









N°16 | Tiers financement

Sources : ADEME, 'Rénovation : les aides financières en 2022', 2022, Décret n°2021-1700 du 17 décembre 2021 relatif aux modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique, à l'amortissement des prêts avance mutation et au taux annuel effectif global applicable au prêt viager hypothécaire, ANIL, septembre 2022.

Ce qu'il faut retenir

TYPE D'AIDE	STATUT D'OCCUPATION	TYPE DE LOGEMENT	FORME D'AIDE		
 Rénovation et performance énergétique Aide, prêt et prime	 Propriétaire occupant  Propriétaire bailleur  Syndicat de copropriété	 Maison individuelle  Appartement	Prêt		
			Aide principale	Sans condition de ressources, mais cœur de cible correspondant aux ménages présentant des difficultés à accéder aux prêts bancaires classiques	
			Cumulable avec d'autres aides		


 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, pour l'ensemble des profils de ménages (y compris modestes, précaires, âgés...) en s'appuyant sur le financement de ceux-ci grâce aux futures économies d'énergie générées.</p> <p>Le « tiers financement » vise, en particulier, les rénovations globales et performantes. Il a également pour objectif de proposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une offre intégrée intégrant le financement des travaux, une gestion technique et opérationnelle du projet de rénovation (y compris postérieurement aux travaux via le suivi post-travaux) ; • L'avance des fonds aux particuliers souhaitant engager des travaux (permettant donc de s'affranchir du frein de payer les artisans pour engager le chantier de rénovation) ; • Dans certains cas, le reste à charge des projets de rénovation peut être financé via des Eco Prêts à taux zéro par des Sociétés de Tiers Financement (STF, le tiers financeur).
Acteur(s) porteur(s) du dispositif	<p>Sociétés de Tiers financement, regroupées au sein du réseau de « SERAFIN » (la loi réserve l'activité de prêteur aux seules STF dont l'actionnariat est majoritairement composé de collectivités territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle¹ (site internet de l'ANIL)).</p> <p>À ce jour, plusieurs territoires ont développé des opérateurs de tiers-financement : Hauts-de-France Pass Rénovation, SEM Energies Posit'if (Ile-de-France), Oktave (Grand-Est), l'AREC (Occitanie), ARTEE (Nouvelle-Aquitaine), FACIRENOV (Bordeaux Métropole), SEM Centre Val-de-Loire Energies.</p>

¹ 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](#)).

<p>Nature du dispositif</p>	<p>Modèle économique et technique intégré s'appuyant sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un volet économique/financement qui comprend <i>a minima</i> : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 de subrogation au maître d'ouvrage pour effectuer des demandes d'aides publiques et les percevoir, lorsque la réglementation attachée à ces aides le permet. Ce mécanisme conduit ainsi à réaliser une avance sur les frais associés aux travaux pour le compte du ménage, ceux-ci seront ensuite remboursés grâce aux économies d'énergie (démarrage du remboursement une fois les travaux terminés). <p>En plus de ce socle minimal, le service peut également comprendre une offre de prêt, dans le but de faciliter le financement de tout ou partie du projet. Elle peut être proposée directement par la société de tiers financement, ou via une offre de crédit lorsqu'elle est agréée en tant qu'établissement de crédit ou société de financement, soit sous forme d'avances à titre gratuit.</p> • Un volet technique et opérationnel dont le socle minimal est : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 un programme de travaux ; ○ L'accompagnement du maître d'ouvrage dans la réalisation de ces travaux (site internet de l'ANIL). <p>Selon les STF, ce socle peut être complété de : la réalisation de demandes de devis auprès des entreprises, la réception du chantier, le suivi post-travaux...</p>
<p>Date de création ou de mise en œuvre du dispositif</p>	<p>Le tiers financement a été introduit comme outil dédié au financement des travaux de rénovation énergétique par la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.</p>
<p>Aide principale / aide ouvrant droit à d'autre(s) / aide adossée à d'autre(s)</p>	<p>Dispositif de financement principal, cumulable avec l'ensemble des aides auxquelles le ménage est éligible (intégrées au plan de financement).</p>

Critères d'éligibilité

<p>Statut d'occupation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Propriétaires occupants • Propriétaires bailleurs • Syndicats de copropriété (lorsqu'au moins 75 % des quotes-parts de cette copropriété correspondent à des lots affectés à l'usage d'habitation)
<p>Caractéristiques des logements</p>	<p>Tous les logements à usage exclusivement d'habitation, 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> <p><i>N.B. Selon les STF, les types logements cibles peuvent varier.</i></p>

Caractéristiques liées à la consommation / aux gains énergétiques ponctuels

La diminution de la consommation conventionnelle en énergie primaire est 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](#)). Toutefois, selon les STF, les gains minimums demandés peuvent être plus importants (40% pour ARTEE par exemple).

Nature des travaux ou des matériaux utilisés

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**.

Montants octroyés/prêtés

Montants et/ou modes de calcul

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.

A titre d'exemple, le financement maximal proposé par ARTEE est de 75 000 euros.

Les Prêts Avance Mutation (PAM) et avance rénovation peuvent être souscrits auprès de certaines STF.

Modalités d'accès au service

Lieu d'obtention (guichet)

Le tiers financement est disponible directement auprès des STF déployées au sein des territoires pourvus : Hauts-de-France, Occitanie, Grand-Est, Ile-de-France, Centre Val-de-Loire, Bordeaux Métropole.

Modalités d'accès au service intégré

Pour accéder au service intégré (technique et financement) proposé par les différentes STF, il est nécessaire de :

- 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.

Une fois la STF contactée, et selon les prestations proposées (socle minimal, ou complété d'autres prestations), le ménage est accompagné *a minima* pour :

- 1) La réalisation de l'audit énergétique de son logement ainsi que le choix de son scénario de travaux (performant) ;
- 2) La STF élabore le plan de financement, réalise les demandes d'aides et avance le montant des travaux pour lancer le chantier ;
- 3) Le suivi de son chantier.

Publics et/ou situation non couverts

Critère(s) d'exclusion

- Logements achevés il y a moins de deux ans au moment du montage du dossier.