

Le marché de la rénovation énergétique de l'habitat privé

POINT DE VUE DU CRÉDIT FONCIER

AUDITION DE J.-C. DE GEYER D'ORTH, DIRECTEUR HABITAT

13 janvier 2015

LE CRÉDIT FONCIER, UN ÉTABLISSEMENT SPÉCIALISÉ

Le *Crédit Foncier* est aujourd'hui la première société spécialisée dans les financements et services immobiliers en France. Filiale à 100% du Groupe *BPCE*, 2^e groupe bancaire en France, le *Crédit Foncier* s'adresse à l'ensemble des acteurs qui, à un titre ou à un autre, ont besoin d'une expertise et d'une compétence uniques pour trouver une réponse à la mesure de leurs besoins immobiliers : les particuliers bien entendu, mais aussi les professionnels, les investisseurs et les collectivités locales.

Le *Crédit Foncier* est le premier prêteur des ménages aux revenus les plus modestes, en commercialisant près d'un *Prêt à l'Accession Sociale (P.A.S.)* sur deux. Il est également le leader de la distribution des *prêts à taux zéro* (25% de part de marché).

Son expertise s'appuie sur une distribution multicanal avec un réseau de 253 agences en France, 7 000 partenaires professionnels de l'immobilier et une plateforme Internet.

Une direction Habitat et une filière *Crédit Foncier Travaux* créées en 2008

La direction Habitat, composée de six personnes, accompagne les collectivités territoriales dans la mise en œuvre de leur politique locale de l'habitat. Ses interlocuteurs principaux sont les directeurs Habitat des collectivités locales (EPCI, communes, départements, régions).

Crédit Foncier Travaux est spécialisé dans le financement :

- des travaux en copropriété, avec une équipe de 16 commerciaux territoriaux, qui a notamment comme clients les syndicats de copropriétaires représentés par les syndicats,
- des travaux diffus : 20 commerciaux animent un réseau de partenaires prescripteurs.

Le *Crédit Foncier* dispose d'un [observatoire des marchés](#) de l'immobilier mettant à disposition un certain nombre d'études et de publications permettant d'approfondir les aspects du marché de l'immobilier et du logement.

UN MARCHÉ DE 24 MILLIONS DE LOGEMENTS À RÉNOVER : 42 MILLIARDS D'€ DE TRAVAUX

Le territoire français compte 33,3 millions de logements dont 27,7 millions en résidences principales (57% en habitat individuel et 43% en habitat collectif)¹.

Le parc ancien privé à rénover est évalué à 24 millions de logements.

En 2013, le marché de travaux associé à ce parc de logements représentait 42 milliards d'euros pour l'entretien et l'amélioration des logements². Rien que pour les copropriétés, la seule rénovation énergétique nécessiterait 14,5 milliards d'euros de prêts par an³.

Le marché de la rénovation : un marché important pour les organismes bancaires

Pour financer ces travaux, le recours au marché des crédits travaux (intégrant entre autres la rénovation énergétique) représentait 17 milliards d'euros en 2013 sur 129 milliards d'euros de crédits (estimation 2014 : 10 Mds € sur 122 Mds). La part de la rénovation énergétique dans cette enveloppe n'est pas connue.

EcoPTZ : une distribution très en-deçà de l'objectif

Le nombre d'Eco-PTZ distribués en 2013 est bien inférieur à celui espéré initialement : 32 500 Eco-PTZ distribués (pour un objectif initial de 400 000 par an⁴), dont 1 000 par le *Crédit Foncier*.

¹ INSEE, Tableaux de l'économie française

² Chiffres de la FFB

³ Le Groupe *BPCE* au cœur de la transition énergétique « *Produire et distribuer l'énergie autrement* »

⁴ Ambition *Engagement National pour le Logement*, 2008

PLUSIEURS OFFRES DIFFÉRENCIÉES DE FINANCEMENT DE TRAVAUX

Pour les propriétaires individuels

Plusieurs types de prêts sont disponibles :

- prêts différenciés en fonction de l'usage du bien (occupant ou bailleur) pour tous types de travaux (dont la rénovation énergétique),
- prêts intégrant à la fois l'acquisition d'un bien immobilier et la réalisation des travaux nécessaires à une bonne installation («Prêt acquisition + travaux»),
- *Eco-PTZ* destiné à la réalisation de travaux de rénovation énergétique,
- *Foncier Reversimmo*: 7 000 Prêts Viagers Hypothécaires contractés depuis 2008

Le *Crédit Foncier* distribue le *Prêt Viager Hypothécaire (PVH)* pouvant servir à permettre le maintien à domicile des seniors (plus de 65 ans). Le montant de ce prêt ne peut dépasser 50% de la valeur du bien donné en garantie. Le prêt étant viager, l'emprunteur reste propriétaire et ne paie aucune mensualité sa vie durant. Le prêt est remboursé au plus tard lors de la liquidation de sa succession. Ce produit est un instrument de financement des seniors en raison des difficultés d'accès de cette catégorie d'emprunteurs à l'assurance des prêts. Le *Crédit Foncier* en distribue en moyenne 1 000 par an.

Crédit Foncier, leader de la distribution de prêts aux copropriétés : 5 produits proposés dont une offre globale

Le marché des prêts aux copropriétés est peu développé. L'environnement complexe de la copropriété, la difficulté de l'analyse des dossiers de crédits à une copropriété en sont sans doute quelques-unes des raisons.

Le *Crédit Foncier* distribue environ 150 millions d'euros par an de crédits aux copropriétés, pour environ 2 000 copropriétés, répartis ainsi :

- 80% en *Copro 100*
- 20% en *Copro 1*

Prêts Copro 1 et Copro 100

Le *Crédit Foncier* propose 2 types de prêts collectifs pour les syndicats de copropriétaires, qui diffèrent selon leur mode de gestion :

- *Foncier Copro 1 recensé*: le syndic gère la répartition et le montant des trimestrialités du prêt dans le cadre des charges de copropriétés ; un financement bonifié par la collectivité est possible.
- *Foncier Copro 100*: le *Crédit Foncier* est mandaté pour prélever les trimestrialités sur les comptes des copropriétaires (autorisation préalable des copropriétaires). Le financement ainsi mis en œuvre est adapté à la situation de chaque propriétaire adhérent et selon sa quote-part.

La durée de ces emprunts varie entre 3 et 20 ans. Dans les deux cas, ces prêts collectifs sont à adhésion facultative. Ainsi, seuls les copropriétaires qui le souhaitent peuvent y avoir recours. Il n'y a pas de solidarité entre les copropriétaires grâce à la souscription d'une caution, en application de la *loi Warsmann*. Dans la pratique, on observe que seulement 30% environ des copropriétaires d'une copropriété mobilisent ce type d'emprunt.

Copro « Avance de subvention »

Les syndicats de copropriétés peuvent bénéficier d'un prêt permettant de préfinancer le versement de subventions publiques.

Eco-PTZ collectif

Ce nouvel outil financier est en cours de déploiement au *Crédit Foncier*. Des mises à niveau sont encore nécessaires (informatique, montée en compétence des circuits de distribution, ...). Le *Crédit Foncier* distribuera l'*Eco-PTZ* collectif courant 2015.

Une offre globale pour la rénovation énergétique des copropriétés

Le *Crédit Foncier* a développé une offre globale appelée «*Audit énergétique, maîtrise d'œuvre et Certificats d'Économies d'Énergie*» s'appuyant sur deux autres filiales de la *BPCE*: un bureau d'études et de conseil technique (*BECT*) ainsi qu'un éligible aux *CEE* (*Valoénergie*). L'objectif de cette offre est de regrouper la partie ingénierie réalisée par le *BET*, la partie financement des travaux par le *Crédit Foncier* et la partie valorisation des *CEE* obtenus par la structure éligible. Cette offre est uniquement destinée aux syndicats de copropriété pour les travaux des parties communes des copropriétés d'au moins 50 lots.

Pour les collectivités

Le *Crédit Foncier* propose aux collectivités plusieurs produits financiers visant à faciliter la mise en œuvre de leur politique locale de l'habitat en matière d'accession à la propriété dans le neuf ou l'ancien.

Concernant l'accession à la propriété des propriétaires individuels (comportant ou non une partie travaux), 109 dispositifs sont en cours.

Il existe deux variantes possibles :

- *Foncier Duo Collectivités* : les futurs acquéreurs ont la possibilité de bénéficier d'un prêt local complémentaire à un taux bonifié par la collectivité. Le montant minimum de la subvention de la collectivité doit être de 3 000 € pour un taux fixe de 0% à 2% et ce pour une

Focus sur les critères d'éligibilité des copropriétés

D'après l'ACAD, la majorité des copropriétés se portant bien dépassent 10% d'impayés. Elles ne pourront donc pas profiter de ce type de produits financiers. Dans ce cadre, afin de débloquer un projet de rénovation d'une copropriété parisienne, la ville de Paris a été amenée à se substituer aux copropriétaires (recouvrement comme en matière d'impôts consécutivement) afin de permettre à la copropriété de contracter un emprunt.

durée comprise entre 6 et 20 ans. Les conditions d'éligibilité sont définies par la collectivité.

- *Foncier Plus Collectivités* : les futurs acquéreurs ont la possibilité de bénéficier d'une aide de la collectivité pour réduire les mensualités aux cours des premières années de la vie du prêt (minimum 5 ans). Les conditions d'éligibilité sont définies par la collectivité.

Jusqu'ici, ce type de produits était principalement mis en œuvre par les collectivités pour l'accès dans le neuf. Certaines collectivités commencent à le proposer en centres anciens en le subordonnant à la réalisation de travaux de requalification énergétique du parc existant. Pour exemple, un accord vient d'être signé entre le *Crédit Foncier* et *Morlaix Communauté* visant à faciliter l'accès à la propriété dans l'ancien.

© 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

www.forumhabitatprive.org