

Les fiches experts du réseau Cler

#2 « Financement de la rénovation des logements des propriétaires occupants en précarité » (2024)



L'étude en bref

Publiée en juin 2024, l'étude de l'ADEME « Financer la rénovation des logements des propriétaires occupants en précarité » dresse un état des lieux de la précarité énergétique et examine les dispositifs de financement de la rénovation énergétique accessibles aux propriétaires occupants en situation de précarité.

Ainsi, elle relève que les ménages en situation de précarité énergétique, qui sont ceux qui ont le plus besoin d'aides à la rénovation, sont également ceux qui ont le plus de difficultés pour y accéder.

Dans son panorama des dispositifs et des acteurs du financement de la rénovation, l'étude examine la part de l'État (TVA à taux réduit, aides de l'Anah, CEE...), celle des collectivités (régions, départements, communes et intercommunalités avec le FSL), celle des banques (jugée insuffisante), et celle des acteurs sociaux, notamment en ce qui concerne l'accompagnement.

L'étude conclut par une proposition : la création de contrats à impact dédiés à la rénovation énergétique des logements de propriétaires occupants en situation précaire, et associant État et investisseurs privés. Pour la mise en œuvre de tels contrats, elle recommande de s'appuyer sur des opérateurs ensemble intégrés dans le dispositif « Mon accompagnateur Renov' », notamment ceux qui sont sous le contrôle de conseils régionaux et de Métropoles.

- **Lien de téléchargement de l'étude : [LIEN](#)**



Contexte

Les ménages : 3,4 millions de ménages (11,9% des ménages) ont consacré plus de 8% de leur revenu aux factures énergétiques alors qu'ils font partie des plus modestes. **2,95 millions de ménages propriétaires occupants** de leurs logements sont dans la catégorie de revenus « très modestes » de l'Anah

Les aides : 11,3 milliards d'euros (dont 8,2 milliards de dépenses fiscales dont la TVA à taux réduit pour les travaux de rénovation, et 3,1 milliards d'aides de l'Anah) ont été consacrés par l'État à l'amélioration du parc de logement privé en 2023, auxquels s'ajoutent 2,5 milliards d'euros de CEE, financés par les distributeurs d'énergie. Les prêts à taux zéro (Eco-PTZ) représentent 1 milliard d'euros en 2023 mais, comme le prêt viager Avance Rénovation (PAR), restent peu distribués par les banques. **Les collectivités**, régions, départements, communes, viennent également, mais de manière inégale, en aide aux ménages, certaines abondent les aides de l'Anah pour réduire le reste à charge.

L'accompagnement : 2 à 3 fois plus cher pour un ménage en situation de précarité. L'accompagnement d'un projet de rénovation performante coûte entre 2000 et 5000 €, tandis que celui d'un ménage en situation de précarité est estimé entre 6000 et 8000 €.



La recommandation principale

Compléter les financements de la rénovation énergétique des logements des ménages en situation de précarité et leur accompagnement par la création d'un contrat à impact (CI). Il s'agit d'un partenariat financier public/privé dans lequel l'État rembourse les investisseurs privés qui préfinancent de telles opérations de rénovation performante, sous réserve de l'atteinte d'effets mesurables identifiés et approuvés au préalable. L'ADEME recommande d'expérimenter ce dispositif **au cours de l'année 2025**.



Le point de vue du réseau Cler

Cette étude dresse un état des lieux très complet des dispositifs de financement en place aujourd'hui et pointe la difficulté d'accès à ces financements pour les ménages en situation de précarité. Elle montre cependant que des outils, comme l'éco-PTZ ou le Prêt Avance Rénovation, ont évolué pour pouvoir financer des publics autrefois exclus de tels dispositifs. Elle relève aussi que grâce aux efforts des collectivités, il est possible d'arriver à un reste à charge quasiment nul pour les ménages les plus en difficulté. Mais elle ne traite pas suffisamment de la question des avances d'aides, pourtant indispensables pour engager des travaux et rassurer les artisans amenés à travailler avec des propriétaires en situation de précarité.

Par ailleurs, ce qui ressort de cette étude c'est qu'au-delà de l'accès au financement, c'est bien le facteur humain et l'accompagnement de ces ménages qui est

primordial. Cela implique à la fois une montée en compétences des accompagnateurs de la rénovation et une augmentation des montants alloués à cet accompagnement.

Enfin, la proposition phare de l'étude, le contrat à impact passé entre l'État et des opérateurs ensembliers, est une piste à explorer. Sous réserve que les opérateurs aient réellement le souci de l'intérêt général et soient capables d'assumer le risque d'échec. Il ne faudrait pas qu'ils soient tentés de se fixer des objectifs facilement atteignables plutôt que des objectifs réellement performants, sur le plan financier, énergétique mais aussi social. Pour s'assurer de l'honnêteté de la démarche, il pourrait être utile d'identifier un arbitre, neutre, indépendant et de proximité (comme les ECFR ou les accompagnateurs rénov supervisés par les ECFR) , qui suive l'ensemble du contrat, de la définition des indicateurs à la réalisation des objectifs.