

# Le marché de la rénovation énergétique de l'habitat privé

## POINT DE VUE DES CAISSES D'ÉPARGNE

AUDITION DE C. TURINI, D.GILLET A. BERGER DU GROUPE BPCE

13 janvier 2015

### BPCE, 2<sup>e</sup> GROUPE BANCAIRE FRANÇAIS

Le groupe BPCE comprend des banques de détail (*Caisses d'Épargne* et *Banques Populaires*) et des filiales comme *Natixis*, banque d'investissement. La *Fédération nationale des Caisses d'Épargne* anime le réseau des *Caisses d'Épargne* dont le capital est détenu par 5 millions de sociétaires.

### TROIS MARCHÉS DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE AVEC DES MODALITÉS DE DISTRIBUTION DIFFÉRENTE

Le marché de la rénovation énergétique est un marché composite où le logement et le local tiennent une part prépondérante. Les réponses bancaires se déclinent selon 3 modèles : accompagnement solidaire, intermédiaire de distribution et financier de fonds et d'offre intégrée. En matière de finance solidaire, le dispositif *Parcours Confiance* constitue la réponse des *Caisses d'Épargne* en matière de microcrédits habitat.

La distribution des financements d'efficacité énergétique de détail (*Retail*), par les *Caisses d'Épargne* repose sur les prêts verts réglementés (*écureuil développement durable, écoPTZ*). Depuis 2013 cette distribution est renforcée par le programme pilote *KfW-ÉLÉNA*. Il ouvre une nouvelle relation partenariale entre la Caisse locale et la collectivité pour coordonner ensemble le parcours d'investissement des porteurs de projets dans l'efficacité énergétique.

### EXPÉRIMENTATION KfW-ÉLÉNA 2 CAISSES D'ÉPARGNE PILOTES

#### Simplifier le parcours client

Le groupe BPCE a signé un partenariat avec la *Commission Européenne* et la banque allemande *KfW*. Ce partenariat permet à la commission européenne, via le programme *ÉLÉNA*, d'apporter aux collectivités territoriales partenaires des *Caisses d'Épargne* les subventions nécessaires à la construction du marché de l'efficacité énergétique local. La *KfW* fait bénéficier aux *Caisses d'Épargne* pilotes d'une ressource moins chère car mieux notée que la France, pour faciliter le financement des projets d'efficacité énergétique.

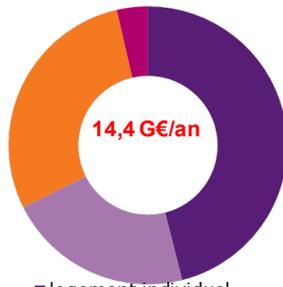
L'objectif de cette expérimentation est de simplifier le parcours des porteurs de projet en rendant plus lisible l'offre technique et financière sur les projets d'efficacité énergétique. Dès le début du parcours, le porteur de projet reçoit des renseignements sur les solutions de financement disponibles et les obligations à respecter pour pouvoir en profiter (ex. : facture et devis devant être présentés dans un format particulier de devis et facture pour l'*Éco-PTZ*). ▶

#### FINANCE SOLIDAIRE



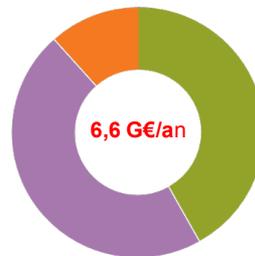
■ précarité énergétique

#### RETAIL



■ logement individuel  
■ logement collectif privé  
■ TPE PME  
■ précarité énergétique

#### CORPORATE



■ batiment tertiaire privé et public  
■ logement collectif social  
■ groupes industriels

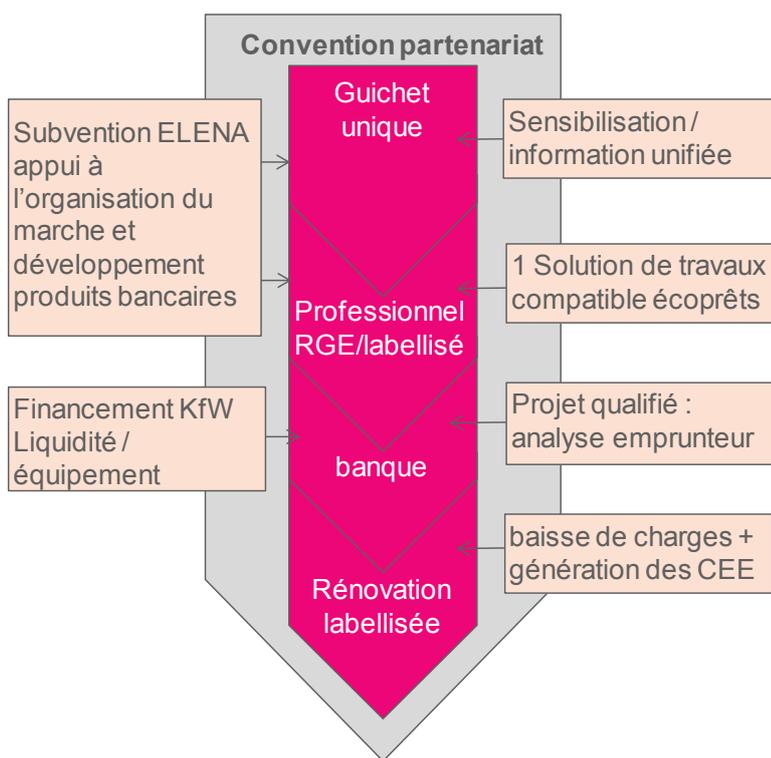
◀ Les 3 modèles des réponses bancaires

- Intégrer les critères bancaires dès le début du parcours client permet ainsi :
  - Au porteur de projet d'être sûr de réaliser des travaux pertinents et finançables par la banque,
  - Au conseiller bancaire d'être sûr de financer un projet éligible aux offres de prêt dont il dispose.

Jusqu'ici, trois cibles ont été sélectionnées :

- Les particuliers,
- Les copropriétés privées,
- Les TPE-PME.

Aucune limite en termes de revenus n'est prévue concernant les bénéficiaires.



▲ Schéma simplifié de l'expérimentation KfW-ELENA

### Un écosystème d'acteurs

La clé d'entrée de l'expérimentation reste la collectivité (échelon local ou régional). C'est elle qui conclut un partenariat avec une *Banque Populaire* ou une *Caisse d'Épargne* et qui, de ce fait, perçoit une subvention du programme européen *ÉLÉNA*. Cette subvention est destinée à la mise en place du « guichet unique » qui intègre dans le parcours client les questions bancaires.

De son côté, la banque régionale participant au dispositif finance les projets sélectionnés. Elle bénéficie d'une ligne de refinancement auprès de la banque *KfW*. L'intérêt ici réside dans le fait que la banque *KfW* peut se refinancer sur les marchés pour des montants moins élevés que les banques françaises.

Il n'y a pas de « *modèle national* », la collectivité et la banque s'entendent sur une organisation la plus adaptée au territoire.

### Où en est-on ?

L'expérimentation est actuellement portée par deux *Caisse d'Épargne* (et deux *Banques Populaires*) :

- La *Caisse d'Épargne Bourgogne Franche Comté*,
- La *Caisse d'Épargne Bretagne et Pays de la Loire*.

Sur 3 établissements qui ont monté le dispositif entièrement, une dizaine de dossiers sont bouclés et une vingtaine sont en cours.

Sur le 4<sup>e</sup>, le programme est venu se greffer sur un dispositif existant. 319 dossiers sont donc financés depuis la signature du partenariat.

Les montants des dossiers varient énormément en fonction des projets locaux, de 5k€ pour les maisons individuelles en rénovation par équipement, à plus de 100k€ pour les rénovations de copropriétés.

Une discussion est en cours avec la *KfW* pour ouvrir l'expérimentation à la cible du secteur public.

Banque	Collectivités	Convention de partenariat	Sub Eléna	Montant préfinancement
CE Bourgogne Franche Comté	Région Franche Comté	Signée le 04/04/2014	Validée 804 240 €	60 M€
CE Bretagne Pays de la Loire	Région Bretagne	Signée le 12/07/2013	Validée 200 000 €	2,2 M€ (partiel)

# PARCOURS CONFIANCE CRÉÉ EN 2005, SPÉCIFICITÉ DES CAISSES D'ÉPARGNE

## Du microcrédit au « Parcours Confiance »

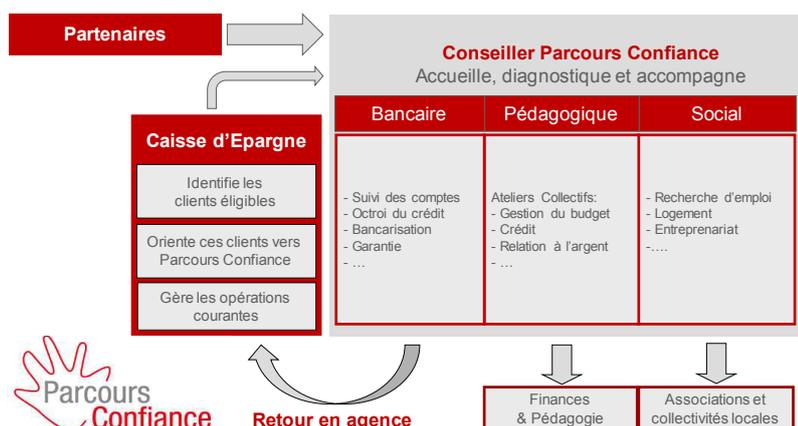
Instauré par la loi de programmation pour la cohésion sociale de 2005 dite *loi Borloo*, le microcrédit professionnel est destiné aux clients rencontrant des difficultés pour financer la création/reprise d'une entreprise dans la limite de 25 000 € sur 120 mois).

Le microcrédit personnel finance des biens de consommation et des services nécessaires à l'amélioration de la situation personnelle et professionnelle de publics en marge du crédit. Il est complété par un accompagnement social obligatoire, réalisé par les salariés et les bénévoles du secteur social et associatif ainsi que des collectivités locales.

Critères	Précisions
Durée d'amortissement	Minimum : 6 mois Maximum : 48 mois
Taux	Fixe, préconisation taux du livret A
Montant	Minimum : 300 € Conseillé : 3 000 € Maximum : 5 000 €
Garanties	Aucune garantie personnelle Pas de gage sur véhicule 50 % de garantie du <i>Fonds de Cohésion Sociale</i> (garantie gérée par la CDC)
Modalité de remboursement	Différé jusqu'à 12 mois sans frais Remboursement anticipé possible à tout moment sans pénalité

Souhaitant pouvoir faire appel à ce type de financement dans le cadre de projet habitat, la *Caisse d'Épargne* et le réseau *PACTHD* en Bretagne et Pays de Loire ont entamé des discussions avec la *Caisse des Dépôts*, gestionnaire du *Fonds de Cohésion Sociale (FCS)*, pour flécher une partie de ces fonds en direction du microcrédit habitat. Une expérimentation a été lancée en 2013.

En *Caisse d'Épargne*, l'expérimentation est portée par les associations « *Parcours Confiance* » (affiliées à la *Caisse d'Épargne*), qui vise à accompagner le demandeur globalement.



La *Caisse d'Épargne* indique que la création de ces associations régionales en 2005 a permis de dialoguer plus facilement avec les associations partenaires, souvent réfractaires au milieu bancaire. Les associations *Parcours Confiance* ont ainsi réussi à créer un réseau de près de 600 partenaires de terrain (mission locale, CCAS,...).

Dans le cadre de cette expérimentation, 2 offres de microcrédit ont été développées : l'une avec la *CDC* en s'appuyant sur le *FCS*, pour des prêts d'un montant maximum de 10 000 € et l'autre avec la *Fondation Abbé Pierre* depuis 2014 dans la limite de 25 000 €.

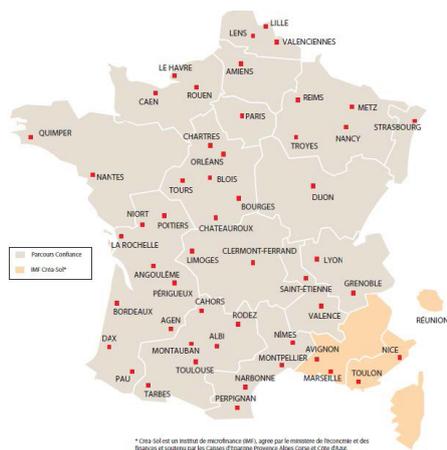
Pour la *Fondation Abbé Pierre*, l'objectif de sa participation à cette offre de microcrédit est d'interpeller les pouvoirs publics en leur signifiant un besoin non couvert. La *Fondation* n'a pas vocation à intervenir de cette manière sur le long terme.

	Dispositif national Fonds de Cohésion Sociale	Dispositif national Fondation Abbé Pierre (avec déclinaisons régionales)
Montant	1000 € à 10 000 €	10 000 € à 25 000 €
Garant	FONDS DE COHESION SOCIALE (50%)	FONDATION ABBE PIERRE (70%)
Bénéficiaire	Propriétaires occupants très modestes (revenus inférieurs aux plafonds majorés de l'ANAH)	Propriétaires occupants très modestes
Objet	Travaux éligibles aux aides de l'ANAH : • Travaux de rénovation thermique • Travaux de sortie d'insalubrité / forte dégradation • Travaux d'amélioration et de mise aux normes • Travaux de copropriété • Travaux d'adaptation ou d'accessibilité (vieillesse, handicap) • Retais sur subventions (selon les régions)	Travaux éligibles aux aides de l'ANAH : • Travaux de rénovation thermique • Travaux de sortie d'insalubrité / forte dégradation • Travaux d'amélioration et de mise aux normes • Travaux de copropriété
Durée du prêt	72 mois maximum (= 6 ans)	120 mois maximum (= 10 ans)
Taux	Compris entre 1,25% et 4% selon les régions	Maximum : Taux du Livret A + 2,75%, dans la limite de 4%
Éligibilité à l'Allocation Logement	Oui (articles D.542-24 du CSS et R.321-15 du CCH) • Versement possible en tiers-payant à l'organisme prêteur • L'organisme prêteur renseigne le formulaire « certificat de prêt/allocation de logement » CAF ou MSA (Cerfa 12037*02 et 12037*01) • Le bénéficiaire adresse ce formulaire avec sa demande d'allocation logement à la CAF ou MSA	Non • Pas de frais de dossiers • Assurance facultative • Eventuellement, adhésion à Parcours Confiance (de 50 à 150 €)
Frais	• Pas de frais de dossiers • Assurance facultative • Eventuellement, adhésion à Parcours Confiance (de 50 à 150 €)	• Pas de frais de dossiers • Assurance facultative • Eventuellement, adhésion à Parcours Confiance (de 50 à 150 €)

## Seize associations « Parcours Confiance » et « Créa-Sol »

Les conseillers « *Parcours Confiance* » sont des salariés de la *Caisse d'Épargne* détachés auprès de l'association. Ils sont au total 70 répartis partout en France. La carte ci-contre rend compte de la répartition géographique des conseillers « *Parcours Confiance* et *Créa-Sol* » (équivalent en PACA/Corse).

Il existe deux possibilités pour les demandeurs : soit prendre contact directement avec le conseiller, soit s'adresser à un partenaire qui va le mettre en relation avec le conseiller.



Carte des 16 associations  
Parcours Confiance et  
Créa-Sol

## Le microcrédit, un outil d'avance sur subventions ?

Une expérimentation a été conduite en 2014 par une Caisse d'Épargne pour utiliser le microcrédit comme une avance sur subventions publiques. Pour cela, elle s'est appuyée sur la possibilité de différer le remboursement de 1 à 2 ans. Une cinquantaine de micro-crédits a ainsi été réalisée.

Cependant, il n'est pas sûr que cette expérimentation chronophage puisse perdurer, car :

- ce n'est pas une cession *Daily*,
- certains dossiers n'ont encore reçu aucune subvention après plus d'un an,
- les virements réalisés par l'Anah sont globaux : les affectations sont donc difficiles à identifier pour opérer les rapprochements avec les dossiers instruits.

## AVIS SUR LES ÉVOLUTIONS À VENIR

Pour la Caisse d'Épargne, une structure de tiers financement totalement intégrée (*i.e.* ne s'appuyant pas sur une structure bancaire) ne pourra pas proposer des offres aussi intéressantes financièrement que les banques compte-tenu des charges fixes auxquelles elle devra faire face (charges salariales, ...).

Concernant les copropriétés, la Caisse d'Épargne pense qu'il est nécessaire de développer des fonds de garantie permettant de garantir 50% du montant de l'emprunt (en partant du principe que certains ne sont pas en mesure de rembourser plus de 50% de l'emprunt réalisé). Pour elle, une piste à explorer serait de s'appuyer sur une société de cautionnement mutuel. Une démarche similaire a été réalisée par la communauté d'agglomération du Pays du Voironnais dans le cadre d'une OPAH.

## ► En France, 33% des microcrédits personnels sont distribués par le réseau des Caisses d'Épargne

Chaque année en France, sur 150 000 demandes examinées par les réseaux partenaires du microcrédit, 10 000 à 12 000 demandes sont acceptées après analyse du reste à vivre du demandeur. D'une région à l'autre, la part de marché en microcrédit personnel du réseau des Caisses d'Épargne varie de 14% à 63%, soit une moyenne nationale de 33%.

### Une montée en charge progressive

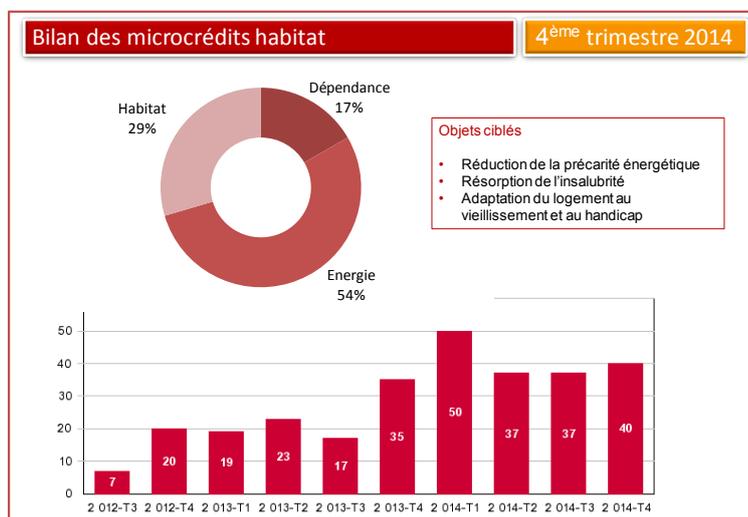
Le microcrédit a été positionné initialement comme une alternative à l'offre des SACICAP. Les résultats, même s'ils sont bien inférieurs au prévisionnel, sont en constante progression depuis 3 ans, ce qui permet de légitimer le discours auprès des collectivités territoriales.

Ainsi, sur l'année 2014, 164 microcrédits habitat (dont énergie) ont été distribués par le réseau des Caisses d'Épargne.

L'âge des emprunteurs est compris entre 26 à 93 ans avec une moyenne de 65 ans. Seulement 12% d'entre eux sont des actifs. Enfin, la majorité des demandeurs vit dans des zones rurales (75%).

Ces faibles résultats posent la question de la pertinence de l'expérimentation.

La question du financement demeure car, pour l'instant, le FCS n'est abondé que par le ministère de l'emploi. Pour que le microcrédit habitat se généralise, il faudrait que d'autres ministères abondent le FCS. Pour l'instant, rien n'est encore acté.



- Pour la *Caisse d'Épargne*, la région serait l'échelon le plus approprié pour le développement de ces fonds de garantie.

L'instauration d'une obligation de résultats sur les travaux de rénovation énergétique pourrait bloquer le versement effectif des subventions.

En effet, jusqu'ici, le calcul des subventions mobilisables se base sur un calcul conventionnel mais, si des mesures des résultats obtenus étaient exigées, cela risquerait de remettre en question l'éligibilité aux subventions (en cas de non atteinte des objectifs). Dans ce cas, les subventions non versées seraient requalifiées en prêts et les particuliers potentiellement mis en difficultés. ■

**Auditions conjointes de :**

- Cédric TURINI, Responsable RSE, Direction RSE et Histoire à la *Fédération nationale des Caisses d'Épargne*
- Didier GILLET, Directeur *Caisse d'Épargne Bretagne Pays de la Loire*
- Arnaud BERGER, Directeur Développement Durable du groupe *BPCE*

© Forum des politiques de l'habitat privé 2015

Une production du *Groupe de Travail Développement Durable*

(Co-pilotes du groupe : Christian NICOL et Jean-Marc NATALI)

Rédaction : *ATEMA Conseil*

Direction, conception et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,  
un collectif de 14 membres