

# RAPPORT | Le tiers-investisseur : deux tiers de la solution ?

Jeudi 26 mai 2016 | 9h30 – 12h00 | Bruxelles, Bibliothèque royale, Park Room

## Des modes de financement innovants pour la rénovation énergétique des bâtiments

- Le financement des projets peut être réalisé de différentes manières : emprunt bancaire ; l'ESCO peut faire le financement ; intervention d'un fonds d'investissement ; financement par le public (*crowdfunding*, coopérative, ...).
- Le niveau d'ambition des projets de rénovation est dicté par les autorités publiques qui déterminent les objectifs d'efficacité énergétique. Des projets en ligne avec les objectifs 2020 (diminution de la consommation d'énergie de 25 à 35 %) peuvent être autofinancés avec un délai de retour de 10 à 15 ans (en travaillant uniquement sur les installations techniques). Si l'objectif est + ambitieux, il faut alors travailler sur l'enveloppe du bâtiment, ce qui implique un temps de retour d'environ 20 ans.
- In de studie van CityInvest zijn de 24 onderzochte modellen ingedeeld in vier perimeters (komt overeen met besparing factor 1-4), naargelang ambitieniveau. Het grootste aantal voorbeelden zit bij factor 1, van factor 4 is er maar één voorbeeld.
- Si on s'en tient au périmètre 1 (diminution de la consommation d'énergie de 25 à 35 %), tous les projets peuvent s'autofinancer. Si on vise un facteur 2 (division de la consommation d'énergie par 2), il faut des moyens supplémentaires (moyens financiers et intervention législative). Si on veut aller encore + loin, le temps de retour des investissements dépasse 30 ans et un débat sociétal est nécessaire pour voir si on veut aller dans cette direction.
- Les objectifs 2020 sont atteignables avec les moyens existants. Pourquoi est-ce que cela ne se fait pas ? Parce que cela prend du temps de mettre tout cela en œuvre. Idéalement, ces objectifs devraient être rendus obligatoires pour les grands propriétaires immobiliers. Voor projecten in de eerste perimeter zou EPC (= energieprestatiecontract) standaard moeten zijn en zou zo'n werkwijze verplicht moeten zijn. Er is nood aan meer kennis voor projecten met een factor 2 en meer.
- Er zijn globaal veel initiatieven, maar nog te weinig resultaten, te weinig ambitie. De escomarkt is klaar om een rol te spelen, het is nu aan de overheid om ook een sterkere rol te gaan spelen. Dat geldt vooral voor projecten vanaf factor 2, bij factor 1 heeft de overheid geen rol te spelen, die zijn zelfvoorzienend.
- La Belgique achète des droits à polluer pour atteindre ses objectifs alors que cet argent pourrait servir pour financer du tiers-investissement dans la rénovation énergétique de bâtiments.
- Werken via derdepartijfinanciering kan erg interessant zijn, als deel van een globaal goed uitgewerkt project en als prefinanciering. Het is op zich zeker geen magische oplossing. En als je eigen middelen hebt, is dat meestal het goedkoopst voor een specifieke ingreep.
- Les communes sont frileuses pour faire des investissements lourds sur une longue période (cf. aussi durée des législatures de 6 ans). Serait-il possible de mettre des moyens en commun au niveau régional ? (In de studie van CityInvest zijn er voorbeelden van succesvolle projecten met lokale besturen.)
- Il faut en effet atteindre une taille critique, ce qui demande beaucoup de travail pour tout mettre en place (rôle d'agrégateur). Le fonds Belfius permet toutefois de financer des projets + modestes (de 500 000 à 1 million €).(<https://www.belfius.be/publicsocial/FR/Themes/Smart-Cities/Funding/index.aspx?firstWA=no>)
- BELESCO pourrait-il être utile pour l'immobilier résidentiel ?

C'est compliqué, il existe très peu de projets tiers investisseur dans ce secteur. Il faut plutôt travailler avec des prêts à taux 0. Les seuls projets existants portent sur du résidentiel collectif.

- Wat kunnen we doen om tot meer ambitieuze doelen te komen? Welke instrumenten zijn er? → Dat is een vraag naar het (politieke) ambitieniveau. Op dit moment zijn de EU-doelen van 2020 relatief gemakkelijk, is te doen in 10 jaar. Voor een periode van langer dan 10 jaar financiering vinden is op dit moment nog moeilijk. Er is ook nog niet genoeg expertise bij een aantal spelers. Voor een factor 2 zijn er nu eigenlijk alleen nog maar pilootprojecten. Het ambitieniveau van de overheden ligt veel te laag. (Project 'Sunshine' in Letland uit studie CityInvest is een EPC van 20 jaar. In Nederland is er de 'Energiesprong', maar daar is de woningmarkt anders georganiseerd dan bij ons. Er zijn organisaties van sociale huisvesting die graag willen, maar botsen op drempels die de overheden zouden moeten wegnemen.)
- Welke instrumenten zijn er om de lokale capaciteit te versterken? → De [Help Desk EPC](#) van Vlaams-Brabant is een goed voorbeeld. Wat GRE Liège doet, is ook zeer goed. Voorstellen voor een lokaal of provinciaal energiefonds kunnen ook zeer nuttig zijn. En op regionaal niveau zou er een garantiefonds moeten komen.
- [GRE-Liège] La mise « hors balises » des dépenses de tiers-investissement permet aux autorités communes de ne pas devoir choisir entre des investissements en matière d'isolation de bâtiments et par ex. l'entretien des routes → ces dépenses sont bien reprises dans la dette mais elles n'empêchent pas d'autres dépenses. C'est rendu possible par le fait que les investissements dans l'isolation se remboursent d'elles-mêmes.
- Il y a des possibilités pour faire sortir les contrats de performance énergétique (CPE) du périmètre de la dette mais les conditions sont tellement strictes que, en pratique, c'est presque impossible. Du lobbying est fait au niveau de l'UE pour essayer d'assouplir cela.
- Un facteur de réussite est de pouvoir montrer que des projets plus réduits peuvent aussi être intégrés dans des projets plus vaste (mutualisation des ressources, gain d'échelle...) : exemple des petites écoles dans la région liégeoise.
- [GRE-Liège] Comment tenir compte de l'usage du bâtiment qui a fait l'objet d'un CPE (consommation d'énergie pouvant varier si l'utilisateur utilise +/- bien le système de régulation du chauffage, affectation du bâtiment pouvant changer, ...) ? → Il faut prévoir la sensibilisation des occupants pour qu'ils utilisent bien le système. Les bénéficiaires doivent aussi donner une idée de l'utilisation qui sera faite du bâtiment sur 5 ans. Le futur n'est toutefois pas figé → on prendra en compte les changements d'affectation. Et s'il y a des dérives, l'ESCO devra avertir l'autorité publique pour remédier à une éventuelle mauvaise utilisation du bâtiment.
- [Leuven Klimaatneutraal] Is een project voor een gezamenlijke investering van € 25 miljoen, door verschillende partners. Er is een steunaanvraag in voorbereiding voor het fonds Elena (EIB) en voor het programma Urban Innovative Actions. Als men de steun van Elena binnenhaalt, betekent dat een bedrag van € 1,25 miljoen. Daarmee zouden ook enkele extra personeelsleden worden aangeworven. Er zou ook gedacht worden aan de oprichting van een specifiek investeringsfonds. Dat fonds zou ook gebruikt kunnen worden voor de residentiële sector.
- Wat te doen met het reboundeffect? Houden EPC-projecten daar rekening mee? → Voorbeelden uit het buitenland, onder meer uit Berlijn en uit de VS, bewijzen dat het grootste deel van de projecten hun doelstelling haalt.
- Renowatt maakte afspraken op Waals niveau over de boekhoudkundige regels. Zijn er ook zo'n afspraken op Vlaams niveau? → Nee, niet voor zover bekend. Er zijn ook nog niet voldoende aanvragen op die schaal waarschijnlijk.
- Une des grandes conclusions de ce séminaire semble être la disproportion entre les potentiels et les mises en œuvre effectives. De nombreux projets sont mis en œuvre au

niveau local et se nourrissent d'une dynamique locale, ce qui est aussi un signe de potentielle fragilité, car cette dynamique dépend souvent de quelques personnes.