



Rénov' Habitat
Bretagne

avec



France
Rénov'

Le service public pour mieux
rénover mon habitat

Rénovation énergétique de l'habitat : structuration du soutien régional autour de la création d'un opérateur public d'aide au financement des travaux

Octobre 2025

Contexte

FRANCE

BRETAGNE

2000

2014

2015

2016

2019

1/01/2020 au 31/12/2024

Depuis le 1^{er} janvier 2025

Les lois MAPTAM et NOTRE confirment le positionnement de la Région comme cheffe de fil de la transition énergétique

La LTECV crée et définit le SPPEH (SP de la Performance Energétique de l'Habitat)

Création du dispositif SARE (programme CEE) / marque FAIRE

Ambition claire du gouvernement pour accélérer la rénovation énergétique (jusqu'à 700 000 rénovations/an), qui entraîne...

... une forte instabilité du cadre national de la rénovation de l'habitat et du dispositif SARE : transfert du pilotage de l'ADEME à l'ANAH, lancement de la marque France Rénov' au 1/01/2022, modification des aides aux travaux, création du SPRH (SP de la Rénovation de l'Habitat), etc.

Le nouveau dispositif de Pacte Territorial France Rénov' est déployé : conventionnement en direct avec les EPCI, convention avec la Région pour l'animation du réseau des conseiller·ères (regroupement des ex-réseaux ADEME et ANAH)

Alors que le nombre de projets décolle, l'arrêt temporaire des aides MPR marque une baisse de l'ambition, dans un contexte d'instabilité politique, de restrictions budgétaires et de hausse de la fraude aux subventions

Création des premiers Espaces Info Energies, soutenus par la Région

Création des premières Plateformes Locales de la Rénovation de l'Habitat (PLRH)

Création de la marque Rénov Habitat Bretagne

La Région est « porteur associé » du programme SARE, en charge du déploiement, de l'animation, du financement du service : conventionnement avec les EPCI qui mettent en œuvre le service dans le cadre de leur politique locale de l'habitat
Début 2025, le service public est accessible à tou·tes les Breton·nes

Malgré le contexte national, **la Région s'engage à maintenir en 2025 son cofinancement aux territoires membres du réseau Rénov'Habitat Bretagne**, afin de préserver les emplois et la dynamique en cours ; et poursuit le développement d'un service régional :

- Animation spécifique pour les conseiller·ères « copro »
- Pilote de la création d'un opérateur de tiers-financement

Créer un opérateur qui facilite les projets de rénovation

- Enquête TREMI, ADEME 2017 : [enquête sur les Travaux de Rénovation Energétique des Maisons Individuelles](#)

En 2017, 64% des ménages qui se désengagent d'un projet de rénovation (après fait les premières démarches) invoquent des raisons économiques (manque de moyens pour financer le projet, pas suffisamment d'économies attendues sur les factures) ; et cela malgré les nombreuses aides nationales existantes (CEE, MPR, aides de l'ANAH, prêts...). Le second frein qui fait renoncer les ménages réside dans la complexité du parcours et des démarches, les nombreux acteurs à consulter, les dossiers administratifs à monter.

Dans ce domaine, une **société publique de tiers-financement** est susceptible de constituer un levier puissant.

- **Un opérateur qui facilite les projets de rénovation :**
 - En intervenant sur l'**accès et la mobilisation des financements** (intermédiation bancaire, avance de trésorerie, prêts...), au sein d'une offre globale
 - Dans une complémentarité et en articulation avec le service existant au niveau local
 - En coopération avec les Collectivités, au service de la réussite des initiatives locales

C'est le moment d'agir

- Au niveau régional, le service public d'information et de conseil, outillé et animé par la Région, est largement déployé ; il est connu et reconnu : 94% des bénéficiaires sont satisfaits de leurs échanges avec le réseau de plus de 120 conseiller·ères (x4 pendant le programme SARE, mis en œuvre du 1/01/2020 au 31/12/2024)
- Au niveau national :
 - L'interdiction réglementaire de louer des passoires thermiques
 - La création du nouveau métier « Mon Accompagnateur Rénov' »
 - Le projet de créer une banque nationale de la rénovation
 - Le retour d'expérience des premières Sociétés de TF



*Pour rénover son logement,
être bien conseillé,
ça peut tout changer !*

Protégez-vous des fraudes avec
Rénov' Habitat Bretagne

✓ Un service public de proximité,
neutre et gratuit

✓ 110 conseillers indépendants
partout en Bretagne

Plus d'infos sur
renov-habitat.bretagne.bzh

 Rénov' Habitat Bretagne avec  France Rénov'  Région BRETAGNE

Origine et avantages d'un opérateur de TF

2/ De l'émergence du concept d'OTF...

1. Implication de Régions dans le champ de la rénovation performante des bâtiments (2000)
2. Proposition d'un éco-PTZ par la région Picardie, préfigurant l'éco-PTZ national (2006)
3. Etudes de préfiguration pour **l'émergence et la définition d'un nouveau modèle : le tiers-financement**

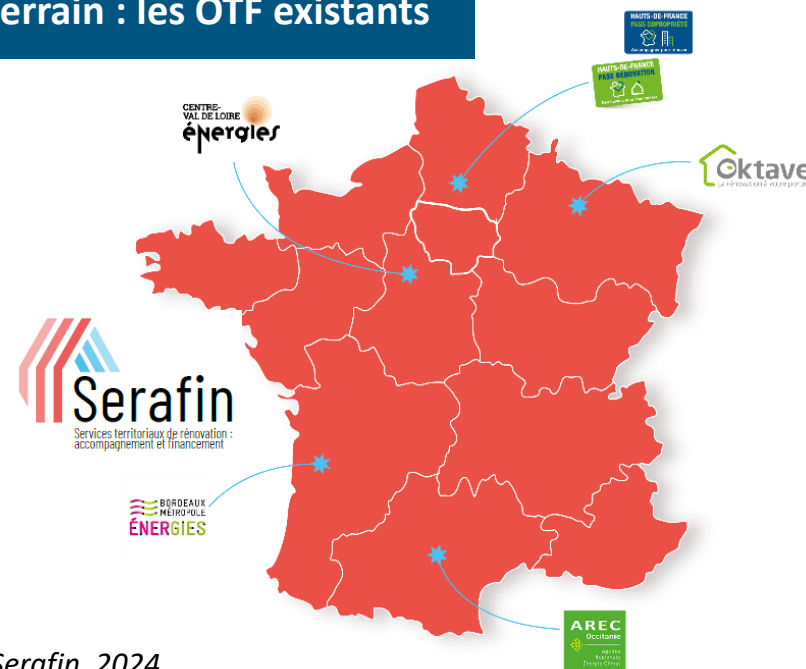
1/ A quels besoins répond la création d'un OTF ?

1. Proposer une offre globale d'accompagnement à la rénovation
2. Garantie d'action dans l'intérêt général
3. Ancrage territorial permettant de nouer des partenariats avec des acteurs locaux
4. Instrument qui répond aux principaux freins à la rénovation (complexité de la gestion d'un projet, accès au financement)

3/ ... A la définition légale et nationale de ce modèle

1. Développement des premiers OTF : années 2010
2. En même temps, lobbying intense des acteurs territoriaux pour faire inscrire ce nouveau modèle dans le champ législatif et réglementaire
3. **Apparition dans le Droit dans les lois ALUR (2014) et le Code de la Construction et de l'Habitation (2015), sous le terme de « Société de Tiers-Financement »**

4/ La réalité de terrain : les OTF existants



Résultats : Quoi ? Qui ? Comment ?

- Maisons Individuelles : **délégué aux structures locales** (ECFR, MAR...)
- Copropriétés : **réalisé par des structures locales** (SEM, SPL, AMO...) ou en interne par l'ORTF

Accompagnement **technique**

qui assure :

- Une rénovation performante
- La qualité des travaux
- Les économies d'énergie

étroitement reliés

Offre de tiers-**financement**

- L'avance des subventions
- Le financement du reste à charge, direct ou indirect
- En intégrant les économies d'énergie

Pour la rénovation énergétique des maisons individuelles et des copropriétés de tous les types de ménages (TMO > SUP)

Qui intègre d'autres enjeux

- travaux induits ou embarqués
- énergies renouvelables
- enjeux de santé
- adaptation du logement au vieillissement / handicap

Comment ?

- Fluidifier et simplifier
- Offre uniforme sur le territoire
- Intégrer les évolutions du Pacte territorial
- Structurer le tissu de professionnels

Agir en tant que facilitateur financier, en s'appuyant sur l'offre technique existante au niveau local, pour dynamiser les projets de rénovation énergétique

Le parcours proposé aux propriétaires

Parcours du **ménage** en maison individuelle / de la **copropriété** pour la rénovation du/des logements

ETAPES

1/ Premier contact

Information, conseils personnalisés

2/ Etudes et scénarios

Audit, scénarios de travaux, options de financement

3/ Engagement

Choix du scénario, consultation des entreprises, plan de financement

4/ Chantier

Suivi des travaux, paiement des entreprises / lots, réception du chantier

5/ Suivi post-travaux

Usage du logement rénové, mesures, remboursement du financement

= SERVICE PUBLIC



Rénov' Habitat
Bretagne

Apporte des projets

OFFRE D'ACCOMPAGNEMENT OBTF

définie par la loi : le **tiers-financement** est un service intégrant une offre technique au financement partiel ou total de ladite offre

Recueil de données possible dans le cadre de la gestion des prêts

Appui sur les acteurs locaux existants, publics et privés : conventionnement pour pouvoir proposer une offre de tiers-financement (= respect d'un référentiel technique commun et homogène à l'échelle régionale)

Développement possible d'une offre internalisée (MAR / AMO copro / MOE), dans le cas d'une offre locale inexistante (publique ou privée)

Plus-value = financement intégrant les économies d'énergie :

- Avance des montants des aides et des financements à long terme
- Offre de prêt direct (éco-PTZ, prêt complémentaire) après autorisation de l'autorité bancaire et/ou intermédiation pour faciliter le recours à des financements bancaires

Le choix du format SPL

- > Le format de **Société Publique Locale** est le plus adapté aux besoins :
 - Statut privé (Société anonyme régie par le code du commerce et le code général des CT)
 - Actionnariat et gouvernance exclusivement public (collectivité ou groupement)
 - L'objet social est une mission d'intérêt général, qui s'inscrit dans la continuité du service public, hors champ concurrentiel ; elle est réalisée pour le compte des actionnaires, sur le territoire des actionnaires
- > **Les Collectivités deviennent actionnaires** pour faire bénéficier aux habitants de leur territoire de l'offre de tiers-financement de la SPL. Les actionnaires participent à la gouvernance de la SPL.
- > Il est envisageable de **mettre en commun des moyens avec d'autres structures** contrôlées par la Région, pour permettre des économies sur les frais de structure

La gouvernance de la SPL

Les Collectivités actionnaires de la SPL (1 action = 50€)

3 000
actions
(150 k€)

3 000
actions
(150 k€)

< 3 000
actions

1 administrateur

1 administrateur

1 siège de censeur
(participant sans droit de vote)

1 siège à l'AS
nb de voix / nb d'actions

1 représentant

**Conseil
d'administration**
> 4 réunions/an

**Assemblée
spéciale**

*Etablir une corrélation
entre la participation d'une
Collectivité au capital de la
SPL (nombre d'actions) et le
volume d'activité de la SPL
sur le territoire de la
Collectivité (nombre de
projets) est un objectif à
moyen terme*

**L'assemblée
générale réunit
tous les
actionnaires
1 fois / an**

Un développement en 2 phases

Courrier du Président en juillet 2025
pour proposer aux Collectivités de délibérer sur :

- La participation à la constitution de l'OBTF
- Un premier engagement financier

➤ **Capital de 1M€** permettant l'installation de la société associée à l'expérimentation de l'activité :
conventionnement OBTF / actionnaire

Equipe limitée à 2 personnes

➤ **Appel de capital de 2M€**

pour développer l'activité sur le territoire des Collectivité fondatrices et démarrer l'activité sur le territoire de nouveaux actionnaires
(Capital de 5 à 10 M€ à l'horizon 2030)

L'équipe en charge de produire les dossiers croît
pour atteindre un effectif de 7 ETP, dont la moitié
est en lien de sous-traitance.

Aujourd'hui



Hiver 2025-2026
Constitution

~ 18 mois

2027 Lancement
opérationnel

Constitution
du tour de
table

Phase de préfiguration opérationnelle
+ expérimentation sur une centaine de logements

Phase de développement de l'activité : atteindre
500 à 600 logements rénovés /an à l'horizon 2030

L'utilisation du capital

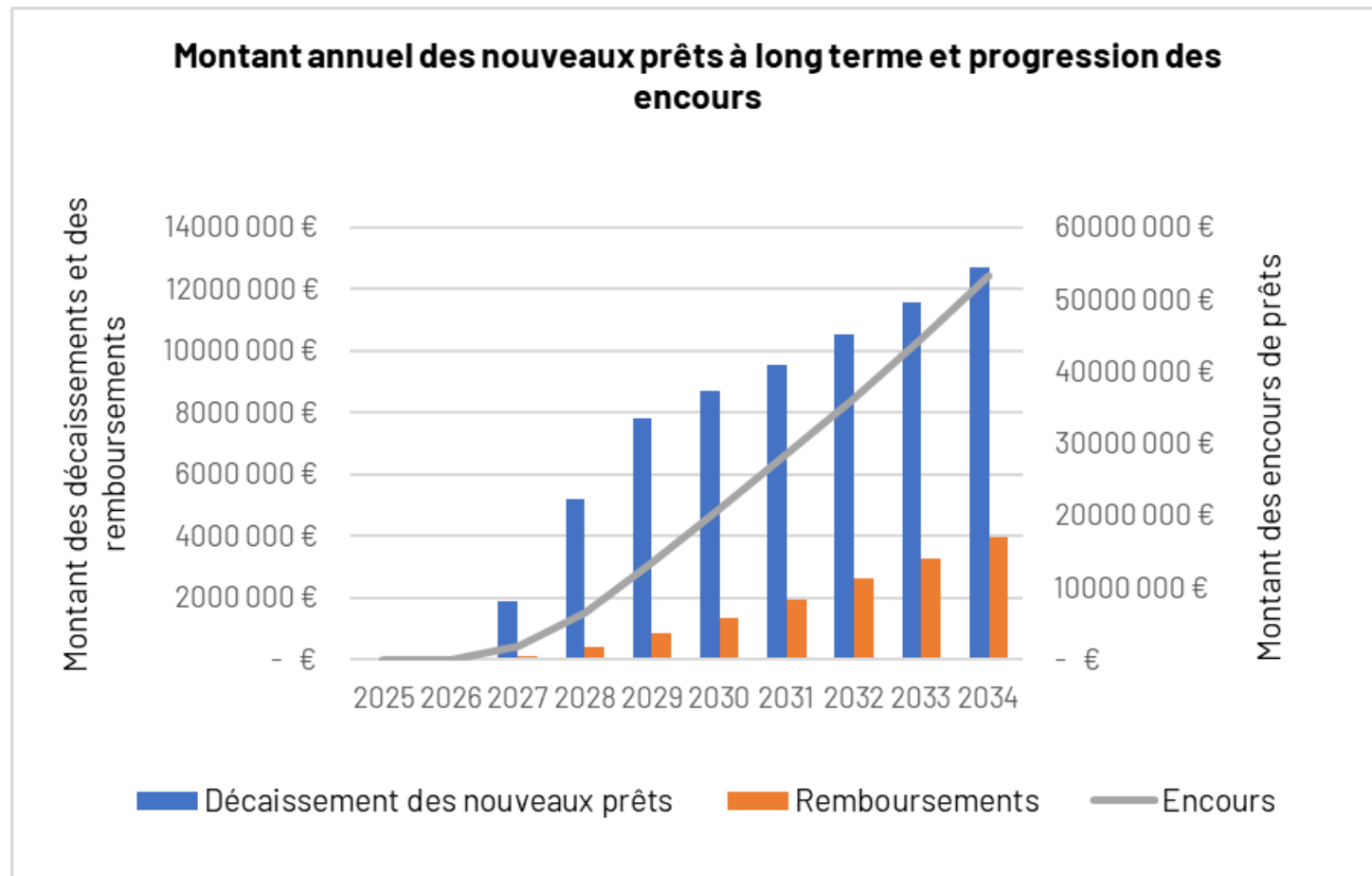
La grande majorité du capital sert à :

- 1/ Préfinancer les aides (MPR, CEE, etc.), qui sont versées après les travaux
- 2/ Financer le reste à charge des ménages et des syndicats de copropriétaires, à travers l'émission de prêts

L'activité de prêts directs démarre en 2027, après l'obtention d'une autorisation de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution.

Dans un scénario optimiste de croissance de 10%/an, les encours de prêts de long terme représentent 21 M€ en 2030.

A partir de 2028, la création de FIDEO – Banque de la rénovation, pourrait permettre le rachat des créances de l'OBTF, ce qui limiterait le besoin d'augmentation croissante du capital.

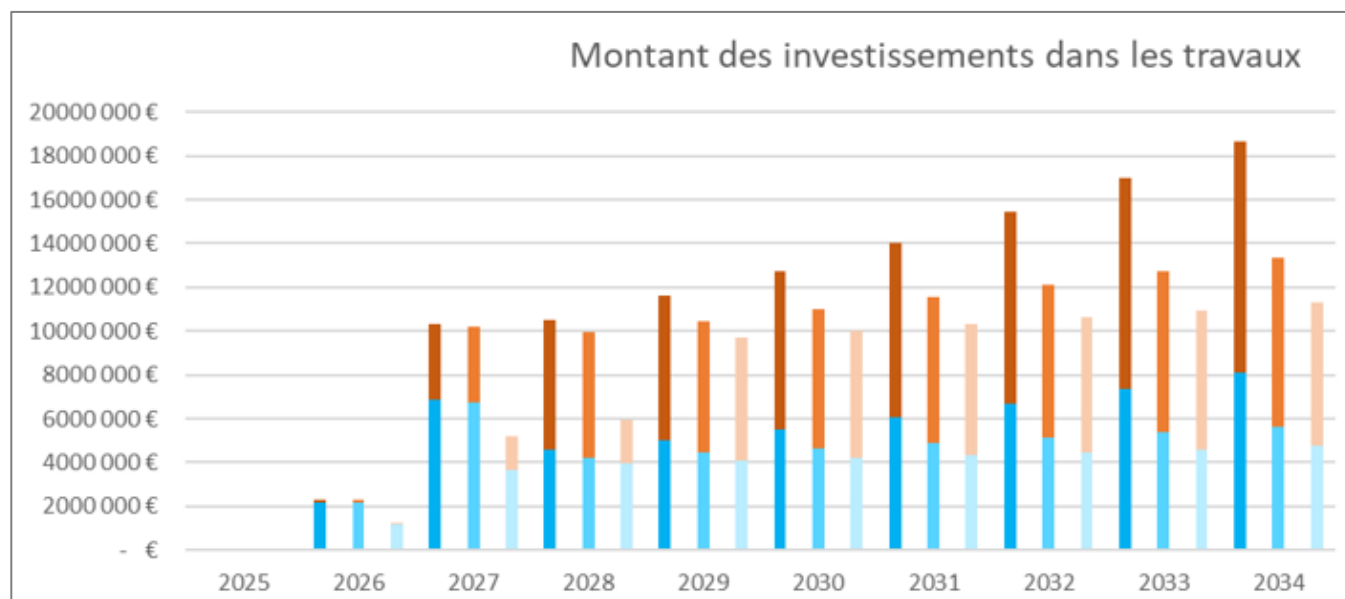
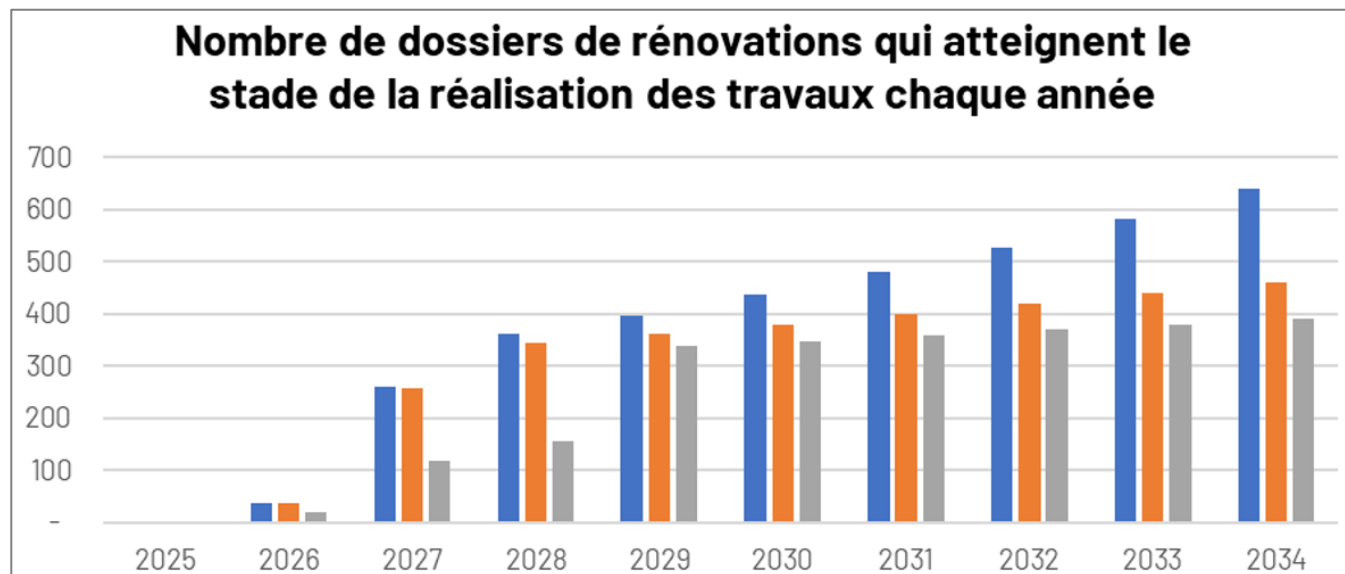


La croissance de l'activité de l'OBTF

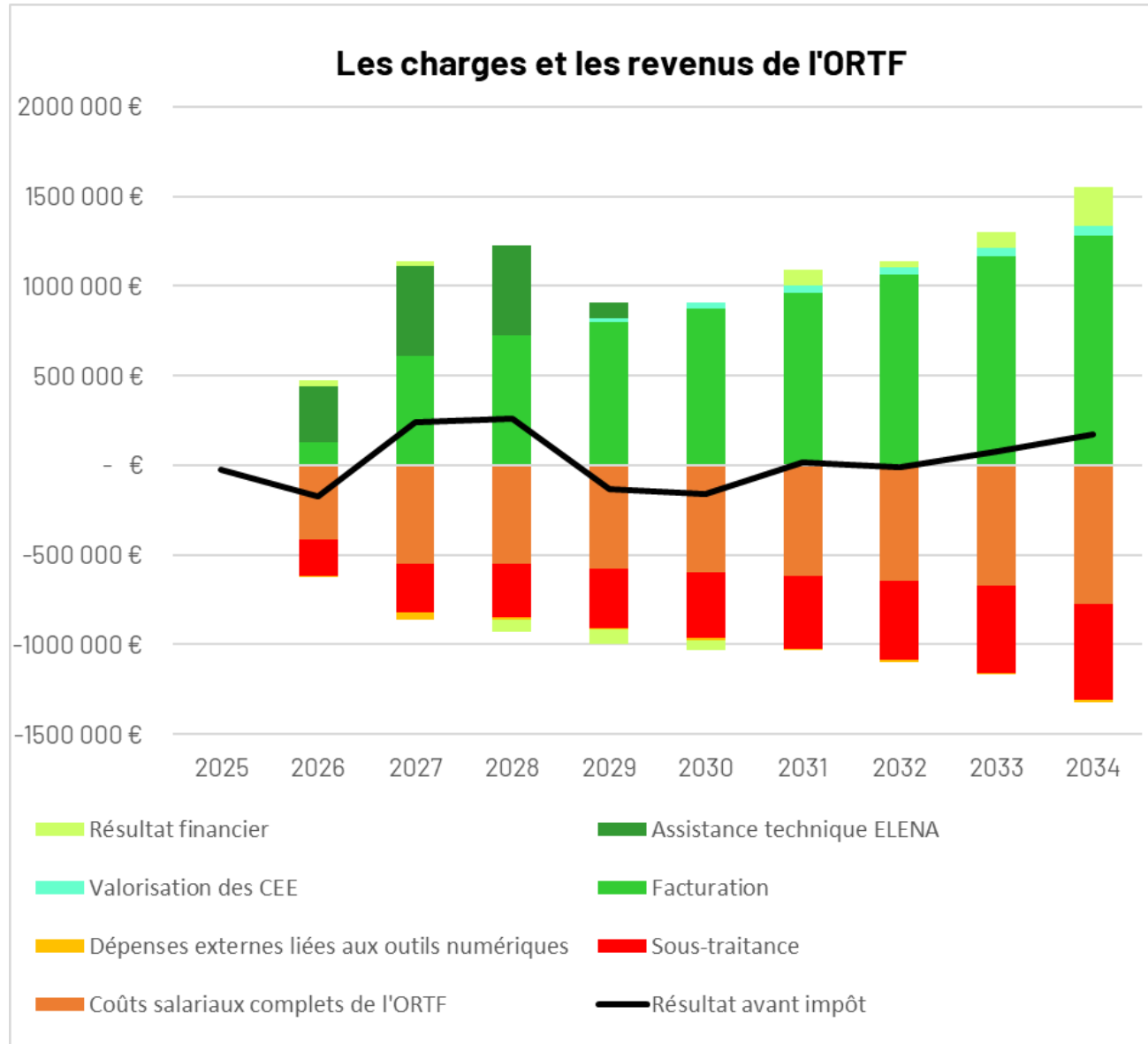
3 scénarios de croissance de l'activité ont été étudiés :

- 10% par an dans le scénario optimiste (3)
- 5% par an dans le scénario intermédiaire (2)
- 3 % par an dans le scénario prudent (1)

A partir de ces 3 scénarios, sur la base d'hypothèses de répartition entre les segments **maisons** / **copropriété**, et la typologie des ménages (MO, TMO, INT, SUP), le montant des investissements dans les travaux atteint 10 à 14 M€ en 2031.



Atteindre la rentabilité



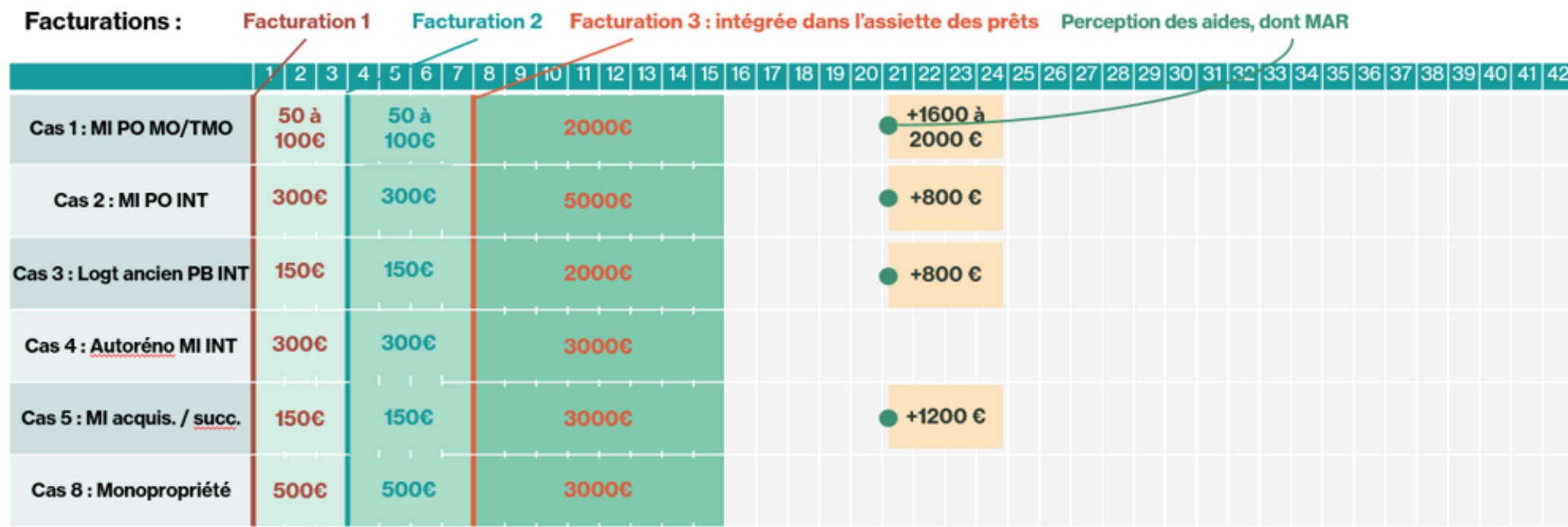
- Le seuil de rentabilité est atteint à partir de **500 à 600 rénovations en 2030**, avec les hypothèses fixées dans le plan d'affaire
- L'équipe de direction aura la possibilité d'**ajuster les paramètres opérationnels qui conditionnent la rentabilité** de l'ORTF :
 - la répartition de l'activité entre le segment des maisons, globalement déficitaire, et celui des copropriétés, beaucoup plus profitable
 - l'ajustement des critères et du coût de facturation
 - le ratio de transformation des projets en réalisation de travaux (15 % pour les maisons et 20 % pour les copropriétés)
 - ...

La facturation du service aux ménages

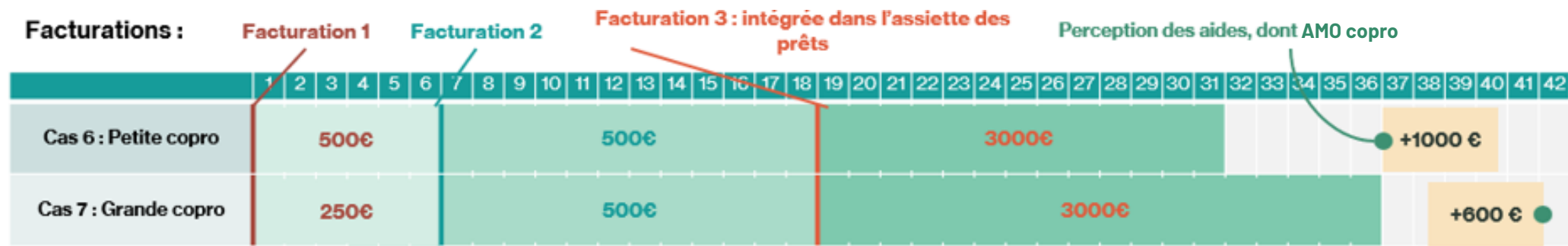
→ Rappel du parcours :

1. Informations
2. Audit
3. Choix plan de travaux
4. Réalisation travaux
5. Suivi consos

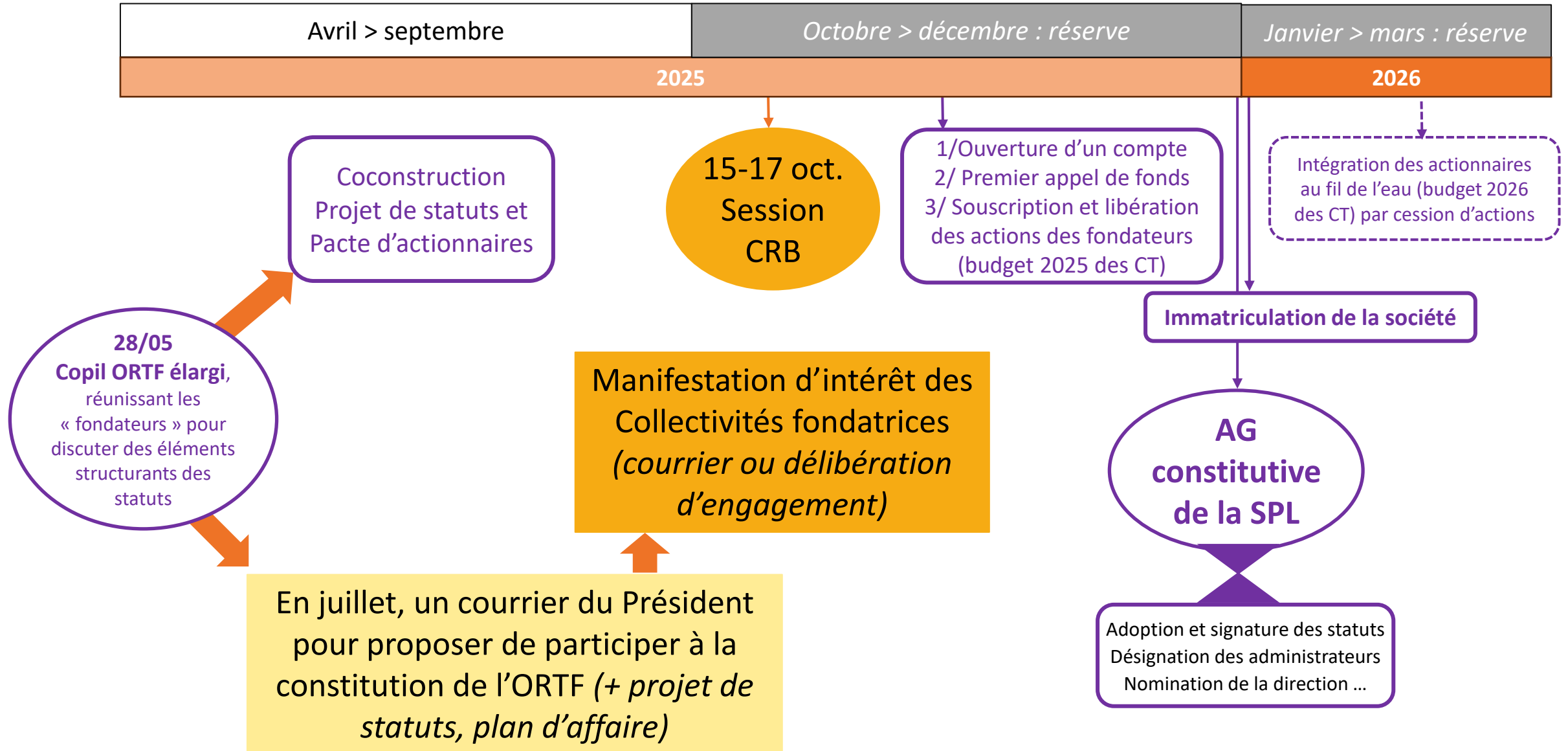
Pour 1 ménage
en maison



Pour 1 ménage
en copropriété



Les prochaines étapes – 2025-2026



Hypothèse de participation au capital de départ (minimum 1 million d'euros)

Actionnaire	Montant maximum délibéré	Date délibération
Poher Communauté	1 000 €	25 septembre
Rennes Métropole	200 000 €	3 octobre
Région	-	16 octobre
Saint-Brieuc Armor Agglomération	-	16 octobre
PETR du Pays de St-Malo	-	17 octobre
Brest Métropole	-	décembre

Des discussions sont engagées avec d'autres Collectivités.

CONTACT

Damien DUSSUT – Service Energie Ressources

02 22 51 60 74 – 06 28 71 78 00 – damien.dussut@bretagne.bzh