles
- ▶ Favoriser la concrétisation du projet et éviter les abandons de projet par une écoute attentive et adaptée
- ▶ Optimiser l'impact de la rénovation globale

Technical, financial and social support to remove obstacles to decision-making and implementation

Several roles:

- ▶ *Identify housing and resident-related needs*
- ▶ *Matching funding to needs and available resources*
- ▶ *Helping to bring projects to fruition and avoiding project abandonment by listening carefully and appropriately*
- ▶ *Optimise the comprehensive renovation impacts*

L'importance de l'accompagnement

Renforcer l'accompagnement en permettant son financement

- ▶ Subventions à l'accompagnement (Mon AccompagnateurRénov') sous le contrôle de l'Anah
- ▶ Bénévolat
- ▶ Contribution des ménages



▶ Des programmes CEE:



Programmes financed by Energy Efficiency Certificates

Des coûts liés à la spécificité de l'accompagnement

Costs related to providing specific assistance

2 000 – 5 000 € ⇒ Accompagnement projet de rénovation performante

6 000 – 8 000 € ⇒ Accompagnement spécifique ménages en situation de précarité

Assistance to deep renovations / Specific assistance for vulnerable households

Sommaire

1 Diagnostic

- a) La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante
- b) Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique
- c) L'importance de l'accompagnement

- a) *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*
- b) *Overview of financial schemes for energy renovation work*
- c) *The importance of assistance*

2 Propositions

- a) Proposition
- b) Recommandations à l'égard de la puissance publique

- a) *Proposal*
- b) *Recommendations to public authorities*

3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

- a) *Exploration of impact contracts*

Une proposition pour le financement des rénovations performantes des logements des ménages précaires

A proposal to finance energy-efficient home renovations for low-income households

3 défis

Entre les subventions et les prêts : compléter les sources de financement

Améliorer l'efficacité des dispositifs d'accompagnement, diminuer les coûts

Intégrer financement des travaux, conseil / accompagnement / contrôle qualité

3 challenges

Between grants and loans: supplementing sources of financing

Improving the efficiency of assistance schemes, reducing costs

Integrate financing of renovation work, advice / assistance / quality control

Une proposition pour le financement des rénovations performantes des logements des ménages précaires

A proposal to finance energy-efficient home renovations for low-income households

De nouveaux moyens d'actions pour compléter les mécanismes existants

New means of action to complement existing mechanisms

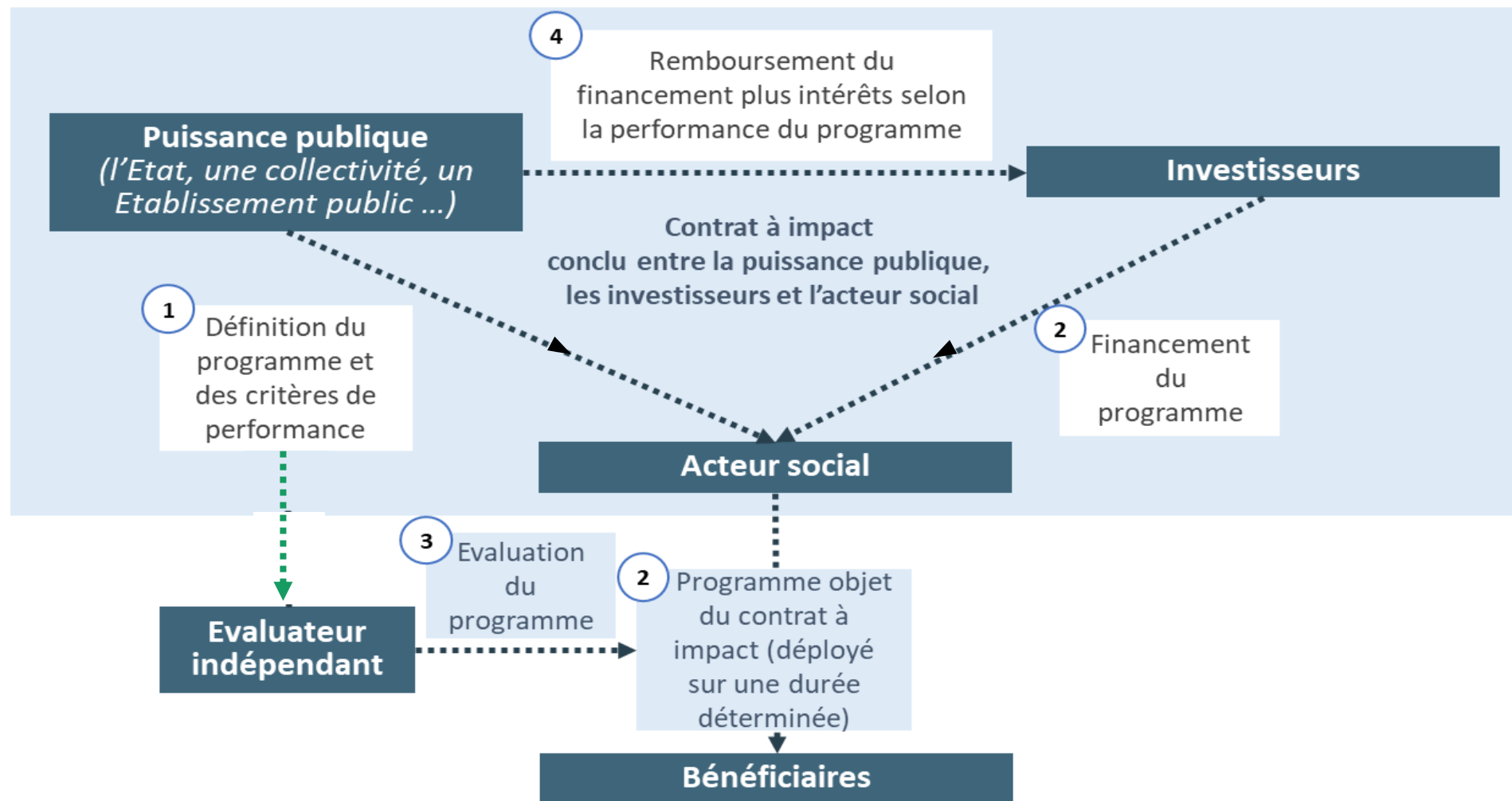
Proposition s'appuyant sur les retours d'expériences des experts réunis lors des ateliers : **la création d'un contrat à impact**

- ▶ Le Contrat à impact doit permettre de convaincre les parties prenantes du bien-fondé du mécanisme, de pérenniser une coopération entre acteurs publics et privés et un portage fort du risque par le secteur privé

*Proposal based on feedback from the experts at the workshops: **the creation of an Impact Contract***

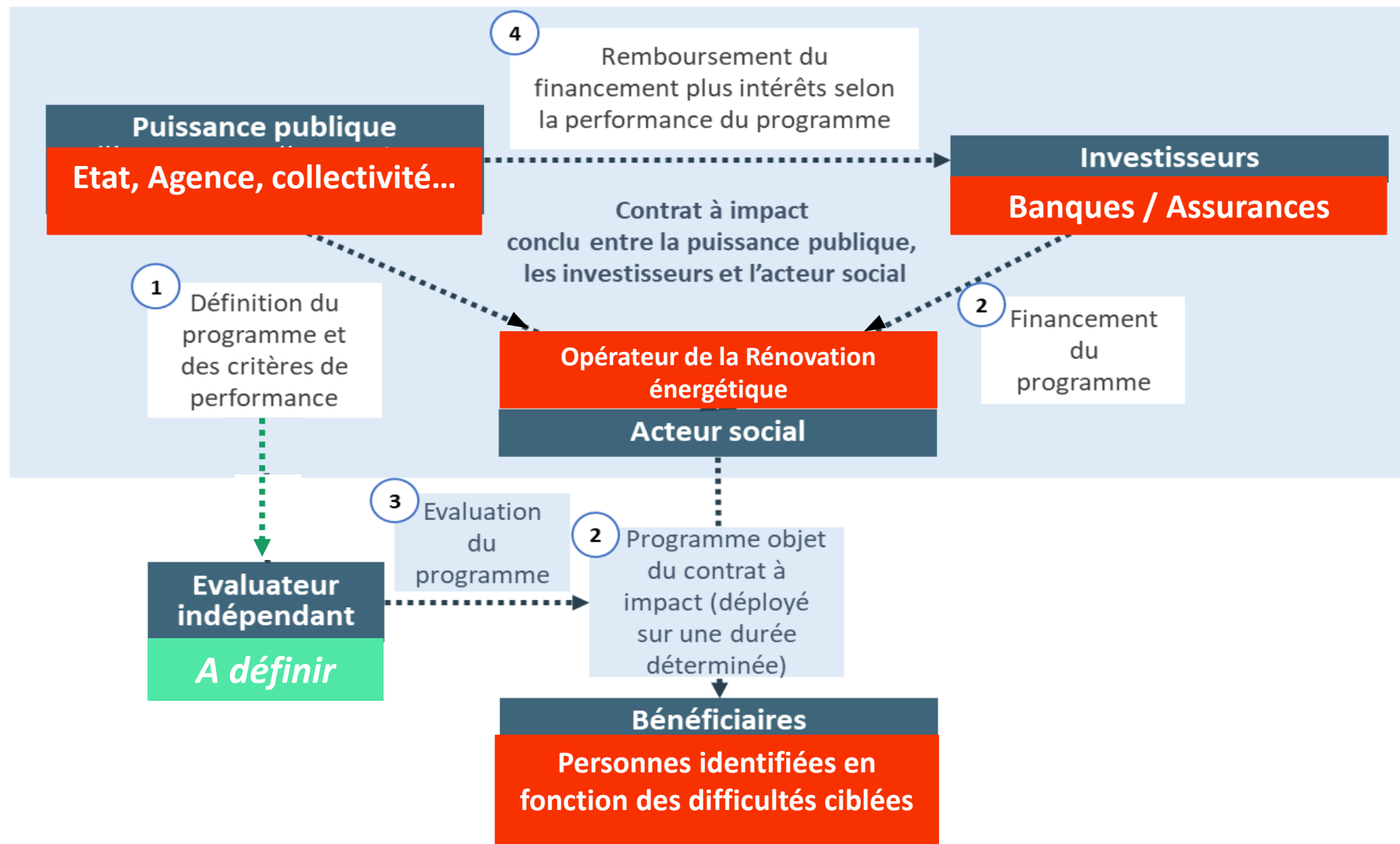
- ▶ *The Impact Contract is designed to convince stakeholders that this mechanism is appropriate, to establish long-term cooperation between public and private players and to ensure that the private sector bears the risk*

Schéma de synthèse du Contrat à impact



- ▶ *Financial partnership: private investors pre-fund an innovative social programme of interest to a government*
- ▶ *Based on a pre-approved and measurable commitment to reach targetted impacts*
- ▶ *Private investors are reimbursed by the government if the objectives initially set are met*

Schéma de synthèse du Contrat à impact



Recommandations à l'égard de la puissance publique

Recommendations to public authorities

Renforcer l'intégration

Accompagnement – coordination des travaux – financement /

Strengthening the integration of assistance, coordination of deep renovations and financing



**Structurer et financer
l'accompagnement des
propriétaires en situation
précaire /**

*Structuring and financing
support for vulnerable
homeowners*

**Intégrer au service
public de nouveaux
modes de financement
pour les projets de
rénovation appréhendés
dans leur globalité /**

*Incorporate new financing
mechanisms into the public
service for comprehensive
renovation projects*

**Améliorer le levier du
financement des travaux pour
les rendre abordables pour
tous /**

*Improving the financing of deep
renovations to make them affordable
for all*

Recommandations à l'égard de la puissance publique

Recommendations to public authorities

Structurer et financer l'accompagnement des propriétaires en situation précaire

*Improve the leverage of financing work to make them
affordable for all*

**Décloisonner les réseaux
d'assistance pour un
accompagnement centré
sur les personnes et leurs
priorités**

Constituer des écosystèmes Etat -
Collectivités - Acteurs associatifs locaux

Adapter le financement des acteurs et
projets d'accompagnement des ménages
en situation de précarité

*Breaking down the
barriers between
assistance networks to
provide support
focused on the people
and their priorities*

*Creating ecosystems between the
State, local authorities and local
associations*

*Adapting financial support for
those involved in projects to help
households in precarious
situations*

**Affiner les méthodes
d'accompagnement
des publics précaires
pour plus d'efficience**

Explorer les déterminants des décisions des
ménages pour adapter l'accompagnement

Favoriser le passage de relais entre
travailleurs sociaux et accompagnateurs /
opérateurs ensemble

*Refining support
methods for vulnerable
groups to improve
efficiency*

*Exploring the drivers of household
decisions in order to adapt the
assistance provided*

*Encouraging the handover
between social workers and
technical / financial assistance for
deep renovations*

Recommandations à l'égard de la puissance publique

Recommendations to public authorities

Améliorer le levier du financement des travaux pour les rendre abordables pour tous

Améliorer l'accès des ménages à des crédits adaptés

Proposer une approche de l'octroi de crédit plus adaptée aux ménages précaires

Offrir des garanties sur la qualité et la conformité des travaux aux propriétaires

Permettre aux banques de distribuer des crédits adaptés aux rénovations performantes sans en assumer la complexité

Offrir des garanties sécurisantes aux prêteurs

Constituer une société de financement de place spécialisée sur les prêts aux rénovations performantes

Improve the leverage of financing work to make them affordable for all

Improving household access to tailored credit

Provide a lending approach that is best suited to low-income households

Offering owners quality and compliance of works guarantee

Enable banks to distribute loans adapted to high-performance renovations but without taking on the associated complexity

Offering lenders secure guarantees

Set up a finance company specialising in energy-efficient renovation loans

Sommaire

1 Diagnostic

- a) La précarité énergétique et la perception de la rénovation performante
- b) Panorama des dispositifs financiers pour les travaux de rénovation énergétique
- c) L'importance de l'accompagnement

- a) *Fuel poverty and the perception of energy-efficient renovation*
- b) *Overview of financial schemes for energy renovation work*
- c) *The importance of assistance*

2 Propositions

- a) Proposition
- b) Recommandations à l'égard de la puissance publique

- a) *Proposal*
- b) *Recommendations to public authorities*

3 Suites de l'étude

- a) Exploration des contrats à impacts

- a) *Exploration of impact contracts*

Exploration ultérieure du potentiel des contrats à impacts

Exploring the potential of impact contracts

- ▶ Etude de préfiguration pour identifier les conditions nécessaires à leur émergence et à leur développement / *A prefiguration study to identify the requirements for their start-up*

Revue bibliographique et études de cas / *Literature review and case studies*

- 4 expériences de mise en œuvre de ces contrats / *4 experiments*

Analyse du point de vue des parties prenantes / *Stakeholder analysis*

- Entretiens / *Interviews*
- Identification des intérêts, blocages, besoins de ces acteurs, en particulier les investisseurs / *Identifying the interests, obstacles and needs of these stakeholders, particularly investors*

Rédaction d'un « cahier des charges » de l'expérimentation / *Drawing up a "specification" for the trial*

- Étapes préalables
- Modalités d'une expérimentation à partir de fin 2024

- ▶ Expérimentation : sécurisation du dispositif, définition d'un plan d'affaires, mise en exergue des avantages /

Experimentation: securing the scheme, defining a business plan, highlighting the benefits

- ▶ Communication voire généralisation → A suivre ! / *Communication or even roll-out*



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ADEME

