



OFFRES BANCAIRES ET FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

JUILLET 2024

SOMMAIRE

Méthodologie	3
Présentation du questionnaire	4
Répartition géographique des réponses	5
1° Proposez-vous l'éco-PTZ ?	6
2° Proposez-vous le Prêt avance rénovation (ou Prêt avance mutation) ?	7
3° Proposez-vous des prêts spécifiques au financement de travaux de rénovation énergétique ?	9
4° Lors d'une acquisition, le DPE a-t-il un impact sur les conditions du prêt ?	15
5° Si le logement est classé F ou G, le crédit est-il subordonné à la réalisation de travaux de rénovation énergétique ?	17
6° Avez-vous des offres spécifiques destinées aux copropriétés pour des travaux de rénovation énergétique ?	19
Conclusion	21

METHODOLOGIE

Notre étude, réalisée du 11 avril au 7 mai 2024, pour des prêts au 15 avril 2024, visait à identifier :

- les caractéristiques des prêts spécifiquement dédiés au financement des travaux de rénovation énergétique
- l'impact du diagnostic de performance énergétique (DPE) sur l'octroi d'un crédit immobilier.

Nous avons sollicité, par l'envoi d'un questionnaire à compléter, des banques présentes dans les villes de Bordeaux, Dijon, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Paris, Quimper, Rouen, Strasbourg, Tours et Toulouse, soit une localité par région.

Au total, 41 questionnaires ont été adressés. Les entités régionales concernées des Caisses d'Epargne, des Banques Populaires et des Crédits Agricoles ainsi que La Banque Postale, le Crédit coopératif, LCL, la BNP Paribas, la SG, le CIC Lyonnaise de banque, les services de presse du Crédit Mutuel Arkéa et du Crédit Mutuel Alliance Fédérale ont été destinataires de notre demande.

Nous avons reçu 20 réponses, quelques-unes étant incomplètes.

Les banques de notre panel

Caisses d'Epargne Bourgogne Franche Comté, Bretagne Pays de Loire, CEPAC, Grand Est Europe, Loire Centre, Rhône Alpes,

Banque Populaire du Nord

Crédits Agricoles Alpes Provence, Alsace Vosges, Atlantique Vendée, Centre Est, Champagne Bourgogne, Finistère, Normandie Seine, Paris, Touraine Poitou

La Banque Postale, le Crédit Coopératif, LCL, BNP Paribas

Les autres établissements n'ont pas donné suite à notre sollicitation sans explication (absence de réponse ou refus sans motivation) ou ont indiqué qu'ils ne souhaitaient pas communiquer ces informations pour des raisons différentes selon les banques (demande qui n'émanait pas de la Fédération nationale, informations internes, politique sur les crédits et sur les taux qui évolue).

Les résultats présentés sont établis sur les déclarations des banques. Si des informations figurent sur les sites Internet des établissements bancaires (certains proposent des simulateurs), elles ne permettent pas de répondre à tous les aspects de notre étude.

Les statistiques établies dans la présente étude auront ainsi pour base le nombre de répondants, à savoir **20 questionnaires renseignés**, sachant que sur de rares points, certains établissements bancaires n'ont pas apporté de réponse.

PRESENTATION DU QUESTIONNAIRE

Le questionnaire transmis aux établissements bancaires comprend 6 parties distinctes avec la possibilité d'y inclure des commentaires si certains points nécessitent des compléments d'information. Ont ainsi été abordés :

- 1- L'éco-PTZ
- 2- Le Prêt avance rénovation (ou Prêt avance mutation)
- 3- L'existence de prêts spécifiques au financement de travaux de rénovation énergétique
- 4- L'impact de l'étiquette énergétique du bien sur les conditions du prêt en cas d'acquisition immobilière
- 5- La subordination de réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les logements classés F ou G
- 6- L'existence d'offres spécifiques destinées aux copropriétés

L'objectif poursuivi est d'avoir une photographie des produits favorisant la réalisation des travaux d'économie d'énergie. A l'heure où les pouvoirs publics cherchent à massifier les opérations de rénovation énergétique, celles-ci ne peuvent se faire que si les établissements bancaires sont à même de proposer des offres permettant aux propriétaires de les financer. Par ailleurs, nous nous sommes intéressés à l'impact du diagnostic de performance énergétique (DPE) sur les conditions du prêt proposé au consommateur. Sur ce point, il s'agissait de savoir notamment si les logements économes bénéficiaient d'une bonification du taux d'intérêt, ou inversement, si les biens les plus énergivores, ceux classés F et G, éventuellement E, étaient soumis à des conditions particulières (engagement de travaux, offres spécifiques en vue de la rénovation énergétique du bien...).

Des données chiffrées ont également été demandées ainsi que des simulations en fonction d'un profil type d'emprunteur et/ou d'un montant de travaux.

Enfin, nous avons voulu aborder la problématique des copropriétés. Selon les données du registre d'immatriculation des copropriétés tenu par l'ANAH, 43 457 copropriétés sur les 577 432 enregistrées au 31 décembre 2023 ont au moins un bâtiment en étiquette D, E, F ou G, soit 7,52 % du parc environ¹. Or, la loi Climat & Résilience d'août 2022² a eu des conséquences très importantes à la fois pour les bailleurs, mais également pour les copropriétés³. La question est donc de savoir comment les banques ont réagi face à ce nouvel environnement juridique.

¹ Sources : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

² Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Loi Climat & Résilience »).

³ D'une part, la loi a instauré un calendrier de performance énergétique affectant la décence du logement. D'autre part, elle impose aux copropriétés d'établir un projet de plan pluriannuel de travaux (voir pages 18 et 20).

REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES REPONSES

Les banques sollicitées étaient réparties sur l'ensemble du territoire, hors Corse et Outre-mer.

Sur les 20 établissements qui ont répondu à notre enquête, 4 constituent des banques nationales, à savoir : La Banque Postale, Le Crédit Coopératif, LCL et BNP Paribas.

Les 16 autres banques constituent des chambres régionales réparties comme suit :

Régions métropolitaines	Chambres régionales	Taux de présence dans l'enquête*
Auvergne-Rhône-Alpes	- Caisse d'Epargne Rhône Alpes - Crédit Agricole Centre Est	12,5 %
Bourgogne-Franche-Comté	- Caisse d'Epargne Bourgogne Franche Comté - Crédit Agricole Champagne Bourgogne	12,5 %
Bretagne	- Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire - Crédit Agricole Finistère	12,5 %
Centre-Val de Loire	- Caisse d'Epargne Loire Centre - Crédit Agricole Touraine Poitou	12,5 %
Grand Est	- Caisse d'Epargne Grand Est Europe - Crédit Agricole Alsace Vosges	12,5 %
Hauts-de-France	- Banque Populaire du Nord	6,25 %
Ile-de-France	- Crédit Agricole Paris	6,25 %
Normandie	- Crédit Agricole Normandie Seine	6,25 %
Nouvelle-Aquitaine		0 %
Occitanie		0 %
Pays de la Loire	- Crédit Agricole Atlantique Vendée	6,25 %
Provence-Alpes-Côte d'Azur	- Caisse d'Epargne CEPAC - Crédit Agricole Alpes Provence	12,5 %

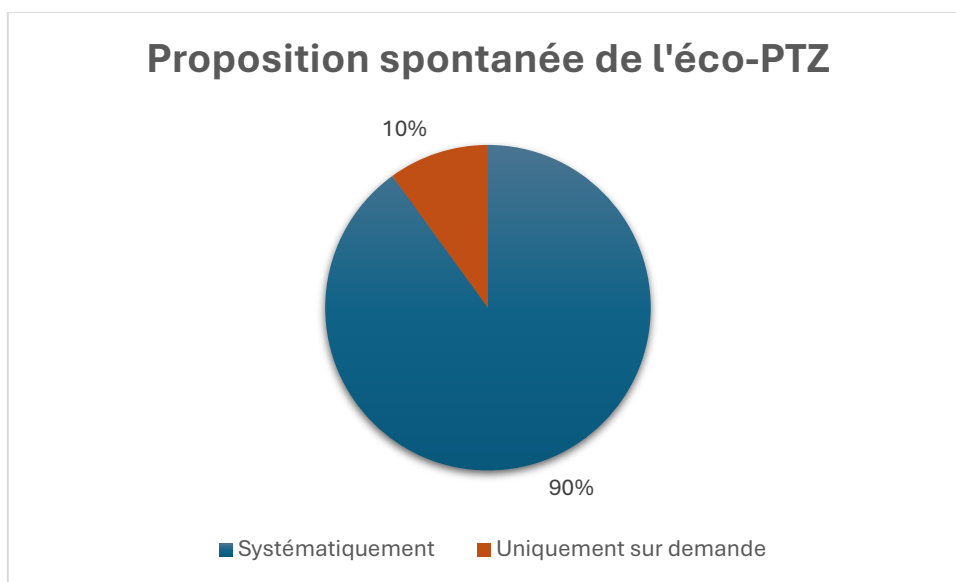
* Sur la base de 16 questionnaires.

Seules 2 régions parmi celles sollicitées demeurent non-représentées, à savoir la Nouvelle-Aquitaine et l'Occitanie. Cependant, cela est compensé par les banques nationales que nous avons pu intégrer dans notre panel et dont les taux et pratiques sont harmonisés sur l'ensemble du territoire. De manière générale, nous avons reçu 1 ou 2 réponses pour chaque région.

1° PROPOSEZ-VOUS L'ÉCO-PTZ ?

L'éco-PTZ est un prêt sans intérêt accordé par les banques en vue de financer la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Il peut s'agir d'une rénovation ponctuelle (isolation de la toiture, remplacement des fenêtres...), globale ou de travaux de réhabilitation portant sur l'installation d'assainissement non-collectif. Le montant de l'éco-PTZ dépend de la nature des travaux envisagés. Il est attribué sans conditions de ressources et est cumulable avec d'autres aides existantes, telles que MaPrimeRénov.

Toutes les banques ayant répondu à notre sondage proposent l'éco-PTZ, sans exception. On notera toutefois une petite nuance concernant la présentation du dispositif. Ainsi, 18 établissements le proposent systématiquement à leurs clients éligibles tandis que 2 banques n'en font état que sur demande. Cela suppose donc que le consommateur soit suffisamment informé de l'existence de ce prêt, ce qui n'est pas forcément le cas.

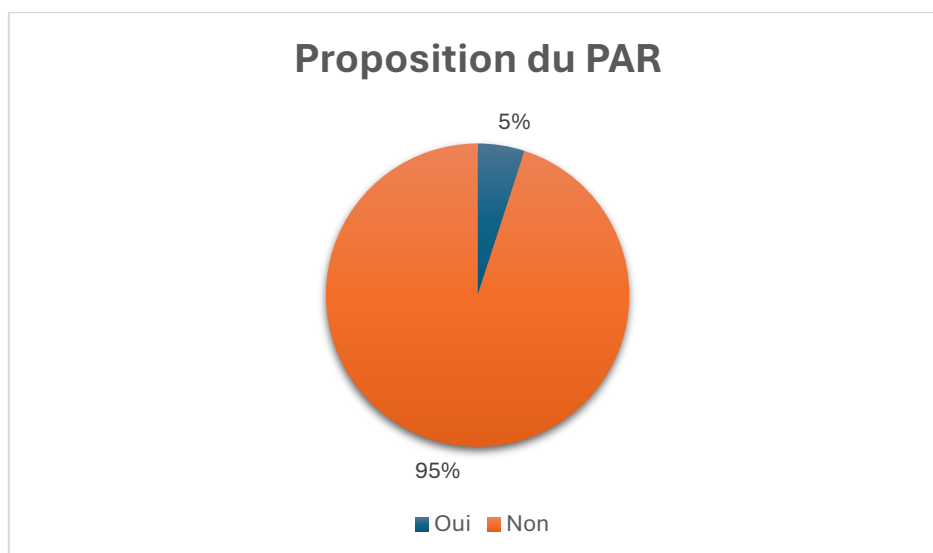


Malgré cette réserve, le fait que 90 % des établissements sondés en fasse état spontanément est une excellente chose et va dans l'intérêt du consommateur tout en participant à la massification des travaux d'économie d'énergie.

2° PROPOSEZ-VOUS LE PRET AVANCE RENOVATION (OU PRET AVANCE MUTATION) ?

Le Prêt avance rénovation (ou PAR, anciennement Prêt avance mutation), est un prêt hypothécaire souhaitant financer des travaux d'économie d'énergie dans leur logement. Son remboursement s'effectue en une seule fois, lors de la revente du bien ou au moment de la succession. Le prêt est garanti par une hypothèque sur le logement couplée à une garantie de l'Etat. Il est réservé aux propriétaires pour le financement de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du bien, tels que l'isolation thermique de la toiture, le remplacement de la chaudière ou encore le changement des fenêtres en simple vitrage par du double vitrage. Les conditions de ressources existantes auparavant ont été supprimées au 1^{er} janvier 2024.


Si l'éco-PTZ est proposé par l'ensemble de notre panel, il est en va autrement pour le PAR. Seule La Banque Postale le propose effectivement à ses clients, contrairement à tous les autres établissements qui ont expressément répondu par la négative.




Cette situation est corroborée par une note relative au PAR émanant du Ministère de la transition écologique et de la cohésion du territoire. Ainsi, en janvier 2024, seuls deux établissements bancaires proposaient le PAR, La Banque Postale comme nous avons pu le voir, et le réseau du Crédit Mutuel.

Crédit Mutuel Rechercher DEVENIR CLIENT du Crédit Mutuel ESPACE CLIENT

Réalisez des économies d'énergie et améliorez le confort de votre logement



Accessible à nos clients propriétaires avec des revenus modestes



Remboursable lors de la vente du bien ou de la succession



Cumulable avec des aides de l'État

Prêt Avance Rénovation, qu'est-ce que c'est ?

Le Prêt Avance Rénovation¹ et ² permet d'accompagner les propriétaires occupants de passoires thermiques, c'est-à-dire de logements classés « F » ou « G » au Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) dans la rénovation énergétique de leur habitation.

Complémentaire [aux aides publiques de l'État](#), le Prêt Avance Rénovation finance le reste à charge des travaux de rénovation.

Ces derniers ont d'ailleurs publié, en mars 2022, un communiqué de presse faisant la promotion du PAR et en mentionnent ce dispositif sur leur site Internet.

Malheureusement, le Crédit Mutuel Alliance Fédérale et les entités du groupe (le CIC), n'ont pas donné suite à notre demande.

Selon le Ministère, moins de 100 PAR ont été attribués en 2022 et en 2023, justifiant ainsi sa modification avec notamment la suppression des conditions de ressources des propriétaires demandeurs, le dispositif étant à l'origine réservé aux ménages à revenus modestes ou très modestes.

Ce type de prêt est donc totalement sous-exploité en raison de son défaut d'attractivité pour les banques, ce qui, par voie de conséquence, prive les consommateurs d'un moyen complémentaire de financement de travaux d'économie d'énergie.

L'offre proposée par La Banque Postale est décomposée comme suit (TAEG présenté par défaut sur 10 ans) :

Hypothèse n° 1 : jeune ménage de 2 personnes de 40 ans, différé partiel		
Valeur du logement (avant travaux) : 200 000 €		
Montant de l'emprunt	10 000 €	20 000 €
TAEG (à la date du 15 avril 2024)	3,87 %	3,45 %
Coût global pour le consommateur	3 669 €	6 669 €
Hypothèse n° 2 : ménage seniors de 2 personnes de 70 ans, différé total		
Valeur du logement (avant travaux) : 200 000 €		
Montant de l'emprunt	10 000 €	20 000 €
TAEG (à la date du 15 avril 2024)	3,72 %	3,35 %
Coût global pour le consommateur	4 108 €	7 547 €

Le crédit est accordé pour un montant minimum de 1 500 € et n'est pas limité quant à son plafond. Le taux d'intérêt est de 3 %, indépendamment de la somme empruntée. **Aucune assurance emprunteur n'est à souscrire sur ce produit** et il est possible pour le consommateur de procéder à un remboursement anticipé.

Sur ce point, il est précisé que seul le PAR avec différé partiel est possible concernant un jeune ménage de sorte que les intérêts sont remboursables durant le prêt et non en une seule fois lors de la mutation ou l'ouverture de la succession. Concernant le ménage senior, le remboursement en différé partiel ou total est possible, sachant que les conditions relatives au différé partiel sont identiques que pour le jeune ménage. **Le différé total entraîne donc un surcoût, pour le ménage sénior, de 439 € pour un emprunt de 10 000 €, et de 878 € pour un emprunt de 20 000 €.**

Enfin, sans surprise, le PAR constitue une portion très marginale au regard de l'ensemble des prêts dédiés à la rénovation énergétique proposés par La Banque Postale puisqu'il ne représente que... 0,1 % de leur portefeuille. Une situation qui s'explique par la méconnaissance totale du public sur ce dispositif et par l'absence de volonté des établissements bancaires de le proposer.

3° PROPOSEZ-VOUS DES PRETS SPECIFIQUES AU FINANCEMENT DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE ?

Tous les établissements bancaires de notre panel proposent des prêts spécifiques à la réalisation de travaux d'économie d'énergie : *Prêt travaux verts*, *Prêt Energibio*, *Conso travaux verts*, *Crédit de transition logement* ou encore *Rénov'énergie*. Une très bonne nouvelle sur le principe dans la mesure où ces offres participent à la rénovation des logements. On notera toutefois que ces prêts ont chacun leurs spécificités.

1. Présentation générale

Le montant moyen minimum pouvant être emprunté est de 2 575 €. Les pratiques des banques sont ici très hétérogènes, comme le montrent les variations entre les différents montants et durées. A titre d'exemple, certains établissements ne proposent ces offres que si le montant des travaux est d'au moins 8 000 € tandis que d'autres n'imposent comme minimum que 1 000 €.

	Montant		Durée	
	Minimum	Maximum	Minimale	Maximale
Moyenne	2 575 €	61 579 €	8,4 mois	132 mois
Min.	1 000 €	20 000 €	4 mois	84 mois
Max	8 000 €	Sans limite	12 mois	180 mois

De même, le montant maximum de l'emprunt varie entre 20 000 € et... l'infini, une banque ayant expressément indiqué que leur prêt ne comportait pas de limite. De quoi effectivement financer une rénovation énergétique d'envergure. En moyenne, le montant maximum pouvant être emprunté est de 61 579 €, et le plus haut montant constaté, quand il existe, est de 75 000 €.

En revanche, les écarts sont moins importantes en ce qui concerne la durée du prêt. Comme cela se voit fréquemment, les banques imposent une durée minimale et maximale de remboursement. Ainsi sont-elles respectivement, en moyenne, de 8,4 et de 132 mois (soit 11 années). Concernant la durée minimale, celle-ci oscille entre 4 et 12 mois, tandis que la durée maximale varie entre 84 et 180 mois (soit entre 7 et 15 ans).

Concernant l'assurance, aucune des banques de notre panel ne l'impose, tout comme il n'est jamais réclamé la communication du DPE. De fait, en toute logique, il n'est jamais imposé un changement de classe énergétique du logement à l'issue des travaux, tel le passage de F à D par exemple).

Concernant les offres elles-mêmes, nous avons demandé aux différents établissements sollicités de nous faire une simulation pour différents emprunts, l'un de 10 000 €, l'autre de 20 000 €, avec un remboursement sur 36 et 84 mois (3 et 7 ans). Par ailleurs, afin de pouvoir comparer avec un emprunt classique, nous avons demandé une autre simulation, aux mêmes conditions, mais pour des travaux ne concernant pas la rénovation énergétique. L'objectif est ici de s'assurer que les conditions proposées de ces offres soient réellement intéressantes pour le consommateur et, dans l'affirmative, selon quelles proportions.

Bien que l'assurance ne soit pas imposée, celle-ci peut demeurer suggérée par l'établissement bancaire de sorte que toutes les simulations ont été effectuées avec et hors assurance afin d'avoir une vision la plus complète possible du coût total supporté par le consommateur.

2. Les travaux de rénovation énergétique

Les taux d'intérêts sont très disparates d'une banque à l'autre, y compris entre les banques régionales d'un même réseau, ce qui a naturellement une incidence sur le coût global de l'opération. Les consommateurs ont donc tout intérêt à demander différentes simulations en vue du financement de leurs travaux et à comparer.

Travaux de rénovation énergétique					
Montant de l'emprunt		10 000 €		20 000 €	
Durée du remboursement		36 mois	84 mois	36 mois	84 mois
TAEG (à la date du 15 avril 2024) – hors assurance	Moyenne	4,841 %	5,010 %	4,782 %	4,961 %
	Min.	3,140 %	3,140 %	3,140 %	3,140 %
	Max	7,000 %	7,270 %	7,000 %	7,270 %
Coût global pour le consommateur – hors assurance	Moyenne	757,12 €	1 850,43 €	1 497,305 €	3 664,88 €
	Min.	485,13 €	1 137,10 €	970,23 €	2 274,09 €
	Max	1 075,36 €	2 678,55 €	2 151,07 €	5 357,11 €
TAEG (à la date du 15 avril 2024) – avec assurance	Moyenne	6,106 %	6,195 %	6,069 %	6,151 %
	Min.	4,410 %	4,370 %	4,410 %	4,370 %
	Max	8,770 %	9,000 %	8,880 %	9,000 %
Coût global pour le consommateur – avec assurance	Moyenne	989,24 €	2 393,03 €	1 966,65 €	4 772,39 €
	Min.	681,33 €	1 594,90 €	1 362,63 €	3 189,69 €
	Max	1 363,36 €	3 350,55 €	2 727,07 €	6 701,11 €
Coût de l'assurance	Moyenne	228,35 €	533,33 €	456,67 €	1 084,36 €
	Min.	144,00 €	336,00 €	288,00 €	672,00 €
	Max	288,00 €	672,00 €	576,00 €	1 459,20 €

Il est par ailleurs à noter que certains établissements nous ont indiqué que leurs offres étaient susceptibles d'évoluer, des réflexions étant en cours.

- *Emprunt de 10 000 €*

En moyenne, le TAEG est de 4,841 % hors assurance sur 36 mois, et fluctue entre 3,14 % et 7 %. Avec assurance, le taux est alors, en moyenne, de 6,106 %, avec une variation entre 4,41 % et 8,77 %. Le coût global pour le consommateur est ainsi en moyenne de 989,24 €, dont 228,35 € résultent de la souscription de l'assurance.

Sans surprise, la simulation portant sur un remboursement plus long (84 mois) entraîne une hausse du coût global pour l'emprunteur, à savoir 1 850,43 € hors assurance, 2 393,03 € assurance comprise, avec des variations entre 1 594,90 € et 3 350,55 € pour cette dernière hypothèse.

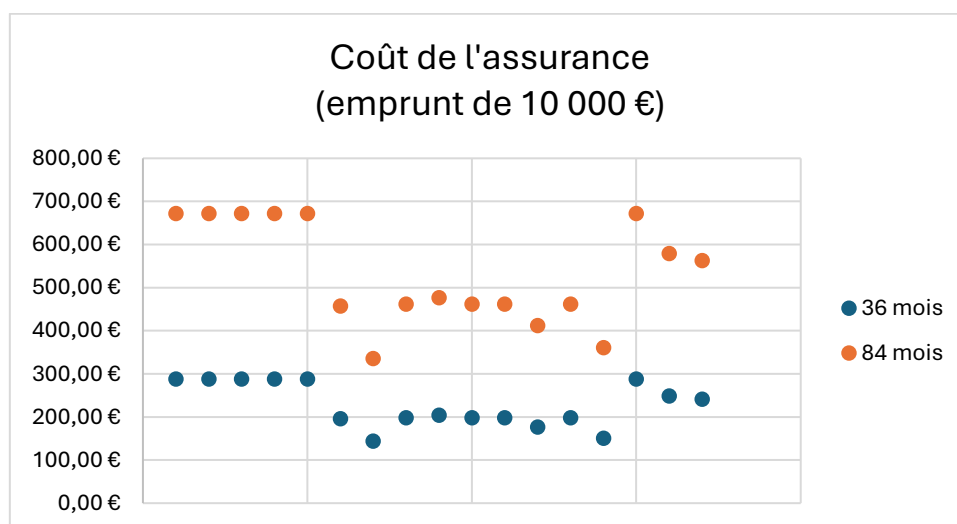
- *Emprunt de 20 000 €*

Concernant les emprunts de 20 000 € de travaux, les TAEG hors assurance constatés sont sensiblement identiques, voire inférieurs, à ceux proposés pour les emprunts de 10 000 €. Le taux moyen est ainsi de 4,782 % pour 36 mois et de 4,961 % pour 84 mois. Les variations minimales et maximales sont en revanche strictement identiques à celles constatées pour un emprunt de 10 000 € remboursables sur 36 mois (3,14 % et 7,00 %) ou 84 mois (3,14 % et 7,27 %). Cela se vérifie également avec les TAEG, assurance comprise, dont les moyennes sont très proches indépendamment du montant de l'emprunt.

Concernant les emprunts sur 84 mois, le TAEG moyen est de 4,961 % et le coût global pour le consommateur, hors assurance, de 3 664,88 €. Assurance comprise, ce montant est alors de 4 772,39 €, avec des variations situées entre 3 189,69 € et 6 701,11 €, le TAEG final s'établissant à 6,151 % (4,370 % / 9,00 %).

- *Le coût de l'assurance*

Le coût de l'assurance varie entre 144 € (pour un emprunt de 10 000 € sur 36 mois) et 1 459,20 € (pour un emprunt de 20 000 € sur 84 mois). Il s'établit en moyenne à 228,35 € et 533,33 € selon la durée du prêt pour un remboursement de 10 000 € et à 456,67 € et 1 084,36 € pour 20 000 €. Son montant est strictement proportionnel à la durée de l'emprunt, comme le démontre le graphe ci-dessous, pour une somme de 10 000 €. Les repères sont parfaitement symétriques.



Le constat est identique pour les emprunts portant sur 20 000 € : sur 36 mois, les frais d'assurance correspondent au double du montant imputé pour des travaux de 10 000 € (parfois avec un ajustement de quelques centimes) et le ratio de 2,333 est bien respecté pour les remboursements sur 84 mois. Telle cette banque dont le coût de l'assurance sur 36 mois est 576 € et de 1 344 € sur 84 mois.

A titre d'exemple, les différentes Caisses d'Epargne de notre panel facturent l'assurance 8 € / mois pour 10 000 € empruntés, quelle que soit la durée de remboursement (36 ou 84 mois) et 16 € / mois pour un emprunt de 20 000 €.

3. Les travaux HORS rénovation énergétique

En l'espèce, il s'agit de voir si les offres des banques en matière de prêts pour des opérations de rénovation énergétique sont plus intéressantes que les emprunts « classiques » et, dans l'affirmative, selon quelles proportions.

Le tableau ci-dessous montre les moyennes des TAEG proposés, avec et sans assurance, le coût global pour le consommateur ainsi que les valeurs minimales et maximales constatées dans chaque situation. Ainsi, le TAEG moyen constaté pour des travaux de 10 000 € remboursés sur 36 mois est-il de 6,280 %, avec des variations oscillant entre 4,40 % et 7,75 %. Des valeurs bien supérieures à celles constatées pour des travaux d'économie d'énergie qui étaient respectivement de 4,841 % (3,14 % / 7,00 %).

Le coût de l'assurance est généralement identique à celui pratiqué pour des travaux de rénovation énergétique. De même, le montant de l'assurance est proportionnel à la somme empruntée et à la durée du prêt. Plusieurs établissements appartenant au même groupe proposent ainsi une assurance à 288 € sur 36 mois pour 10 000 € de travaux et à 576 €, soit le double, pour une demande de 20 000 €. Lorsque la durée de l'emprunt est de 84 mois, le montant de l'assurance augmente de façon proportionnelle et s'établit alors à 672 € et 1 344 € selon la somme empruntée, soit respectivement 8 € et 16 € par mois. Cette linéarité dans les montants de l'assurance, voire cette identité avec les coûts proposés dans le cadre de travaux d'économie d'énergie est une constante, même si parfois quelques écarts non-significatifs peuvent être constatés.

Travaux HORS rénovation énergétique					
Montant de l'emprunt		10 000 €		20 000 €	
Durée du remboursement		36 mois	84 mois	36 mois	84 mois
TAEG (à la date du 15 avril 2024) – hors assurance	Moyenne	6,280 %	6,457 %	6,307 %	6,365 %
	Min.	4,400 %	5,140 %	4,960 %	5,140 %
	Max	7,750 %	7,750 %	7,750 %	7,750 %
Coût global pour le consommateur – hors assurance	Moyenne	983,16 €	2 405,42 €	1 975,91 €	4 734,56 €
	Min.	793,00 €	2 002,76 €	1 695,76 €	4 006,36 €
	Max	1 184,39 €	2 851,20 €	2 369,16 €	5 703,24 €
TAEG (à la date du 15 avril 2024) – avec assurance	Moyenne	7,637 %	7,671 %	7,665 %	7,571 %
	Min.	5,730 %	5,566 %	5,729 %	5,567 %
	Max	9,640 %	9,490 %	9,630 %	9,490 %
Coût global pour le consommateur – avec assurance	Moyenne	1 211,79 €	2 942,97 €	2 434,02 €	5 805,2 €
	Min.	942,00 €	2 485,76 €	2 052,76 €	4 971,52 €
	Max	1 472,03 €	3 523,20 €	2 945,16 €	7 047,24 €
Coût de l'assurance	Moyenne	228,53 €	533,98 €	457,34 €	1 067,97 €
	Min.	144,00 €	336,00 €	288,00 €	672,00 €
	Max	288,00 €	672,01 €	576,00 €	1 344 €

Le TAEG pour des travaux hors rénovation énergétique est systématiquement supérieur à celui proposé pour des travaux d'économie d'énergie. Et les différences sont importantes puisque l'écart est, en moyenne et pour un emprunt de 10 000 € sur 36 mois, de +1,439 pt, soit une augmentation du TAEG moyen de près de 30 % (29,725 %). Cela se traduit ainsi par un surcoût moyen de 226,04 €.

Pour un emprunt de 20 000 € sur 84 mois, la différence est bien plus importante puisqu'au bout de 7 ans, le consommateur se sera acquitté de **1 069,68 €** de plus, en moyenne, par rapport à un emprunt portant sur des travaux d'économie d'énergie.

Assurance comprise, le TAEG évolue de 1,531 pt, toujours pour un emprunt de 10 000 € sur 36 mois, passant ainsi de 6,106 % à 7,637 %, soit une hausse de plus de 25 %. Le surcoût pour le consommateur est alors de 222,55 € dans cette hypothèse, 1 032,81 € pour un emprunt de 20 000 € sur 84 mois.

Montant de l'emprunt		Synthèse			
		10 000 €		20 000 €	
Durée du remboursement		36 mois	84 mois	36 mois	84 mois
TAEG hors assurance	Rénovation énergétique	4,841 %	5,010 %	4,782 %	4,961 %
	HORS rénovation énergétique	6,280 %	6,457 %	6,307 %	6,365 %
	Variation	+1,439 pt +29,725 %	+1,447 pt +28,882 %	+1,525 pt +31,890 %	+1,404 pt +28,301 %
Coût global pour le consommateur – hors assurance	Rénovation énergétique	757,12 €	1 850,43 €	1 497,305 €	3 664,88 €
	HORS rénovation énergétique	983,16 €	2 405,42 €	1 975,91 €	4 734,56 €
	Variation	+226,04 € +29,855 %	+554,99 € +29,992 %	+478,61 € +31,965 %	+1 069,68 € +29,187 %
TAEG avec assurance	Rénovation énergétique	6,106 %	6,195 %	6,069 %	6,151 %
	HORS rénovation énergétique	7,637 %	7,671 %	7,665 %	7,571 %
	Variation	+1,531 pt +25,074 %	+1,476 pt 23,826 %	+1,596 pt 26,298 %	+1,420 pt 23,086 %
Coût global pour le consommateur – avec assurance	Rénovation énergétique	989,24 €	2 393,03 €	1 966,65 €	4 772,39 €
	HORS rénovation énergétique	1 211,79 €	2 942,97 €	2 434,02 €	5 805,2 €
	Variation	+222,55 € +22,497 %	+549,94 € +22,981 %	+467,37 € +23,765 %	+1 032,81 € +21,641 %
Coût de l'assurance	Rénovation énergétique	228,35 €	533,33 €	456,67 €	1 084,36 €
	HORS rénovation énergétique	228,53 €	533,98 €	457,34 €	1 067,97 €
	Variation	+0,18 € +0,079 %	+0,65 € +0,122 %	+0,67 € +0,147 %	-16,39 € -1,511 %

4. Informations complémentaires

Bien que l'assurance soit systématiquement présentée comme facultative, nous ne disposons pas de données permettant de savoir si sa souscription demeure fortement conseillée ou non par l'établissement bancaire.

Par ailleurs, certains établissements nous ont transmis des informations complémentaires concernant certaines spécificités de leurs offres en matière de financement de travaux d'économie d'énergie par rapport à d'autres types d'emprunt. Ainsi, pour la Banque populaire du Nord, il est précisé que leur crédit ne comporte aucun frais de dossier. D'autres établissements, telle une Caisse d'épargne, accorde une diminution de 50 % des frais de dossier, avec un différé de 24 mois pour permettre une avance de trésorerie et n'impute pas d'indemnités en cas de remboursement anticipé. D'autres établissements semblent exonérer de frais les prêts pour la rénovation énergétique même s'ils ne l'ont pas expressément indiqué.

Pour une autre banque, le barème des crédits liés à la rénovation énergétique bénéficie d'une bonification de 50 bps par rapport au barème standard des crédits pour des travaux classiques.

5. Prise en compte des aides existantes

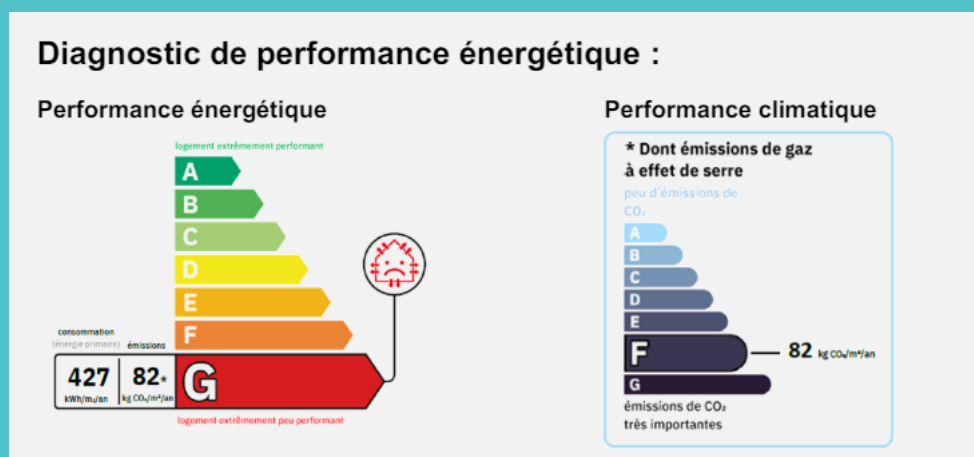
Majoritairement, les banques ne prennent pas en compte les aides existantes, seulement 35 % des établissements de notre panel y accordant une certaine importance, contre 65 %. Malheureusement, cela n'a que peu d'impacts pratiques dans la mesure où seule 1 banque a indiqué que cela avait une incidence sur les conditions du prêt.

4° LORS D'UNE ACQUISITION, LE DPE A-T-IL UN IMPACT SUR LES CONDITIONS DU PRET ?

Le Diagnostic de performance énergétique (ou DPE) est un document qui comporte la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale, ainsi que les émissions de gaz à effet de serre induites, pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Il comporte 2 étiquettes à cet effet.

- La première concerne la performance énergétique du bien en le classant de A (logement économe) à G (logement très énergivore).

- La seconde concerne la performance climatique et classe le logement de A (peu d'émissions de gaz à effet de serre) à G (émissions très importantes de CO₂).

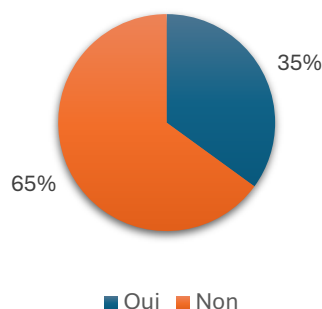


Le DPE comporte également des informations sur les conditions d'aération ou de ventilation du logement, sur les moyens permettant d'améliorer ces performances ainsi que le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic (cout estimatif du chauffage, de l'eau chaude sanitaire...).

Le diagnostic de performance énergétique (ou DPE) peut avoir une incidence sur les prêts proposés en cas d'achat d'un logement, mais cette pratique demeure minoritaire. Ainsi, seulement 35 % des banques de notre panel agissent de la sorte, les 65 % restant déclarant ne pas accorder d'importance à ce document.

Cette prise en considération peut porter sur le taux du crédit appliqué et le montant de l'apport personnel du consommateur, mais les pratiques sont ici très disparates.

Impact du DPE en cas de vente



- *Impact sur le taux de crédit*

Ainsi, une agence du Crédit Agricole propose-t-elle un prêt à 0 % pour l'achat d'un logement A, B ou C, donc performant d'un point de vue énergétique, mais dans la limite de 10 % du montant emprunté avec un plafond fixé à 30 000 €. Cette offre ne permet donc pas d'acquérir un bien en intégralité mais constitue toutefois une aide financière intéressante.

D'autres établissements proposent une diminution du TAEG de 0,20 pt, toujours pour les logements A, B ou C, ou proposent un taux préférentiel, mais avec un plafond de 20 000 €. Une offre moins intéressante que celle mise en avant par le Crédit Agricole.

De son côté, la BNP propose une offre préférentielle pour les acquisitions avec travaux de rénovation énergétique et ce indépendamment de l'étiquette du logement, à savoir : -200 bps sur le financement des travaux de rénovation énergétique *via* un prêt spécifique par rapport à un emprunt classique. Dans la pratique, cette offre concerne surtout les logements ayant une mauvaise performance énergétique, les biens classés A, B ou C donnant rarement lieu à des travaux d'économie d'énergie lors de leur acquisition. Par ailleurs, dans le même registre, la Banque Populaire du Nord prévoit une grille spécifique pour les passoires énergétiques (E, F et G) et une réduction du taux de 0,2 points de base en cas de travaux permettant un gain de deux classes sur le DPE ainsi que le remboursement du diagnostic réalisé à la fin des travaux, dans la limite de 300 €.

- *Impact sur l'apport personnel*

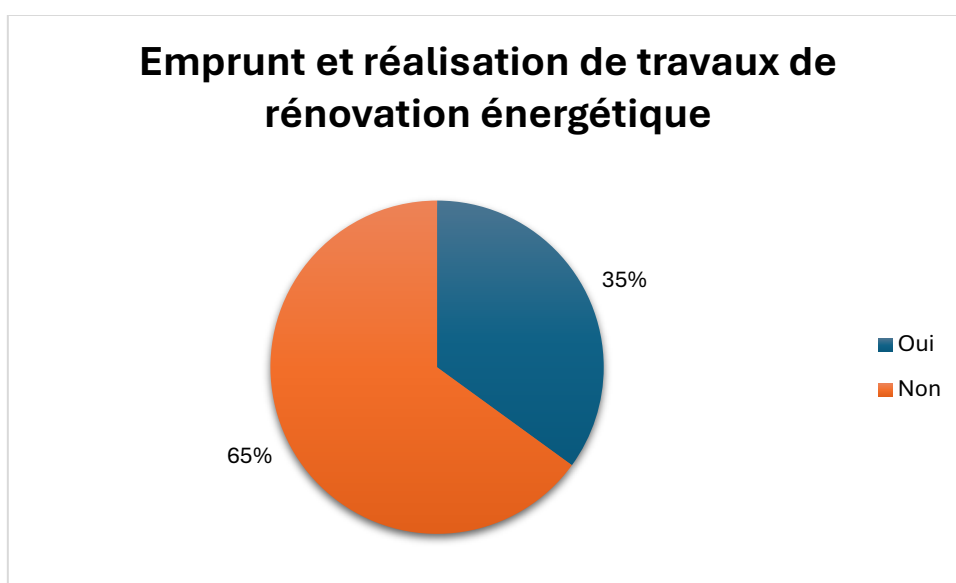
Les mesures affectant l'apport personnel concernent toutes les passoires énergétiques. Il peut être ainsi imposé une enveloppe de travaux intégrée au plan de financement ou un apport de 10 %. Dans le même registre, un autre établissement exige un apport supplémentaire de 10 % en cas d'achat d'un logement classé F ou G.

Une autre banque s'avère plus directive et met en place automatiquement une enveloppe de travaux (sous conditions toutefois des capacités financières de l'emprunteur) afin de réaliser des travaux permettant un gain de classe.

Un établissement exige enfin que le client soit en capacité, après acquisition, de financer les travaux selon un montant correspondant à la fourchette basse de l'estimation des travaux essentiels.

5° SI LE LOGEMENT EST CLASSE F OU G, LE CREDIT EST-IL SUBORDONNE A LA REALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE ?

En cas d'acquisition d'une passoire énergétique, l'octroi du crédit est-il subordonné à la réalisation de travaux d'économie d'énergie ? La question est d'importance au regard de la forte augmentation des prix de l'énergie et de la possibilité pour l'emprunteur de connaître des difficultés financières l'empêchant d'honorer le remboursement de ses échéances. Ainsi, pour 35 % de notre panel, le fait d'acheter une passoire énergétique entraîne corrélativement l'obligation d'entreprendre des travaux d'économie d'énergie. Un établissement a signalé être en réflexion sur le sujet et envisage de prendre des mesures en ce sens.



On notera que les établissements qui ont répondu par l'affirmative ne sont pas forcément les mêmes que ceux qui ont indiqué, à la question précédente, si le DPE avait un impact en cas de vente. Cela signifie donc que certaines banques n'attachent pas d'importance à la performance énergétique du bien pour la détermination du taux du crédit ou concernant l'apport personnel mais imposent des conditions en matière de réalisation de travaux. C'est le cas notamment du Crédit Agricole Alsace Vosges. La réciproque se vérifie également, avec des mesures affectant le taux d'intérêt par exemple mais sans aller plus loin (la Caisse d'Epargne Rhône Alpes par exemple). Par ailleurs, le DPE peut être pris en compte indirectement. C'est le cas de la Caisse d'Epargne Loire Centre qui prend en compte les travaux à réaliser dans le cadre de sa politique de risque CEGC. Ou encore de la Caisse d'Epargne Bourgogne Franche Comté qui indique que la décision d'octroi du crédit doit être motivée au regard de la performance énergétique du bien.

Pour un autre établissement, le DPE (ou l'absence de DPE) n'impacte ni le taux ni le montant de l'apport personnel. Toutefois, il s'agit d'une information demandée qui sera analysée et pourra influencer sur l'octroi du financement. De même, le projet de réalisation de travaux peut avoir une influence sur le processus de décision, mais il ne constitue pas un motif de refus catégorique et la réalisation effective des travaux n'est pas suivie.

De son côté, le Crédit Agricole Touraine Poitou met en place automatiquement une enveloppe de travaux dans le cas de financement de biens en F ou G, afin de permettre un gain de classe, mais sous réserve d'en avoir les capacités financières. Est-ce à dire que cela conditionne l'octroi du crédit dans son ensemble ? Peut-être.

D'autres établissements se contentent d'une information, qui peut toutefois être assez poussée. Si une banque a indiqué se contenter de conseiller la réalisation d'un DPE, une autre, le Crédit Agricole Champagne Bourgogne va plus loin en ce domaine. Ainsi, pour le financement des résidences principales ou secondaires ayant un DPE F ou G, et en l'absence de financement des travaux énergétiques nécessaires, l'attention de l'emprunteur est attirée sur les conséquences des conclusions du DPE avec signature d'un courrier de sensibilisation. Par ailleurs, la banque s'assure à travers l'analyse menée que l'emprunteur dispose d'une marge de sécurité lui permettant de solliciter un nouveau financement destiné aux travaux de rénovation énergétique nécessaires.

On constate également que les banques du réseau Crédit Agricole effectuent un distinguo intéressant selon que le bien est destiné à être mis ou non à la location. Ainsi, pour les logements classés F ou G destinés à être loués, l'accord du crédit est subordonné à la réalisation de travaux de rénovation énergétique alors que ceux-ci ne sont pas obligatoires pour l'acquisition d'une résidence principale (même si la banque le propose systématiquement au client). Cette différence de traitement s'explique par l'évolution de la législation en France.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2023, les logements ayant une consommation supérieure ou égale à 450 kWh d'énergie finale / m² SHAB / an (appelés dans la pratique « logements G+ ») sont déclarés indécents⁴. Suite à la loi Climat & Résilience de 2021, cette interdiction a été étendue⁵. A compter des 1^{ers} janvier 2025, 2028 et 2034, les logements classés respectivement G, F et E seront considérés comme indécents et prohibés à la location⁶. En conséquence, il est primordial pour les banques de s'assurer que le logement pourra continuer à être loué, à défaut, le bailleur pourrait ne plus percevoir de loyers et donc ne plus être en capacité de rembourser son prêt.

C'est pourquoi il peut être exigé, lorsque le logement est destiné à être loué, que des travaux de rénovation énergétique permettant de ramener le DPE à une note D (minimum E) soient présents au plan de financement. Dans un registre similaire, une banque examine la capacité du client à financer les travaux pour repasser à une lettre D, des devis pouvant être réclamés. A défaut, le crédit peut être refusé.

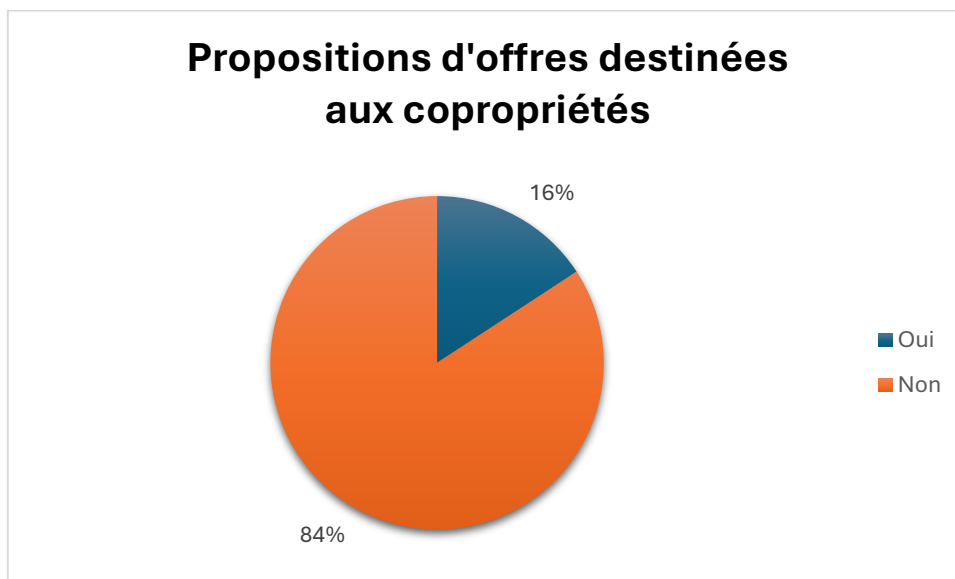
⁴ Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

⁵ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi climat & Résilience »).

⁶ Art. 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (modifié par la loi Climat & Résilience).

6° AVEZ-VOUS DES OFFRES SPECIFIQUES DESTINEES AUX COPROPRIETES POUR DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE ?

Sur l'ensemble de notre panel seulement 3 banques parmi celles ayant répondu à cette question (soit 16 % du panel) proposent des offres à destination des copropriétaires. Et encore, 2 de ces établissements appartiennent au même groupe, à savoir le Crédit Agricole. La Banque Populaire du Nord nous a toutefois indiqué qu'un produit était en cours d'élaboration, en lien avec le groupe BPCE.



Sur les réponses positives, on constate que pour un établissement, l'offre proposée est une reprise de l'éco-PTZ « copropriété », un prêt aidé et règlementé par l'Etat. Il ne s'agit donc pas de la création d'un nouveau produit bancaire proprement dit, ce qui est dommage, mais la mise en avant de ce dispositif constitue cependant une bonne chose.

Un autre établissement propose des produits destinés, non pas aux syndicats des copropriétaires mais aux copropriétaires eux-mêmes. Nous n'avons pas davantage de précisions sur le sujet mais l'on peut penser que ces offres se rapprochent de celles existantes pour la réalisation de travaux rénovation énergétique. Une différence pourrait toutefois exister sur les montants et TAEG associés. En effet, le copropriétaire ne s'acquitterait des travaux votés en assemblée générale qu'à hauteur de sa quote-part, de sorte que le coût supporté peut être bien inférieur à 6 000 € ou 8 000 € par exemple, pour reprendre des seuils de montants minimums proposés par des banques. Toutefois, dans la pratique, il n'est pas rare que le coût imputé à un copropriétaire individuel pour des travaux concernant l'immeuble dans son entier dépasse les 10 000 €, voire les 20 000 €.

De manière générale, nous ne pouvons qu'être très déçus par la pauvreté des offres existantes en matière de financement des travaux d'économie d'énergie en copropriété et ce alors même qu'il s'agit d'une question en débat depuis une quinzaine d'années. En effet, les réformes législatives successives en France n'ont eu de cesse d'inciter les copropriétaires à anticiper la réalisation de travaux énergétiques, qu'il s'agisse de la création d'un carnet d'entretien, de l'obligation de réaliser un audit énergétique ou encore de l'instauration d'un fonds de travaux obligatoire dont l'objectif est de constituer une épargne afin de préfinancer les chantiers importants.

Par ailleurs, il est possible en copropriété de voter des emprunts collectifs à souscription individuelle⁷. En pratique, cela signifie que l'emprunteur est juridiquement le syndicat des copropriétaires, personne morale, mais seuls les copropriétaires qui souhaitent y participer seront tenus de rembourser l'emprunt et de s'acquitter des intérêts y afférents. Le syndic de l'immeuble est alors chargé de procéder au recouvrement des sommes en question. Ce dispositif est très intéressant car il permet à des personnes âgées d'obtenir un prêt sans que leur situation personnelle ne constitue un obstacle, la seule condition imposée étant d'être à jour de ses charges. Ce dispositif a été créé en 2012. Or, seul le Crédit Foncier le propose.

Par ailleurs, la loi Climat & Résilience de 2021 impose aux copropriétaires de réaliser un diagnostic de l'immeuble et de mettre en place un projet de plan pluriannuel visant à lister et hiérarchiser les travaux, notamment d'économie d'énergie, nécessaires sur les 10 prochaines années. Bien qu'il n'y ait pas d'obligation juridique quant à la réalisation de travaux d'économie d'énergie par les copropriétaires, cette mesure est à mettre en relation avec l'interdiction progressive de mise en location des logements classés F et G de sorte que les bailleurs pousseront à la rénovation énergétique de leur immeuble. Or, aucune banque ne s'est investie sur le sujet et n'a profité de cette nouvelle obligation pour innover et proposer de nouveaux types d'emprunts.

En 2020, conscients de la situation, les pouvoirs publics ont réagi en réformant le Livret A, permettant ainsi aux copropriétés d'en ouvrir un, mais avec un plafond de 76 500 €, 100 000 € pour les syndicats de plus de 100 lots principaux⁸. Un plafond largement insuffisant pour procéder à une rénovation énergétique d'ampleur.

De même, la récente loi Habitat Dégradé d'avril 2024 a créé un nouveau dispositif, à savoir la possibilité pour les copropriétaires de voter un prêt collectif à souscription obligatoire⁹. Tous les copropriétaires sont ainsi tenus au remboursement de l'emprunt et des intérêts associés sauf demande expresse de leur part de ne pas y participer. Dans ce cas, ils devront s'acquitter de l'intégralité de leur quote-part dans un délai de 6 mois. Cette disposition est très intéressante dans la mesure où elle offre un nouveau type de financement aux copropriétés, mais elle reste subordonnée à la volonté des banques d'agir en ce domaine. Or, vu l'absence de réactivité depuis une quinzaine d'années, il y a fort à craindre qu'au final, cet emprunt ne soit pas utilisé, ou très peu.

Les réponses des différents établissements bancaires sollicités sur cette question montrent, malheureusement, qu'il n'existe aucune volonté de leur part de proposer des produits à destination des copropriétés alors même qu'il s'agit d'une étape primordiale pour la massification des opérations de rénovation énergétique.

⁷ Art. 26-4 Loi du 10 juillet 1965.

⁸ Art. R. 221-2 Code monétaire et financier.

⁹ Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement. Celle-ci a modifié la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété, notamment ses articles 26-4 et suivants.

CONCLUSION

Cette étude a permis de mettre en avant certains manques des établissements bancaires, mais également de bonnes pratiques. Ainsi, le fait que l'éco-PTZ soit très majoritairement proposé à l'emprunteur est une excellente chose. En revanche, l'échec du PAR est fortement regrettable. Proposé par seulement 2 banques, peu connu de fait, il constitue pourtant un outil qu'il serait absurde de ne pas utiliser dans le cadre d'une politique de développement des travaux d'économie d'énergie. Si les pouvoirs publics ont modifié le dispositif afin de le rendre plus attractif (suppression des plafonds de ressources), il demeure pour autant trop confidentiel en raison de la faible appétence des banques à le mettre en avant.

En revanche, tous les sondés de notre panel proposent des prêts spécifiques à la rénovation énergétique bien plus intéressants financièrement qu'un emprunt classique. Une réaction salubre des banques à la situation actuelle. Malheureusement, ce constat positif est éclipsé par l'absence d'offres à destination des copropriétés. Il s'agit donc d'un domaine que les banques doivent absolument investir. Or, sur ce point, elles sont en retard de plus d'une quinzaine d'années.

Enfin, il faut noter qu'un certain nombre des banques interrogées nous ont indiqué que des réflexions sur de nouvelles offres étaient en cours.

Ainsi, à titre d'exemple, le Crédit Mutuel vient-il de communiquer sur une nouvelle offre, destinée aux particuliers et consistant à avancer, sans intérêt ni frais de dossier, le montant de MaPrimeRénov. Ainsi le client pourra payer les différents artisans et ne remboursera la banque qu'après avoir perçue effectivement la prime.

