



RAPPEL

# FOCUS

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : SOLUTIONS DE (PRÉ)FINANCEMENT POUR EMBARQUER LES MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



### COMMENT REMETTRE AU CŒUR DE LA LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE LES PERSONNES LES PLUS PRÉCAIRES ?

*Florine SIGANOS, responsable du secteur Lutte contre l'habitat indigne et précaire Fondation Abbé Pierre*



#### SOMMAIRE

#### DOSSIER

**P.2** LES SOLUTIONS DE FINANCEMENT MOBILISABLES

#### ENTRETIEN

**P.4** QUELLES SOLUTIONS POUR FINANCER LA RÉNOVATION PERFORMANTE ?

#### ACTIONS

**P.6** EN BOURGOGNE : PRÉ-FINANCEMENT DES TRAVAUX POUR LES MÉNAGES MODESTES

**P.7** TIERS-FINANCEMENT : L'EXEMPLE « HAUTS-DE-FRANCE PASS RENOVIATION »

#### À SAVOIR

**P.8** RÉTROSPECTIVE SUR 10 ANS DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

**P.8** POUR ALLER PLUS LOIN

Au moment où les tensions internationales se cristallisent autour de l'accès à l'énergie, et alors qu'en France, l'interdiction des « passoires thermiques » semble faire consensus, les effets d'une politique publique qui s'attache à résorber ce phénomène se questionnent car lutter contre la précarité énergétique semble se résumer à la mise en œuvre massive de la rénovation thermique des bâtiments (immeubles de bureaux ou d'habitations) au détriment d'une politique destinée à lutter contre la précarité, fut-elle énergétique. Comment faire de cette lutte contre la précarité énergétique un outil d'amélioration réelle du sort des mal-logés ? Comment repenser l'articulation du concept de précarité énergétique avec celui du mal-logement ?

On peut craindre, à dissocier ces deux enjeux, des effets pervers nuisant à l'efficacité de l'action publique. Lutte contre l'habitat indigne d'un côté, lutte contre la précarité énergétique de l'autre, ces deux politiques publiques ont été pensées en silos. Aujourd'hui, tant les associations, opérateurs que les ménages sont démunis face à des politiques ou dispositifs changeant régulièrement et à l'illisibilité des aides disponibles.

Pour que la massification de la rénovation énergétique ne laisse pas les ménages modestes de côté, notamment en ce qui concerne la problématique du reste à charge des opérations, il faut garder un dispositif stable et connu de tous (opérateurs, artisans, ménages), que tous les financements puissent être conciliables et sollicités en même temps pour une réhabilitation globale du logement d'un ménage (et pas seulement une rénovation thermique) : les forfaits travaux de l'ANAH ne suffisent plus à réaliser des opérations satisfaisantes, même avec l'aide

des collectivités et des financements privés. Depuis la crise du COVID et encore plus depuis la guerre en Ukraine, nous assistons à une augmentation forte et rapide du coût des matériaux, qui se répercute sur les coûts d'opérations de réhabilitation à supporter par les ménages.

En finançant la réalisation de travaux de sortie de l'insalubrité, permettant l'accès aux éléments de confort minimum, à la sécurité des habitants, à la possibilité de se chauffer à des coûts supportables, la Fondation Abbé Pierre œuvre à réduire la précarité énergétique, mais en allant au-delà. De même, les

*Il est indispensable de prioriser l'action pour et avec les principaux concernés*

fonds apportés à la production de logements confortables, abordables, nécessitant peu d'énergie pour se chauffer, participent à réduire la précarité énergétique des personnes, mais aussi à réduire beaucoup d'autres risques.

Les dispositifs publics sont questionnés dans leur capacité à s'adapter à la fois aux territoires et aux modes de vies, à l'âge des habitants et à leurs revenus, à leur santé et aux effets psycho-sociaux que la transformation d'un chez soi peut générer.

Il s'avère également très important de financer et penser un accompagnement interdisciplinaire des ménages qui ne laisse pas l'action sociale de côté. En effet, le manque de financement pour l'accompagnement des ménages est un constat récurrent des acteurs de terrains qui ne le jugent pas à hauteur des besoins. Aujourd'hui, il nous faut une politique publique de lutte contre la précarité énergétique qui agit sur les enjeux de la précarité dans toutes ses composantes. Il est donc indispensable de prioriser l'action pour et avec les principaux concernés.

# LES SOLUTIONS DE FINANCEMENT MOBILISABLES POUR LES MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

En matière de rénovation énergétique la France s'est donnée des ambitions fortes avec un objectif de 500 000 logements rénovés par an. Des aides financières conséquentes ont été déployées pour permettre aux propriétaires occupants et bailleurs de réaliser ces travaux. Mais aujourd'hui, force est de constater que ces dispositifs sont insuffisamment incitatifs pour atteindre ces objectifs et notamment parce qu'ils ne lèvent pas le frein rédhibitoire du reste à charge pour les ménages les plus modestes.

Afin d'apporter une réponse davantage sur-mesure à la réalité quotidienne financière des ménages les plus modestes et leur permettre de s'engager plus sereinement dans un projet de travaux, des solutions financières émergent, se structurent, s'essaiment (préfinancement, tiers-financement). En parallèle la question de l'accompagnement -global- se pose de manière accrue pour informer sur les montages financiers possibles, sécuriser et faciliter le passage à l'action des ménages particulièrement exposés aux situations de précarité énergétique. Pour cela, beaucoup d'espoirs se fondent sur l'Accompagnateur Rénov'.

Avec la loi relative à la transition énergétique et la croissance verte (TECV) la France s'est fixée l'objectif de rénover toutes les passoires thermiques du parc privé d'ici 2025. Il en existe près de 7 millions en France<sup>1</sup>, occupées par 3,8 millions de ménages modestes qui peinent à régler leur facture d'énergie ou qui souffrent du froid dans leur logement. Ce sont ainsi 150 000 logements classés F ou G occupés par des ménages propriétaires à faible revenu qui doivent être rénovés chaque année<sup>2</sup>. En outre, pour les propriétaires bailleurs, la loi Climat et Résilience de 2021 prévoit une interdiction de mise en location de ces logements à partir de 2025 (étiquette G), 2028 (étiquettes F) ou 2034 (étiquettes E). Pas moins de 4,8 millions de logements locatifs sont concernés.

S'il y a urgence à rénover, se lancer dans des travaux de rénovation énergétique pour les ménages propriétaires aux budgets les plus contraints est non seulement coûteux mais également complexe à réaliser. L'enveloppe à dépenser se situe autour de 50 000 €. Une fois les aides publiques mobilisées par un ménage, le montant restant à sa charge peut mettre en péril son équilibre budgétaire quotidien déjà fragile. Cumulé à d'autres freins (complexité administrative, longueur des procédures, autres priorités plus urgentes...), ce reste à charge prévisionnel entraîne souvent l'abandon définitif du projet de travaux. Et quand bien même le plan de financement de l'opération a pu être bouclé, le ménage doit pouvoir disposer de la trésorerie nécessaire

pour prépayer une partie des travaux aux entreprises afin de lancer le chantier.

D'où la nécessité pour le ménage, ou le professionnel qui l'accompagne, de mobiliser des solutions parmi le foisonnement de mécanismes existants.

## LE « MAQUIS » DES AIDES À LA RÉNOVATION

MaPrimeRénov' et les Certificats d'économie d'énergie (CEE) sont les deux plus importants dispositifs d'aide à la rénovation énergétique des logements.

MaPrimeRénov', octroyée par l'Anah, a connu en 2021 un succès avec 650 000 dossiers acceptés et 2 milliards d'euros de primes accordées. Mais le dispositif est perfectible. Les économies d'énergie générées et l'amélioration du confort des logements ne doivent pas faire oublier que, pour les ménages les plus modestes, les restes à charge demeurent très importants, parfois de l'ordre de 40 ou 50% du prix des travaux.

En outre, le dispositif cible les gestes uniques de travaux (travaux d'isolation, de chauffage, de ventilation), alors que l'urgence est de massifier les rénovations globales et performantes pour sortir durablement les ménages de la précarité énergétique.

Le dispositif Habiter Mieux aide, quant à lui, à financer des travaux de rénovation plus importants permettant de réaliser un gain énergétique d'au moins 35%. Il est devenu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 « MaPrimeRénov' Sérénité », qui s'inscrit dans la dynamique de MaPrimeRénov' tout en conservant les caractéristiques du programme Habiter Mieux (cible 35%, financement de 10 500€ à 15 000€ avec bonus sortie de passoire...)

Depuis un an, le prix des CEE Précarité énergétique a perdu 30 à 40 % de sa valeur. Cela s'explique notamment par la surproduction de certificats les années précédentes. Ces stocks reportés sur la nouvelle période font chuter les prix car les obligés ont déjà accompli une partie conséquente de leur nouvelle obligation.

La chute des prix des Certificats d'économie d'énergie entraîne une chute des primes. Le risque est donc grand pour les ménages modestes de voir augmenter le reste à charge des opérations de rénovation et freiner les travaux des ménages précaires si le volume d'obligation n'est pas rehaussé.

En complément des dispositifs nationaux, des subventions sont octroyées par des caisses de retraites et des collectivités territoriales. Il existe aussi des financements spécifiques liés aux opérations en cours sur les territoires (OPAH, PIG). En outre, des acteurs privés tels que les associations et les fondations apportent également un soutien financier. Il constitue, le cas échéant, un élément de bouclage bien utile pour diminuer le reste à charge.

Les ménages peuvent également avoir recours à l'auto-financement par endettement. Pour les ménages les plus précaires, exclus des circuits bancaires classiques en raison de leur revenu, de leur âge ou de leur situation professionnelle, cette solution est rarement possible. Néanmoins, certains établissements bancaires ou organismes spécifiques octroient des prêts, parfois à des taux préférentiels, spécialement pour les ménages les plus modestes.

- **Le prêt à l'amélioration de l'habitat (PAH)** des CAF ou MSA pour les ménages allocataires d'une prestation familiale, locataires ou propriétaires accédants.

- **L'éco-prêt à taux zéro** destiné aux travaux de rénovation énergétique pour les propriétaires bailleurs ou occupants et syndicats de copropriétaires. Depuis 2022, ce prêt peut aller jusqu'à 50 000€ pour des travaux qui apportent un gain énergétique minimum de 35 % et permettent de sortir un logement du statut de passoire énergétique. La durée de remboursement est allongée jusqu'à 20 ans dans certaines conditions.

... / ...

1. Scénario Rénovons, 2020.

2. Plan de Rénovation Énergétique des Bâtiments (PREB), 2018.

Une fois les aides publiques mobilisées, le montant du reste à charge peut mettre en péril un équilibre budgétaire quotidien déjà fragile.

... / ...

• **Le prêt avance rénovation** proposé depuis 2022 par La Banque Postale, le Crédit Mutuel et le CIC, permet aux personnes exclues des solutions de financement classiques de financer le reste à charge des travaux de rénovation énergétique de leur résidence principale. Il s'agit d'un prêt hypothécaire, garanti par l'État à hauteur de 75%, qui permet au ménage un remboursement du reste à charge *in fine*, lors de la vente du logement ou lors de la succession. Les intérêts, quant à eux, peuvent être remboursés tout au long de la durée du prêt ou être reportés également. Selon les établissements bancaires son montant varie de 3 500 € à 30 000 €.

## PRÉFINANCEMENT DE TRAVAUX OU AVANCE DE SUBVENTIONS

Lorsque les propriétaires les plus modestes n'ont pas la capacité financière de verser aux entreprises l'acompte nécessaire au démarrage des travaux, l'avance permet de sécuriser leur enclenchement et ne pas compromettre brutalement l'équilibre budgétaire quotidien du ménage. En outre, les artisans sont assurés d'un règlement plus rapide de leurs factures sans attente excessive risquant de mettre en difficulté leur trésorerie.

A titre d'exemples, le partenariat public-privé entre le Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine et les 5 SACICAP régionales a permis la création de la CARTTE®, ou encore l'association CAMEL dans la région Grand Est qui propose cette avance de subvention.

La fédération Soliha est allée encore plus loin dans cette modalité de financement et propose dans certains départements de préfinancer l'intégralité des travaux au propriétaire occupant. L'avantage de ce dispositif repose sur l'accompagnement d'un interlocuteur unique (voir en page 6).

## TIERS FINANCEMENT

Depuis quelques années, un modèle économique émerge et consiste à proposer une offre intégrée, incluant le financement des travaux, ainsi qu'une gestion technique et opérationnelle du projet, y compris postérieurement aux travaux. C'est le tiers-financement. Il s'adresse aux ménages propriétaires (occupants ou bailleurs) qui présentent des difficultés à accéder aux prêts bancaires classiques et aux copropriétés. Des sociétés de tiers-financement, sociétés d'économie

mixte ou gérées en régie, proposent une solution conjointe financière et technique avec un accompagnement sur la durée pour la rénovation performante de maisons individuelles ou d'appartements. Elles organisent le montage financier complet, comprenant toutes les ressources possibles (prêts bancaires classiques, prêts bonifiés par l'État, subventions...) et peuvent octroyer dans certains cas elles-mêmes un prêt.

Les économies d'énergies générées suite aux travaux sont mesurées et servent au remboursement progressif de tout ou partie du prêt.

En outre, les prêts se faisant sur des temps longs (25 ans), à taux bas, la quote-part de remboursement des ménages devient plus acceptable et, par là-même, le projet devient plus réalisable. A titre d'exemple, la fourchette de remboursement se situe autour de 20 à 50 €/mois pour les ménages les plus modestes.

En dépit des conditions d'octroi des prêts (larges et sur-mesure) leur accès n'est pas illimité. Les projets peu rentables ou les personnes trop peu solvables sont dirigés vers d'autres solutions. En outre, si les dispositifs de tiers-financement sont d'excellents outils, ils ne devraient pas reposer systématiquement sur les économies d'énergie réalisées : les ménages précaires étant très souvent en situation de privation d'énergie ils consommeront davantage après les travaux. Déployées dans certains territoires, ces solutions devraient être coordonnées au niveau national dans un avenir proche.

Dans le secteur privé, de nouvelles pistes sont à investiguer pour constituer une alternative au financement bancaire. Il s'agit d'un travail de dentelle mais cela donne matière à réfléchir pour réduire le reste à charge des ménages. Mettre en place une compensation carbone dans les secteurs afférents au bâtiment, sur le modèle du tourisme durable ; proposer aux entreprises le versement d'1% de leur chiffre d'affaire pour des causes environnementales dont la lutte contre la précarité énergétique, à l'instar de l'initiative « 1% for the Planet », promouvoir le financement participatif au service de projets de lutte contre la précarité énergétique ou encore généraliser les dons d'équipement pour réduire le coût des travaux.

## L'ACCOMPAGNEMENT GLOBAL, UN FACTEUR CLÉ DE RÉUSSITE

Pour sécuriser, inciter davantage de ménages à réaliser des travaux de rénovation,



« Le montage du dossier financier exige environ sept mois puisqu'il faut souvent associer de huit à douze dispositifs pour parvenir à un reste-à-charge représentant de 5 % à 10 % du montant des travaux »

Franck Billeau, Réseau Eco Habitat.

relever le niveau d'ambition et de qualité des rénovations et simplifier le parcours de travaux pour les ménages : l'accompagnement se révèle un facteur clé de réussite.

Le rapport Sichel (mars 2021) sur « la réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés » a largement inspiré certaines mesures de la loi Climat et résilience, dans son volet relatif à la performance énergétique des logements.

Parmi ces mesures, on retrouve MonAccompagnateurRénov' : un acteur unique capable de réaliser un accompagnement de bout en bout, personnalisé, pour traiter chaque étape du projet dans ses différentes dimensions, techniques, sociales, administratives ou financières et aider à mobiliser les financements disponibles pour diminuer le reste à charge.

Un décret précisera les modalités de l'accompagnement et les organismes concernées à partir de 2023. Les attentes et les espoirs fondés sur cet AccompagnateurRénov' sont grands au regard des enjeux qu'il recouvre.



# QUELLES SOLUTIONS POUR FINANCER LA RÉNOVATION PERFORMANTE ?

Entretien avec Vincent Legrand, gérant de l'Institut négaWatt



**L'Institut négaWatt est une entreprise solidaire d'utilité sociale créée en 2009 sous l'égide de l'Association négaWatt. Ses objectifs sont de renforcer l'expertise des acteurs de l'énergie, de développer et accompagner la mise en œuvre de propositions d'évolution des politiques énergétiques. Dans un récent rapport, « Vers une Offre Universelle de Financement (OUF) »<sup>3</sup>, l'Institut propose des solutions pour financer la rénovation complète et performante des maisons, adaptées à chacun.**

## Quels sont les enjeux de la rénovation énergétique complète et performante, notamment en matière de lutte contre la précarité énergétique ?

Depuis la loi de Transition énergétique pour la croissance verte de 2015, le Code de l'Énergie impose à la France de disposer d'un parc bâti rénové au niveau « Bâtiment Basse Consommation » à l'horizon 2050. Atteindre cet objectif implique la rénovation énergétique d'environ 900 000 logements par an d'ici 25 ans pour les conduire au moins à une étiquette B, or la quasi-totalité des pratiques intitulées « rénovations énergétiques » aujourd'hui ne contribuent pas à l'atteinte de cet objectif. En France, environ 33% de la consommation énergétique française est utilisée pour le chauffage et donc dans la compensation des fuites de chaleur des bâtiments et les passoires énergétiques sont des logements qui fuient particulièrement par rapport à la moyenne du parc. On peut donc se demander jusqu'à quel point on veut colmater ces fuites : réaliser des petits morceaux de travaux n'apporte pas de réduction majeure de consommation énergétique et n'a donc pas de modèle économique viable, même avec un niveau élevé d'aides publiques. Une rénovation complète et performante veut dire

faire barrage à l'ensemble des fuites sur un bâtiment via six postes de travaux : isolation des murs, toiture et sols, menuiseries extérieures, systèmes de chauffage et de ventilation performants. Sans oublier de traiter les interfaces entre ces postes : étanchéité à l'air, continuité de l'isolation, dimensionnement du système de chauffage, etc. C'est ce type d'approche coordonnée, réalisée en une seule fois, voire deux ou très exceptionnellement trois, qui permet d'atteindre la performance à terme et non additionner de simples travaux dans le temps.

Et l'enjeu de la rénovation performante est également social puisque 12 millions de personnes sont aujourd'hui en situation de précarité énergétique. Or l'augmentation du prix de l'énergie risque de faire basculer progressivement et inéluctablement des personnes déjà en difficulté dans une précarité plus grande encore. C'est une véritable bombe à retardement sociale et nous souhaitons attirer l'attention sur l'enjeu de traiter le problème de manière globale, autant du point de vue climatique et énergétique que social, en atteignant réellement et rapidement les objectifs fixés. Et pour cela il faut questionner la manière dont on structure les financements, les accompagnements et les offres de travaux.

## Les aides financières sont-elles aujourd'hui calibrées pour encourager les rénovations performantes ?

Depuis 10 ou 15 ans, les aides publiques de l'État à la rénovation du parc résidentiel est d'environ 4,5 milliards d'euros par an, et depuis toujours elles sont utilisées prioritairement pour les changements de fenêtres ou de chaudière. Or réaliser ce type de travaux n'est pas synonyme de rénovation énergétique car il s'agit de travaux de maintenance ou d'entretien : on ne change pas forcément une chaudière parce qu'on veut faire une rénovation énergétique. On la change parce qu'elle est fatiguée sans avoir une approche globale de ce que pourrait être une rénovation performante du bâtiment.

Le saupoudrage des aides aboutit donc à une dispersion des travaux réalisés lors des rénovations. Et compte tenu de l'évolution à la hausse du coût de l'énergie, le risque est grand pour qu'un ménage qui réalise 25 ou 30% d'économie de chauffage se retrouve d'ici une dizaine d'années avec la même facture énergétique qu'avant travaux. Le ménage retombe à nouveau dans la précarité et il sera alors plus difficile de réinjecter des dizaines de milliers d'euros pour l'en sortir.

3. Vers une Offre Universelle de Financement (OUF) - Des solutions pour financer la rénovation performante des maisons, adaptées à chacun », Institut négaWatt et Dorémi, novembre 2021.

*Il n'existe pas aujourd'hui de mécanisme financier qui permette à un ménage de financer simplement sa rénovation performante.*

Au final, il n'existe pas aujourd'hui de mécanisme financier qui permette à un ménage de financer simplement sa rénovation performante. Il est obligé de faire face à la complexité des aides actuelles : il est au moins aussi compliqué de réaliser le montage financier d'une opération que le montage technique (gérer les six postes de travaux, les interfaces, etc.). C'est notamment pour cette raison que la rénovation performante n'émerge pas aujourd'hui, et a fortiori pour les ménages en précarité. L'Institut négaWatt alerte sur ce point, l'idée n'étant pas d'inciter à des rénovations « parfaites » mais bien des rénovations « légales », au vu du Code de l'énergie et des objectifs nationaux.

**Quelles solutions peuvent être déployées, notamment pour couvrir le reste à charge des ménages lors d'une rénovation performante ?**

Nous avons formulé plusieurs propositions de mécanisme financier que l'on a regroupé sous le terme d'Offre Unique de Financement (« OUF »), qui englobe par ailleurs les aspects techniques et d'accompagnement liés à la rénovation performante. Plutôt que de parler de « reste à charge » nous parlons « d'équilibre en trésorerie ». Nos différentes études ont démontré qu'en mobilisant les aides actuelles (MaPrimeRénov', CEE, aides locales, éco-prêt à taux zéro, prêts privés complémentaires), la rénovation performante d'une passoire énergétique permet de transformer une facture de chauffage annuelle d'un montant de 2 à 3 000 euros, selon le type d'énergie utilisé, à une facture de 3 à 400 euros, l'ordre de grandeur étant une division par 4 à 8 des factures de chauffage. Il est donc possible de dégager pour le ménage disons 2 000 euros de capacité à rembourser un prêt, ce qui correspond à un prêt à taux zéro de 30 000 € sur 15 ans pouvant couvrir le reste à charge significatif dans le cadre de la rénovation performante du fait de l'ampleur des travaux à effectuer. Un éco-prêt à taux zéro « rénovation performante » permettrait au ménage de ne pas payer plus après les travaux, voire moins en gagnant 50 ou 100 € de pouvoir d'achat dès la première année.

Dès lors, l'enjeu est d'augmenter les montants et les durées de prêt. L'amortissement global de la rénovation performante est dans tous les cas de plus de 25 ans. Or aujourd'hui les banques prêtent la plupart du temps sur une quinzaine d'années au plus, c'est en train de changer avec l'éco-PTZ dont le plafond passe à 50 000 € sur 20 ans mais cela correspond à 2 500 € de mensualités annuelles, soit les économies espérées d'une rénovation performante des passoires les plus éner-

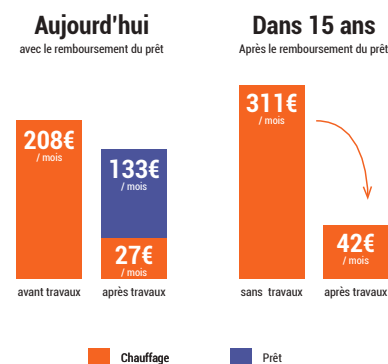
giques ou en tout cas utilisant les énergies les plus coûteuses. En passant à une offre de financement sur 25 ans, on pourrait toucher les autres logements tout en parvenant à un équilibre en trésorerie, avant tout apport du ménage ou aide directe de l'Etat.

**De quelle manière l'équilibre en trésorerie peut-il s'appliquer aux ménages modestes et très modestes ?**

Pour les ménages aux faibles ressources, la question est de calibrer un mécanisme financier qui, à leurs yeux, leur permette de mettre en place la rénovation performante avec un petit gain de pouvoir d'achat (quelques dizaine d'euros par mois) et sans trop de complexité, à savoir un dossier unique de financement, une avance de trésorerie et un démarrage de remboursement du prêt à la fin du chantier. L'intérêt est de créer un équilibre en trésorerie légèrement favorable au ménage avec des mensualités adaptées à sa capacité de remboursement. D'où notre proposition de prendre en compte les économies d'énergie via un prêt bancaire privé où la facture de chauffage se transforme en mensualité, ce qui permet une résolvabilisation du ménage, et d'augmenter la durée des prêts pour réduire les mensualités et ainsi faciliter l'atteinte de l'équilibre en trésorerie. Quant aux ménages les plus en marge des mécanismes actuels de financement (âgés et/ou très modestes), le Prêt avance rénovation est une avancée mais celui-ci pourrait intégrer un remboursement anticipé via une mensualité appuyée sur l'équilibre en trésorerie, même si leurs factures de chauffage sont faibles. Cela permettrait au ménage de commencer à rembourser son prêt grâce aux économies de chauffage et de récupérer tout ou partie de son patrimoine lorsque le bien est vendu, contrairement au Prêt avance rénovation qui est remboursé par le produit de la vente. Et de manière transverse, dans les cas pour lesquels il est difficile d'atteindre l'équilibre en trésorerie (ménages de plus de 60 ans, endettés, propriétaires bailleurs, etc.), « l'attachement à la pierre » du prêt peut aussi être considéré. En corrélant la dette non plus à l'occupant mais au bâtiment (si le ménage quitte le logement, le prêt est transmis au prochain usager qui paiera la mensualité au lieu de payer du chauffage ou aura la possibilité de solder le prêt en payant ainsi la valorisation patrimoniale du bien), la durée d'un prêt peut s'allonger de manière significative, jusqu'à 30 ans par exemple.

Dans cette approche, il faut distinguer les ménages « précaires » ou « en tension », qui parviennent encore à régler leur facture et à se chauffer à un niveau suffisant, et les ménages en « grande précarité » qui se privent

ou sont en incapacité de payer leurs factures. Cette différence est fondamentale notamment du point de vue du financement : on ne traitera pas du tout de la même façon les deux typologies.



**Cas réel d'un ménage modeste dans la Drôme :**

**Rénovation de 47k€, financée sans apport personnel. Les calculs intègrent une évolution du coût de l'énergie de 3% par an en moyenne.**

Voir des fiches de synthèse sur [www.renovation-doremi.com/proprietaire](http://www.renovation-doremi.com/proprietaire)

Au final l'équilibre en trésorerie s'applique de façon systématique à tous les ménages en capacité de payer leurs factures de chauffage : les ménages aisés et intermédiaires, ainsi que la grande majorité des modestes et très modestes qui ne sont pas en grande précarité.

Pour les ménages en grande précarité, il faut des dispositifs dédiés : soit un allongement encore plus important de la durée des prêts mais cela veut dire endettement, soit des fonds sociaux spécifiques en plus des aides actuelles. La question n'est alors plus énergétique mais sociale. Et on pourra mobiliser des fonds plus massivement pour ces personnes à partir du moment où on stabilise un mécanisme destiné à l'ensemble des autres ménages. Nous avons montré que les 2 milliards d'euros du plan de relance de 2020 permettent de financer 50 000 rénovations complètes et performantes en passant uniquement par des subventions, mais plus de 600 000 rénovations complètes et performantes en passant par l'équilibre en trésorerie, ce qui est bien plus proche des rythmes qu'il nous faut pour atteindre l'objectif de performance du parc à 2050.

*Propos recueillis par Aurélien BREUIL, co-animateur du réseau RAPPEL*

# EN BOURGOGNE : PRÉ-FINANCEMENT DES TRAVAUX POUR LES MÉNAGES MODESTES

Depuis plus de 25 ans, Soliha 25, 21 & 90 propose aux propriétaires bourguignons un dispositif de pré-financement permettant de faire l'avance de la totalité des coûts des travaux, un moyen performant d'éviter aux ménages d'avancer les subventions tout en apportant des garanties aux entreprises qui réalisent les travaux.



La Région Bourgogne Franche-Comté présente des disparités importantes en matière d'habitat. Au nord, la tension du marché du logement est très forte du fait de la proximité avec la frontière Suisse et se cumule à des coûts de réhabilitation particulièrement élevés en raison d'une typologie d'habitat d'anciennes fermes et de grosses maisons. Le sud de la Région est lui plus rural avec des populations plus modestes, pour qui les coûts de réhabilitation, déduction faite des aides, laissent un reste à charge important.

Les délégataires des aides à la pierre (Dijon Métropole, Grand Besançon, le Conseil Départemental du Doubs, Pays de Montbéliard Agglomération) ainsi que le Conseil régional mènent une politique incitative ambitieuse en matière de rénovation énergétique, en apportant des aides complémentaires aux aides de droit commun sous condition d'exigence de performance énergétique.

L'atteinte de ces objectifs ambitieux génère un surcoût de travaux d'environ 20% par rapport à la moyenne nationale. Si l'on ne peut que saluer l'engagement de ces collectivités pour la rénovation performante des logements, pour les propriétaires occupants modestes faire l'avance des subventions reste un frein majeur à la réalisation de travaux de qualité.

Partant de ce constat, Soliha 25, 21 & 90 a mis en place un dispositif de pré-financement qui permet d'avancer l'intégralité du coût des travaux : l'opérateur est mandaté par le propriétaire occupant pour percevoir les aides et régler les factures aux entreprises.

## UN MÉCANISME RASSURANT POUR LES ARTISANS

Concrètement, le propriétaire reçoit une visite préalable qui vise à faire des préconisations en termes de travaux et à bâtir un prévisionnel de financement. Le ménage choisit les entreprises et fait les demandes de devis dont la conformité est vérifiée par Soliha. Le ménage mandate ensuite Soliha pour le montage et la perception des demandes de subvention, et règle le reste à charge au démarrage des travaux (sur ses fonds propres ou sous forme de prêt). Dès réception des accords de subvention, Soliha émet les ordres de services aux entreprises puis règle les factures (acomptes et soldes). La longue expérience de l'association et son lien privilégié avec les artisans du territoire est très rassurante pour ces derniers. Afin de limiter au maximum le reste à charge pour le ménage, un travail important de recherches de financement complémentaires est réalisé auprès de différents organismes (SACICAP, Fondation Abbé Pierre, fonds d'action sociale des CAF, de la CPAM, de la MDPH, caisses de retraite, mutuelles, etc.). Soliha a ainsi identifié plus de 45 partenaires financiers mobilisables sur son territoire.

Le coût du pré-financement supporté par le propriétaire s'élève à 3% du montant des travaux. Cela permet de rémunérer les moyens humains à mobiliser, les taux d'intérêts et le coût de la garantie. Ce coût est pris en charge forfaitairement (de 600 € à 1200 €) par la Région Bourgogne Franche-Comté et en intégralité par la MDPH sur le territoire de Belfort, d'autres organismes pourraient à l'avenir apporter également leur soutien.

## UN INTERLOCUTEUR UNIQUE POUR LE MÉNAGE

À la différence d'une avance de subvention, comme le propose les SACICAP, l'avantage du dispositif de pré-financement est d'avoir un interlocuteur unique qui accompagne le ménage tout au long de son parcours travaux et l'aide à réduire au maximum son reste à charge. Cette démarche permet d'éviter les ruptures dans le parcours et le risque de découragement des ménages.

*Le grand principe est de payer à la place des ménages la totalité des travaux, Soliha récupère a posteriori les subventions*

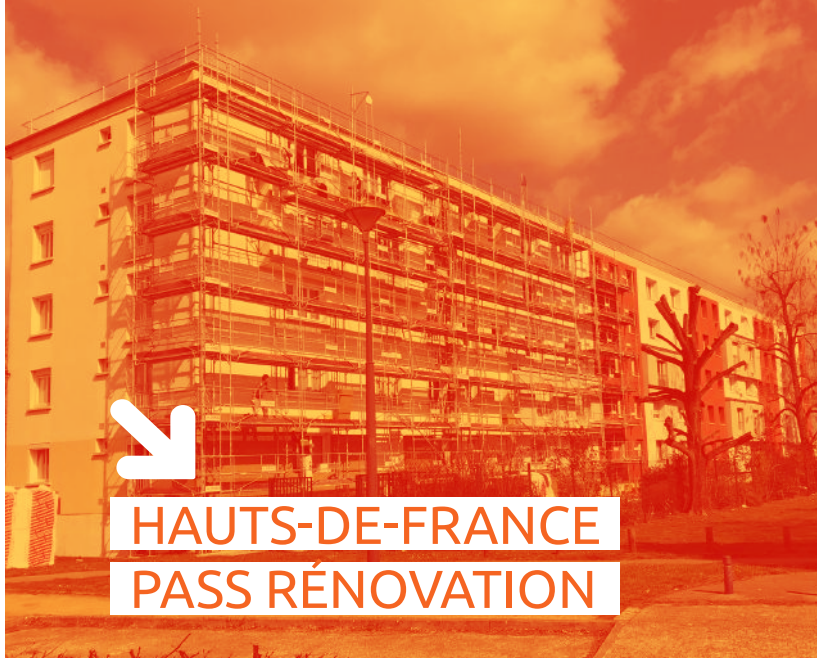
## UN ABONDEMENT NÉCESSAIRE PAR LES COLLECTIVITÉS ET L'ÉTAT

Pour essayer, Soliha 25, 21 & 90 partage son savoir-faire avec son réseau mais le mécanisme repose aujourd'hui en intégralité sur les ressources propres de la structure et les concours bancaires dont elle bénéficie. La montée en puissance du dispositif pourrait être fortement accélérée si les collectivités abondaient la caisse d'avance et que l'Etat proposait un taux garanti.

*Pascal VALLADONT, Directeur Soliha Doubs, Côte-d'Or, Territoire de Belfort*

### Public et volume du dispositif de pré-financement :

- **Propriétaires occupants** modestes et très modestes
- **250 à 300 dossiers** par an
- **Gain énergétique** moyen de **42 %**
- **Environ 5 millions d'euros par an** de pré-financement
- **De 5 000 € à 75 000 €** de travaux réalisés (20 000 € en moyenne)
- **1,5 à 2 millions d'euros** de besoin en trésorerie



## HAUTS-DE-FRANCE PASS RÉNOVATION

**Premier opérateur public à mettre en œuvre le mécanisme de tiers-financement pour les propriétaires de logements individuels et collectifs au moment de sa création en 2015, la Régie du Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE) vise la mise en œuvre d'un cercle vertueux, et pérenne, au service du développement du territoire régional : baisse des consommations énergétiques dans le parc résidentiel privé, lutte contre la précarisation énergétique, et maintien de l'économie locale dans la filière du bâtiment.**

La précarité énergétique constitue un enjeu de premier plan en région Hauts-de-France qui compte près d'un ménage sur cinq en situation de vulnérabilité énergétique pour le logement, notamment chez les propriétaires du fait d'un parc de logement particulièrement ancien et dégradé et de la fragilité financière des ménages qui les occupent. Sur plus de 2,5 millions de résidences principales, 60 % ont été construites avant 1975 et 40% des logements vendus ou loués affichent une classe E, F ou G. Elles sont principalement constituées de logements individuels (71%) et comportent plus de 3000 copropriétés fragiles. La région s'est donc fixée comme objectif la rénovation énergétique de 63 000 logements par an, dont 53 000 logements privés, en s'appuyant entre autres sur le dispositif Hauts-de-France Pass Rénovation.

### UN PARCOURS DE SERVICE CLÉ EN MAIN POUR LA MASSIFICATION DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES

Hauts-de-France Pass Rénovation est dédié à la rénovation énergétique globale et propose à tous les propriétaires, occupants ou bailleurs, un accompagnement complet et totalement personnalisé. Ces derniers sont accompagnés tout au long de leur projet par un technicien de la rénovation énergétique. La première étape consiste à réaliser un diagnostic énergétique approfondi du logement permettant ainsi de définir un programme de travaux optimal. La recherche des entreprises, l'accompagnement au suivi du chantier jusqu'à sa réception puis 3 ans après sont ensuite assurés.

Et pour faciliter le passage à l'acte des ménages, le dispositif propose diverses solutions permettant de financer les travaux : éco-prêt à taux zéro, prêt de tiers-financement avec étalement possible jusqu'à 25 ans, préfinancement du montant des travaux et des aides mobilisables, prime CEE facilitée. Un accompagnement financier totalement personnalisé prenant en compte toutes les aides mobilisables (Anah, MaPrimeRénov', CEE, aides de la Région, aides des collectivités). Le remboursement du financement se fait à la fin du chantier, par des mensualités qui tiennent compte des économies d'énergie estimées lors du diagnostic.

Hauts-de-France Pass rénovation, ce sont des travaux de 45 000 € environ par logement (isolation, remplacement des systèmes de chauffage, etc.), menés par des entreprises et des artisans locaux permettant des économies d'énergie après travaux de 46% en moyenne.

Depuis 2014, 3 700 occupants de maison individuelle ont reçu un diagnostic complet et 870 ont été accompagnés pour la réalisation de leur projet de rénovation énergétique.

Presque la moitié concerne des ménages modestes ou très modestes. Les économies d'énergie permettent en moyenne de couvrir 65% des mensualités du financement mis en place pour la réalisation des travaux. Seize copropriétés ont également été accompagnées (1422 logements) et l'ensemble des opérations de travaux ont généré de l'activité chez 93% des artisans de la Région Hauts-de-France.

### L'INDISPENSABLE ENGAGEMENT DE PARTENAIRES TERRITORIAUX

Pour faire connaître ce service public, la région s'appuie sur les collectivités territoriales. En tant que tiers de confiance et acteurs de proximité, elles sont les mieux placées pour faire connaître Hauts-de-France Pass Rénovation auprès des administrés et des entreprises locales du bâtiment.

C'est dans cette logique de proximité que des conventions de partenariats sont conclues avec 12 collectivités dans l'objectif de déployer le dispositif au cœur des territoires. Certaines contribuent par ailleurs financièrement au coût de service du dispositif. La Fédération française du Bâtiment et la confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment sont également incontournables pour mobiliser les artisans sur les chantiers initiés par la Régie.

### FACILITER LE FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE, NOTAMMENT POUR LES PLUS MODESTES

Aujourd'hui, les besoins de massification impliquent une montée en puissance des dispositifs nationaux et locaux afin de mieux valoriser la rénovation énergétique globale et motiver les ménages quelles que soient leurs ressources. Les enjeux sont réellement d'identifier plus largement les ménages

modestes à accompagner et de les rassurer sur les possibilités existantes pour leur permettre d'accéder à ce type de projet. Pour ce faire, il faudra également développer les financements accessibles aux ménages et en simplifier la distribution par les organismes financiers.

Pour en savoir plus :

[contact@hautsdefrance-spee.fr](mailto:contact@hautsdefrance-spee.fr)

*Céline WILLIERVAL, Responsable Communication  
et marketing territorial à la régie du SPEE  
des Hauts-de-France*

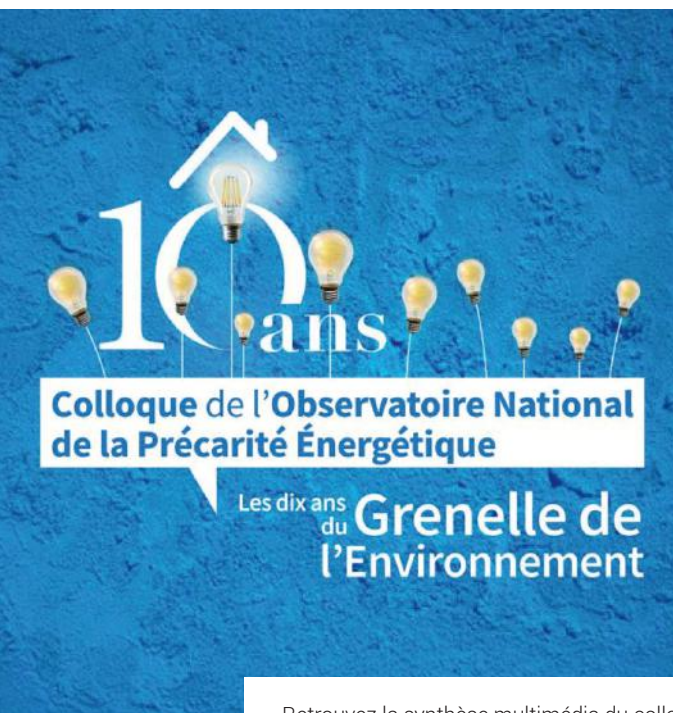
#### Exemple de plan de financement d'une rénovation globale dans l'Aisne

- **Famille monoparentale** avec 2 enfants, aux revenus très modestes (selon les plafonds de l'Anah), occupant une ancienne maison de bourg de 105 m<sup>2</sup> équipée au gaz.
- **Programme de travaux de la rénovation** : isolation intérieure, changement des menuiseries et de la porte d'entrée, installation d'une chaudière gaz à condensation et d'une ventilation mécanique contrôlée
- **66 % d'économies d'énergie** estimées (soit 92 € d'économies mensuelles sur la facture d'énergie)
- **Montant total des travaux** : 32 000 € TTC
- **Aides mobilisées sur le projet** : 25 500 € (18 000 € de l'Anah, 2 000 € de la collectivité et 4 500 € de la Région Hauts-de-France)
- **Financement du reste à charge par un éco-prêt à taux zéro** distribué par la régie du SPEE (43 € de mensualité pendant 15 ans)

# ➔ RÉTROSPECTIVE SUR 10 ANS DE LUTTE CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Le 9 novembre 2021 s'est tenu à Lille le colloque de l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) : l'occasion de revenir sur les dix années écoulées depuis le Grenelle de l'environnement instaurant une définition légale de la précarité énergétique et la création de l'Observatoire, devenu aujourd'hui l'outil de référence en matière de suivi du phénomène et d'analyse des politiques publiques dédiées.

## DIFFÉRENTS TRAVAUX SONT VENUS NOURRIR LES RÉFLEXIONS :



L'étude « 2010-2020 : Efficacité et efficacité des instruments de lutte contre la précarité énergétique » qui consiste en une analyse rétrospective et prospective d'une décennie de dispositifs et de textes réglementaires en matière de lutte contre la précarité énergétique. Une cinquantaine de dispositifs et 27 textes ont ainsi été étudiés, et 6 dispositifs ont fait l'objet d'une analyse plus approfondie. Ce travail a permis de mettre en lumière l'évolution du traitement du phénomène et d'élaborer des pistes de recommandations pour la mise en œuvre d'un « Plan national de lutte contre la précarité énergétique ».

Ces recommandations ont donné lieu à la rédaction d'une déclaration collective signée par les 28 partenaires de l'Observatoire pour faire de la précarité énergétique une priorité nationale incarnée par la nomination d'un.e délégué.e interministériel à la précarité énergétique.

## MAIS AUSSI...

Parmi les récents travaux de l'Observatoire, on retiendra également l'important travail réalisé sur la précarité énergétique en Europe au travers d'un benchmark pour décrire la situation de précarité énergétique et les principaux dispositifs mis en œuvre dans dix pays européens. Une brochure composée de 10 fiches-pays présente pour chacun d'eux les principaux textes réglementaires, les indicateurs de suivi du phénomène, les principales mesures nationales et des exemples d'opérations inspirantes mais oubliés des dispositifs d'action publique.

Retrouvez la synthèse multimédia du colloque, les 10 fiches-pays et toute l'actualité de l'ONPE sur son site : [www.onpe.org](http://www.onpe.org)

## ➔ POUR ALLER PLUS LOIN

- Le centre de ressources ORFEE des sociétés de tiers-financement pour faciliter le financement de la rénovation énergétique globale et performante : [www.orfee-project.com/](http://www.orfee-project.com/)
- Étude « Quelles aides publiques pour la rénovation énergétique des logements ? », I4CE 2022 : [www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2022/03/I4ce-renovation-energetique-hd-web.pdf](http://www.precarite-energie.org/wp-content/uploads/2022/03/I4ce-renovation-energetique-hd-web.pdf)
- Rapport « Innover dans la rénovation énergétique des logements privés » PUCA 2020 : [www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport\\_esco\\_web.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_esco_web.pdf)
- Fiches ONPE sur les aides financières : [www.onpe.org/dispositifs\\_daide/tout\\_savoir\\_sur\\_les\\_aides\\_financieres\\_pour\\_prevenir\\_et\\_traiter\\_la\\_precarite](http://www.onpe.org/dispositifs_daide/tout_savoir_sur_les_aides_financieres_pour_prevenir_et_traiter_la_precarite)

**L'équipe d'animation du réseau :**  
Sarah Dherbomez : [sarah.dherbomez@cler.org](mailto:sarah.dherbomez@cler.org)  
Aurélien Breuil : [aurelien.solibri@ouvaton.org](mailto:aurelien.solibri@ouvaton.org)

**Pour nous écrire :**  
CLER - mundo-m - 47 avenue Pasteur  
93100 Montreuil

[www.precarite-energie.org](http://www.precarite-energie.org)



**Focus précarité énergétique n°24, juin 2022.**  
Lettre du Réseau RAPPEL aux professionnels de la précarité énergétique.

**Comité de rédaction :**  
Sarah Dherbomez, Claire Bally, Aurélien Breuil.  
Ont contribué à ce numéro : Florine Siganos, Vincent Legrand, Pascal Valladont, Céline Willerval.

**Conception et réalisation graphique :**  
[www.empathiedesign.com](http://www.empathiedesign.com)

**Crédits photos :** SPEE, Istock, Pixabay.

Imprimé à 2 000 exemplaires sur papier recyclé et diffusé auprès des Conseils départementaux, CAF, ARS, DREAL, Délégations ANAH, CCAS des villes de plus de 50 000 habitants, DDCSPP, MSA, correspondants Ademe, Préfectures, membres du réseau Rappel. Avec le soutien de :

