

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

### POINT DE VUE DU CRÉDIT AGRICOLE

AUDITION DE P.STOCKER - FEDERATION NATIONALE DU CREDIT AGRICOLE

13 janvier 2015

#### LE CRÉDIT AGRICOLE : UN GROUPE MULTIFORME

Le *Crédit Agricole* est un groupe mutualiste. Chaque caisse régionale adapte son offre selon sa stratégie et son territoire.

La *Fédération Nationale du Crédit Agricole (FNCA)* est le lieu d'échange et de concertation des caisses régionales sur les grandes orientations du groupe. Elle organise leur représentation et gère certains intérêts communs. La *Fédération* est une association de loi 1901 où les caisses régionales échangent entre elles sur l'organisation et la stratégie du groupe. Elle gère également la participation majoritaire des caisses régionales dans la structure cotée, *Crédit Agricole SA*. La fédération emploie une centaine de salariés.

#### UNE INTERVENTION DANS LE LOGEMENT DE LONGUE DATE MAIS DIFFICILE À CERNER FINEMENT DANS LE DOMAINE DES TRAVAUX

Dès les années 1960, le groupe a investi dans le secteur du logement. Dans le projet de groupe 2010, quatre sujets ont été pointés comme porteurs dont le logement et les secteurs de l'énergie et de l'environnement.

Actuellement, il est impossible d'identifier la part des crédits travaux octroyés destinée à la rénovation énergétique de l'habitat privé. La seule différenciation porte sur la nature du prêt, fonction du montant d'emprunt mobilisé :

- Si inférieur à 75 000€ : prêt à la consommation
- Si supérieur à 75 000€ : prêt immobilier.

Seuls l'*Éco-Prêt* et les prêts *LDD* sont réservés à la rénovation énergétique.

Si le besoin ressenti de rénovation est grand, la visibilité est limitée. C'est une des raisons pour lesquelles le *Crédit Agricole* a soutenu l'idée d'une étude du *CNH (Conseil National de l'Habitat)* sur l'habitat individuel pour mieux apprécier le volume de rénovations et donc de prêts. L'étude comporte une phase diagnostic (achevée en janvier 2015) et une phase de préconisations.

#### UNE ENVIE DES CONSEILLERS REFROIDIE PAR LES EXIGENCES DE LA RÉGLEMENTATION ET UNE FAIBLE VISIBILITÉ

##### Les banquiers ne sont pas des experts dans les techniques de construction

Le *Crédit Agricole* considère que certaines réglementations ne facilitent pas l'intervention des banques en matière de rénovation énergétique. La première version de l'*Éco-PTZ* qui prévoyait un contrôle par les banques de l'éligibilité des travaux en est un exemple. Cela impliquait que les conseillers soient des experts en travaux. Or, ce n'est pas leur métier.

La nouvelle version de l'*Éco-PTZ* dont l'éco-conditionnalité est portée par les professionnels convient beaucoup plus au secteur bancaire. Cependant, crédit d'impôt (*CITE*) et *Éco-PTZ* doivent s'arrêter au 31 décembre 2015.

À l'heure actuelle, le *Crédit Agricole* préfère attendre que la situation se stabilise (développement des entreprises *RGE*, ...) pour pouvoir envisager de communiquer fortement autour de cette problématique comme il l'a fait dans le passé.

##### Le signal prix de l'énergie n'est pas facilitateur

Le coût de l'énergie en France est l'un des plus bas en Europe augmentant le temps de retour sur investissement très long pour des travaux de rénovation énergétique. Comme le coût de l'énergie en 2015 devrait encore baisser, il deviendra plus difficile de convaincre les particuliers d'engager des travaux de rénovation énergétique à court terme, malgré le risque d'augmentation du coût de l'énergie à partir de 2016.

## LE CITE, FREIN POTENTIEL AU DÉPLOIEMENT DE L'ÉCO-PTZ ?

Pour le *Crédit Agricole*, le CITE (*Crédit d'Impôts Transition Énergétique*, ancien CIDD) et l'Éco-PTZ sont en partie concurrents. La possibilité de cumuler le CITE et l'Éco-PTZ dépend en effet du revenu de référence<sup>1</sup> du demandeur.

D'après le *Crédit Agricole*, le CITE, déclaratif, est plus simple à mettre en œuvre pour un particulier et serait le plus souvent plus intéressant que l'Éco-PTZ compte tenu des taux d'intérêts pratiqués actuellement pour des emprunts sur 10 ans (mieux vaut cumuler CITE et emprunt plutôt qu'un Éco-PTZ).

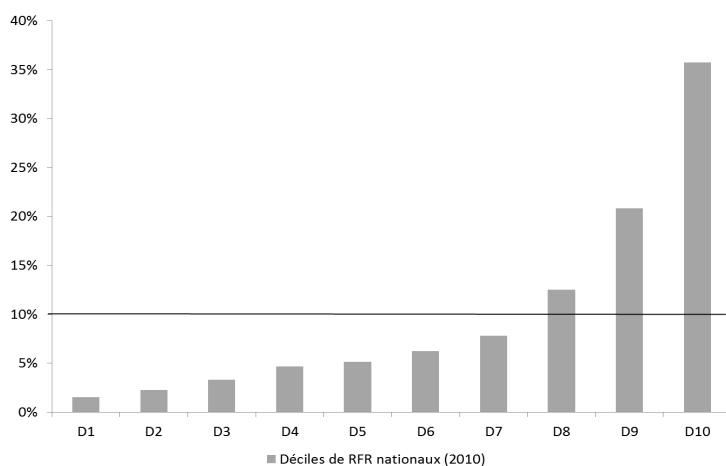
Néanmoins, le *Crédit Agricole* rappelle que le CITE ne s'applique qu'à la partie des travaux non subventionnée par des fonds publics. Tout dépend donc de la part de subventions dont profite le ménage.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, le *Crédit Agricole* s'étonne que l'Éco-PTZ soit souvent souscrit par des personnes d'un certain niveau de revenus (cf. statistiques de la SGFGAS).

Cela peut néanmoins s'expliquer en partie par le fait que jusqu'à récemment il fallait mettre en œuvre un bouquet de travaux pour pouvoir profiter du crédit d'impôt. Cependant, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le CITE est mobilisable dès la première opération de travaux. Ceci devrait faciliter son développement peut être au détriment de l'Éco-Prêt.

<sup>1</sup> Le revenu financier de référence doit être inférieur à 25 000€ pour une personne seule ou inférieur à 35 000€ pour un couple (auquel sont ajoutés 7 500€ par personne à charge)

**PRODUCTION DEPUIS L'ORIGINE**  
(déclarations reçues au 31 mars 2014)



▲ Répartition des Éco-PTZ par déciles de revenus des ménages - Source : SGFGAS

## LE MICRO-CRÉDIT, UN MARCHÉ DE NICHE ?

### Un besoin de 20 à 40 000 micro-crédits en France par an pour les SACICAP ?

La production par le réseau SACICAP n'a pas dépassé 2 000 prêts. Il faut noter que le micro-crédit demande par définition un accompagnement social par une association. Le nombre de dossiers attendus et le besoin de personnalisation semblent donc contradictoires avec l'« industrialisation » du produit demandée par certains.

### Les points passerelle du Crédit Agricole

Le *Crédit Agricole* a développé des structures visant à accompagner les personnes en difficultés sortant du circuit bancaire classique : les « Points Passerelle ». Par le biais de ces structures, le *Crédit Agricole* propose notamment des micro-crédits accompagnés. Les risques d'impayés étant faibles (taux de sinistralité inférieurs à 2%) sur des petits montants, les conseillers préfèrent ne pas mobiliser le fonds de garantie de la *Caisse des Dépôts* dont la gestion est assez lourde.

Le *Crédit Agricole* mentionne une discussion en cours avec la *Caisse des dépôts* pour réaliser une expérimentation sur du micro-crédit logement. Normalement le micro-crédit est uniquement destiné à du maintien à l'emploi.

## LES COPROPRIÉTÉS, UN MARCHÉ COMPLEXE POUR LES BANQUES

En lien avec *Square Habitat*, réseau d'agences immobilières du *Crédit Agricole*, 4<sup>ème</sup> réseau français des administrateurs de biens, certaines *Caisse Régionales Crédit Agricole* proposaient des prêts collectifs. Les bases juridiques paraissant peu solides avant la parution de la loi WARSMANN en 2012, la commercialisation en avait été suspendue

- ▶ Aujourd'hui, le *Crédit Agricole* s'interroge sur une possible réintégration de ce produit financier dans son offre de services. Néanmoins, le prêt à un syndicat de copropriété est un prêt d'un nouveau type sur lequel les juristes du *Crédit Agricole* s'interrogent compte tenu d'un contexte législatif complexe et mouvant (modifications dans la *loi ALUR* et dans le projet de loi sur la transition énergétique).

Normalement, les banques ont interdiction de prêter de l'argent à des personnes qui ne seraient pas en mesure de rembourser. Dans le cas d'un prêt collectif, il n'y a pas d'examen détaillé de la solvabilité individuelle des copropriétaires mais une approche globale de la solvabilité de cette copropriété.

La banque n'a pas le droit pour le moment d'accéder au fichier listant les incidents de crédit (*FICP*) des copropriétaires. Elle ne dispose que des éventuels impayés de charges.

La question de la volumétrie de ces prêts se pose aussi. Les copropriétaires les plus solvables peuvent mobiliser un prêt personnel moins onéreux pour eux car il n'intégrera pas le coût de la caution.

Il faut se construire une courbe d'expérience sur la montée des risques et donc être plus sélectifs dans un premier temps. Dans ces conditions, le fonds de garantie relatif aux copropriétés pourrait permettre un démarrage plus rapide du dispositif sans résoudre toutefois le problème des copropriétés dégradées.

Le *Crédit Agricole* va lancer en 2015 une expérimentation sur les prêts collectifs et l'Éco-PTZ collectif auprès d'un territoire. Le calendrier et la région restent à déterminer. ■

© 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*  
 Conception, direction et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



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

[www.forumhabitatprive.org](http://www.forumhabitatprive.org)