

SYNTHÈSE ÉVALUATION

IMPACT DE L'ÉCO-PRÊT POUR LA RÉNOVATION DU LOGEMENT SOCIAL

Pôle stratégie durable et évaluation

→ CONTEXTE DE LA MISSION

Importance de la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels

Aujourd'hui, le secteur du bâtiment résidentiel représente 10,5 % des émissions de GES nationales en phase exploitation. L'objectif de neutralité du secteur à horizon 2050 (Stratégie Nationale Bas Carbone) contraint le logement social à poursuivre ses efforts, même si le parc social représente déjà une part importante des rénovations de bâtiments résidentiels en France. L'enjeu est environnemental, mais aussi social compte tenu des impacts économiques et sanitaires pour les habitants.

→ PROJET ÉVALUÉ

Les efforts quantitatifs et qualitatifs des bailleurs sociaux pour les rénovations sont soutenus par divers dispositifs de financement, notamment l'Eco-prêt créé en 2009 par la Caisse des Dépôts.

La Banque des Territoires a souhaité lancer une évaluation des impacts de ce prêt. Elle a été menée par la SCET, Pouget consultants et Aatiko. Cette évaluation prolonge l'étude de la direction des prêts sur le même thème ([Eclairages n°24](#)).

→ OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION

Mesurer la contribution des éco-prêts à la rénovation énergétique du logement social

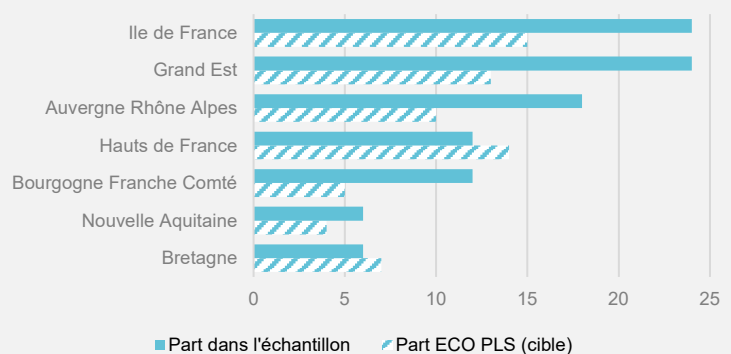
Quantifier l'effet net de l'éco-prêt, et son articulation avec d'autres financements de la rénovation énergétique du logement social

Faire un bilan à 360° des résultats obtenus par le dispositif, impliquant bailleurs et locataires

→ MÉTHODOLOGIE

- 19 entretiens auprès de bailleurs sociaux, sur 16 opérations ayant bénéficié de l'éco-prêt et 3 opérations n'en n'ayant pas bénéficié. Les 16 opérations avec éco-prêt ont des caractéristiques diverses pour limiter les biais (taille, ambitions de performances, localisations)
- 9 enquêtes locataires administrées avec au total, près de 200 réponses sur les 526 locataires concernés, soit un taux de réponse satisfaisant de 36 %
- 1 groupe de travail avec 9 bailleurs sur les pistes d'évolution des ECO-PLS
- 1 groupe de travail avec les associations de locataires de 5 bailleurs de l'échantillon

Représentativité régionale

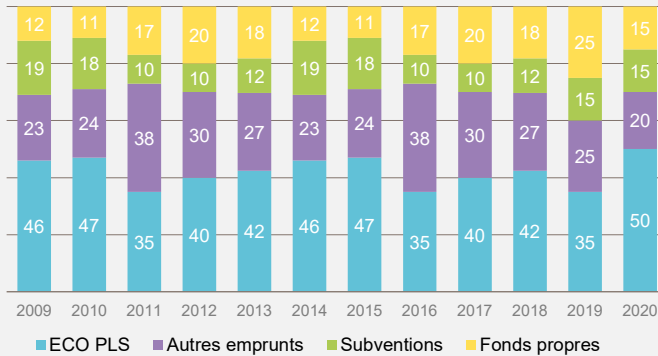


➔ RÉSULTAT 1 : UNE UTILISATION MASSIVE

L'éco-prêt, un dispositif largement mobilisé pour le financement de la rénovation thermique du parc social

40 % des bailleurs sociaux ont eu recours à l'Éco-Prêt logement social (ECO-PLS) pour le financement de la rénovation énergétique de leur parc social en 2018

Plan de financement des opérations par année



L'éco-prêt s'inscrit toujours en complément d'autres dispositifs et sa part dans le financement des opérations reste hétérogène. Ce recours massif à l'éco-prêt s'explique par plusieurs facteurs :

- ✓ la **visibilité de la CDC** auprès des bailleurs;
- ✓ l'**avantage concurrentiel** de l'éco-prêt en matière de taux
- ✓ une **facilité d'accès** à l'éco-prêt, grâce à une procédure en ligne légère et des critères d'éligibilité lisibles

Certains critères peuvent néanmoins poser des difficultés dans des cas particuliers. Ainsi, un bâtiment passant de l'électricité au gaz afin de réduire sa consommation énergétique, peut voir son étiquette environnementale dégradée et ne plus être éligible à l'éco-prêt.

➔ RÉSULTAT 2 : IMPACT SIGNIFICATIF

Un impact extra-financier significatif, qui pourrait néanmoins être renforcé

Les programmes de travaux financés par éco-prêt sont majoritairement des programmes ambitieux. Ils permettent d'atteindre des performances thermiques élevées avec un gain théorique médian compris entre 58 % et 63 % selon les générations.

La création de l'éco-prêt a eu un effet extensif sur le volume des rénovations : à compter de son apparition en 2009, le **rythme des rénovations s'est accru de 14 % par an.** La **performance énergétique** (gains d'étiquette) s'est quant à elle **améliorée progressivement sur les bâtiments les plus énergivores.**

Aujourd'hui, l'éco-prêt **concourt de façon significative à l'effort national de rénovation** des passoires thermiques (23 000 rénovation/an en moyenne).

Enfin, les opérations étudiées ont montré que les locataires bénéficient d'une amélioration de leurs conditions de vie, en particulier concernant le confort thermique. Le partage des gains monétaires entre bailleurs et locataires est cependant hétérogène et parfois source d'incompréhension.

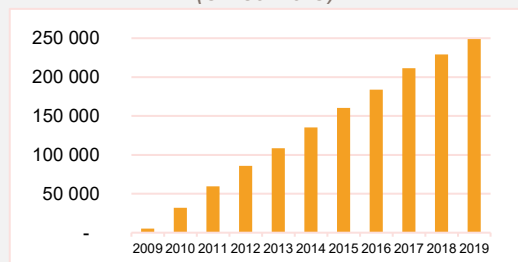
63%

de gain énergétique médian pour la dernière génération d'éco-prêt

31%

des 800 000 rénovations cibles de passoires thermiques réalisées avec le concours de l'éco-prêt (23 000 passoires thermiques rénovées par an en moyenne à l'aide de l'éco prêt depuis 2009)

Nombre de logements très énergivores (230 kWh/m²/an) rénovés avec éco-prêt (en cumulé)



→ RÉSULTAT 3 : COÛTS-BÉNÉFICES

Un impact cohérent avec le coût de la mesure pour la Banque des Territoire

- ✓ Les travaux réalisés dans le cadre de ces opérations permettent de réaliser des économies en termes d'émission carbone. Ces tonnes de CO₂ évitées ont un coût pour la Banque des Territoires. Il correspond à la bonification du prêt par rapport à son taux d'équilibre. Ce coût d'abattement est de 93€, montant cohérent avec la trajectoire de la valeur du carbone préconisée par le rapport Quinet et France Stratégie.
- ✓ 66 800 tonnes d'équivalent CO₂ sont évitées chaque année grâce aux nouvelles opérations de rénovation financées par éco-prêt. Ces économies viennent s'ajouter aux rénovations déjà réalisées par le passé. En projetant ces données sur 20 ans (hypothèse de durée de vie du bâtiment rénové), et en cumulant toutes les opérations réalisées, ce sont 13,4 millions de tonnes d'équiv. CO₂ évitées grâce à ces travaux (soit 4,5Mt en tenant compte de la quote-part moyenne de l'éco-prêt de 33 % dans les plans de financement).
- ✓ Ces 66 800t supplémentaires évitées chaque année représentent environ 2 % de l'effort nécessaire inscrit dans la stratégie nationale bas carbone pour le secteur du bâtiment. Mais cette proportion monte à 25 % si on retient le seul périmètre d'action de l'Eco-prêt, le logement social.

4,5M

de tonnes d'émission de CO₂ évitées grâce à l'éco-prêt sur les 20 prochaines années

93€

de coût d'abattement de la tonne de CO₂ pour la Banque des Territoires via l'éco-prêt

→ LIMITES DE L'ÉTUDE

Des biais déclaratifs sont possibles, liés à la taille du bailleur, à sa dépendance aux financements, aux relations avec la CDC, et à l'ancienneté sur leur poste des personnes interrogées.

L'analyse complète (y compris écarts entre économies réelles et théoriques) porte sur un échantillon de 19 opérations qui, même si elles ont été sélectionnées de façon à être les plus représentatives possible, ne peuvent pas couvrir l'ensemble des problématiques des chantiers de rénovation thermique de logements sociaux.



L'ÉQUIPE ÉVALUATION EXTRA-FINANCIÈRE

Claire Visentini
Responsable du
Pôle Stratégie durable et évaluation
Département des finances
claire.visentini@caissedesdepots.fr



Julien Garnier
Chef de projet évaluation
Pôle Stratégie durable et évaluation
Département des finances
julien.garnier@caissedesdepots.fr



Raphaël Badaoui
Chargé d'évaluation
Pôle Stratégie durable et évaluation
Département des finances
raphael.badaoui@caissedesdepots.fr



Maxime Bellini
Chargé d'évaluation stagiaire
Pôle Stratégie durable et évaluation
Département des finances



La Banque des Territoires dispose d'un service Stratégie Durable et Evaluation qui assure le pilotage extra-financier des activités de la direction. Il conduit entre autres des évaluations d'impact des différents métiers de la Banque des Territoires afin de mieux comprendre leurs retombées sur les territoires. Ces évaluations ont vocation à être rendues publiques afin de garantir leur transparence.

Retrouvez l'ensemble des études de la Banque des Territoires sur :
www.banquedesterritoires.fr > rubrique ressources > *Etudes et Livres blancs*

