



● Recommandation politique

Conduire une rénovation énergétique socialement juste

Les propriétaires à faibles revenus, qu'ils soient occupants ou bailleurs, manquent souvent de ressources pour entreprendre des travaux de rénovation énergétique. Ils sont pourtant surreprésentés parmi les propriétaires de passoires thermiques et sont les plus affectés par des factures énergétiques élevées.

Cibler spécifiquement les ménages à faibles revenus constitue donc un levier essentiel pour optimiser la dépense publique et

améliorer l'efficacité énergétique globale du parc immobilier tout en garantissant une plus grande justice sociale.

63,4 % des Français sont propriétaires de leur résidence principale, contre **46,5 %** des Allemands¹.

Dans le cadre de la nouvelle directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB), les collectivités et autres acteurs locaux doivent renforcer les guichets uniques² qui proposent un accompagnement aux propriétaires. En effet, un **obstacle majeur à la rénovation énergétique réside dans la complexité des démarches**, qui, combinée au manque de financement, décourage de nombreux propriétaires.

La mobilisation des ménages à faibles revenus doit donc constituer une priorité pour ces guichets uniques. En parallèle, les programmes nationaux d'aide aux propriétaires doivent être stabilisés, tandis que les mécanismes de protection sociale pour les locataires doivent être renforcés. Enfin, il est crucial d'assurer la complémentarité des dispositifs mis en œuvre à différents niveaux institutionnels pour garantir une approche cohérente et efficace.

En France, en 2024, **10,8 %** des ménages sont en situation de précarité énergétique, c'est-à-dire qu'ils consacrent plus de **8 %** de leurs revenus aux dépenses énergétiques tout en appartenant aux **30 %** de ménages les plus pauvres³.



Les rénovations énergétiques sont complexes et échouent souvent faute de financement.

¹ Eurostat (2023)

² Terme « guichet unique » en analogie avec la DPEB, ici au sens large désignant autant les Espaces Conseil France Rénov' que les modèles de One-Stop-Shop du réseau SERAFIN.


³ Observatoire national de la précarité énergétique

Inspiration locale

Les guichets uniques du réseau SERAFIN, tels que Rénov'Occitanie et Hauts-de-France Pass Rénovation, proposent un accompagnement complet des propriétaires pour prendre en charge la complexité du processus de rénovation et lever les obstacles au financement.

Épaulant les propriétaires tant sur le plan administratif qu'opérationnel tout au long du projet, elles créent **une relation de confiance à l'interface entre les particuliers, les banques et les professionnels du bâtiment.**

Ces institutions, portées par des collectivités territoriales, bénéficient d'une exception au monopole bancaire, inscrite dans la loi de finances pour 2024. En tant que sociétés de tiers-financement, elles peuvent préfinancer des aides et octroyer des prêts de manière autonome. Dans ce cadre, elles prennent en compte les économies d'énergie réalisées par les travaux qu'elles supervisent.

 Pour en savoir plus, consultez notre [fiche de synthèse sur les guichets uniques.](#)

En bref

- Des guichets uniques au niveau local peuvent proposer un accompagnement complet et offrir des solutions de financement. Leurs services doivent être rendus accessibles à tous.
- La distribution des aides sur critères sociaux, comme pratiquée en France, favorise l'accès aux mesures de rénovation pour les ménages précaires, surreprésentés dans les passoires thermiques.
- Prendre en compte la dimension sociale dans le financement et proposer un accompagnement opérationnel complet contribue à décarboner le parc de logements tout en garantissant une rénovation juste.



De part et d'autre du Rhin

En France, les **450 Espaces Conseils France Rénov'** présents sur tout le territoire fournissent un conseil de premier niveau aux particuliers, les informant notamment sur les aides du programme national *MaPrimeRénov'*. Celles-ci sont octroyées sur critères de revenu, contrairement à la plupart des aides comparables allemandes.

En Allemagne, des guichets de conseil et d'accompagnement existent au niveau local, sans encore mailler le territoire – la nouvelle DPEB l'impose à raison d'un guichet pour 80 000 habitants.

Nos propositions d'action

Améliorer l'articulation entre les acteurs pour une rénovation juste et accessible à tous

Pour articuler l'action des collectivités et des autres acteurs publics et privés en faveur d'une rénovation massive et accessible à tous, le gouvernement français devrait :

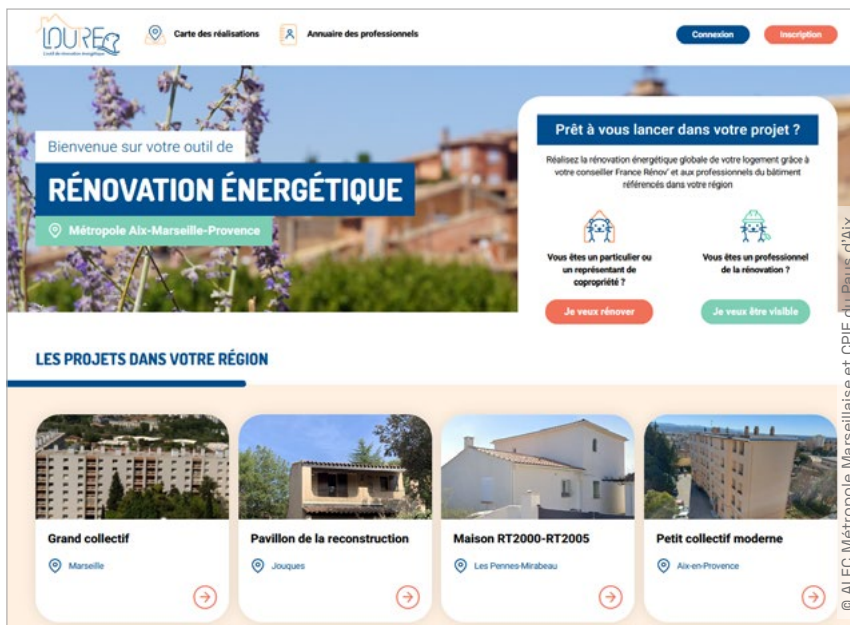
- stabiliser et pérenniser les dispositifs existants (*MaPrimeRénov'*, *Mon Accompagnateur Rénov'*, *éco-Prêts à taux zéro*) : les acteurs publics et privés à l'échelle locale ont besoin de visibilité et d'un climat de confiance pour construire des offres complémentaires et adaptées aux besoins locaux ;
- encourager la mise en place dans les collectivités de modèles d'accompagnement et de financement complémentaires aux dispositifs nationaux, garantissant notamment une rénovation accessible à tous par le préfinancement des aides et une réalisation conforme des travaux. Dans ce cadre, le développement du modèle public de sociétés de tiers financement (STF) doit être poursuivi, notamment en soutenant les collectivités qui les alimentent en fond propres ;
- mobiliser le financement privé de la rénovation énergétique en encourageant les expérimentations, à l'instar de l'appel à projet ORENO, faisant émerger des modèles rentables privés d'accompagnement complet et d'avance des coûts des travaux.

Construire un maillage de guichets uniques ciblant les besoins sociaux

La nouvelle DPEB de 2024 impose la mise en place de guichets uniques couvrant tout le territoire et insiste sur l'accompagnement spécifique à apporter aux ménages modestes. Ceux-ci pourraient être portés par des acteurs publics ou privés pertinents selon les capacités locales ; le Forum pour l'avenir recommande cependant d'impliquer systématiquement l'expertise de terrain des collectivités dans leur mise en place.

Pour favoriser le déploiement de ces guichets uniques en prenant en compte la dimension sociale, le gouvernement allemand devrait renforcer l'ancrage juridique des offres de conseil au niveau local et soutenir financièrement la construction et le fonctionnement des guichets uniques.

À cet égard, certains instruments et méthodes adoptés ou développés par les guichets uniques français gagneraient à être repris et déployés à grande échelle par le gouvernement allemand. On peut citer le principe du tiers-financement, la plateforme numérique LOUTRE développée par l'Agence locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) de Marseille ou les partenariats avec les banques.



Véritable plateforme de la rénovation énergétique locale, l'outil LOUTRE met en relation les propriétaires avec les conseillers énergétiques et les professionnels du bâtiment pour conduire leur projet de rénovation.

À Marseille, l'ALEC a développé l'outil **LOUTRE**, un guichet numérique qui massifie le conseil aux particuliers. Cette plateforme simplifie le parcours des particuliers par la mise en relation avec un conseiller, le référencement d'entreprises et un suivi global du projet. Pour les entreprises, le fait d'être référencées est incitatif car influe positivement sur leurs carnets de commande. Au niveau territorial, des connaissances sur le bâti local sont aussi récoltées. Cet outil va être expérimenté à plus grande échelle dans le cadre d'un projet européen **LIFE**.



L'ALEC de la **Métropole Marseillaise** travaille en partenariat avec les banques locales afin de financer les projets de rénovation. Grâce à la formation de conseillers bancaires et aux garanties apportées par l'accompagnement de l'ALEC concernant la qualité des travaux, ces derniers sont en mesure de mieux évaluer les dossiers et sont encouragés à octroyer des prêts. En retour, les particuliers se présentant pour demander des crédits sont automatiquement renvoyés auprès de l'ALEC pour bénéficier de leur accompagnement.

Raumfabrik Wuppertal est l'un des rares guichets uniques en Allemagne à proposer un service complet pour les projets de rénovation. Du conseil initial à la mise en œuvre, en passant par la planification et la garantie qualité, la **Raumfabrik** prend en charge toutes les étapes de la rénovation. Les clients ont un seul interlocuteur qui coordonne les professionnels et supervise les devis, les plans de construction, la réalisation du chantier et la livraison. Seul le volet financement n'est pas pris en charge.



Soumettre les aides à la rénovation à des critères sociaux

En Allemagne, les programmes de financement actuels profitent souvent aux plus aisés – les collectivités et les ménages plus modestes ont des difficultés à s'en saisir. Pour appuyer les efforts des guichets uniques, il est essentiel de distribuer les aides selon des critères sociaux. Tout en contribuant à la justice sociale, cibler les propriétaires à faibles revenus et leurs biens – souvent moins performants – est un levier pour optimiser la dépense publique.

Dans cette perspective, le Forum pour l'avenir recommande au gouvernement allemand d'adopter une **gradation plus prononcée des aides fédérales à la rénovation** et d'**augmenter les subventions destinées aux ménages à faibles revenus**, sur le modèle français de *MaPrimeRénov'*. En outre, il propose l'attribution de fonds aux collectivités locales, qu'elles auraient la liberté de répartir en fonction de leurs besoins sociaux spécifiques.

MaPrimeRénov'

Le programme français d'aide à la rénovation *MaPrimeRénov'* échelonne l'attribution des aides en fonction des revenus du ménage. Par exemple, une rénovation globale permettant un gain de trois classes énergétiques sera couverte à hauteur de 35 % pour un ménage aisé, contre 80 % pour un ménage très modeste. En outre, l'aide est divisée en deux parcours : la rénovation d'ampleur, qui nécessite l'accompagnement d'un conseiller, et la rénovation par geste. Dans ce dernier cas, seuls les ménages à plus faibles revenus reçoivent des subventions.



Pour réussir la rénovation énergétique, tous les ménages, même les plus modestes, doivent avoir accès aux travaux.

Le saviez-vous... ?

En Allemagne, un propriétaire bailleur peut durablement répercuter 8 % des coûts de travaux de modernisation d'un logement sur le loyer perçu (*Modernisierungsumlage*). Cette augmentation dépasse généralement les économies d'énergie réalisées par le locataire grâce à la rénovation. Pour pallier cette situation, certaines associations défendent le « modèle des tiers » (*Drittmodell*), une proposition de financement visant à répartir les coûts de la rénovation entre le propriétaire, le locataire et les pouvoirs publics. Ce modèle permettrait de limiter les répercussions financières de la rénovation sur les locataires.



L'ALEC (Agence Locale de l'Énergie et du Climat) de la Métropole Marseillaise est un guichet unique pour la rénovation énergétique.

© ALEC Métropole Marseillaise et CPIE du Pays d'Aix

La présente recommandation d'action est le résultat d'un dialogue franco-allemand de plusieurs mois. Des experts et des praticiens des deux pays ont discuté de la transition énergétique et thermique sur la base d'expériences locales. Vous trouverez toutes les recommandations d'action sur le site <https://forumpourlavenir.eu/recommandations>.

Pour en savoir plus sur notre travail :

forumpourlavenir.eu
info@df-zukunftswerk.eu



Mis en œuvre par



SPONSORISÉ PAR LE



Ministère fédéral
de l'Éducation
et de la Recherche

