

Nos intervenant.e.s Alice Morcrette (AM),
Françoise Réfabert (FR) et Philippe Ramos (PR)
ont répondu à vos questions.

Alain Crouy : Pour les maisons individuelles, peut-on imaginer un « guichet unique de financement » qui permettrait aux ménages propriétaires de ne pas avoir à se préoccuper de la jungle complexe actuelle des aides et des modes de financement et ainsi leur permettre une décision beaucoup plus facile ?

(PR) Ce rôle pourrait être tenu soit par les Tiers de Confiance (hérités des STF) en lien avec les banques soit par les banques en lien avec les Tiers de confiance. Les Tiers de confiance ayant pour mission d'accompagner les ménages sur le plan technique (audit énergétique, recommandations techniques, estimation coût des travaux, maîtrise d'ouvrage, audit post travaux...) et administratif (notamment les subventions auxquelles le ménage aurait droit - idéalement regroupées en une seule...). Les banques faisant des propositions de prêts à la rénovation sur la base du coût total, des subventions obtenues et du profil de l'emprunteur en tenant compte (i) des économies estimées et (ii) de la valeur du bien apporté en sécurité

*(FR) Ce rôle est assuré aujourd'hui par les Sociétés de Tiers-Financement, ainsi que par d'autres prestataires. La particularité des STF est de s'occuper de l'optimisation des subventions disponibles et de proposer un prêt adapté (durée longue, évaluation de la capacité de remboursement en fonction d'une évaluation prudente des économies d'énergie. Voici les coordonnées des sites des Sociétés de Tiers-financement actives :
Celles qui proposent un prêt direct :*

- [Hauts-de-France Pass Rénovation](#)
- [Ile-de-France Energies](#) (Ile de France Energies cible les copropriétés de plus de 50 lots)
- [En Nouvelle Aquitaine](#)
- [Et à Bordeaux en particulier](#)
- [En Occitanie](#)
- [En Grand-Est](#) : la Société de Tiers-Financement Oktave ne propose pas de financement direct mais aide les particuliers avec leur plan de financement.
- Dans d'autres régions, ce sont des réseaux qui ont été organisés comme par exemple [en Normandie](#).
- La prochaine Société de Tiers-Financement va ouvrir son activité en région Centre-Val de Loire à la rentrée prochaine.

Noémie Zambeaux : Est ce qu'une STF peut être privée (citoyenne) ? En introduction vous avez ciblé le logement. Peut-on aussi financer dans le tertiaire public et privé en tiers financement ?

(FR) Des projets citoyens peuvent proposer une offre de conseil pour réussir une rénovation énergétique. Le statut juridique qui permet à une Société de Tiers-Financement de proposer en plus un financement, suppose qu'elle soit contrôlée par des collectivités. Ainsi une Société d'économie mixte qui aurait un collectif de citoyens à son capital pourrait correspondre à ce statut.

Noémie Zambeaux : Est ce que faire appel à une société de tiers financement permet d'aller au delà du taux d'endettement maximum (~30%)

(AM) Cela nous arrive tout de même. Ce taux de 33% qui est en fait une "recommandation" du Haut Conseil de Stabilité Financière pour les crédits immo qui laisse tout de même un peu de latitude. Dans notre cas, lorsque nous avons un ménage avec un taux d'endettement important, qui gère bien son budget, qui a besoin de travaux pour des raisons de factures énergétiques trop élevés et qui va faire de réelles économies (parfois même avec un gain de pouvoir d'achat), nous prenons en effet le risque de prêter avec un taux d'endettement un peu supérieur considérant le bénéfice global que la rénovation apportera au ménage. C'est un critère qui est évalué au cas par cas pour tous les dossiers 'risqués'.

François Michiels : Ne peut-on allonger la durée des emprunts pour que les économies d'énergie couvrent 100% des mensualités ?

(PR) C'est une piste, cela dépend aussi des autorités régulatrices (locales, européennes...) sachant néanmoins qu'il y aura en pratique un obstacle lié à l'âge des emprunteurs, d'autant que les maturités envisagées dans notre schéma sont déjà assez longues (20, 25 ans..). Les subventions d'Etat peuvent limiter le montant emprunté et par construction réduire les mensualités. C'est cette solution que nous privilégions, notamment pour les ménages les plus modestes pour lesquels l'objectif est d'arriver à un équilibre voire à un gain en trésorerie.

(FR) En Allemagne, la durée des prêts pour des rénovations énergétiques subventionnés par la KfW peut aller jusqu'à 30 ans.

Gérard Deprecq : S'agissant de nombreux cas particuliers, comment sont vérifiées la qualité des travaux et la réalité des économies d'énergies ?

(AM) Plusieurs visites sont organisées pendant le chantier. Nous pouvons aussi depuis peu proposer aux artisans de faire un test d'étanchéité en cours de chantier pour non pas contrôler mais les aider à optimiser les travaux, dans une optique pédagogique... Après les travaux, nous accompagnons les propriétaires pendant 3 années pour faire le bilan des économies d'énergie réalisées. Nous nous basons sur les consommations facturées que nous corrigeons de l'usage (s'il a changé, par exemple en cas d'occupation différente du logement) et de la météo. ces consommations réelles sont ensuite comparées aux consommations théoriques calculées dans les mêmes conditions... Pour certains ménages ayant accepté l'installation de capteurs, nous enregistrons en continu l'usage réel (T° et humidité) et les consommations de gaz et d'électricité ce qui nous permet d'être encore plus précis dans notre analyse.

Michel Jobez : En cas de problème au niveau des travaux, soutenez-vous les propriétaires ?

(AM) Oui, nous les accompagnons dans leurs démarches amiables auprès des artisans et aussi si besoin dans leurs démarches auprès des assurances si nécessaires, au moins pendant l'année de parfait achèvement et parfois un peu plus longtemps (en fonction des difficultés rencontrées).

Olivier Lesage : Peut-on avoir une idée de la répartition par décile des bénéficiaires de ces projets ?

(FR) Pour donner une indication moins précise de la répartition des ménages qui recourent au tiers-financement selon leurs revenus, la proportion de ceux qui sont éligibles aux aides de l'Anah et d'environ un tiers.

Alain NATHAN :

- **Les financements européens sont-ils « open bar » ou limités, selon quels critères ?**

(FR) Non, pas d'open bar... mais des conditions bien adaptées au tiers-financement : un dossier à discuter au stade de l'instruction qui se fonde sur une présentation de l'offre et une étude du marché local, une quotité de financement limitée à 75% des investissements, un reporting obligatoire sur les projets financés, un ratio dette/fonds propres de 15% en général

- **Lorsque le « reste à charge » est trop élevé pour le propriétaire, le projet est-il abandonné ? Le taux annoncé de 2,5% est très élevé en ces temps de taux négatifs...**

(AM) concernant le taux, en effet nous avons souvent cette remarque. Mais nous n'empruntons pas à des taux négatifs et ce taux nous permet d'avoir une petite marge pour couvrir notre risque.

En cas de reste à charge trop important pour les ménages, on essaye souvent de trouver une solution :

- *soit en diminuant un peu le projet (en enlevant un poste qui n'impacte pas fortement le projet et pourrait être réalisé dans une 2ème phase facilement - c-à-d sans contrainte technique)*
- *soit en allant chercher des subventions supplémentaires quand cela est possible (pour les plus précaires notamment via des associations telles que la Fondation Abbe Pierre ou le Secours Catholique - par l'intermédiaire de partenaires AMO spécialisés).*

(PR) Dans la solution que nous préconisons, à savoir le financement par les banques, nous envisageons des taux de prêts à la rénovation similaires aux taux d'emprunt immobilier. A aujourd'hui, les taux seraient inférieurs à 2% à 25 ans (même 1,5% pour les bons dossiers).

- **Pourquoi si peu de STF aujourd'hui ? Pourquoi le projet de STF en région AURA a-t-il été abandonné ?**

(FR) On peut en effet considérer que 7 STF, ce n'est pas beaucoup, mais il s'agit tout de même d'une offre créée de toute pièce, depuis 2015. Les projets de montage d'une nouvelle activité supposent une commande politique constante, ce qui n'a pas été le cas en AURA, en plus avec le contexte de fusion des deux ex-régions.

Une fois le projet lancé, il faut aussi du temps pour recruter et former à un nouveau métier qui associe écoute des ménages, évaluation budgétaire, conseil technique adapté à leur projet tout en maîtrisant les aspects techniques du bâtiment et de la thermique...

Il faut aussi faire évoluer toute la chaîne des intervenants, et en particulier construire un réseau d'entreprises et d'artisans.

Marie Moissenet : Comment les STF s'intègrent dans le déploiement du Service Public de la Performance Energétique de l'Habitat ?

(AM) Le Hauts-de-France Pass Rénovation est complètement intégré à la Politique Régionale en matière de Performance Energétique de l'Habitat. Nous sommes un des outils de cette politique avec en Hauts de France, les Guichets Uniques de l'Habitat mis en œuvre par les collectivités pour apporter conseils et informations. Nous développons des partenariats avec les collectivités pour nous adapter aux spécificités locales et articuler les différents dispositifs (OPAH = Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, PIG = Programme d'Intérêt Général, autres aides...) et les soutenons aussi en termes de communication (vers les propriétaires aussi vers les artisans).

Marie Moissenet : Quel statut juridique pour Hauts de France Pass Rénovation ? Combien de salariés ?

(AM) : le Hauts-de-France Pass Rénovation est porté par la Régie Régionale du Service Public de l'Efficacité Energétique qui a le statut d'Etablissement Public Industriel et Commercial. Nous sommes actuellement 17.

Hervé Cellard : Quels sont les liens entre sociétés de tiers financement et guichets rénova ou autres en ce qui concerne le conseil ?

(AM) les guichets sont pour nous la porte d'entrée : ils font une pré-qualification et orientent les ménages dans leur parcours. Nous sommes en Hauts-de-France partenaires via la Région qui a défini le cahier des charges des Guichets Uniques de l'Habitat. Avec certaines collectivités qui veulent aller plus loin, nous mettons en place des conventions de partenariat spécifiques.

Denis Luhereau : En Hauts de France comment avez-vous articulé vos services avec les différentes aides nationales, régionales, départementales, associatives, etc ?

(AM) l'articulation avec les aides de l'ANAH se fait territoire par territoire notamment lorsqu'il y a des OPAH ou PIG. Nos opérateurs complètent en général les missions de l'opérateur ANAH et il y a un échange d'information régulier. Nous sommes mandataires financiers et percevons les aides directement. Pour les aides nationales telles que MaPrimeRénov' ou les

*Certificats d'Économie d'Énergie, nous sommes mandataires et demandons les aides pour le compte des ménages que nous accompagnons financièrement.
Pour les autres aides (associations par exemple), nous n'avons pas de partenariat établi mais essayons d'avoir une connaissance exhaustive des aides existantes pour informer les ménages et les accompagner dans leur demande...
Quoi qu'il en soit, l'intervention du Hauts-de-France Pass Rénovation est cumulable avec toutes les aides.*

Didier Balaguer : Est ce que le BIM (échange et partage de l'information du projet facilitée par le numérique et l'interopérabilité) ne pourrait pas aider à faciliter la collaboration entre les acteurs pour apporter une réponse globale efficace à la rénovation énergétique.

(AM) Pourquoi pas. Nous avons participé à un projet de plateforme numérique avec image 3D dont l'objectif était de faciliter la prise de cote, les échanges techniques et globalement la qualité de gestion des chantiers par les artisans mais ce ne fut pas un grand succès surtout par manque d'artisans en capacité de suivre technologiquement et motivés. Cela changera certainement...

Gérard Deprecq : les professionnels du BTP se sont-ils mis en ordre de bataille pour atteindre 700k logements/an ? Si non, pourquoi ?

(FR) Non, on ne peut pas dire que ce soit le cas, et c'est un problème de poule et d'œuf... Considérant que les entreprises s'adaptent à la demande, et les collectivités essaient en premier lieu d'orienter la demande des ménages. Mais en réalité, il faut aussi simplifier la vie des entreprises et leur offrir des perspectives. C'est pourquoi l'offre des Sociétés de tiers-financement se développe aussi vis-à-vis des pros.

Gérard Deprecq : Quelles solutions de financement sont actuellement envisagées par le gouvernement pour atteindre 700k logements / an ?

(PR) En dehors des 2 mds de subventions pour le logement privé (MaPrimeRenov...) et/ou les 3,8 mds d'enveloppe pour logement privé et social, les écoPTZ qui sont octroyés sporadiquement par les banques et les prêts octroyés par les STF, il n'y a pas véritablement de dispositif de financement spécifiques, en tous les cas à la hauteur des enjeux financiers.

Michel Poireau : Ph Ramos nous apporte une douche froide .Quelles sont donc les solutions pour assurer le financement du plan prévu ?

(PR) cf réponse précédente.

(FR) La BEI, qui finance les Sociétés de Tiers-Financement, aimerait bien augmenter ses lignes... Je suis très sceptique sur un "plan" permettant de multiplier le marché par 5 mais en tout cas, je ne pense pas que le facteur le plus limitant aujourd'hui au marché soit les sources de financement. Il me semble que beaucoup de projets se concrétiseraient plus facilement, et avec niveaux de performance énergétique plus ambitieux, si, au lieu de saupoudrer les aides sur des mesures au cas par cas, celles-ci étaient réservées aux projets

coordonnés par des offres d'accompagnement comme celles des Sociétés de Tiers-Financement (et elles ne sont pas les seules).

Jeremy Rodrigues : Est-ce que les sociétés de tiers financement peuvent émettre des actions pour mobiliser l'épargne des particuliers ou d'autres fonds, pour se financer ?

(FR) A ma connaissance, cela n'a pas été envisagé. Ce serait possible pour des STF ayant un statut de société d'économie mixte (dont le capital doit être détenu par des collectivités (au minimum à 51% et au maximum à 85%). Mais pour éviter d'alourdir la gestion sociale, il serait sans doute préférable que investisseurs particuliers se regroupent en une structure d'investissement. Ce serait un investissement plus militant que rentable, ceci dit !

Jérémy Rodrigues : Quelles sont les possibilités pour des épargnants d'entrer au capital des STF ? Avec des livrets dédiés, par ex. ?

(FR) cf. ci-dessus

Christophe Rendu : quid de la monétarisation du financement de la rénovation par la BCE qui peut racheter les obligations vertes de la BEI dans le cadre d'une politique de quantitative easing ciblée.

(PR) Tout à fait possible et c'est même l'objectif plus ou moins affiché de notre projet (création monétaire ciblée, orientée). Les émissions de dettes bancaires "green" (covered bond, titrisation) pourraient faire l'objet d'achat partiel ou total de la part de la BCE. Ce faisant, cela permettrait aux banques de se financer aisément et à de bonnes conditions (ce qui est actuellement le cas cela dit mais cela pérenniserait le financement), ce qui permettrait ensuite de financer les emprunteurs (individus) à de bonnes conditions (cf idée du greenium évoquée lors du webinaire). Cette transmission de la prime d'emprunt suppose que les banques (par un comportement éthique et responsable, jeu de la concurrence...) jouent le jeu ou qu'on les force à jouer le jeu (pression des pouvoirs publics, des autorités...).

Michel Jobez : Les banques n'ont-elles pas une tendance prédatrice qui pourrait se révéler dangereuse pour un projet d'ordre de la nécessité publique (cf surendettement, crise des subprimes: la tendance à couler les clients afin de se réappropriier leurs biens) ?

(PR) C'est un point de vigilance important, il faut en effet s'assurer que les banques jouent le jeu, qu'elles aient un comportement vertueux de place.

Le surendettement est un sujet dont il faut tenir compte mais le plus souvent ceux qui se lancent dans un projet de rénovation ont déjà remboursé une partie de leur prêt immobilier. Par ailleurs, les mensualités du prêt à la rénovation sont à mettre en face des économies d'énergie et on peut espérer qu'il y ait un équilibre en trésorerie, en tous les cas c'est l'idée. Il n'y a jamais eu de subprime en France ni même en Europe continentale (US et GB uniquement). Si la crise nous a impacté, c'est entre autre parce que l'épargne a été investi sur ce type de produits. En France, les banques sont au contraire plutôt très conservatrices pour octroyer des prêts à l'habitat. On leur reproche donc souvent l'inverse, à savoir qu'il y a trop de refus de prêts à l'habitat (cf règle des 33% bientôt 35%). Sans les défendre sur tout

ce qu'elles font, les banques n'ont aucun intérêt à couler les clients ni même à récupérer leurs biens.