








Service intégré de tiers financement


(accompagnement technique et financement)

Sources : [Article L381-1 du Code de la construction et de l'habitation](#), [Article L511-6 du code monétaire et financier](#), ANIL, janvier 2024.

Ce qu'il faut retenir

TYPE DE DISPOSITIF	STATUT D'OCCUPATION	TYPE DE LOGEMENT	CARACTÉRISTIQUES DU SERVICE
 Rénovation et performance énergétique <i>Dispositif d'accompagnement et prêt</i>	 Propriétaire occupant	 Maison individuelle  Appartement	Service intégré d'accompagnement (et de financement)
	 Propriétaire bailleur  Syndicat de copropriété		Sans condition de ressources


 Toutes les aides pour les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les syndicats de copropriété

Toutes les règles de cumul des différentes aides
 

Présentation du dispositif

Objectifs	<p>Favoriser la massification des travaux de rénovation énergétique performante, pour l'ensemble des profils de ménages (y compris modestes, précaires, âgés...) en s'appuyant sur un service d'accompagnement technique et financier intégré visant une maximisation des économies d'énergie générées.</p>
Nature/ description du dispositif	<p>Le service du tiers-financement est, dans le champ des opérations de rénovation des bâtiments, « caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques ». À cette offre technique s'ajoute « un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps » (article L.381-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).</p> <p>Ce service de tiers-financement est porté par les Sociétés de Tiers-Financement (également désignées ci-après par : STF) qui sont des ensembliers de la rénovation énergétique performante. Pour cela, les STF peuvent utiliser le levier d'un financement adapté aux projets de rénovation car elles ont la possibilité de bénéficier d'une exception à l'interdiction « à toute personne autre qu'un établissement de crédit ou une société de financement d'effectuer des opérations de crédit à titre habituel » (article L511-5 du code monétaire et financier). Cette faculté de financement direct des travaux distingue les STF des autres acteurs qui accompagnent les particuliers et les copropriétés dans leurs projets de rénovation énergétique.</p> <p>L'objectif des STF est de maximiser les gains énergétiques, en proposant un financement le plus élevé possible pour couvrir le montant des travaux à la charge des ménages. Dans cet objectif, les STF se fondent sur le "reste à vivre" (le budget disponible des ménages après prise en</p>

compte des dépenses contraintes ou prioritaires) et sur les économies d'énergie pour évaluer la capacité de remboursement des ménages et fixer la limite budgétaire du projet de rénovation, qui devra éventuellement être mené par étapes.

Le service intégré de tiers financement s'articule ainsi autour de **deux volets interdépendants** :

- **Un volet technique et opérationnel** dont le socle minimal est :
 - La **conception d'un programme de travaux** permettant de diminuer la consommation énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, réalisé sur la base d'un audit énergétique
 - L'**estimation des économies d'énergie** associées à ce programme de travaux
 - L'**accompagnement du maître d'ouvrage** dans la réalisation de ces travaux¹.

Ce socle de prestations est complété par les STF, selon des modalités variables : la réalisation de demandes de devis auprès des entreprises, la réception du chantier, le suivi post-travaux...
- **Un volet économique/financement** qui comprend *a minima* :
 - La détermination du **plan de financement des travaux**, y compris l'**identification des aides mobilisables** (prêts bancaires classiques, prêts bonifiés par l'Etat, subventions...) et l'évaluation du **montant restant à la charge** du maître d'ouvrage
 - Une **proposition au maître d'ouvrage** de s'occuper pour son compte des demandes d'aides publiques et de les avancer pour payer les acomptes des travaux, puis de percevoir directement ces aides de la part des bailleurs de subventions, en particulier l'Anah, en vertu d'une subrogation, lorsque la réglementation attachée à ces aides le permet.
 - Le service peut également comprendre un **prêt direct** de tout ou partie du projet si : 1) la STF est contrôlée par une collectivité, 2) elle dispose d'un capital minimum, 3) la STF obtient une autorisation de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, l'organe de contrôle du secteur bancaire).

Ainsi, la STF avance toutes les sommes permettant de payer ponctuellement les entreprises, pour le compte du ménage, leur accorde un prêt à long terme remboursable à partir de la fin des travaux.

Date de création ou de mise en œuvre du dispositif

Le service intégré de tiers financement a été introduit comme une offre technique et financière permettant de diminuer la consommation énergétique d'un logement ou d'un bâtiment par les lois ALUR du 24 mars 2014 et relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

Acteur(s) porteur(s) du dispositif et organisation

Sociétés de Tiers financement, regroupées au sein du réseau « SERAFIN » (la loi réserve l'activité de prêteur aux seules STF dont l'actionariat est majoritairement composé de collectivités territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle² ([site internet de l'ANIL](#))).

À ce jour, les sociétés de tiers financement existantes sont : Hauts-de-France Pass Rénovation, Oktave (Grand-Est), AREC (Occitanie), FACIRENOV (Bordeaux Métropole), SEM Centre Val-de-Loire Energies.

Distribution des prêts aidés

La loi de finances pour 2024 ouvre à toutes les STF la possibilité de distribuer toute la gamme des éco-PTZ. Certaines STF envisagent aussi de distribuer des Prêts Avance Rénovation (PAR), notamment lorsque l'accès à un éco-PTZ n'est pas possible.

Critères d'éligibilité

Statut d'occupation

- **Propriétaires occupants**
- **Propriétaires bailleurs**

¹ Source : [site internet de l'ANIL](#).

² Lorsqu'il inclut des activités de crédit, le service de tiers-financement peut également être exercé indirectement par d'autres sociétés dans le cadre de conventions établies avec des établissements de crédit ou des sociétés de financement. Dans ce cas, la société de tiers-financement doit être agréée comme intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement (CCH : L.381-3) ([site internet de l'ANIL](#)).

	<ul style="list-style-type: none"> • Syndicats de copropriété (lorsqu'au moins 75 % des quotes-parts de cette copropriété correspondent à des lots affectés à l'usage d'habitation)
Caractéristiques des logements	<p>Tous les logements achevés depuis plus de deux ans.</p> <p>Les copropriétés sont éligibles au tiers financement lorsque maximum 25% des locaux ne sont pas liés à l'usage habitation. Au-delà de cette proportion, elles ne peuvent être éligibles au dispositif de tiers financement.</p>
Caractéristiques liées à la consommation / aux gains énergétiques ponctuels	<p>Les STF accompagnent des rénovations performantes qui entraînent des gains énergétiques de 40% ou plus.</p> <p><i>N.B. L'encadrement réglementaire vise quant à lui une diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire d'au moins 25% par rapport à sa consommation avant travaux (évaluée sur les usages de l'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement) (Arrêté du 8 février 2016 pris pour l'application de l'article R. 381-10 du code de la construction et de l'habitation).</i></p>
Nature des travaux ou des matériaux utilisés	<p>Le Tiers Financement a pour objectif de financer et d'accompagner techniquement des travaux dont la finalité principale est la réalisation d'économies d'énergie. Ces projets de rénovation peuvent aussi comporter des travaux urgents ou prioritaires (tels que la mise au norme de l'électricité)</p>

Montants octroyés/prêtés

Montants et/ou modes de calcul	<p>Les montants maximums financés sont dépendants des STF et des prestations proposées par celles-ci (activité de prêteur ou non) ainsi que du profil du ménage et de son éligibilité aux différentes aides identifiées dans le cadre du plan de financement proposé.</p> <p>Les prêts sont généralement inférieurs à 75 000 euros par logement.</p>
---------------------------------------	--

Modalités d'accès au service

Lieu d'obtention (guichet)	<p>Les Sociétés de tiers-financement en activité couvrent les territoires suivants : Hauts-de-France, Occitanie, Grand-Est, Centre Val-de-Loire, Bordeaux Métropole.</p>
Modalités d'accès au service intégré	<p>Pour accéder au service intégré (technique et financement) proposé par les différentes STF, il est possible de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • s'adresser directement à la STF via son numéro de contact ou son site internet • Ou à son Espace France Rénov', qui selon les cas pourra renvoyer vers la STF en place sur le territoire. <p>Une fois la STF contactée, le ménage est accompagné <i>a minima</i> pour les prestations/étapes décrites en rubrique 'Nature/description du dispositif'.</p>

Publics et/ou situation non couverts

Critère(s) d'exclusion	<ul style="list-style-type: none"> • Logements achevés il y a moins de deux ans au moment du montage du dossier.
-------------------------------	---