



# PRETS PREFERENTIELS AUX PARTICULIERS POUR LA CONSTRUCTION ET LA RENOVATION DURABLES. Retours d'expérience (Allemagne, Pays-Bas, Suisse, France) et recommandations de mise en œuvre.

Dominique DROUET, Directeur RDI – Recherche Développement International,  
2 rue Traversière, 71200 Le Creusot. Bureau Paris : 10 rue St Marc (2e), Tél. : 03 8555 8477 [drouet@rdi-consultant.com](mailto:drouet@rdi-consultant.com)

## Motivations / Objectifs

Les prêts préférentiels sont un instrument utilisé depuis plusieurs années en Europe en matière de construction plus performante au plan énergétique ou environnemental et de réhabilitation du parc existant. Des produits bancaires de ce type apparaissent en France au plan régional et les réflexions menées dans plusieurs instances (Plan climat, Ateliers prospectifs ADEME – ARENE Ile-de-France sur instruments économiques et construction durable, etc) ont placé cet outil en tête des instruments financiers envisagés ou recommandés dans une perspective de généralisation des opérations de construction durable. La recherche porte sur les seuls prêts aux particuliers. Quatre pays ont été retenus pour effectuer une analyse comparée des dispositifs de prêts préférentiels en vigueur : l'Allemagne, les Pays-Bas, la Suisse et la France.

## Méthodologie

La méthodologie s'est appuyée sur des entretiens auprès d'acteurs bancaires et d'acteurs publics dans les différents pays étudiés et sur l'exploitation des documents disponibles afin d'analyser :

- Les schémas généraux des dispositifs en place dans les différents pays, précisant notamment les logiques de financement de la bonification et les acteurs mobilisés.
- Les cibles visées (types de logements et d'opérations) et les référentiels d'éligibilité aux prêts.
- Les catégories d'acteurs bancaires impliqués et les caractéristiques des prêts (durée, taux, plafonds, etc).

## Résultats / Conclusions

Les acquis d'une décennie d'expérience en Europe peuvent se récapituler comme suit :

- Plusieurs dizaines de banques européennes sont impliquées, depuis des banques dites "alternatives" jusqu'aux banques commerciales en passant par les banques coopératives.
- Près d'un million de logements plus performants au plan énergétique ou environnemental ont été déjà été rénovés ou construits en Europe avec l'appui de prêts préférentiels.
- Six modèles de dispositifs de prêts, très différents, co-existent en Europe : modèle "KfW" (Allemagne, objectif prioritaire de rénovation énergétique du parc existant), modèle "néerlandais" (articulé à des fonds "verts", exigences de performances élevées en incrémentales), modèle "Minergie" (élargissement aux prêts de la gamme des instruments disponibles pour encourager les constructions ou rénovations au standard Minergie), modèle "Banque alternative" (s'appuie sur l'épargne éthique sans mobiliser de ressources publiques), modèle "Banque Populaire d'Alsace" (initiative bancaire reposant sur une épargne éthique, renforcée ensuite par des crédits de l'ADEME et de la Région), modèle "Nord – Pas de Calais" (focalisé sur la rénovation énergétique de l'ancien, banques sélectionnées par appel à proposition de partenariat avec la Région).
- Les objectifs affichés par les pouvoirs publics et les moyens alloués aux dispositifs témoignent d'orientations et de niveau d'ambitions variés. Les référentiels de performance diffèrent fortement et les prêts accordés sont loin d'être tous les mêmes (les durées sont, par exemple, particulièrement courtes en Suisse pour les prêts Minergie et longues en Allemagne pour les prêts KfW).
- Répartition des coûts entre partenaires bancaires et partenaires publics : alors que l'offre des banques alternative se fait de façon autonome, hors partenariat avec des acteurs publics, l'architecture des autres dispositifs a pour conséquence d'allouer de façon différente les coûts au partenaire bancaire ou au partenaire public

Est recommandé en conclusion un scénario de développement des prêts préférentiels dans le cas français, privilégiant dans un premier temps des objectifs simples et "relativement faciles" à atteindre, puis visant une progression des exigences et un élargissement du champ des critères de performance par palier.

## Remerciements

La recherche a été retenue dans le cadre de l'appel à proposition ADEME – PUCA 2004 sur "Qualité énergétique, environnementale et sanitaire : préparer le bâtiment à l'horizon 2010" et a bénéficié de l'appui financier de trois groupes bancaires : Banque Fédérale des Banques Populaires, Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et Crédit Agricole (avec sa filiale LCL). L'ADEME a apporté une aide de 50 % du montant de l'étude.

La recherche a été réalisée, avec le soutien d'un Comité de pilotage, auquel ont participé : Arnaud Berger (BFBP), Jacques Burlot (LCL), Patrick Cressent (CNCE), Dominique Crimé (ADEME IdF), Laurent Denis (BFBP), Brigitte Drège (CA), Bernard Gantzer (BFBP), Pierre Herant (ADEME), Marie-Christine Korniloff (CNCE), Nathalie Leblanc (LCL), Claude Livernaux (ADEME Als), María Lopez Diaz (ANAH), Elisabeth Marmand (CA), Benoist Mary (ADEME), Sylvain Merino (CL), Régis Meyer (MIES), Philippe Saillard (CNCE), Régine Trotignon (ADEME).