

# SGFGAS

SOCIÉTÉ DE GESTION DES FINANCEMENTS ET DE LA  
GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

## BILAN STATISTIQUE DES ECO-PRETS EMIS EN 2021

**AVRIL 2022**

# BILAN STATISTIQUE DES ECO-PRETS A 0 % EMIS EN 2021

1	SYNTHESE.....	3
2	METHODOLOGIE.....	3
3	PRESENTATION DE L'ECO-PRET A TAUX ZERO.....	3
3.1	OBJET.....	3
3.2	EVOLUTIONS IMPORTANTES .....	4
4	LES ECO-PRETS INDIVIDUELS.....	5
4.1	CARACTERISTIQUES GENERALES DES ECO-PRETS INDIVIDUELS EMIS EN 2021 .....	5
4.1.1	CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS.....	5
4.1.2	CARACTERISTIQUES PAR ZONE GEOGRAPHIQUE .....	7
4.1.3	EVOLUTION ENTRE EMISSION, ACCEPTATION d'OFFRE, MISE EN FORCE ET CLOTURE.....	12
4.2	CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES.....	13
4.2.1	CATEGORIE DU PROPRIETAIRE.....	13
4.2.2	REVENUS FISCAUX DE REFERENCE.....	13
4.3	PLANS DE FINANCEMENT .....	16
4.3.1	PLANS DE FINANCEMENT.....	16
4.3.2	DUREE DES PRETS EMIS.....	17
4.4	TYPES D'ECO-PRETS.....	17
4.4.1	ECO-PRET DE TYPE ACTIONS (action seule ou en bouquet).....	17
4.4.2	PERFORMANCE GLOBALE.....	26
4.4.3	TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT .....	27
5	LES ECO-PRETS DANS LES DOM.....	29
6	LES ECO-PRETS COPROPRIETES.....	29

## 1 SYNTHÈSE

Depuis la mise en place de la réforme autorisant le « mono-action »<sup>1</sup> en mars 2019, la production d'éco-prêts à taux zéro n'a fait que croître (+45% en 2021 par rapport à 2020 et +72% par rapport à 2019), tandis que les montants moyens prêtés diminuent de 1 % par rapport à 2020 et de 6% par rapport à 2019.

L'action seule booste la production en effectif (+49%). On constate aussi une évolution globale à la hausse pour les bouquets de 2 et 3 actions (+38%), l'assainissement (+23%), la performance globale (+41%) et l'éco-prêt Habiter mieux (+37%).

La hausse graduelle des taux rend l'éco-prêt plus attractif pour les établissements de crédit et pour les emprunteurs, les taux de crédits d'impôt en 2021 ayant bondi de 45% par rapport à 2020.

## 2 METHODOLOGIE

Les chiffres présentés dans ce bilan ne sont pas tous au même stade d'avancement. En effet, un éco-prêt à taux zéro peut être :

- soit au stade de l'émission (l'offre de prêt a été émise mais aucun montant n'a été décaissé),
- soit au stade de la mise en force (au moins un euro a été décaissé),
- soit au stade de la clôture (les travaux ont été réalisés, ils sont justifiés et il n'y a plus de paiement à effectuer). A chaque stade, les caractéristiques de l'éco-prêt à taux zéro sont susceptibles d'être modifiées. Aussi, les données de chaque prêt sont-elles celles connues au stade d'avancement le plus récent enregistré par la SGFGAS.

Les prêts peuvent évoluer d'une année sur l'autre, par le fait d'un passage à une mise en force ou une clôture. Aussi sauf indication contraire, les comparaisons entre les années 2021 et 2020 seront faites avec les données prises à la même date d'avancement (c'est-à-dire au 31/03/2021 pour les prêts émis en 2020 - i.e. les chiffres présents dans le bilan statistique 2020 - et au 31/03/2022 pour les prêts émis en 2021).

## 3 PRESENTATION DE L'ECO-PRET A TAUX ZERO

### 3.1 OBJET

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt aidé par l'Etat pour le financement d'un ensemble cohérent de travaux d'amélioration énergétique réalisés par des professionnels dans des logements achevés depuis plus de deux ans et utilisés (ou destinés à être utilisés) comme résidence principale. Ce dispositif est entré en vigueur le 1er avril 2009. Les opérations financées peuvent être :

- Une ou des actions dont la réalisation doit apporter une amélioration sensible de l'efficacité énergétique d'un logement,
- Des travaux ayant pour but d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement attestée par une étude thermique ou un audit énergétique,

---

<sup>1</sup> Article 184 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019.

- Des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie.

L'emprunteur, qui doit être propriétaire occupant ou bailleur du logement, ne supporte aucun intérêt, ni frais de dossier à payer à l'établissement prêteur. Les intérêts du prêt sont financés par l'Etat qui accorde pour ce faire à l'établissement de crédit le bénéfice d'un crédit d'impôt.

Il est possible d'inclure dans le prêt les travaux nécessaires, réalisés également par un professionnel, indissociables des travaux d'amélioration énergétique, les frais liés à la maîtrise d'œuvre et d'études thermiques et les frais éventuels d'assurance maîtrise d'ouvrage. L'éco-prêt à taux zéro est, cumulable, en cas de première accession à la propriété simultanée, avec un prêt à taux zéro (PTZ)<sup>2</sup>.

## 3.2 EVOLUTIONS IMPORTANTES

Les innovations les plus marquantes sont les suivantes :

- Pour les offres de prêt émises depuis le 1er septembre 2014, seules les entreprises labellisées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) sont habilitées à mettre en œuvre les travaux d'économie d'énergie.
- Pour les offres de prêt émises depuis le 1er janvier 2015, les banques n'ont plus à vérifier l'éligibilité des travaux.
- Eco-prêt collectif ou copropriétés : depuis janvier 2015, les syndicats de copropriété peuvent souscrire un éco-prêt copropriétés permettant de financer des travaux de rénovation énergétique intéressant l'ensemble du (des) bâtiment(s) de la copropriété. Sont finançables les mêmes travaux qu'en éco-prêt individuel. Chaque copropriétaire est libre de participer à l'éco-prêt copropriétés, ou de financer sa quote-part de travaux par d'autres sources.
- Eco-prêt "complémentaire" : ce prêt permet de financer une ou plusieurs actions de bouquet en complément d'un premier éco-prêt.
- Sur la base de travaux menés en 2018, la loi de finances pour 2019 a refondu l'éco-prêt à taux zéro. L'entrée en vigueur s'est faite en deux temps (au 1er mars 2019 pour l'introduction des mono-actions et au 21 août pour le reste de la réforme). Les grands principes qui guident ces évolutions de l'éco-prêt à taux zéro sont :
  1. Une réévaluation des montants plafonds par action (15000 € pour une action sauf l'action parois vitrées en Métropole à 7000 €, 25000 € pour 2 actions et 30000 € pour 3 actions et plus) ;
  2. Une simplification drastique de l'éco-prêt à taux zéro : simplification du cumul d'éco-prêts à taux zéro, de l'éco-prêt copropriété, du processus de demande et de clôture d'un éco-prêt ;
  3. Les actions de travaux éligibles et sous-actions ont été revues à cette occasion ;
  4. Pour mémoire, à compter du quatrième trimestre 2019, un changement de la référence utilisée pour le calcul du crédit d'impôt bénéficiant aux établissements de crédit pour

---

<sup>2</sup> Comme auparavant avec le nouveau prêt à 0%.

compenser le taux zéro : c'est la référence utilisée pour le prêt à taux zéro (PTZ) depuis 2011 qui est désormais adoptée.

- Toujours en 2019, la Banque Postale puis le Crédit Agricole ont signé, respectivement en juin et novembre 2019, des avenants aux conventions existantes leur permettant de distribuer l'éco-prêt Habiter Mieux réservé aux opérations bénéficiant de la prime de l'Anah ainsi qu'une convention permettant à ces mêmes éco-prêts dits HM de bénéficier de la garantie du Fonds de garantie à la rénovation énergétique (FGRE).
- Depuis 2020 et jusqu'au 31 décembre 2023, à titre expérimental, les sociétés de tiers financement d'Ile-de-France et des Hauts-de-France peuvent accorder des éco-prêts finançant des travaux de performance énergétique globale ou des éco-prêts copropriétés.

## 4 LES ECO-PRETS INDIVIDUELS

### 4.1 CARACTERISTIQUES GENERALES DES ECO-PRETS INDIVIDUELS EMIS EN 2021

61 034 prêts ont été accordés en 2021 (Métropole et DOM<sup>3</sup>), en hausse de 44,9% par rapport à 2020, pour un montant moyen prêté de 12 483 €. 95,8% (en effectifs) ont été octroyés pour de la mono-action ou des bouquets d'actions, 0,6% pour la performance globale et 2,9% pour de l'assainissement. 96,2% sont destinés à des maisons et 3,8% à des appartements. 96,3% sont accordés à des propriétaires occupants des logements et 3,7% des biens financés sont en location, vacants, ou occupés à titre gratuit.

#### 4.1.1 CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS

Au 31/03/2022, sur ces 61 034 prêts, 56 358 (92,3%) ont été mis en force et 39 536 clôturés (64,8%). Pour les prêts émis en 2020, au 31/03/2021, la part de mise en force était de 93,1% et celle des prêts clôturés de 65,8%, elles se situent aujourd'hui respectivement à 98,2% et 82,4%.

**Le nombre d'éco-prêts émis en 2021 est en hausse de 44,9% par rapport à 2020, la production continue sa hausse depuis l'entrée en vigueur de la mono-action dès le 1er mars 2019 et les montants de prêt sont en hausse de 44,0%, ce qui rend bien compte de la hausse très significative des travaux d'économie d'énergie financés.**

Parmi les types de travaux proposés par l'éco-prêt à taux zéro, les actions seules sont très majoritaires :

---

<sup>3</sup> Les prêts émis dans les DOM font l'objet d'un chapitre spécifique

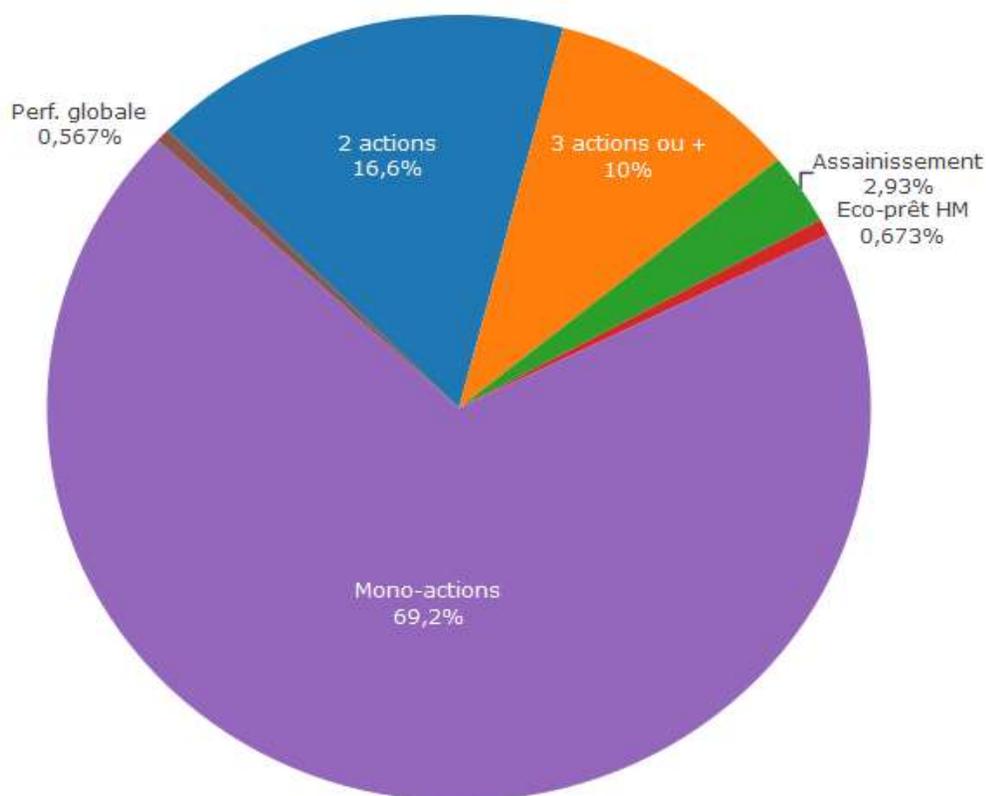
TABLEAU 1: Effectifs, volumes, etc. selon le type d'éco-prêt

	Effectifs	Montant total prêté	Eco-prêt moyen	Montant moyen travaux	Durée <sup>a</sup>
2 actions	10 120	181 854 308 €	17 970 €	22 672 €	140
3 actions ou +	6 127	153 488 786 €	25 051 €	34 332 €	161
Assainissement	1 788	16 006 169 €	8 952 €	10 064 €	123
Eco-prêt HM	411	4 964 099 €	12 078 €	29 393 €	138
Mono-actions	42 242	397 065 320 €	9 400 €	12 398 €	103
Perf. globale	346	8 490 663 €	24 539 €	38 470 €	163
Total/moyenne	61 034	761 869 344 €	12 483 €	16 497 €	116

<sup>a</sup> Il s'agit de la durée moyenne en mois

La durée des éco-prêts et les raisons de son évolution sont analysées dans le paragraphe [DUREE DES PRETS EMIS](#) consacré à ce sujet (cf. § 4.3.2).

Figure 1 : Répartition en effectifs des Eco-prêts selon l'option choisie

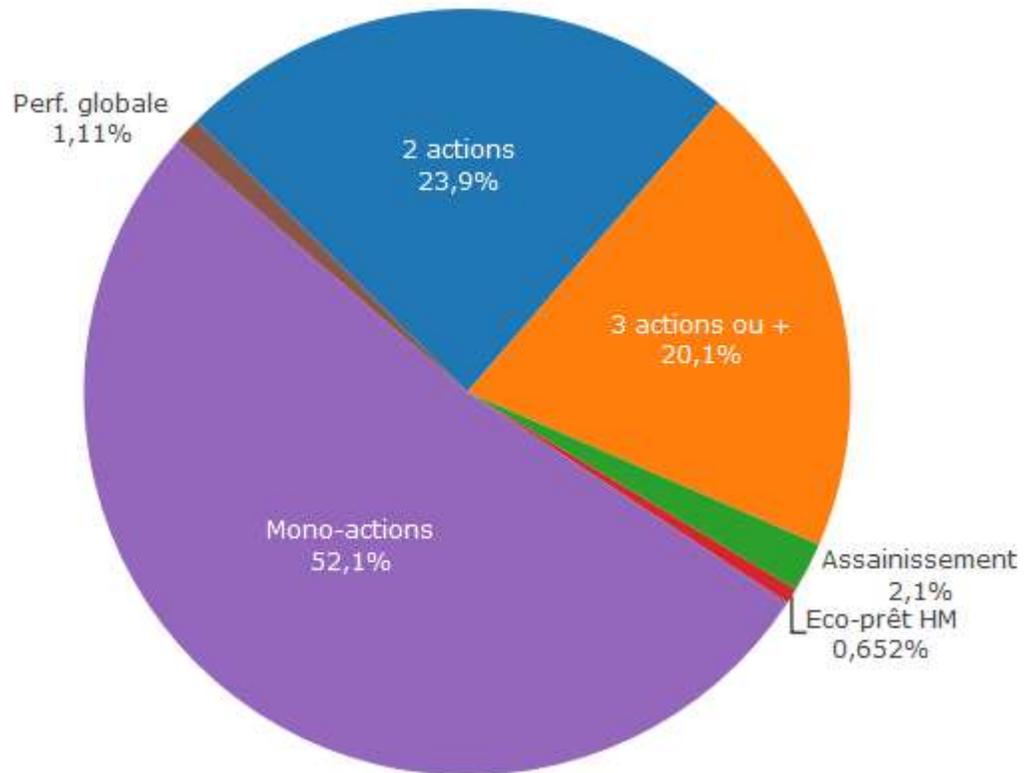


La répartition en montants prêtés est légèrement différente de celle en effectifs puisque les coûts moyens et les plafonds diffèrent selon les types de travaux<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Le montant de l'éco-prêt à taux zéro est plafonné à :

- 20 000€ pour les bouquets de deux actions
- 30 000€ pour les bouquets de trois actions ou plus

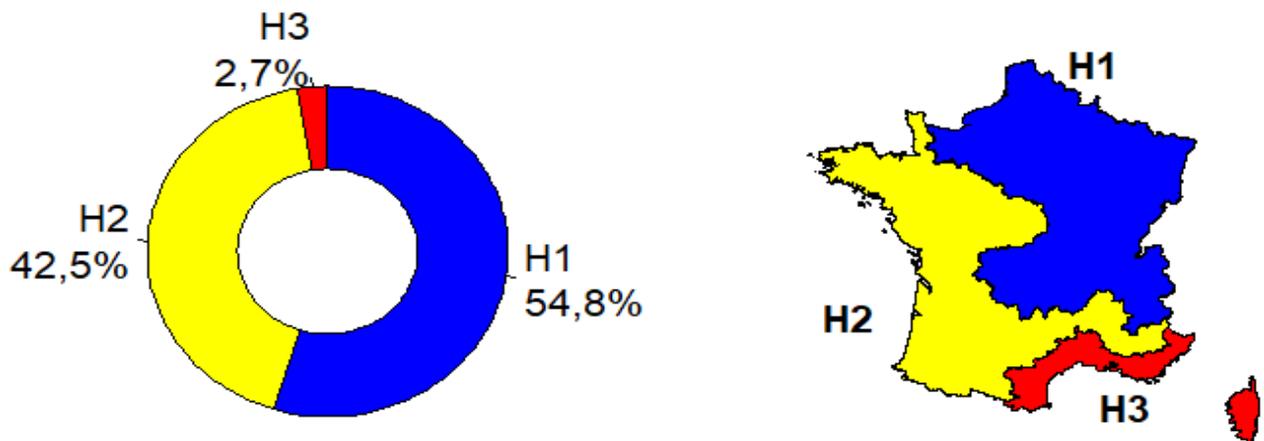
Figure 2 : Répartition en montants des Eco-prêts selon l'option choisie



#### 4.1.2 CARACTERISTIQUES PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

Les logements bénéficiant de l'éco-prêt à taux zéro sont majoritairement dans les zones climatiques H1 et H2. Cette répartition est semblable à celles des années précédentes.

Figure 3 : Nombre d'éco-prêts individuels selon la zone géographique



- 30 000€ pour les travaux de performance énergétique
  - 10 000€ pour les travaux d'assainissement.
- Il n'y a pas de montant minimal.

La fréquence des éco-prêts de la zone climatique H2 dépasse fortement la moyenne nationale de 9,06 prêts pour 10 000 habitants puisqu'elle s'élève à 13,43. Il y a de fortes disparités en zone H1, les départements se trouvant en Ile-de-France se situent très en dessous de la moyenne nationale. Le nombre d'éco-prêts est sous-représenté dans la zone H3, les besoins de travaux de réduction de la consommation énergétique y étant a priori moins importants.

La région Grand Est produit 13,9% des éco-prêts. La production de la région Pays de la Loire est sensiblement identique, suivi des régions Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle-Aquitaine. Presque la moitié des éco-prêts sont dans ces quatre régions. Dans l'ensemble la répartition des éco-prêts par région est restée stable, même si la région Grand Est est davantage dynamique.

**TABLEAU 2: Evolution des effectifs régionaux entre 2020 et 2021**

Région	2021	% 2021	2020	% 2020	variation absolue	relative
Grand Est	8 483	13,9%	5 601	13,3%	2 882	51,5%
<b>Pays de la Loire</b>	<b>8 112</b>	<b>13,3%</b>	<b>5 784</b>	<b>13,7%</b>	<b>2 328</b>	<b>40,2%</b>
Auvergne-Rhône-Alpes	7 688	12,6%	5 291	12,6%	2 397	45,3%
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>6 180</b>	<b>10,1%</b>	<b>4 670</b>	<b>11,1%</b>	<b>1 510</b>	<b>32,3%</b>
Bretagne	5 800	9,5%	3 971	9,4%	1 829	46,1%
<b>Normandie</b>	<b>4 811</b>	<b>7,9%</b>	<b>3 065</b>	<b>7,3%</b>	<b>1 746</b>	<b>57,0%</b>
Bourgogne-Franche-Comté	4 689	7,7%	2 856	6,8%	1 833	64,2%
<b>Hauts-de-France</b>	<b>4 671</b>	<b>7,7%</b>	<b>3 070</b>	<b>7,3%</b>	<b>1 601</b>	<b>52,1%</b>
Occitanie	4 051	6,6%	2 971	7,1%	1 080	36,4%
<b>Centre-Val de Loire</b>	<b>2 876</b>	<b>4,7%</b>	<b>2 105</b>	<b>5,0%</b>	<b>771</b>	<b>36,6%</b>
Ile-de-France	2 552	4,2%	1 889	4,5%	663	35,1%
<b>Provence-Alpes-Côte d'Azur</b>	<b>1 073</b>	<b>1,8%</b>	<b>793</b>	<b>1,9%</b>	<b>280</b>	<b>35,3%</b>
Corse	31	0,1%	24	0,1%	7	29,2%
<b>DOM</b>	<b>17</b>	<b>0,0%</b>	<b>17</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Ensemble	61 034	100,0%	42 107	100,0%	18 927	44,9%



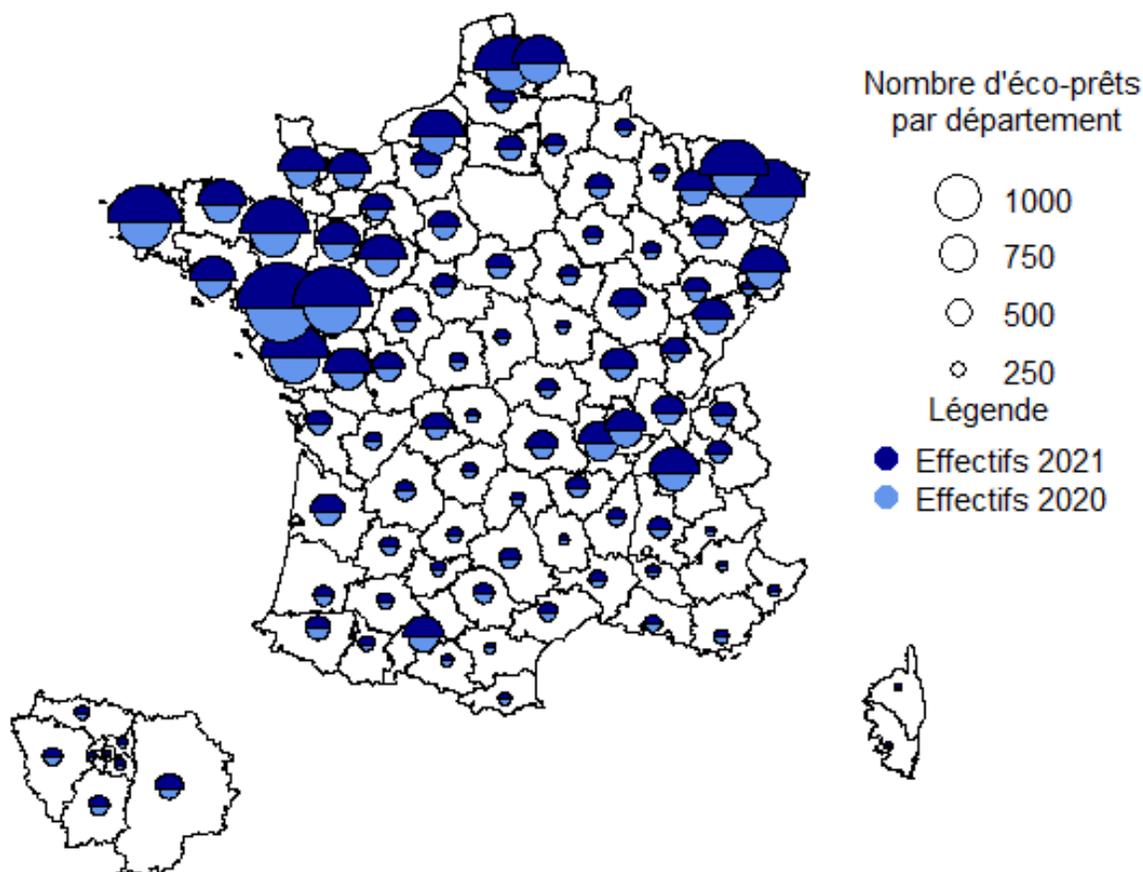
L'échelle est construite par rapport à la moyenne nationale de nombre de prêts par 10 000 habitants<sup>5</sup> :

TABEAU 3: Legende de la Figure 1

Moyenne nationale du nombre d'EPTZ pour 10 000 habitants		9,06
-30% et moins		moins de 6,34
de -30% -10%		de 6,34 moins de 8,16
de -10% 0%		de 8,16 moins de 9,06
de 0% 10%		de 9,06 moins de 9,97
de 10% 30%		de 9,97 moins de 11,8
30% et plus		11,8 et plus

La production globale est en hausse de 44,9% par rapport à 2020, cependant elle est stable ou augmente dans 90 départements en métropole et particulièrement dans les départements suivants : Jura (93,9%), Nièvre (91,3%) et Orne (82,2%). En termes d'effectifs, le département Pas-de-Calais produit 652 prêts supplémentaires par rapport à l'année précédente. Les départements qui perdent le plus sont les suivants : Lozère (-16,8%), Corse-du-Sud (-16,7%) et Hauts-de-Seine (-14,0%). Le département Loire-Atlantique est le plus important département producteur.

Figure 2 : Comparaison du nombre d'éco-prêts par département entre 2020 et 2021

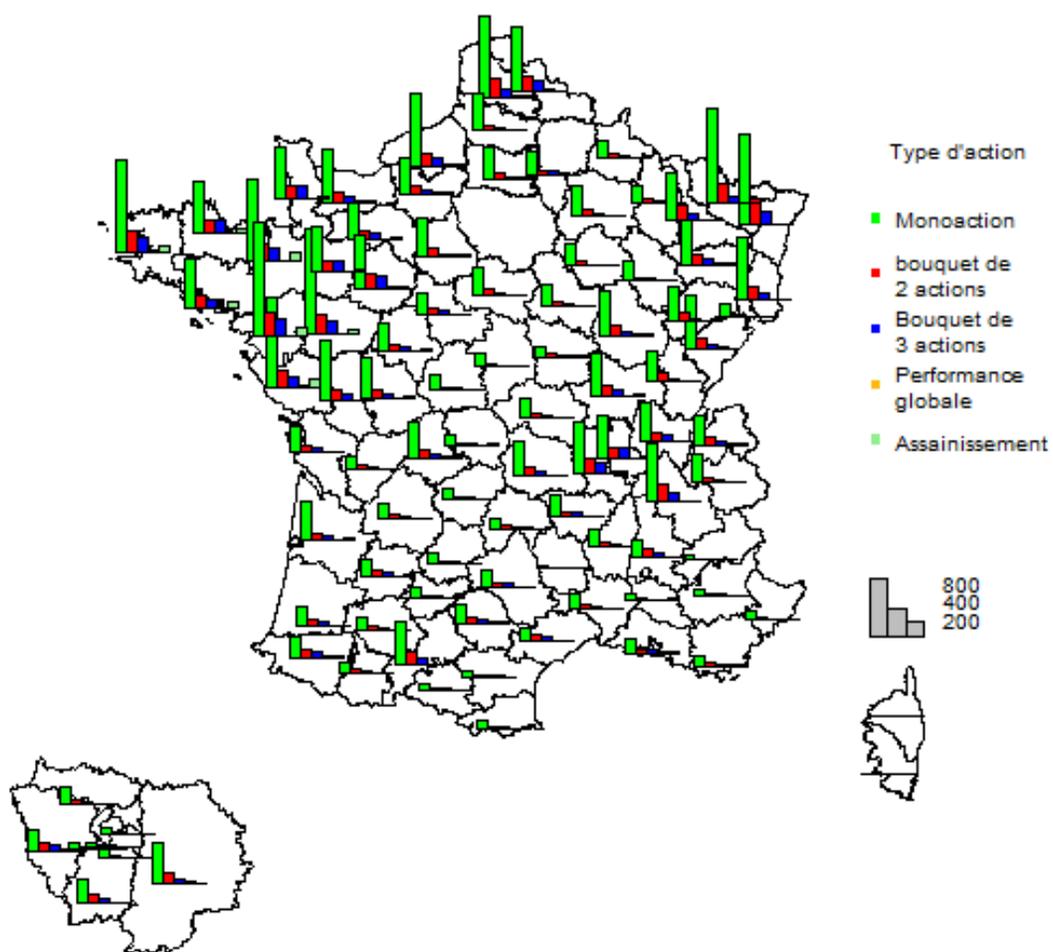


<sup>5</sup> Source: INSEE, recensement 2020.

Dans 6 départements, aucun éco-prêt n'est émis pour la performance globale. Les départements suivants sont ceux qui consacrent la plus grande part d'éco-prêts à l'assainissement : Creuse (11,8%), Vaucluse (10,8%) et Var (10,3%), contre 2,9% pour l'ensemble des départements en Métropole.

En Ile de France, la part des bouquets 3 actions reste globalement faible.

Figure 3 : Comparaison du nombre d'éco-prêts par département et par type de travaux en 2021



### 4.1.3 EVOLUTION ENTRE EMISSION, ACCEPTATION d'OFFRE, MISE EN FORCE ET CLOTURE

TABLEAU 4: écarts moyens en nombre de jours au 31/03/2022

année d'émission	déclaration - offre	acceptation - offre	mise en force - offre	clôture - mise en force
2009	53	10	57	177
2010	40	11	72	170
2011	30	9	77	152
2012	28	8	75	142
2013	25	7	76	136
2014	24	7	76	146
2015	26	7	74	149
2016	24	7	79	191
2017	23	7	81	211
2018	23	7	85	229
2019	23	6	58	142
2020	22	7	64	71
2021	21	7	56	37

Pour les clôtures définitives de 2021 (c'est-à-dire celles ayant eu lieu entre le 1er janvier et le 30 septembre 2021), on constate de légères modifications sur les éco-prêts par rapport à ce qui avait été déclaré lors de leur mise en force. Dans l'ensemble, le montant prêté diminue légèrement (-0,4%), de même que le montant des travaux (-0,1%). Cette baisse concerne tous les types de travaux :

TABLEAU 5: Evolutions entre mise en force et clôture selon le type d'éco-prêt

	Montant moyen prêté		Coût moyen des travaux	
	MEF	clôture	MEF	clôture
2 actions	16 644 €	16 565 €	20 226 €	20 229 €
3 actions ou +	23 943 €	23 876 €	32 496 €	32 437 €
Assainissement	8 931 €	8 906 €	10 022 €	10 011 €
Eco-prêt HM	9 485 €	9 485 €	21 255 €	21 195 €
Mono-actions	8 943 €	8 909 €	11 454 €	11 446 €
Perf. globale	20 982 €	20 982 €	34 581 €	34 581 €
Ensemble	10 420 €	10 380 €	13 281 €	13 272 €

Parmi les 18 750 éco-prêts émis en 2021 dont la clôture est définitive, 18 057 concernent les monoactions et les bouquets de travaux (hors éco-PTZ ? complémentaires). Les coûts moyens de chaque catégorie diffèrent peu entre la mise en force et la clôture.

TABLEAU 6: Evolutions entre mise en force et clôture selon le type d'action d'économie d'énergie

	Effectif clôtures définitives <sup>a</sup>	Coût moyen de l'action	
		MEF	clôture
Isolation des toitures	1 534	10 237 €	10 237 €
Isolation des murs	2 046	15 577 €	15 555 €
Isolation des parois vitrées/portes	4 105	10 859 €	10 854 €
Chauffage / eau	8 570	11 662 €	11 657 €
Chauffage avec énergie renouvelable	4 318	9 356 €	9 353 €
Eau chaude avec énergie renouvelable	1 035	5 824 €	5 819 €
Isolation planchers bas	177	3 962 €	3 960 €

<sup>a</sup> Eco-prêts émis en 2021 et dont la clôture est intervenue avant le 30/09/2021

## 4.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES

Rappel : Pour bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro, l'emprunteur doit être propriétaire du logement et soit l'occuper à titre de résidence principale, soit le louer ou le mettre gratuitement à la disposition d'un tiers qui l'occupe à titre de résidence principale (c'est-à-dire au moins huit mois dans l'année).

Les logements sont occupés par le propriétaire pour 96,3% des éco-prêts à taux zéro (96,1% en 2020) et 3,7% sont occupés par un locataire (3,9% en 2020). Aucun n'est déclaré vacant lors de la demande du prêt.

### 4.2.1 CATEGORIE DU PROPRIETAIRE

L'emprunteur d'un éco-prêt peut être soit une personne physique, soit une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique : en 2021, 0,6% des emprunteurs sont des sociétés civiles soit un résultat identique ? par rapport à 2020 (0,6%). En 2021, il y a un éco-prêt spécifique associé à une opération d'accession à la propriété (depuis 2016, ce dispositif spécifique existe : les emprunteurs peuvent ne fournir les devis des entreprises et les formulaires associés qu'au moment de la mise en force de leur prêt).

### 4.2.2 REVENUS FISCAUX DE REFERENCE

La majorité (85,6%) des revenus fiscaux de référence (RFR) exploitables ont pour année de référence 2019 et pour le reste des dossiers, l'année 2020.

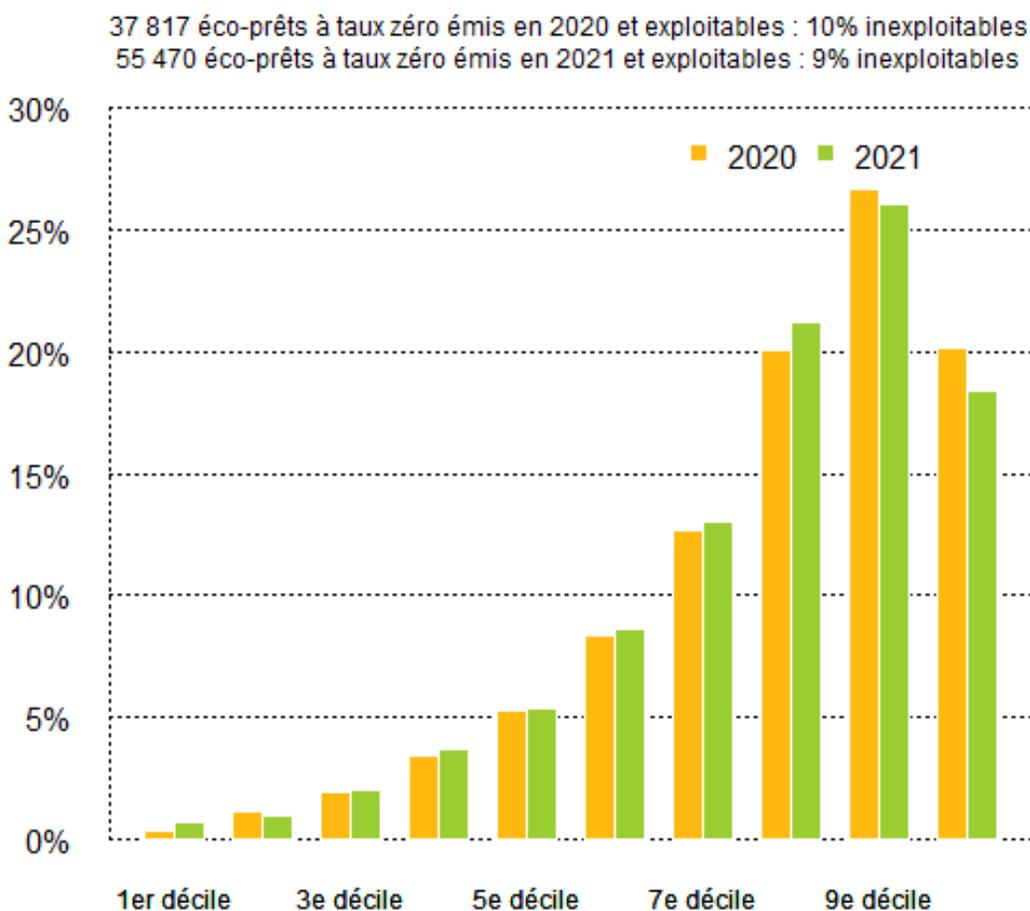
Pour rappel, le cumul de l'éco-prêt avec le crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique (CITE ex-CIDD) a successivement été :

- **Possible à l'origine (2009) sous condition de ressources** annuelles inférieures à 45 000 € ;
- Rendu **impossible quel que soit le niveau de ressources** en 2011 ;
- Rendu **possible à nouveau en 2012 et 2013 sous condition de ressources** annuelles inférieures à 30 000 € ;

- **Maintenu possible** du 1er janvier 2014 au 28 février 2016, mais avec une **condition de ressources adaptée en fonction de la composition du ménage** (25 000 € pour une personne seule, 35 000 € pour un couple soumis à imposition commune, majorés de 7 500 € supplémentaires par personne à charge) ;
- Enfin, **rendu possible à nouveau sans condition de ressources** par l'article 23 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017, avec effet rétroactif au 1er mars 2016.
- Ma Prime Rénov' est le nouveau dispositif d'aide directe depuis le 1er janvier 2020 modulée en fonction des revenus du bénéficiaire, sans incompatibilité avec l'éco-PTZ.

La répartition des éco-prêts à taux zéro pour lesquels le RFR est exploitable<sup>6</sup> selon les déciles de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux<sup>7</sup> est inégale : le centre de gravité de la distribution est situé dans les déciles supérieurs de revenus. 65,7% des éco-prêts sont accordés aux trois derniers déciles de revenus. Les emprunteurs ayant un RFR inférieur au 6ème décile sont sous-représentés tandis qu'il y a surreprésentation de ceux ayant un RFR supérieur ou égal au 7ème décile : ils concernent les emprunteurs de 78,7% des éco-prêts contre 40% des foyers fiscaux.

Figure 4 : Répartition des éco-prêts à taux zéro par décile de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux



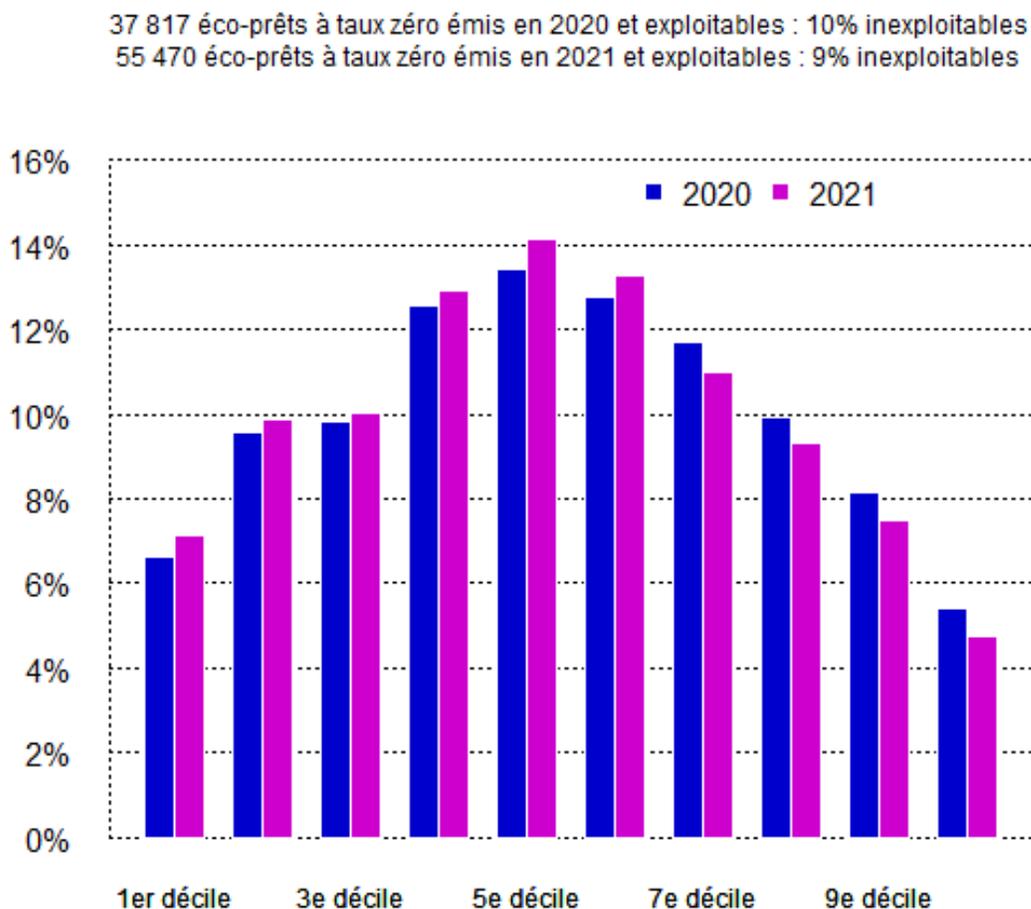
<sup>6</sup> On exclut les RFR égaux à 0

<sup>7</sup> Source des déciles de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux : INSEE, revenu fiscal des ménages en 2015. Pour mémoire les bornes supérieures des neuf premiers déciles sont les suivantes : 3 121 €, 8 654 €, 12 338 €, 15 579 €, 18 676 €, 22 854 €, 28 735 €, 36 860 €, 51 639 €.

La proportion de ménages ayant un RFR N-2 inférieur à 30 000 € est donc de 38,0% pour les éco-prêts émis en 2021 (36,6% pour ceux émis en 2020). La part de ménages bénéficiant de l'éco-PTZ sous le plafond de 30 000 € est supérieure en 2021 par rapport à 2020.

La répartition selon les déciles de RFR de l'ensemble des propriétaires occupants<sup>8</sup> est plus uniforme. Les emprunteurs des trois derniers déciles sont légèrement sous-représentés (ils représentent ensemble 21,6% des éco-prêts mais moins qu'en 2020).

Figure 5 : Répartition des éco-prêts à taux zéro par décile de revenu fiscal de l'ensemble des propriétaires occupants



<sup>8</sup> Source des déciles de revenu fiscal de l'ensemble des propriétaires occupants : ENL 2011, Insee, exploitation DGALN/DHUP/FL1/LP ; les bornes supérieures des neuf premiers déciles sont les suivantes : 15 484 €, 20 770 €, 25 754 €, 30 986 €, 36 362 €, 42 123 €, 49 052 €, 58 718 €, 76 903 €.

## 4.3 PLANS DE FINANCEMENT

### 4.3.1 PLANS DE FINANCEMENT

La part d'éco-prêts à taux zéro non accompagnés d'autres prêts est en augmentation en 2021 : 84,2% contre 83,8% en 2020. Parmi les 15,8% restants, 59,9% sont accompagnés d'un autre prêt libre. Le détail des autres combinaisons est présent dans les annexes 9 et 10 au bilan.

TABLEAU 8: Concours financiers aux opérations éco-prêts

Eco-prêt à taux zéro avec...	Effectif	Part de cette combinaison	Cumul
Aucun autre prêt (seul)	51 396	84,2%	84,2%
1 autre prêt libre	5 777	9,5%	93,7%
Autres combinaisons	3 861	6,3%	100%
Total	61 034	100%	

77,5% des éco-prêts à taux zéro n'ont pas de garantie.

TABLEAU 9: Sûretés dont sont assortis les éco-prêts

	Garantie FGAS	Hypothèque	Caution	Autre Garantie	Pas de sûreté	FGRE
Effectif	261	3 514	5 999	2 334	47 330	1 596
Répartition (%)	0,4%	5,8%	9,8%	3,8%	77,5%	2,6%

Remarque : la variable concernant le type de garantie par le FGAS n'est pas toujours bien renseignée dans la base des éco-prêts.

### 4.3.2 DUREE DES PRETS EMIS

La durée moyenne d'un éco-prêt à taux zéro est de 116 mois, contre 118 mois en 2020. La baisse de la durée moyenne est liée au poids des actions seules dans la production des éco-prêts

La durée est inférieure ou égale à 10 ans pour 61,9% des éco-prêts octroyés en 2021.

Figure 6 : Répartitions croisées des durées et des types de travaux

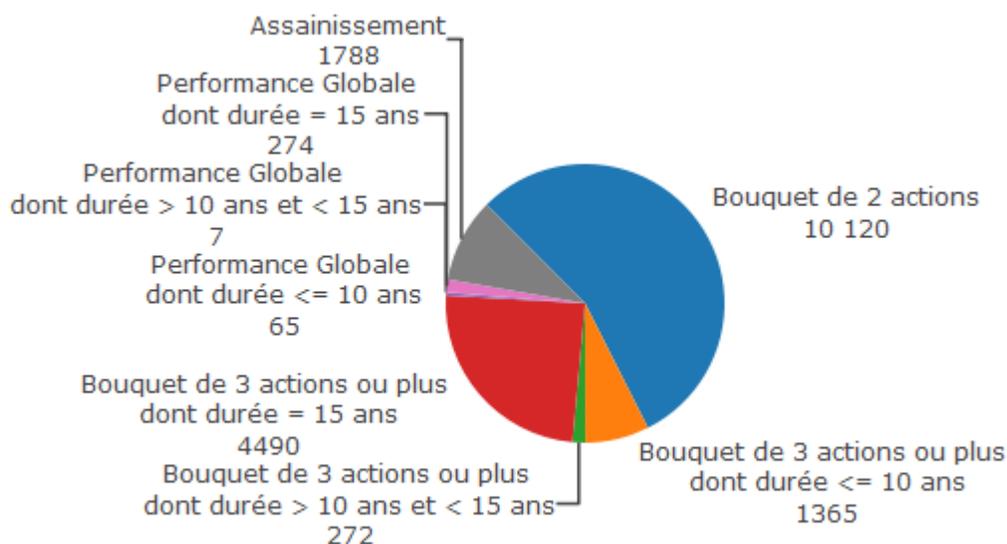


TABLEAU 10: Principales caractéristiques des éco-prêts selon la durée

	< à 120 mois	120 mois	121 à 179 mois	180 mois
Effectif	25 758	12 015	1 923	21 338
Durée moyenne	60	120	146	180
Montant moyen prêté	9 135 €	12 369 €	14 289 €	16 426 €
Montant minimum	754 €	1 050 €	1 648 €	611 €
Montant maximum	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Montant moyen des travaux	12 119 €	16 010 €	18 721 €	21 857 €

## 4.4 TYPES D'ECO-PRETS

### 4.4.1 ECO-PRET DE TYPE ACTIONS (action seule ou en bouquet)

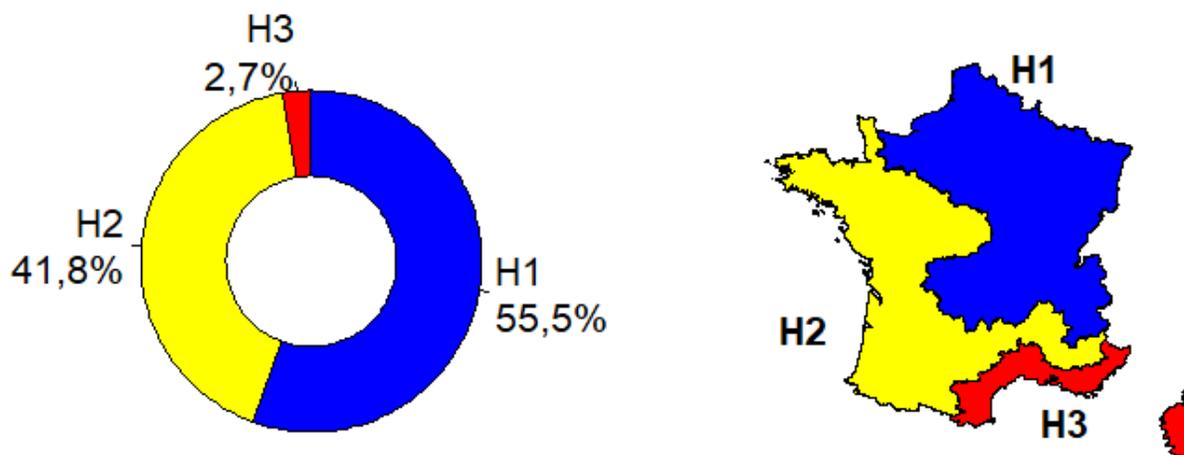
#### 1) Caractéristiques globales

Parmi les 58 489 éco-prêt de type action, 72,2% sont de la mono-action, 17,3% (contre 18,5% en 2020) sont des bouquets de deux actions et 10,5% (81,5% en 2020) des bouquets de trois actions ou plus. 82 297 actions ont été effectuées soit une moyenne de 1,4 actions par éco-prêt de type action(s), moyenne inchangée par rapport à l'année précédente. Les bouquets de deux actions sont

en grande majorité effectués dans des logements occupés par le propriétaire (97% pour les mono-actions, 95,8% pour les bouquets de 2 actions et 92% pour les bouquets de trois actions ou plus). Par rapport à 2020, cette proportion est en évolution de -0,1 point pour les bouquets de deux actions et de +0,9 point pour les bouquets de trois actions ou plus.

La moitié des éco-prêts accordés pour financer des bouquets de travaux se situe en zone climatique H1<sup>9</sup>, la zone H3 étant toujours peu concernée.

Figure 7 : Nombre d'éco-prêts de type "actions" selon la zone géographique



## 2) Caractéristiques des actions ou "gestes"

52,7% des actions effectuées dans le cadre des bouquets ou des mono-actions (hors éco-prêts complémentaires) sont des actions de chauffage ou production d'eau chaude sanitaire (soit 43 535 contre 29 760 en 2020, et 39 098 actions d'isolation contre 27 757 en 2020). L'action la plus courante est désormais chauffage ou production d'eau chaude sanitaire.

---

<sup>9</sup> Lorsque la zone climatique n'est pas renseignée, elle est déterminée à partir du département du logement

Figure 1 : Répartition de l'effectif de chaque action

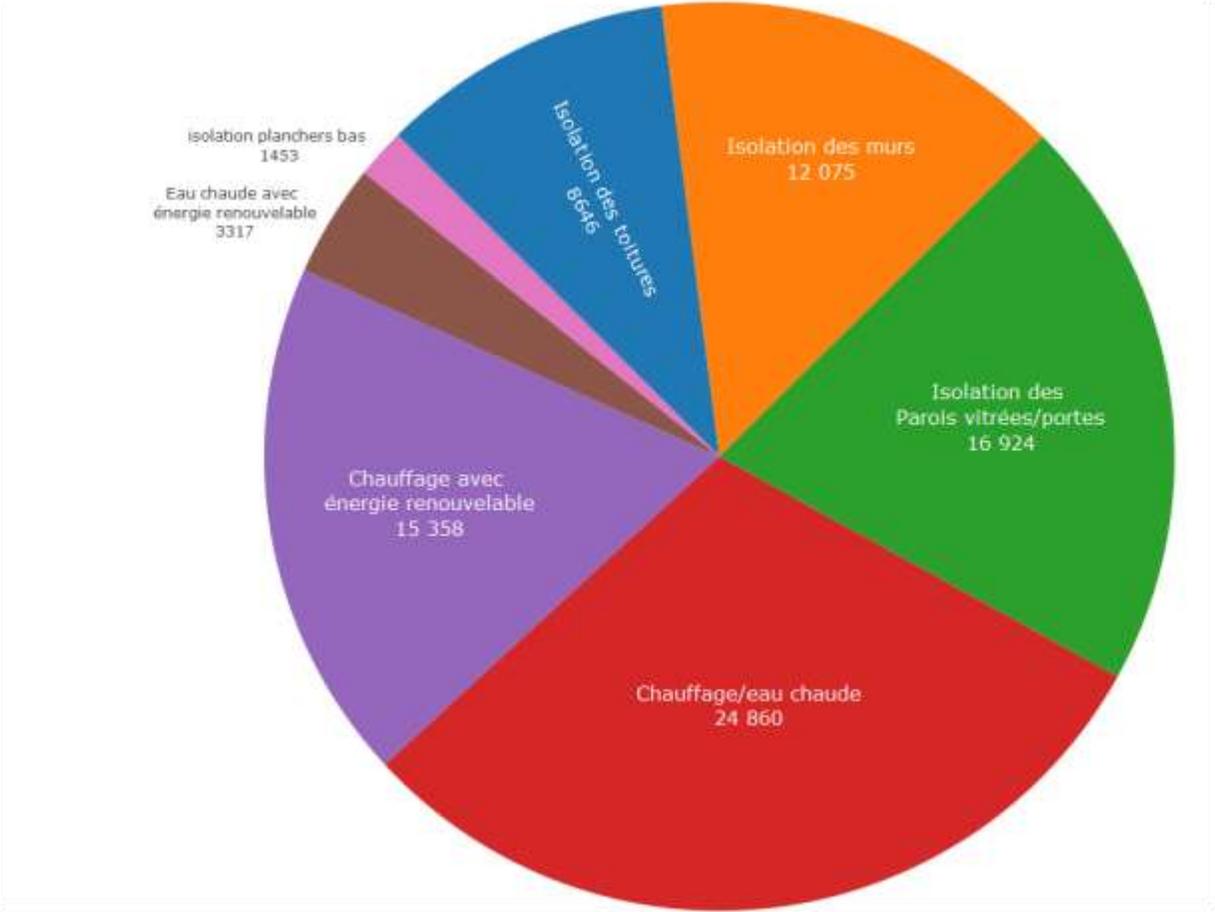
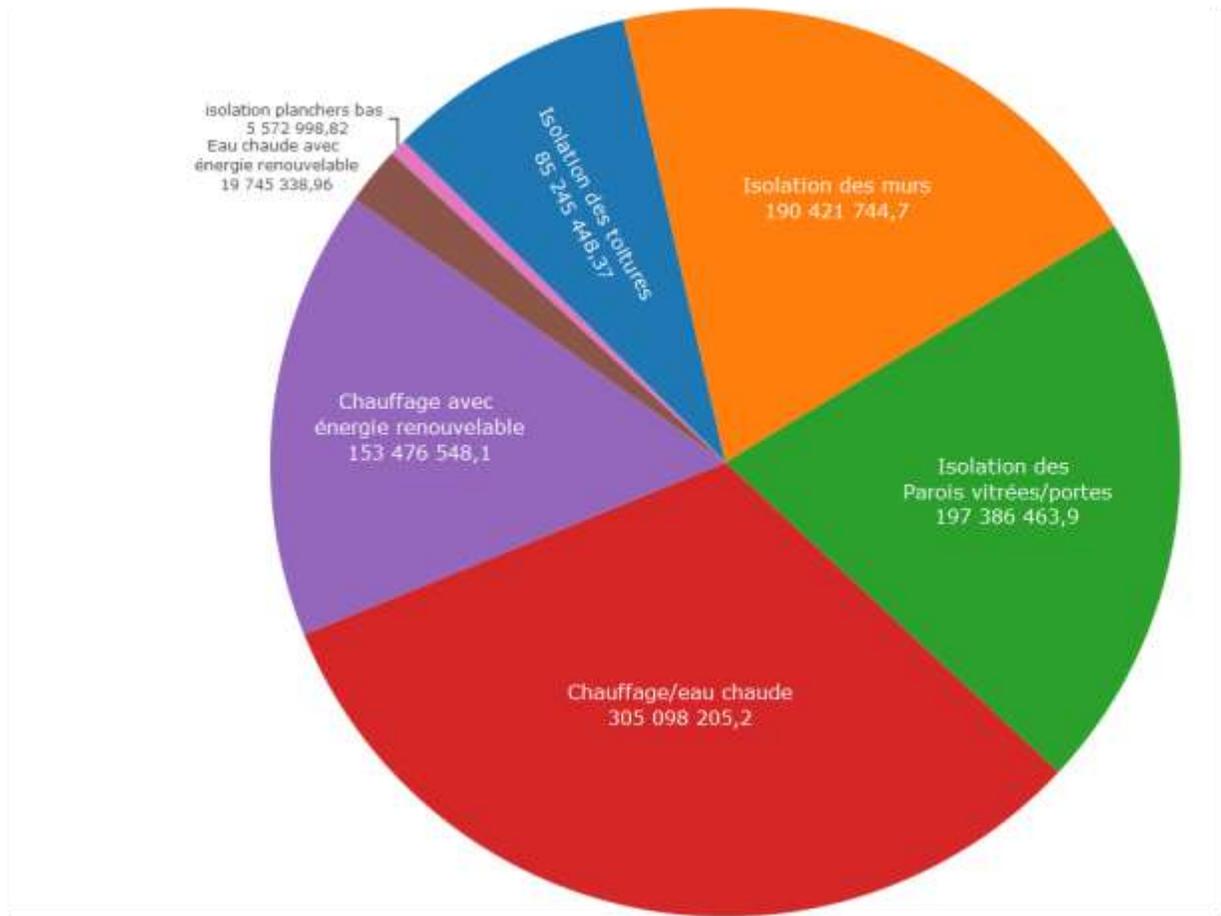


Figure 2 : Répartition du coût des travaux de chaque action<sup>10</sup>



Le coût moyen des travaux de l'action « Isolation des murs » est le plus élevé (15 770 €) devant le coût moyen de 11 663 € pour l'action « Isolation des parois vitrées/portes », et le coût le moins élevé devient celui de l'action « eau chaude avec énergie renouvelable » (5 953 €).

<sup>10</sup> Il s'agit du coût des travaux sans les travaux nécessaires et autres frais (voir note ci-avant)

**TABEAU 13: Principales caractéristiques des actions prises individuellement**

	Effectif	Répartition	Cumul	Coût des travaux par action	
				Moyenne	Médiane
Isolation des toitures	8646	10,5%	10,5%	9 860 €	6 848 €
Isolation des murs	12075	14,6%	25,1%	15 770 €	15 000 €
Isolation des parois vitrées/portes	16924	20,5%	45,6%	11 663 €	10 100 €
<b>Chauffage/eau</b>	<b>24860</b>	<b>30,1%</b>	<b>75,6%</b>	<b>12 273 €</b>	<b>12 432 €</b>
Chauffage avec énergie renouvelable	15358	18,6%	94,2%	9 993 €	7 034 €
Eau chaude avec énergie renouvelable	3317	4,0%	98,2%	5 953 €	3 620 €
Isolation plancher bas	1453	1,8%	100,0%	3 836 €	2 785 €

Les énergies renouvelables ne concernent que 22,6% des actions des bouquets. On constate des médianes assez différentes des moyennes ce que confirme la distribution des coûts :

*Figure 3 : Distribution des coûts d'action en 2021 sur les seuls bouquets d'action au 31/03/2022*

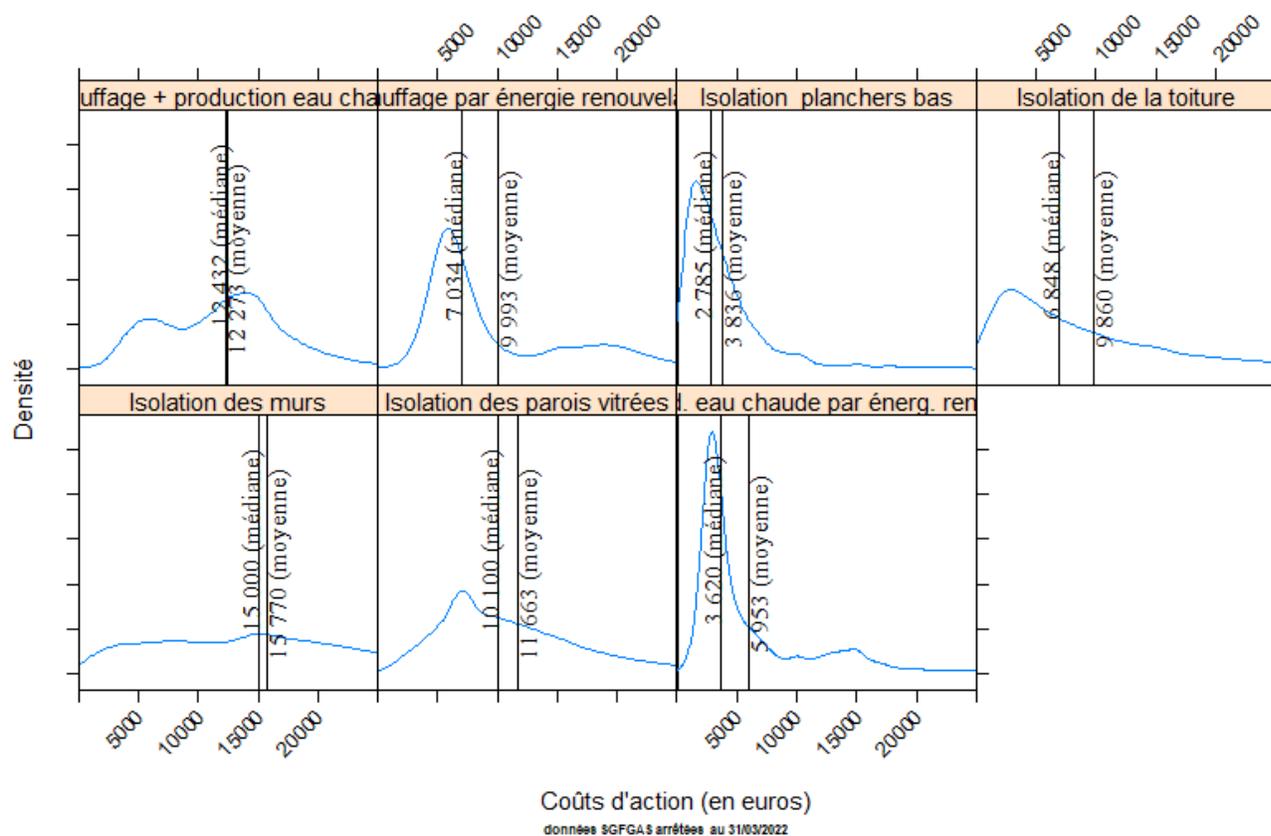
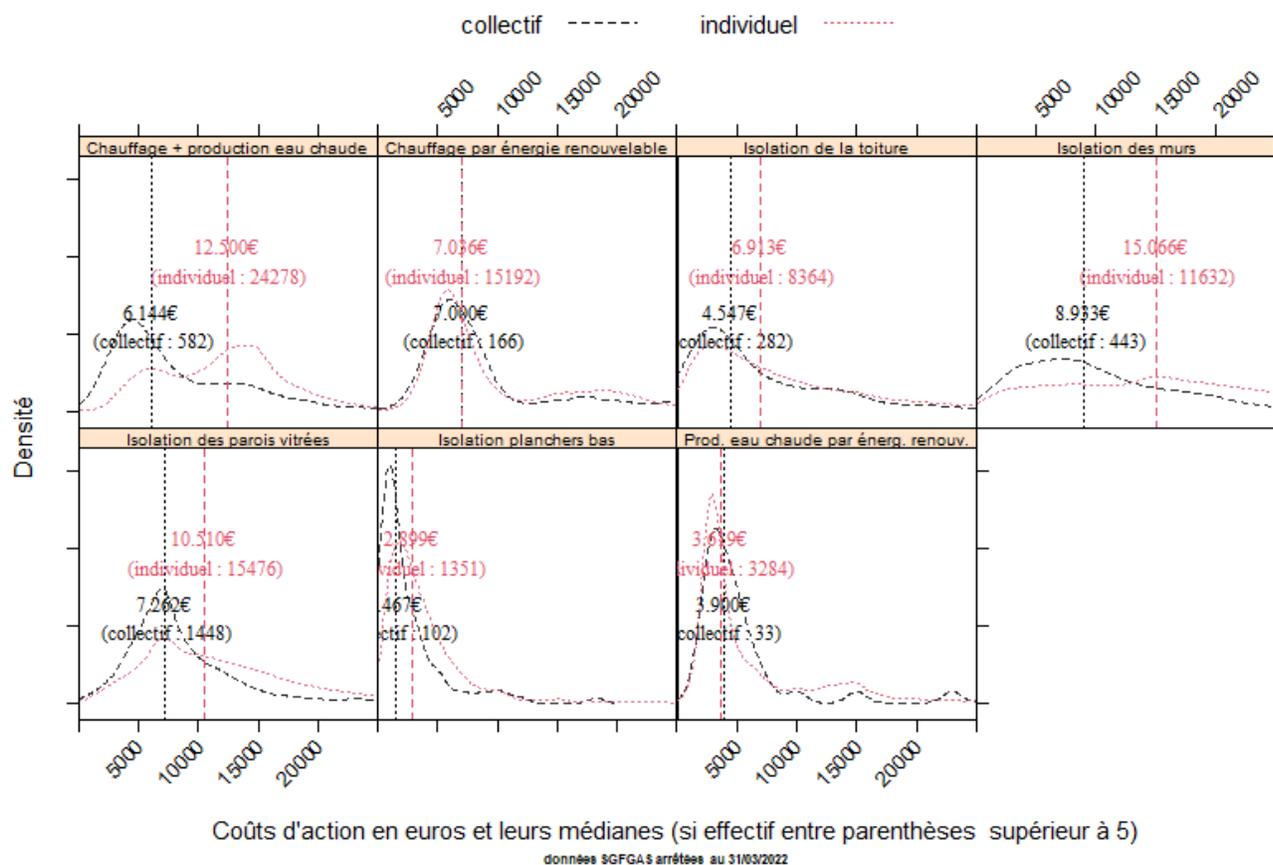


Figure 4 : Distribution des coûts d'action en 2021 pour bouquets d'action ou mono-action, éco-prêts complémentaires et performance globale exclus en distinguant collectif et individuel au 31/03/2022



Les coûts unitaires de la rénovation énergétique en maison individuelle sont sensiblement supérieurs à leurs homologues en appartement.

Comme l'année précédente, l'action « isolation des parois vitrées » est surreprésentée dans les appartements. En ce qui concerne le chauffage et l'eau chaude, les emprunteurs pour des maisons individuelles s'orientent plus vers les énergies renouvelables que la moyenne :

**TABLEAU 14: Evolution de la répartition entre individuel et collectif des actions d'isolation**

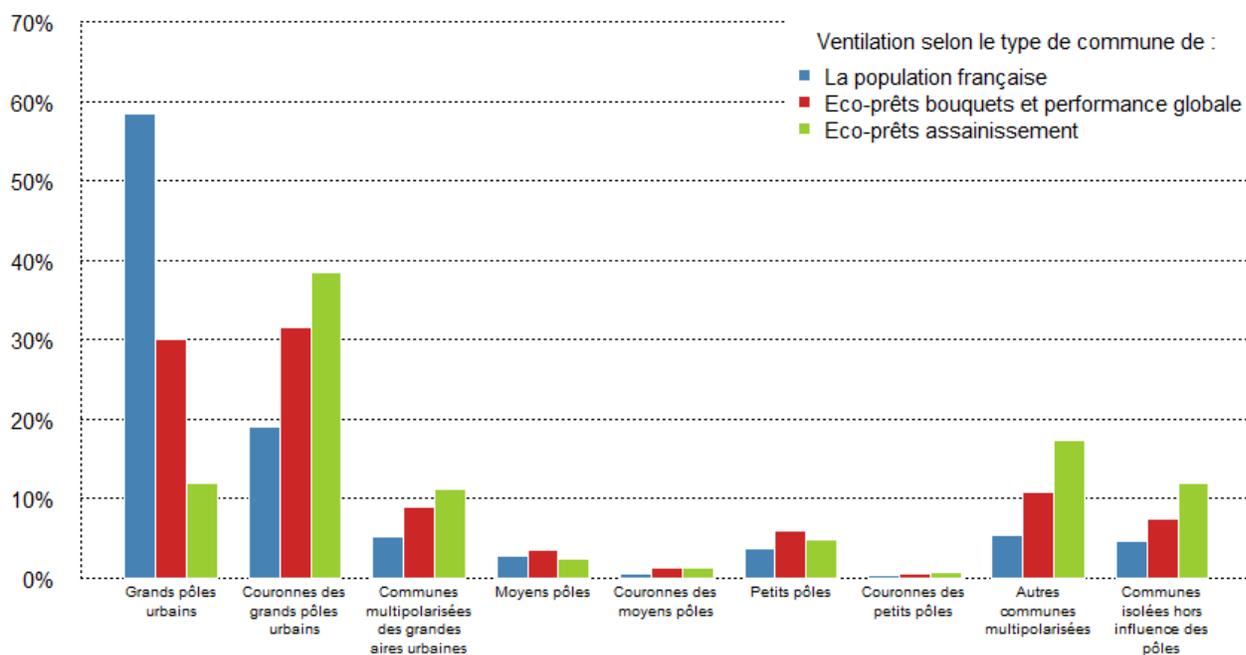
	Année	Maison individuelle	Appartement
Tous types d'isolation	2020	93,3%	6,7%
Tous types d'isolation	2021	94,2%	5,8%
Isolation des toitures	2020	96,2%	3,8%
Isolation des toitures	2021	96,7%	3,3%
Isolation des murs	2020	94,6%	5,4%
Isolation des murs	2021	96,3%	3,7%
Isolation des parois vitrées/portes	2020	91,1%	8,9%
Isolation des parois vitrées/portes	2021	91,4%	8,6%
Isolation planchers bas	2020	93,6%	6,4%
Isolation planchers bas	2021	93,0%	7,0%

**TABLEAU 15: Evolution de la répartition entre individuel et collectif des actions chauffage et/ou production d'eau chaude**

	Année	Maison individuelle	Appartement
Tous types de chauffage/eau chaude	2020	97,9%	2,1%
Tous types de chauffage/eau chaude	2021	98,2%	1,8%
Chauffage/eau chaude	2020	97,4%	2,6%
Chauffage/eau chaude	2021	97,7%	2,3%
Chauffage avec énergie renouvelable	2020	98,8%	1,2%
Chauffage avec énergie renouvelable	2021	98,9%	1,1%
Eau chaude avec énergie renouvelable	2020	98,6%	1,4%
Eau chaude avec énergie renouvelable	2021	99,0%	1,0%

La répartition des actions selon les types de communes au sens de l'INSEE (cf. également annexes N°18 et 19) reste assez identique à celle des années antérieures. Les grands pôles urbains ainsi que leurs couronnes représentent 61,3% des Eco-PTZ émis en 2021 (ces deux zones géographiques regroupant plus de trois quarts de la population).

Figure 5 : Ventilation selon le type de commune



La distribution des Eco-PTZ émis en 2021 pour des travaux d'assainissement indique logiquement une sous-représentation des grands pôles urbains. Au contraire, les couronnes des grands pôles urbains et les autres communes polarisées sont surreprésentées.

La combinaison la plus fréquente dans le cadre des bouquets de deux actions reste similaire à celle de l'année précédente.

TABLEAU 18: Combinaisons les plus fréquentes dans le cadre des bouquets de deux actions

Bouquet de 2 actions	Effectif	Répartition	Cumul
Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau	1 608	15,9%	15,9%
<b>Isolation des parois vitrées/portes &amp; Chauffage avec énergie renouvelable</b>	<b>1 453</b>	<b>14,4%</b>	<b>30,2%</b>
Chauffage/eau & Eau chaude avec énergie renouvelable	1 200	11,9%	42,1%
Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes	991	9,8%	51,9%
Isolation des toitures & Isolation des murs	980	9,7%	61,6%
Isolation des toitures & Isolation des parois vitrées/portes	848	8,4%	70,0%
Autres combinaisons	3 040	30,0%	100,0%

La plupart des opérations (78,6% contre 82,4% en 2020) comprennent au moins une action d'isolation, la plus fréquente étant l'isolation des fenêtres (49,9% des bouquets de deux actions contre 55,6% en 2020). Parmi les opérations avec isolation, 59,6% se font avec au moins une isolation autre que celle des fenêtres (contre 57,5% en 2020).

Comme les années précédentes, la combinaison des trois actions d'isolation est la plus fréquente parmi celles des bouquets de trois actions ou plus (16,5% contre 18,9% en 2020) :

**TABLEAU 19: Combinaisons les plus fréquentes dans le cadre des bouquets de trois actions et plus (2021)**

Bouquet de 3 actions et plus (2021)	Effectif	Répartition	Cumul
Isolation des toitures & Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes	1 010	16,5%	16,5%
Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau	462	7,5%	24,0%
Isolation des toitures & Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau	412	6,7%	30,7%
Isolation des toitures & Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau	410	6,7%	37,4%
Isolation des toitures & Isolation des murs & Chauffage/eau	380	6,2%	43,6%
Isolation des toitures & Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage avec énergie renouvelable	354	5,8%	49,4%
Autres combinaisons	3 099	50,6%	100,0%

Les trois combinaisons les plus fréquentes sont identiques à celles de l'année précédente. Elles concernent 30,7% des bouquets de 3 actions ou plus, contre 35,0% en 2020.

En 2021, 98,8% des opérations se font avec au moins une action d'isolation (contre 99,3% en 2020), dont 75,5% avec l'isolation des fenêtres et 91,7% avec au moins une isolation autre que celle des fenêtres. La quantité d'éco-prêts impliquant des actions pour le chauffage ou l'eau chaude de 76,7% en 2021 contre 73,6% en 2020. Les énergies renouvelables apparaissent dans 35,7% des bouquets de 3 actions et plus pour le chauffage et dans 14,1% pour l'eau chaude. Toutes les combinaisons d'actions pour les bouquets de deux actions et trois actions ou plus sont présentes dans les annexes 11 et 12 au bilan.

En 2021, 59 246 éco-prêts hors assainissement (1 788 éco-prêts) ont été émis, dont 17 dans les DOM, et 97,9% de ces éco-prêts devant recourir obligatoirement à des entreprises RGE ont des numéros SIRET renseignés exploitables<sup>11</sup>, soit 81 799 actions sur un total de 83 526.

<sup>11</sup> Un numéro SIRET est considéré comme exploitable si ses clés de contrôle SIRET et SIREN sont valides

**TABLEAU 21: Croisement actions vs entreprises RGE**

Type d'actions	Nombre de SIRET distincts	Effectifs	Nombre moyen de travaux par SIRET
Isolation des toitures	5 582	8 812	1,6
<b>Isolation des murs</b>	<b>5 464</b>	<b>12 077</b>	<b>2,2</b>
Isolation des parois vitrées	8 247	16 616	2,0
<b>Système de chauffage</b>	<b>9 363</b>	<b>24 384</b>	<b>2,6</b>
Equipements chauffage	4 565	15 062	3,3
<b>Equipements PEC</b>	<b>1 821</b>	<b>3 255</b>	<b>1,8</b>
Isolation planch. bas	1 216	1 593	1,3
<b>Total</b>	<b>26 188<sup>a</sup></b>	<b>81 799</b>	<b>3,1</b>

<sup>a</sup> Il ne s'agit pas d'une somme arithmétique, mais du nombre de numéros SIRET distincts en prenant en compte l'ensemble des travaux

**TABLEAU 22: Croisement nombre d'actions vs entreprises RGE**

Nombre d'actions différentes effectuées	Nombre de SIRET concernés
1	18 963
<b>2</b>	<b>5 020</b>
3	1 733
<b>4</b>	<b>353</b>
5	82
<b>6</b>	<b>25</b>
7	12
<b>Total</b>	<b>26 188</b>

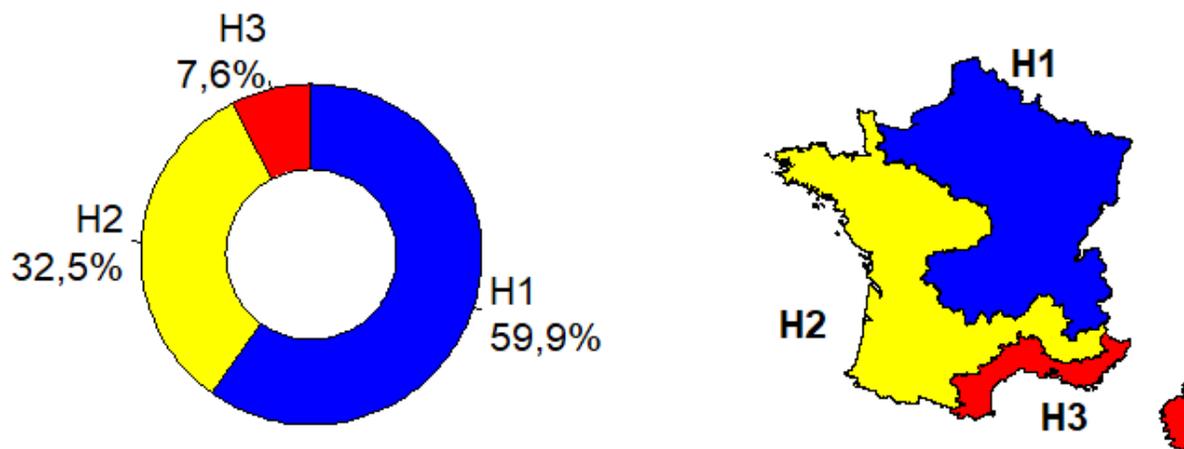
26 188 entreprises ont réalisé ces 81 799 travaux. La moyenne est de 3,1 travaux par entreprise, mais 91,6% des entreprises n'ont effectué que 1 ou 2 types d'actions différentes. Par ailleurs, 82,6% des actions sont réalisées par 50% des numéros SIRET distincts et valides.

#### 4.4.2 PERFORMANCE GLOBALE

En 2021, seulement 346 éco-prêts à taux zéro (246 en 2020) portent sur des travaux de performance globale ayant pour but de limiter la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires. Ils représentent 0,6% des éco-prêts émis en 2021 (contre 0,6% en 2020). Le montant moyen prêté est de 24 539 € soit un montant intermédiaire entre celui des bouquets de 2 actions et de 3 actions et plus. La durée moyenne d'un éco-prêt à taux zéro de ce type est de 163 mois (contre 151 en 2020), ce qui est supérieur à la durée moyenne de l'ensemble des éco-prêts, mais inférieure de celle des bouquets de 3 actions ou plus qui est de 161 mois. De même, le montant de travaux (38 470 €) est inférieur à celui des bouquets de 3 actions ou plus qui se situe à 161 €.

Contrairement à l'année précédente, la zone climatique H1 est à nouveau surreprésentée en 2021 dans les travaux d'atteinte de performance globale (59,9% contre 54,8% pour l'ensemble des éco-prêts en 2021, et 57,7% contre 52,7% pour l'ensemble des éco-prêts en 2020).

Figure 6 : Nombre d'éco-prêts "performance globale" selon la zone géographique



#### 4.4.3 TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT

En 2021, 1 788 éco-prêts à taux zéro (1 456 en 2020) ont bénéficié à des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie choisis dans la liste ci-après :

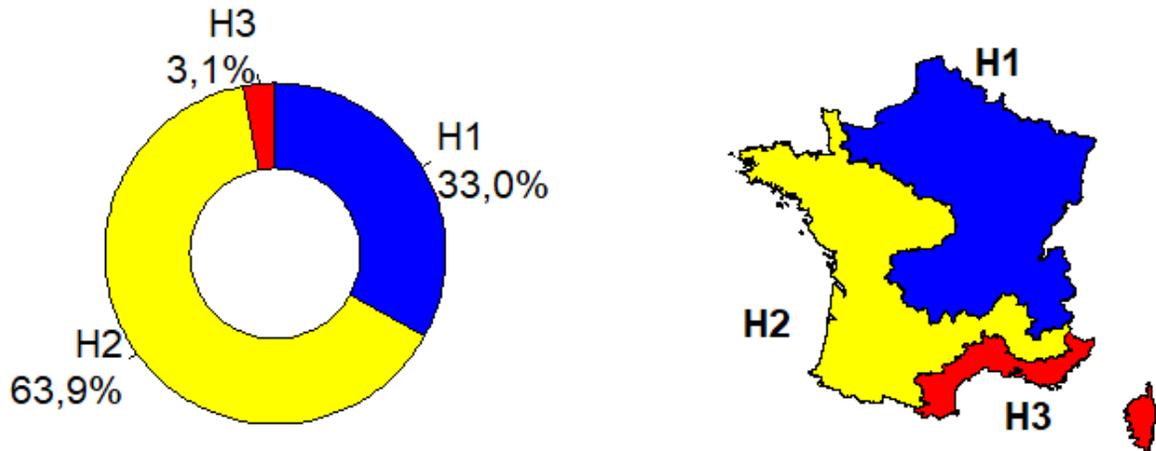
- fosse et tranchées d'épandage,
- fosse et lit d'épandage à faible profondeur,
- fosse et lit filtrant drainé à flux vertical à massif de sable,
- fosse et lit filtrant drainé à flux vertical à massif de zéolithe,
- fosse et lit filtrant drainé à flux horizontal,
- fosse et lit filtrant vertical non drainé,
- fosse et tertre d'infiltration, dispositifs agréés.

La part de l'assainissement dans l'ensemble des éco-prêts est de 2,9% (3,5% en 2020). Les éco-prêts concernant l'assainissement ont une répartition selon le type de communes (au sens INSEE) bien différente de l'ensemble des éco-prêts. L'espace rural est, logiquement, surreprésenté par rapport au pôle urbain (cf. graphique intitulé Figure 5 : Ventilation selon le type de commune supra).

33,0% des éco-prêts avec travaux d'assainissement ont été faits en zone climatique H1 et 63,9% ont été effectués en zone climatique H2 (respectivement, 54,8% et 42,5% tous types de travaux

confondus). Le taux de pénétration pour l'éco-PTZ « assainissement » est bien plus faible en zone H3 que dans les zones H1 et H2, bien que cela ne s'explique a priori pas par des raisons climatiques.

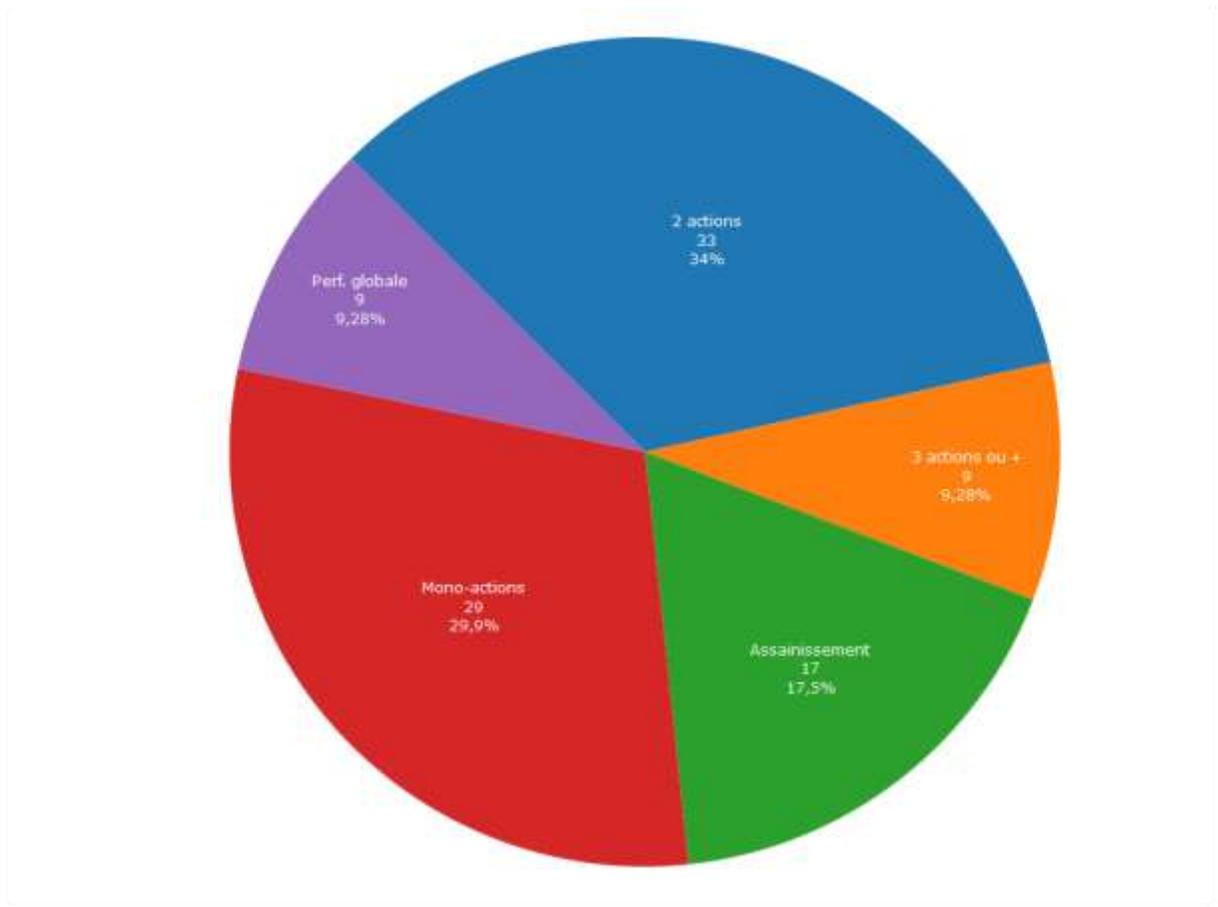
Figure 7 : Nombre d'éco-prêts "assainissement" selon la zone géographique



## 5 LES ECO-PRETS DANS LES DOM

Depuis l'origine, 97 éco-prêts ont été émis dans les DOM<sup>12</sup>, dont seulement 17 en 2021 : soit 11 en Guadeloupe, 26 en Martinique et 60 pour la Réunion. Le montant moyen est de 14 962 € pour un montant de travaux de 18 445 €. Leur durée moyenne est de 109 mois. Ils sont tous pour des maisons individuelles.

Figure 8 : Répartition en effectif des Eco-prêts dans les DOM selon l'option choisie



L'assainissement a une part plus importante dans les DOM (17,5%) que pour l'ensemble des éco-prêts (2,9% pour ceux émis en 2021).

## 6 LES ECO-PRETS COPROPRIETES

Au 31 mars 2022, la SGFGAS a reçu la déclaration de 412 éco-prêts copropriété qui concernent 375 copropriétés distinctes. 56 ont été émis en 2015, 105 en 2016 et 95 en 2017, pour un montant prêté

<sup>12</sup> Est exclu de ce total le seul Eco-prêt émis en Guyane depuis l'origine, pour des raisons de secret statistique

respectivement de 11 M€, 30 M€ et 35 M€. Le nombre de déclaration ne cesse de diminuer pour atteindre 8 en 2022.

Les déclarations de ce type d'éco-prêts sont encore peu fréquentes, et, pour les mises en force et clôtures, souvent tardives compte tenu de certaines spécificités :

- Il est réservé aux syndicats de copropriétaires ;
- Les travaux et le recours à l'emprunt doivent être votés lors d'une assemblée générale ;
- La gestion de la mise en place, puis des travaux prend beaucoup de temps.

Pour les 56 éco-prêts émis en 2015, 30 sont acceptés en 2016 et 23 en 2017, 56 sont mis en force et 56 clôturés. Pour les émissions de 2016 qui sont au nombre de 105, 104 éco-prêts sont mis en force et 103 sont clôturés. Pour les émissions de 2017 qui sont au nombre de 95, 95 éco-prêts sont mis en force et 85 sont clôturés. Pour les émissions de 2018 qui sont au nombre de 55, 53 éco-prêts sont mis en force et 38 seulement sont clôturés.

**TABLEAU 23: Evolution des déclarations à la SGFGAS des éco-prêts copropriété**

Année du projet	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Offre acceptée en 2015	1	0	0	0	0	0	0
dont mis en force	1	0	0	0	0	0	0
dont clôture	1	0	0	0	0	0	0
Offre acceptée en 2016	30	12	0	0	0	0	0
dont mis en force	30	12	0	0	0	0	0
dont clôture	30	12	0	0	0	0	0
Offre acceptée en 2017	23	64	17	0	0	0	0
dont mis en force	23	63	17	0	0	0	0
dont clôture	23	63	17	0	0	0	0
Offre acceptée en 2018	2	26	59	6	0	0	0
dont mis en force	2	26	59	6	0	0	0
dont clôture	2	25	55	6	0	0	0
Offre acceptée en 2019	0	3	18	36	18	0	0
dont mis en force	0	3	18	35	18	0	0
dont clôture	0	3	13	28	16	0	0
Offre acceptée en 2020	0	0	1	12	21	9	0
dont mis en force	0	0	1	11	20	9	0
dont clôture	0	0	0	4	4	3	0
Offre acceptée en 2021	0	0	0	1	18	22	4
dont mis en force	0	0	0	1	17	22	4
dont clôture	0	0	0	0	0	1	0
Offre acceptée en 2022	0	0	0	0	2	3	4
dont mis en force	0	0	0	0	2	1	4
dont clôture	0	0	0	0	0	0	0

Le montant moyen est de 196 537 € en 2015, 289 178 € en 2016, 371 350 € en 2017 et 291 017 € en 2018. Le prêt le plus important est de 4 417 220 €, le nombre moyen de logements financés par opération est de 32.

TABLEAU 24: écarts moyens en nombre de jours au 31/03/2022

année d'émission	déclaration - offre	acceptation - offre	mise en force - offre	clôture - mise en force
2015	514	473	555	240
2016	504	461	546	272
2017	489	445	556	516
2018	518	467	598	208
2019	417	382	444	112
2020	355	311	352	145
2021	276	255	284	NA

A partir de 2016, les écarts moyens de la colonne “clôture - mise en force” cessent d’être significatifs car le taux de clôture est inférieur à 90%.

En termes d’effectif, 31,8% des éco-prêts collectifs concernent une seule action et 35,0% la performance énergétique globale. Presque la moitié des montants prêtés sont affectés à la performance énergétique globale.

Figure 9 : Répartition en effectif des Eco-prêts collectifs selon l’option choisie

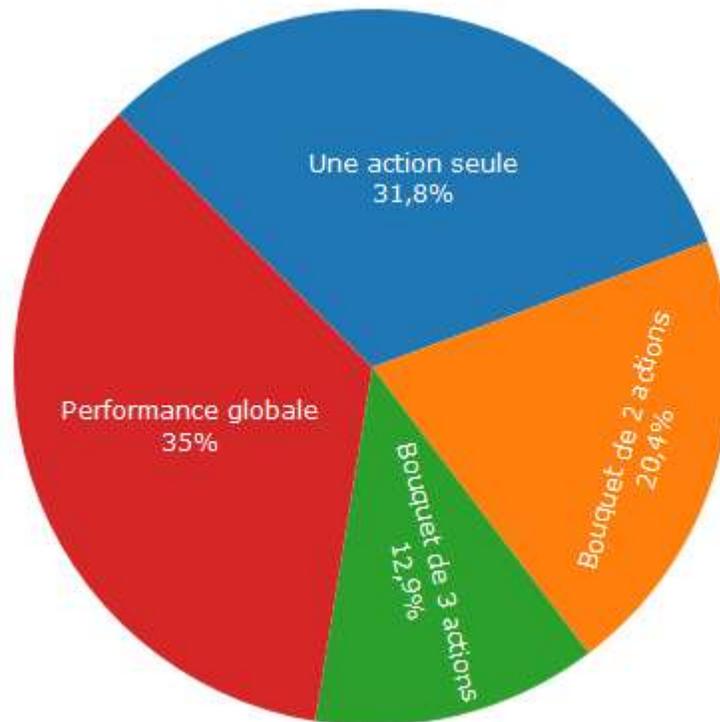
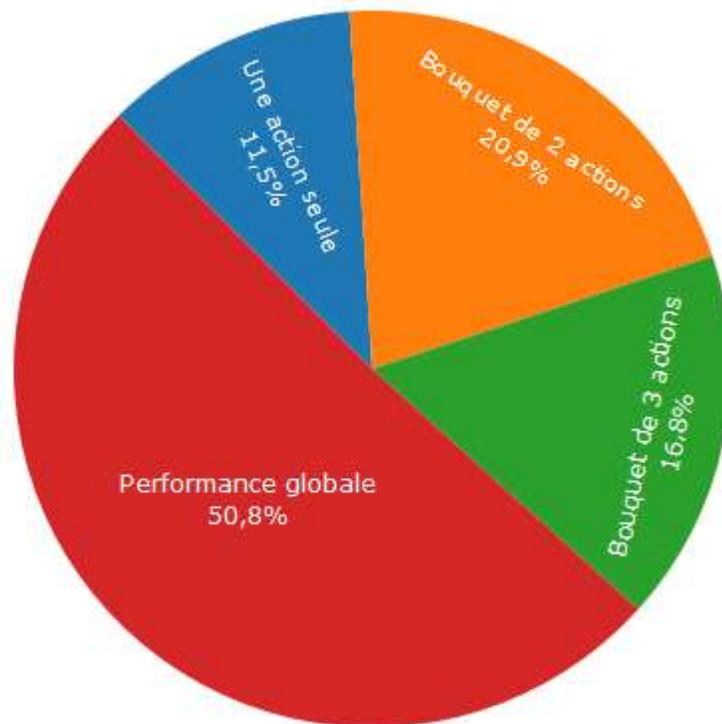


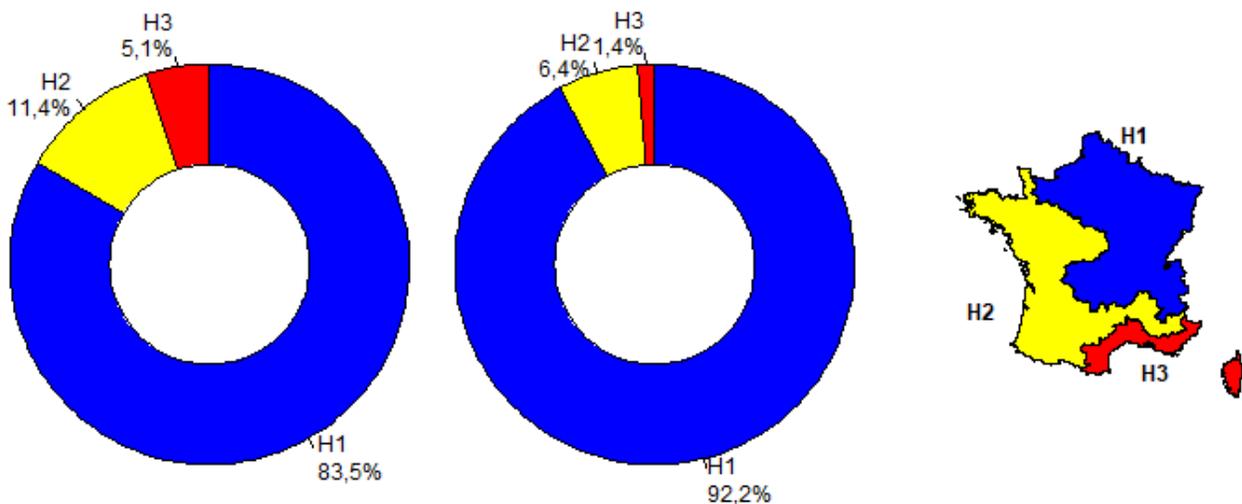
Figure 10 : Répartition en montant des Eco-prêts collectifs selon l'option choisie



6,1% des éco-prêts copropriété sont gérés par des syndicats bénévoles. La grande majorité (62,4%) des bâtiments ont été achevés entre 1949 et 1974.

83,5% des prêts sont octroyés dans la zone climatique H1 et 50,0% des prêts dans la seule zone H1A. La zone H1 recourt à 92,2% des montants prêtés.

Figure 11 : Effectif et montant des éco-prêts collectifs selon la zone géographique



Un éco-prêt collectif finançant la rénovation de plusieurs logements, les 412 éco-prêts permettent les travaux de 13 221 habitations. 90,2% des logements se situent en zone H1.

Figure 12 : Nombre de logements des éco-prêts collectifs selon la zone géographique

