



---

**Agir pour réduire la précarité énergétique :  
Mécanismes financiers pour la rénovation  
énergétique des bâtiments**

---



**Marie-Maud GERARD  
26 janvier 2010**

Projet soutenu par :



| réf MMG1001.007.FINSH.MDE

Groupe Energies Renouvelables, Environnement et Solidarités

- Association de plus de 30 ans
- France / Europe / Asie / Afrique
- Domaines d'intervention:
  - Maîtrise des consommations d'énergie,
  - Energies renouvelables,
  - Gestion des déchets
  - Développement d'activités économiques
  - Adaptation au changement climatique

Dans le respect de l'environnement et la préservation des ressources

- **Projet européen => Energie Intelligente pour l'Europe**  
FinSH = Développement d'outils pratiques et financiers pour la diminution de la précarité énergétique en Europe

- **6 partenaires / 5 pays**

- GERES (France): Coordinateur du projet
- Habitats Solidaires (France)
- SWEA (UK)
- ECUBA (Italie)
- OvGU (Allemagne)
- KAPE (Pologne)

- **Décembre 2007 – Mai 2010**

- **[www.finsh.eu](http://www.finsh.eu)**

- **Projet soutenu par l'ADEME et l'Union Européenne dans le cadre de Energie Intelligente pour l'Europe**



GERES (France): Coordinateur du projet

Habitats Solidaires (France) : Société Coopérative d'Intérêt Collectif.

SWEA (UK) : Agence locale de l'énergie Sud Ouest du Royaume-Uni et Pays de Galles.

ECUBA (Italie) : Société de consultants en urbanisme, environnement et énergie.

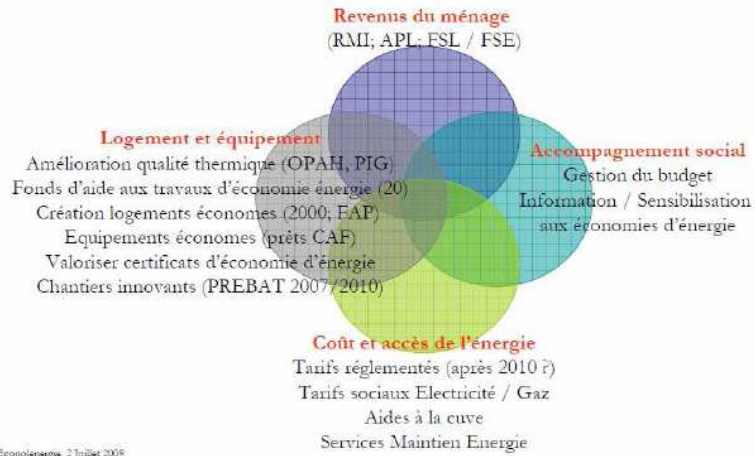
OvGU (Allemagne) : Laboratoire de psychologie environnementale de l'Université de Magdeburg

KAPE (Pologne) : Agence nationale de l'énergie

- Etude sur les mécanismes de financement pour améliorer le bâti et les équipements:
  - Etat des lieux
  - Analyse de facteurs de réussite et d'échec (micro-crédit, fonds d'épargne solidaire ...)
  
- Méthodologies d'accompagnement des familles et des acteurs (social, logement, énergie), pour appuyer la réussite des mécanismes financiers



Amélioration et pérennité des rénovations efficaces sur le plan énergétique vers une diminution de la précarité énergétique



Ecopoléologie 2 Janvier 2009

- Sur la **rénovation** du bâti et les projets d'accompagnement des ménages à la rénovation de leurs logements (aides aux ménages ou aux bailleurs)
  
- **Nombreux financements possibles** mais difficultés pour tous de bien les connaître, et de faire le travail de collecte des fonds. Temps de travail non négligeable et souvent non financé.
  
- Nombreuses mesures en cours de discussion (plan national de lutte contre la précarité énergétique) donc **sujet en mouvement**

L'intervention est plus ciblée sur l'habitat privé (parc social de fait) et non le logement social  
Nécessité de connaître les financements et leurs conditions d'application pour pouvoir les utiliser au mieux. Il faut pour pouvoir les utiliser, bien connaître à la fois les mécanismes, les sources de financements et les conditions d'application.

Aspect financier est important mais pas la seule barrière :

- Ménages touchés = **démunis**
  - Peu de ressources financières
  - Souvent situation difficile en général donc besoin d'un accompagnement pour être partie prenante de la rénovation (de la conception à l'utilisation)
- Le **bénéfice direct** (et visible) des travaux va au locataire (baisse des consommations)
- **Coûts des travaux** et l'organisation des travaux incombent au **propriétaire**
- **Choix des travaux** pas toujours pertinent par manque de connaissance

Dans le cadre du projet FinSH, les partenaires européens ont étudié les barrières à la rénovation efficace sur le plan énergétique.

Un bénéfice indirect mais non négligeable des travaux est la valorisation (ou non dépréciation) du bien immobilier pour le propriétaire.

Le propriétaire doit organiser les travaux ce qui effectivement lui demande un investissement financier mais également du temps pour la conception, l'organisation et le suivi des travaux.

Pour le choix des travaux : souvent le propriétaire va au plus facile sans forcément se préoccuper des baisses de charge pour les locataires.

Le choix des travaux peut être appuyé par un appui extérieur. Par exemple, l'ADIL 26 a fait une enquête sur 100 logements pour étudier les réelles baisses de charge après travaux de réhabilitation pour donner un niveau de charges maximum à atteindre après travaux pour bénéficier au niveau local des aides à la rénovation de l'ANAH. Les propriétaires doivent ainsi choisir les travaux qui permettent une réelle réduction de charge (le montant des charges d'énergie après travaux ne doit pas dépasser 12€/m<sup>2</sup>/an).

- Prêts
- Subventions directes et soutien de projets
- Crédit d'impôt
- Tiers investisseur
- Autres types de mécanismes (investissements solidaires ...)
- Participation des locataires
- Certificats d'Economie d'Energie

Liste des différents mécanismes financiers de soutien à l'efficacité énergétique puis focus sur certains des mécanismes.



- Eco Prêt à Taux Zéro (Eco PTZ)  
Cumulable avec Crédit d'impôt pour les revenus Modestes. L'offre est réalisée par la banque

Cible : Particuliers  
Propriétaire bailleur  
ou occupant

- Offres des banques (prêts développement durable) et des mutuelles
- Micro-crédit pour ceux qui n'ont pas accès aux prêts classiques
  - Expérimentations en cours
  - GEFOSAT / Crédit Coopératif (dans le cadre d'un FSATMEE)
  - FAP PACA (solvabilisé par APL)
- Prêts CAF pour l'amélioration de l'habitat (prêt amené à être revalorisé = proposition est à 5 000€)

EPTZ = information disponible auprès des Espaces Info Energie

Le cumul de l'Eco PTZ et du crédit d'impôt est possible pour des revenus inférieurs à 45 000 €.

[http://www.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id\\_article=4390](http://www.developpement-durable.gouv.fr/article.php3?id_article=4390)

Crédit d'impôt développement durable =

Micro-crédits : prêts proposés à des ménages qui ne peuvent pas accéder au système bancaire traditionnel. Sont étudiés dans le cadre du projet FinSH, les mécanismes de la FAP en PACA, du GEFOSAT + Crédit Coopératif en Languedoc Roussillon dans le cadre d'une expérimentation aidée par l'ADEME, l'ANAH et le PUCA dans le cadre de l'appel à projet énergie précarité du PREBAT. Ces 2 micro crédits sont en cours d'expérimentation.

Micro-crédit FAP sera présenté dans les ateliers de l'après-midi. Se reporter au compte rendu correspondant.

Prêts de la CAF pour l'amélioration de l'habitat accessible aux personnes bénéficiant d'une prestation sociale de la CAF. Une proposition de revalorisation du montant d'un peu plus de 1000 € à 5000€ est proposé dans le cadre du groupe précarité énergétique de fin 2009. Pour l'instant cette mesure n'a pas été reprise. A suivre. Les prêts CAF sont des prêts à taux 0%.

- SACICAP = Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété
- Prêt solvabilisé par allocation logement
- 2 financements possibles :
  - Prêt sur le reste à charge
  - Avance de fonds (pour le crédit d'impôt par exemple)
  
- En PACA = accord de partenariat entre SACICAP et des structures sur le terrain (par exemple Pact Arim 13)

Cible : Propriétaires occupants

Autre prêt proposé dans le cadre de la collecte du 1% logement : prêt solvabilisé par l'allocation logement (les travaux de rénovation énergétique éligible aux subventions ANAH peuvent ouvrir droit à une allocation logement dont le taux dépend de la situation de l'emprunteur). Le taux de solvabilisation par l'AL est très intéressant pour les personnes dans les situations les plus fragiles (familles monoparentales, familles bénéficiaires du RSA ...).

Contact PACA : Richard Abbé – Unicil SACICAP

- Exemple Association Julienne Javel = accompagnement social de personnes en difficulté via le logement
- Travaux chez M. Michel en Franche Comté – logement en état d’insalubrité
- Travaux = isolation et poêle à bois performant

Coût total des travaux	15 000 €
Aide ANAH sortie d’insalubrité	7 500 €
Prêt PROCIVIS – SACICAP 30 mois - 310 €/mois 250 € d’APL soit 60€ /mois	7 500 €

S’il n’avait pas eu ce prêt ce monsieur aurait dû quitté son logement et serait devenu locataire avec une aide au logement plus durable donc plus coûteux pour l’Etat.

Cette personne vit dans un logement en état d’insalubrité. Il se chauffe au bois, qu’il a gratuitement.

Les travaux (isolation des murs et de la toiture et poêle à bois performant) ont permis de réduire la consommation de bois et de chauffer convenablement son logement. Le gain en terme d’économie financière n’est pas visible dans ce cas étant donné que M. Michel ne paie pas son bois. En revanche, son confort a été très nettement augmenté et les chargements de bois diminués.

- Énergies renouvelables (Aides Région, ADEME)
- Bâtiments économes (appels à projet AGIR – ADEME - Région)
- Isolation (inclus dans les appels à projet AGIR)
  
- Appels à projets / soutiens de projets
  - (PREBAT en 2010 ? Recherche-actions)
  - ADEME / Région / DREAL / ... soutien de projets exemplaires
  
- Fondations privées :
  - Fondation Abbé Pierre (2000 toits pour 2000 familles ou autres projets = Projet du Var Collectif Habitat Varois – EDF – Région)
  - Fondation de France Appel à projet « Habitat, développement social et territoires »
  - Autres fondations d'entreprises
- Et bientôt ? : chèque énergie

Cible : Organismes / bailleurs sociaux / Associations / Entreprises

ADEME = Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

ANAH = Agence Nationale de l'Habitat

AGIR = plan de la Région pour la réduction des consommations d'énergie, la diminution de la dépendance énergétique en ayant recours aux énergies renouvelables.

Dans le cadre du contrat de Plan Etat-ADEME-Région, l'ADEME et la Région définissent des actions prioritaires à financer. Ils financent notamment des bâtiments économes en énergie dans le domaine du logement social.

aides ADEME/Région = aides aux énergies renouvelables (solaire thermique, chaudière biomasse ...), aides aux études et diagnostics énergétiques – procédures d'aides très cadrées avec des délais à respecter (se renseigner auprès du service énergie de la Région et auprès de l'ADEME).

Projets exemplaires : soutien possible de projets innovants (recherche, recherche – action).

Aide à l'isolation = pour l'instant pas d'aides directes en PACA en dehors des aides proposées pour une rénovation globale

Les fondations privées peuvent également aider des projets de rénovations pour des publics défavorisés. Elles établissent leurs critères de sélection des projets. Elles procèdent via des appels à projet régulier (comme la Fondation de France) ou dans le cadre de programme pluriannuel sur une thématique (exemple 2000 toits pour 2000 familles de la Fondation Abbé Pierre qui financent la production (neuf ou réhabilitation) de logements très sociaux avec un appui supplémentaire aux projets permettant une réduction des charges pour les locataires.

Le chèque énergie est en cours de définition au niveau de l'Etat.

Aides à la rénovation globale : Rénovation du parc privé (ANAH + collectivités territoriales) Logements de plus de 15 ans

➤ Propriétaires bailleurs

Cible : Propriétaires bailleurs / propriétaires occupants

- Taux d'aides valorisés pour les loyers conventionnés

➤ Propriétaires occupants (sous conditions de revenus)

➤ Primes pour les équipements performants

➤ Aides valorisées dans le cadre d'Opération Programmée de Rénovation de l'Habitat (OPAH) et Programme d'Intérêt Général (PIG)

Site ressource : [www.anah.fr](http://www.anah.fr) + se renseigner auprès de sa collectivité (communauté de communes) pour savoir si un opérateur local peut prendre en charge l'aide au montage de dossier.

Ces aides sont disponibles pour des logements de plus de 15 ans. Elles sont accessibles aux Propriétaires occupants sous condition de ressources (PO sociaux et PO très sociaux) / et aux propriétaires bailleurs (également pour des personnes morales).

Les aides dépendent du niveau de ressources pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs du niveau de loyer pratiqué (les logements conventionnés, pour lesquels le propriétaire s'engage à louer pendant 9 ans à un niveau de loyer fixé par l'ANAH peuvent bénéficier de taux d'aides majorés.)

- Nouveauté 2009 = l'éco-subvention spécifiquement sur des travaux de rénovation thermique

Au moins 1 200 000 foyers concernés par des travaux de rénovation thermique

Nombre de foyers Anah concernés	Etat des Combles	Nature et état du mode de chauffage	Travaux prioritaires	Montant des travaux	Possibilité d'économie annuelle	Retour sur investissement avec l'écosubvention
200 000	Combles non ou mal isolés	Chaudière très ancienne (+ de 20 ans)	Combles + chaudière gaz	de 3 500 à 8 000 €	de 600 à 700 €	5 ans
			Combles + chaudière fioul	de 6 000 à 9 500 €	environ 1 000 €	5 ans
800 000		Chauffage électrique ou chaudière récente	Combles	de 1 500 à 4 000 €	environ 400 €	4 ans
200 000	Combles isolés	Chaudière très ancienne (+ de 20 ans)	Chaudière au gaz	de 2 000 à 4 000 €	de 300 à 400 €	6 ans
			Chaudière au fioul	de 4 500 à 5 500 €	de 400 à 500 €	7 ans
1 200 000	Cible : Propriétaires bailleurs / propriétaires occupants			Deviendra en 2010: l'Aide de Solidarité Écologique		

26/01/2010 – RREP – MMG1001.006.FinSH.MDE 14

Prise en compte plus systématique de l'efficacité énergétique depuis 2009.

L'éco subvention qui permet de subventionner des travaux de rénovation énergétique (isolation des combles et amélioration du système de chauffage) est inscrite dans le plan de relance.

Le budget sera élargi dans le cadre du Grand Emprunt d'Etat = 500 millions d'euros prévus. L'éco subvention est revalorisée et va devenir l'Aide de Solidarité Écologique.

- Crédit = remboursement si le bénéficiaire ne paie pas d'impôt sur le revenu
- Avance de trésorerie à réaliser
- Uniquement sur les équipements et matériaux mais installation par une entreprise
- Tous les taux et conditions : consultez l'Espace Info Energie le plus proche

Cible : Propriétaires bailleurs / propriétaires occupants

Informations disponibles sur [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) et auprès des Espaces Info Energie.

Le crédit d'impôt est un crédit d'impôt et non une déduction. Les personnes ne payant pas d'impôt sur le revenu sont donc remboursées.

Facture totale nécessaire pour la déclaration d'impôt: matériaux/équipements + main d'œuvre  
Seuls les travaux d'isolation peuvent donner droit à un crédit d'impôt sur la main d'œuvre et le matériel.

Il faut réaliser l'avance, c'est-à-dire que l'on est remboursé au mois de septembre de l'année qui suit l'investissement (avance de 10 à 22 mois).

Les ménages défavorisés ont donc peu accès à cette aide étant donné qu'il faut faire l'avance des travaux (des solutions sont possibles avec des pré-financements par exemple avec la SACICAP pour les propriétaires occupants). Ces ménages ont besoin d'un accompagnement au montage du budget pour pouvoir faire le pas.

Les nouvelles mesures devraient notamment comprendre des solutions de pré-financement pour le crédit d'impôt.

### ▣ Tiers investisseurs

- ▣ peu développé sur le marché domestique, plutôt tertiaire, collectif
- ▣ Une société investit dans les équipements et/ou les travaux et se rémunère sur les économies réalisées

### ▣ Fonds d'investissement = piste examinée en Italie

Cible : bailleurs sociaux / particuliers dans une moindre mesure

Tiers investisseurs : Peut être intéressant pour des logements économes pour lesquels une intervention diminue de manière sensible la facture énergétique.

Envisageable quasi uniquement sur des logements sociaux (immeuble complet qui permet des travaux sur l'ensemble de l'immeuble).

Cette solution est peu répandue en France sauf dans le cas de chaudière collective, des sociétés proposent un service de fourniture de chaleur, elles font l'investissement de départ (chaudière ...).

Dans le cadre du projet FinSH, les partenaires Italiens étudient la possibilité de faire appel à des fonds d'investissement pour financer des travaux de rénovations. A priori peu de débouché possible en France étant donné que les logements sociaux ne sont en général pas si économes.



La finance solidaire joue également un rôle dans certains projets de rénovation

- Exemple Habitat Humanisme / Habitats Solidaires ... recours à l'épargne solidaire, pas spécifiquement sur l'efficacité énergétique mais sur la production de logements très sociaux
- Finantoit = mécanisme d'avance des subventions

Investissement solidaire : deux formes sont possibles, soit une partie des intérêts est reversée comme don à la structure bénéficiaire ou il s'agit d'un investissement solidaire.

La rémunération de l'épargne est en partie assurée par la déduction d'impôt à laquelle elle donne droit.

Jusqu'à maintenant, les produits d'épargne solidaire ou de prise de part sont plutôt destinés à la rénovation dans son ensemble, aucun projet n'a été axé sur les performances énergétiques même si certains projets le prennent en compte.

- Les propriétaires bailleurs sont en droit depuis la parution de la loi MLLE de partager les frais de rénovation énergétique avec leurs locataires : « contribution du locataire au partage des charges »
- Participation en fonction des économies attendues et plafonnée selon la surface du logement
- Participation forfaitaire de 10, 15 ou 20€ ou contribution au plus égale à la moitié de l'économie d'énergie calculée (selon surface habitable, date de construction du logement ...)

*Décrets et arrêtés du 23/11/09 – JO du 25/11/09*

Loi de Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions du 25 mars 2009 (article 119-loi MLLE)

Pour toute information sur la mise en œuvre de la loi, [www.anil.fr](http://www.anil.fr) / contactez ADIL de votre département.

- Un exemple : La cité Jardins à Seclin
- Participation des locataires pour finaliser le budget / prise en charge par la Ville pour les 2 premières années
- Intérêt : les travaux n'auraient pas été si ambitieux
- Projet initié par les locataires - implication des locataires à la conception, la réalisation et le suivi des performances
- Création d'une association de locataires pour l'occasion



73 maisons individuelles datant de 1941. Rénovation partielle déjà effectuée.

A l'origine des travaux, une mobilisation des habitants et l'élaboration d'une pétition pour motiver le bailleur social à faire des travaux.

250 € de réductions moyenne des factures attendues, augmentation de 5% environ des loyers soit en moyenne 10€ / mois (soit la moitié des économies attendues) + hausse du confort ...

La hausse de loyer est prise en charge par la collectivité pendant les 2 premières années en raison des désagréments provoqués par les travaux mais aussi pour avoir du temps pour mesurer les économies réellement réalisées.

- Nécessaire implication des locataires dans le processus
- Accompagnement fort du CAL-PACT (gestionnaire du site)
- Opportunité saisie : un appel à initiative lancé par Lille Métropole (MIEL 21= Mutualisation des initiatives Ecocitoyennes locales)



Le CAL PACT a accompagné les habitants dans la rédaction de la pétition, dans leurs demandes en matière de rénovation et notamment rénovation énergétique

Bailleur et Maître d'ouvrage : Habitat 62/59

Partenaires :

ADEME - Région Nord-Pas de Calais - Lille Métropole Communauté Urbaine - Ville de Seclin

PACT Métropole Nord - Agence d'architecture écologique - Association "Les Amis de la Cité Jardins"

<http://www2.ademe.fr/servlet/KBaseShow?m=3&catid=14134&cid=96&p2=B00&sort=-1>

- Certificats d'Économie d'Énergie - CEE = engagement pour une réduction des consommations d'énergie
- Les fournisseurs d'énergie :
  - Obligation de faire faire des économies à leur client et en interne, d'acheter des CEE ou de payer une pénalité
  - Selon des opérations standardisées
- 1<sup>ère</sup> phase achevée en juin 2009
- Objectif : 54 TWh / réalisé : plus de 60 TWh

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Certificats-d-economies-d-energie,188-.html>

Les fournisseurs d'énergie proposent par exemple des prêts bonifiés comme incitation à réaliser des économies d'énergie.

D'autre part certains fournisseurs proposent des aides directes à l'installation de matériels performants (aides à l'isolation, ou par exemple aides au chauffage au bois en PACA par EDF).

### Le nouveau dispositif en France :

- Période transitoire jusqu'à publication des nouveaux textes
- Nouveauté : Valorisation des actions en faveur des publics défavorisés
- Proposition : financement de l'animation de fonds sociaux d'aide aux travaux ou de PIG précarité énergétique

### ■ Les fournisseurs d'énergie :

- Recherche de partenariats pour cibler les publics défavorisés

Cette valorisation des actions en faveur des publics défavorisés fait partie de la loi Grenelle 2.

Publics défavorisés : ce terme sera précisé dans les textes.

Proposition ADEME / ANAH au niveau national : la demande est de pouvoir créer au minimum 2 fiches d'opération standardisée ouvrant droit aux CEE :

-le financement de l'animation de Fonds Sociaux d'Aide aux Travaux de Maîtrise de l'Eau et de l'Energie (FSATMEE) ou opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH avec volet énergie et précarité)

-ainsi que le financement des travaux réalisés dans le cadre de ces FSATMEE et OPAH

- Participation des fournisseurs 40% de leur réduction doit être faite en direction des publics vulnérables (personnes âgées, revenus faibles percevant des aides /allocations)
- Collectivité de Gwynedd au Pays de Galles avec British Gas avec le soutien de fondations
  - Financement sur 4 ans de 2200 mesures d'isolation dans de l'habitat social géré par la collectivité (Maisons individuelles) pour un engagement de 370 000 £ (don't 185 000 £ du fournisseur de gaz)
  - 2008-2009 120 000 £ prévus
  - Isolation des combles / isolation des murs (cavity wall en majorité)
  - Visites à domicile pour détecter les logements cibles

Objectif 2008 – 2011 42 Millions de tonnes de carbone

Gwynedd = étude de cas du projet FinSH à retrouver sur le site internet [www.finsh.eu](http://www.finsh.eu)

- Fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'eau et de l'énergie (FSATMEE) et également PIG énergie précarité :
  - Travail de collecte de fonds / subventions
  - Travail en coopération avec les services sociaux, logements ...
  - Accompagnement des ménages à la réalisation des travaux
  
- Fonds locaux à créer = engagement des collectivités / réallocation des fonds curatifs vers le préventif

Tous les mécanismes financiers et aides décrits au cours de la présentation sont variés, avec des publics cibles différents et des conditions d'éligibilité qui varient. Faire bénéficier les publics défavorisés de ces aides pour la rénovation énergétique de leur logement, nécessitent une coordination entre divers acteurs du logement, de l'énergie et du secteur social pour bien connaître et collecter ces différentes aides.

Les Fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'eau et de l'énergie (FSATMEE) et également PIG (Programme d'Intérêt Général) énergie précarité permettent ce travail de collecte. Dans le cadre des FSATMEE il peut également être inclus une aide à l'investissement pour les travaux.

Dans le cadre du rapport Le Pelletier, la création de fonds locaux pour lutter contre la précarité énergétique a été annoncée. Ces fonds seront créés à l'échelle départementale. Les préfets de département seront amenés à organiser une table ronde autour de la question d'ici mai 2010.



- Le réseau des Espaces Info Énergie (site ADEME)
- [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)
- [www.regionpaca.fr](http://www.regionpaca.fr)
- Conseils Généraux
- [www.anah.fr](http://www.anah.fr)
- [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) (Crédit d'impôt)
- [www.precarite-energie.org](http://www.precarite-energie.org) – RAPPEL
- ...



Merci



Et d'autres idées pour le financement de rénovation à destination des publics défavorisés ?

mm.gerard@geres.eu

[www.geres.eu](http://www.geres.eu)

[www.finsh.eu](http://www.finsh.eu)