

Ingénierie financière et énergie locale

Les outils à disposition des collectivités locales et supra-locales pour le financement des projets énergétiques territoriaux



SOMMAIRE

UN RAPPORT A L'USAGE DES COLLECTIVITES LOCALES ET SUPRA-LOCALES	3
LES POUVOIRS LOCAUX AU CŒUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE	4
QU'EST-CE QUE L'INGENIERIE FINANCIERE DANS LE DOMAINE DE L'ENERGIE	5
1. Investir dans les énergies renouvelables pour financer l'efficacité énergétique et le développement économique	6
1.1. La fiscalité au service de l'investissement des collectivités dans les projets énergétiques....	6
1.2. Les sociétés de projet : s'associer pour investir	7
1.3. Les financements citoyens : des financements à ne pas sous-estimer	8
En pratique : deux exemples d'articulation de ces outils.....	8
2. Le contrat de performance énergétique : un outil pour la rénovation énergétique du patrimoine bâti public.....	10
2.1. Avantages et limites du fonctionnement d'un CPE.....	11
2.2. Les enjeux du CPE.....	11
2.3. Mutualiser les opérations pour les financer ?.....	12
3. Le financement de la rénovation des maisons individuelles.....	13
3.1. Rentabilité de la rénovation basse énergie.....	14
3.2. Les plateformes de rénovation.....	15

Remerciements

Ce rapport a été rédigé dans le cadre de la campagne POLLEC initiée par la Wallonie et menée par l'APERe. Il s'inspire en grande partie des conclusions de l'étude «Vers la neutralité énergétique des intercommunalités rurales du Massif Central» réalisée par Macéo, Hespul et l'ADHUME, dont l'APERe a été autorisée à reproduire des parties dans le cadre de la participation du réseau TEPOS.be au réseau RURENER.

A ce titre, nous tenons particulièrement à remercier Christelle Lefèvre (Macéo) de nous avoir spontanément transmis son travail.

UN RAPPORT A L'USAGE DES COLLECTIVITES LOCALES ET SUPRA-LOCALES

De 2012 à 2014, la Wallonie a initié une politique de mobilisation et de soutien aux communes pour une prise en main de la dynamique de transition énergétique dans le cadre européen de la Convention des Maires.

Alors que le Championnat des énergies renouvelables mobilisait les communes et les incitait à mettre en place une véritable politique de planification énergétique, la campagne POLLEC (Politique Locale Energie Climat) fournissait un soutien financier à 17 d'entre elles afin de leur permettre de réaliser un inventaire énergétique de leur territoire et un plan d'action local en vue de leur adhésion à la Convention des Maires.

En cofinçant le projet européen 100% RES Communities (www.tepos.be), la Wallonie permettait également à plusieurs territoires wallons de bénéficier d'un accompagnement pour l'élaboration de plans d'actions conjoints à plusieurs communes et un positionnement en tant que Territoires à Energie Positive pour bénéficier d'une mise en réseau, d'une visibilité et d'une reconnaissance au niveau européen.

Dans la continuité de cette dynamique, la campagne POLLEC 2 (2015-2016) consiste en un appel à projet à destination des communes et structures supra-locales (provinces, intercommunales, conférences d'élus, GAL) visant à leur fournir :

- Un soutien financier, technique, méthodologique et d'animation pour la mise en œuvre d'une coordination de la transition énergétique de leur territoire à travers une adhésion à la Convention des Maires.
- Un soutien financier pour la mise en place de mécanismes de financement alternatif/innovant des investissements en matière d'efficacité énergétique ou de production d'énergie renouvelable.

Dans le cadre de ce soutien à la mise en œuvre de nouveaux mécanismes de financement des projets énergétiques, le présent rapport a pour objectif d'apporter des réponses aux pouvoirs publics quant aux modalités de financement adaptés aux différents types de territoires de la Wallonie.

Il s'inspire d'une part des conclusions de l'étude «Vers la neutralité énergétique des intercommunalités rurales du Massif Central » réalisée par Macéo, Hespul et l'ADHUME , et mis à disposition du réseau TEPOS.be dans le cadre de sa participation au réseau RURENER, et d'autres part des rencontres avec des acteurs de terrain wallons mettant déjà en œuvre des solutions de financement au niveau local.

Il s'articule autour des deux axes de toute stratégie énergétique territoriale que sont, d'une part, la production d'énergie à partir de source renouvelable et, d'autre part, l'efficacité énergétique.

LES POUVOIRS LOCAUX AU CŒUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Les communes sont légitimement en première ligne de la transition énergétique. Plusieurs facteurs structurels justifient leur implication croissante :

- Les gisements d'énergies renouvelables et d'économies d'énergie sont par nature locaux ;
- Les responsabilités confiées aux communes augmentent régulièrement depuis 30 ans : *Aménagement du territoire, Développement économique, Action sociale, etc...*
- L'énergie s'impose comme une question sociétale majeure pour les citoyens (précarité énergétique, risques environnementaux, etc.) et de ce fait, pour les élus locaux.
- L'énergie s'impose également comme un vecteur de développement économique local direct (*Actifs de production, chiffre d'affaires généré, bénéfices nets dégagés, coûts de l'énergie maîtrisés*) et indirect (*création d'emplois, développement de pôles de compétences, de recherche et de formation, création de filières industrielles*)
- La prise en main de la transition énergétique constitue un gisement de valeur d'image et d'attractivité globale pour les communes (préservation de l'environnement, dynamisme économique, qualité de vie)

Aujourd'hui, les projets énergétiques ne peuvent plus être dissociés des stratégies des collectivités, ce que résume efficacement la formule : « **Ne plus faire des projets sur les territoires, mais des projets de territoires** ».

Ils impliquent de ce fait un ensemble large de parties prenantes qui représentent et portent les différents objectifs poursuivis, et entre lesquelles une négociation doit s'ouvrir et être animée par le niveau de pouvoir le plus proche du terrain... les communes. En effet, seule l'élaboration d'une stratégie politique partagée permet de passer d'actions isolées à une stratégie à part entière.

Bien entendu, la concrétisation de ces projets d'intérêt territorial relève d'une complexité technique, juridique et financière nécessitant que les territoires se dotent des compétences humaines adéquates à considérer, non comme une dépense supplémentaire, mais un investissement dans l'opportunité d'accéder à de nouvelles ressources.

Une approche supra-communale nécessaire...

Pour beaucoup de petites communes rurales wallonnes, ce défi semble néanmoins à première vue irréaliste d'un point de vue financier.

En outre, la mise en place de dispositifs opérationnels de rénovation de l'habitat ou de projets de mobilité alternative sera souvent uniquement faisable à partir du moment où ces projets atteignent une taille critique en termes de territoire couvert ou de public touché dépassant largement les frontières communales et permettant de capter des financements européens et d'y allouer les ressources humaines nécessaires.

De même, rares sont les projets de production d'énergie renouvelable ambitieux dont le mode de financement, l'implantation géographique, ou le rayonnement se limite aux frontières communales.

Tous ces éléments mènent à la conclusion évidente que l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi de plans d'actions énergétiques territoriaux nécessite que les communes se regroupent au sein de structures supra-communales qui leur permettront à la fois de partager et mutualiser leurs ressources et moyens.

QU'EST-CE QUE L'INGENIERIE FINANCIERE DANS LE DOMAINE DE L'ENERGIE

L'ingénierie financière est un ensemble de techniques qui permettent de réaliser les objectifs de financement, de valorisation, d'investissements et de gestion optimale de capitaux pour l'entreprise, l'actionnaire ou plus généralement l'investisseur.

On peut ainsi définir l'ingénierie financière dans le domaine des politiques énergétiques locales comme une stratégie pour trouver les solutions de financement adaptées, pour les pouvoirs locaux comme pour les acteurs privés du territoire pour mettre en place leur politique énergétique.

Les systèmes traditionnels de financement publics ou privés (bancaires) montrent leurs limites. Il s'agit donc d'innover, de mettre en œuvre des formules mixant des prêts, des subventions, du tiers-financement, des solutions coopératives, des fonds d'investissement, etc. Dans un contexte de crise, de relatif tarissement des subventions, il faut œuvrer pour l'optimisation de ces flux financiers.

En premier lieu, il est nécessaire de raisonner en coût global, en intégrant l'investissement, l'exploitation, le coût et la rentabilité des projets de production d'énergie renouvelables ou de rénovation.

Réfléchir en coût global implique également d'envisager la multiplicité des acteurs intervenant dans le financement. Ainsi, en parallèle des modes traditionnels de financement bancaire, public ou privé, les citoyens interviennent de plus en plus directement dans le financement des projets locaux liés au développement durable du territoire.

Enfin, on ne peut pas aujourd'hui déconnecter les problématiques financières des problématiques juridiques. Ces nouveaux modes de financement conduisent à l'émergence de nouvelles règles de contractualisation, comme les contrats de performance énergétiques ou de fourniture de chaleur d'origine renouvelables et à la création de nouvelles structures juridiques, comme les sociétés coopératives à finalité sociale ou les sociétés de tiers investissement.

1. Investir dans les énergies renouvelables pour financer l'efficacité énergétique et le développement économique

Le financement des énergies renouvelables permet d'appréhender la transition énergétique sur les territoires d'une manière positive, car il s'agit d'un investissement rentable qui a un effet direct sur le territoire en termes de retombées financières. En revanche, les lourds travaux d'efficacité énergétique du bâti ont un temps de retour sur investissement beaucoup plus long et sont d'avantage perçu comme une charge.

Le financement d'énergies renouvelables s'avère donc souvent une meilleure porte d'entrée pour amorcer la transition énergétique.

Paradoxalement, pour la collectivité, sans capacité d'investissement, le travail sur les énergies renouvelables peut permettre de réaliser un effet levier pour financer dans un second temps l'efficacité énergétique des bâtiments. Depuis 20 ans, les territoires ruraux sans moyens financiers préalables se sont montrés ingénieux pour se donner les moyens d'investir dans les énergies renouvelables et profiter des richesses énergétiques présentes sur leur territoire.

Trois principaux outils sont mobilisables pour développer les énergies renouvelables sur un territoire: la fiscalité, la prise de participation à des sociétés de projet et la mobilisation de l'investissement citoyen.

1.1. La fiscalité au service de l'investissement des collectivités dans les projets énergétiques

Le premier levier pour une collectivité, de bénéficier des retombées du développement des énergies renouvelables sur les territoires ruraux est celui de la fiscalité. Le premier bénéfice des territoires est en effet la fiscalité liée aux bénéfices générés par les énergies renouvelables sur le territoire (contribution économique des entreprises, impôts fonciers). Toutefois, se contenter de ce seul revenu ne permet pas à un territoire de disposer d'un effet de levier important pour investir sur le long terme. Par ailleurs, rien ne garantit la pérennité des recettes de l'impôt pour le territoire (risque de changement d'affectation, d'assiette, etc.).

La fiscalité doit plutôt constituer un levier pour prendre des parts de financement dans le projet. En effet, un territoire peut, en contractualisant avec des banques ou des fonds d'investissement, négocier la possibilité de participer au capital de la société de production d'énergie renouvelable (éolien, solaire, etc.).

Prenons l'exemple d'un projet éolien. Dans un premier temps la collectivité met en place une taxe locale sur les éoliennes (cf. Andenne, Bastogne, Perwez, etc.) et contractalise avec la société de développement, la possibilité d'être propriétaire d'une partie des éoliennes. Ensuite, la collectivité contractalise avec une banque, un fonds de placement ou un investisseur institutionnel pour que ce dernier achète des parts. Dans un troisième temps, une fois les éoliennes en exploitation la collectivité perçoit les revenus fiscaux liés à l'exploitation des éoliennes dont la société de production d'énergie et le partenaire financier sont propriétaires.

Ces revenus fiscaux alimentent le budget communal. Tout en respectant le principe d'universalité et la règle de non-affectation qui interdisent l'affectation d'une recette à une dépense déterminée, ce budget peut quant à lui prévoir le rachat au partenaire financier de ses parts pour un montant équivalent aux revenus fiscaux liés à l'exploitation de l'éolienne. C'est-à-dire que la commune rachète des parts de la société à posteriori, avec les impôts générés lors des premières années d'exploitation. Les partenaires financiers de la collectivité investissent dans la société et s'engagent à lui revendre les parts une fois que celle-ci a réunis les fonds nécessaires grâce aux impôts.

Cela constitue un acte politique fort de la collectivité qui se prive ainsi temporairement de revenus fiscaux. Toutefois, une fois les investissements réalisés, elle bénéficie à long terme des bénéfices de la société, prend part à sa gestion et continue à percevoir l'impôt. Les bénéfices générés ainsi sont plus élevés à terme que ceux générés seulement par l'impôt. Cela donne ainsi les moyens à long terme d'investir plus massivement dans l'efficacité énergétique des bâtiments.

Le respect de la législation sur les marchés publics doit cependant ici être mis en avant. En effet, conclure un contrat avec une société afin d'être propriétaire d'éoliennes peut éventuellement s'apparenter à un marché public selon la formule envisagée. Par ailleurs, conclure un contrat avec un organisme financier pour acheter des parts constitue un marché public. Dans ce cas qui nous occupe, des prestations sont réalisées par un partenaire privé pour la commune et il est sous-entendu qu'il y a une contrepartie onéreuse équivalente et ce à charge du pouvoir local.

1.2. Les sociétés de projet : s'associer pour investir

Le financement d'énergies renouvelables dans les territoires ruraux se fait en général par le biais de sociétés de projets. Un des fondements du financement de projet découle de la possibilité d'isoler l'actif financé des autres actifs du développeur, au sein d'une entité juridiquement autonome. Il en est ainsi d'une usine, d'une autoroute, d'un champ d'éolienne, d'une centrale hydraulique ou une unité de méthanisation.

Cette entité spécifique – la société de projet est une structure juridique créée pour une durée de temps déterminée et dotée de la capacité d'emprunter. Les bailleurs de fonds sont remboursés par les flux de trésorerie produits par le projet. En d'autres termes, ils acceptent de prendre le risque des recettes du projet.

L'intérêt d'investir des fonds publics dans ce type de structures, pour le développement des énergies renouvelables, est que les taux de rentabilité attendus ne sont pas les mêmes que dans des structures financées uniquement par des fonds privés. Cela facilite donc l'émergence de projet dont les taux de rentabilité auraient été trop faibles pour des structures uniquement privées.

Rappelons que la participation d'une commune au capital d'une société commerciale ne peut avoir lieu que moyennant habilitation légale. L'article 180 de la loi du 21 décembre 1994 portant des mesures sociales autorise les communes à prendre des participations directes ou indirectes dans des sociétés de production, de transport et de distribution d'énergie.

Toutefois, la participation privée permet de réaliser des projets ambitieux tout en limitant l'investissement initial des personnes publiques. L'association avec des partenaires privés permet également de limiter le risque porté par la seule collectivité. Le montage d'un projet d'énergie renouvelable nécessite en effet de bien mesurer les risques aux différentes étapes du projet. Il ne revient en effet ni à la collectivité, ni au citoyen, de porter des risques trop importants. Ainsi il est

pertinent que certaines étapes particulièrement risquées du projet, comme la partie liée au développement du projet, soient en partie ou totalement portées par des entreprises privées.

De plus, un même projet, peut être porté par des sociétés différentes aux différentes étapes du projet. Ainsi la phase de développement peut être complètement portée par une société totalement privée, tandis que la mise en œuvre et l'exploitation seront portées dans le cadre d'un partenariat public-privé.

1.3. Les financements citoyens : des financements à ne pas sous-estimer

L'investissement citoyen, est un moyen de faciliter l'appropriation de la démarche de transition énergétique par la population et de mettre les énergies renouvelables au service du territoire. Cela peut également permettre à des projets de petite taille ou nécessitant peu d'investissement de voir le jour.

Les divers exemples déjà mis en œuvre en Wallonie montrent que lorsqu'un projet local est approuvé par la population, cela peut favoriser son financement. Par ailleurs, le développement du financement citoyen, peut permettre de créer un véritable débat citoyen autour des projets et facilite l'acceptabilité leur acceptation, si les citoyens décident d'investir. Les communes peuvent ici aussi jouer un rôle de levier en assurant un rôle de préparation, d'information aux citoyens, de maîtrise d'ouvrage et de structuration financière et technique du projet.

Enfin, la mise en place d'un système permettant aux citoyens d'investir dans les énergies renouvelables, pour ensuite réinvestir ces fonds dans la rénovation du bâti, peut constituer un mécanisme vertueux.

En pratique : deux exemples d'articulation de ces outils...

Au moment de mettre concrètement en œuvre un projet visant à une prise de parts publiques et citoyennes dans les projets d'énergies renouvelables, ce seront souvent des articulations de ces différents outils spécifiques aux particularités de chaque projet qui seront utilisées. Nous reprenons ci-dessous les exemples des projets éoliens de Dour et Villers-le-Bouillet.

Eolienne communale citoyenne à Villers-le-Bouillet

(Source : UVCW – Marianne Duquesne et Laetitia Vander Borgh – Février 2010)

En août 2007, le collège communal de Villers-le-Bouillet, à l'initiative de son échevin de l'énergie, saisit l'opportunité du nouveau développement d'un parc éolien existant et contacte la SPE afin de collaborer sur un projet éolien citoyen. Celle-ci accepte qu'une éolienne du parc devienne propriété d'une future société coopérative communale, dont une partie du capital sera affectée, directement ou indirectement, à des coopérateurs citoyens.

Le projet de partenariat public-privé citoyen conclu entre la Commune de Villers-le-Bouillet et la SPE consiste en la création d'une société coopérative à responsabilité limitée, "EnerCity", dont la mission première est d'exploiter une éolienne de 2 MW du nouveau parc éolien.

Le capital de la société coopérative créée est constitué de cinq associés à savoir:

- Commune de Villers-le-Bouillet (24,9 %);
- scrl Energie 2030, (20 %) ;
- FESD (Fonds d'économie sociale durable), investisseur institutionnel fédéral (30 %);

- SLF (Société de Leasing, de Financement et d'Economie d'Energie), investisseur institutionnel régional (25,07 %);
- l'administrateur délégué (0,03 %).

Cette structure a permis à EnerCity de bénéficier des primes à l'investissement en utilisation durable de l'énergie de la Région wallonne à destination des PME. En effet, pour être PME et prétendre à une telle aide, la commune ne peut posséder plus de 24,99 % du capital, et aucun autre associé ne peut posséder plus de 50 % de celui-ci au moment de la prise initiale en capital.

Tous les associés d'EnerCity sont cependant liés par des conventions d'actionnaires avec la commune pour qu'au fur et à mesure des rentrées financières liées au projet, celle-ci rachète les parts du FESD et de la SLF, de sorte qu'il ne reste finalement plus que trois associés: la Commune (79,97 %), Energie 2030 scrl (20 %) et l'administrateur délégué (0,03 %).

Par ailleurs, il a été convenu par le Collège communal que 20 % du capital d'EnerCity seraient détenus par les citoyens de Villers-le-Bouillet. Dans un but de simplification administrative, ces 20 % ont été confiés à la société Energie 2030 scrl qui existe depuis 1995 et dont la mission principale est d'être une coopérative de citoyens active dans la production d'énergie de source renouvelable et l'utilisation rationnelle de l'énergie. Les citoyens souscrivent donc des parts au capital d'Energie 2030, qui est elle-même actionnaire d'EnerCity à raison de 20 %.

Eoliennes de Dour-Qiévrain

« Les Moulins du Haut-Pays » est une coopérative locale qui donne aux citoyens l'occasion d'investir dans deux éoliennes érigées entre Dour et Quiévrain. Ces deux turbines affichent une capacité de 2,3 MW et produisent l'électricité utile à quelque 2.000 ménages.

« Les Moulins du Haut-Pays » a été mise sur pied par Emissions Zéro et les communes de Dour et de Quiévrain. Ses partenaires sont Ventis, Enairgie du Hainaut et Ecopower.

La coopérative Emissions Zéro permet au consommateur de devenir lui-même producteur d'énergie et donc de se passer de fournisseur. Celui qui investit dans la coopérative devient copropriétaire, perçoit un dividende et dispose du droit de vote en assemblée générale.

La Banque Triodos a financé « Les Moulins du Haut-Pays ».

La SCRL «Les Moulins du Haut Pays» a été constituée le 21/12/09 avec un capital de 1.100.000 €

Répartition du capital :

- Émissions zéro : 100% → 75 %
- Commune de Dour : 18 % en février 2011
- Commune de Quiévrain : 7 % en mars 2011
- Les 2 communes peuvent racheter dans 5 ans pour atteindre 50% des parts

Les **aides à l'investissement** sont acquises (1.500.000 €)

Un plan d'affaires a permis d'investir 7.160.000 € pour 2 éoliennes ENERCON E82 de 2,3 MWh.

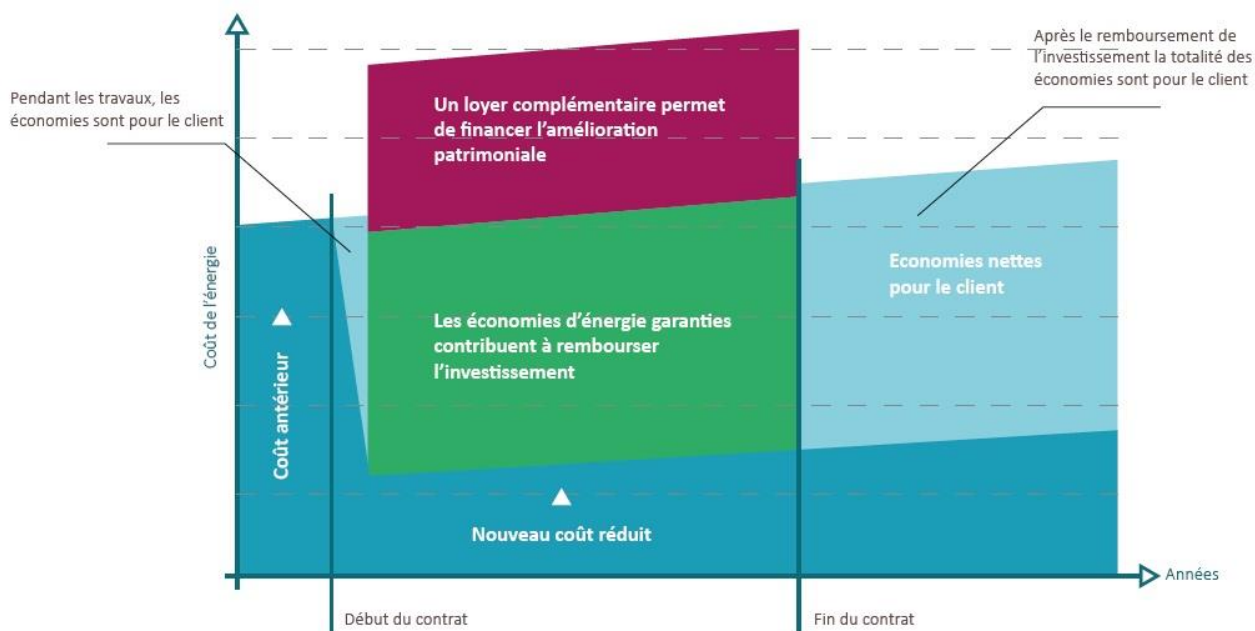
2. Le contrat de performance énergétique : un outil pour la rénovation énergétique du patrimoine bâti public

En tant que moteurs de la transition énergétique, les collectivités doivent se montrer exemplaires et mettre en œuvre des stratégies ambitieuses de rénovation énergétique de leur patrimoine bâti.

Le modèle du CPE consiste à utiliser les économies d'énergies prévue après une opération d'efficacité énergétique pour financer en partie ou totalement l'action. Cela permet ainsi aux collectivités de ne pas grever leur budget d'investissement.

La directive CE 2006/32 du 5 avril 2006, relative à l'efficacité énergétique dans les utilisations finales et aux services énergétiques, définit le CPE comme « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur (normalement une Société de Services Énergétiques) d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini. »

Le champ d'application d'un CPE peut porter, soit sur un bâtiment, soit sur un parc de bâtiments, et inclure des travaux sur le bâti, sur les systèmes de production, de distribution et de régulation du chauffage, de la climatisation, de l'éclairage, de l'eau chaude sanitaire (plus généralement sur l'amélioration de l'efficacité énergétique de tout équipement ou système producteur, ou consommateur d'énergie), intégrer des actions sur l'exploitation/maintenance, sur le comportement des usagers,...



2.1. Avantages et limites du fonctionnement d'un CPE

L'avantage premier du CPE pour la collectivité, est qu'elle n'a pas à investir directement sur l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment ou d'un parc d'équipements bâtis. C'est bien l'opérateur qui en son lieu et place, va investir et se rémunérer sur la base du service rendu, à raison d'annuités inscrites sur un contrat pluriannuel.

Le second avantage réside dans le fait que l'opérateur dispose généralement des compétences ad hoc pour pouvoir intervenir sur le patrimoine et engager les solutions techniques qui conviennent à l'atteinte des objectifs fixés dans la cadre du contrat. Cependant, il revient à la collectivité de bien identifier les pistes de solutions techniques à privilégier, car souvent les opérateurs vont faire le choix des solutions simples à mettre en œuvre qui, certes vont permettre de réaliser rapidement des économies substantielles mais qui « tueront » malheureusement le gisement d'économies d'énergie.

2.2. Les enjeux du CPE

Différentes conséquences résultent de l'utilisation des économies d'énergies pour financer l'investissement initial.

La première question est celle de la prise de risque, c'est-à-dire de savoir qui prend responsabilité des économies d'énergies réalisées. Dans un contrat classique, trois types d'acteurs sont plus ou moins responsables des économies d'énergie réalisée : le bureau d'étude en techniques spéciales, l'entrepreneur en charge de la réalisation du chantier, et l'exploitant. Dans le cas du CPE, afin que les acteurs ne reportent pas la responsabilité des économies d'énergie les uns sur les autres, ils signent un accord conjoint avec le maître d'ouvrage prenant la responsabilité des économies d'énergie. Ils forment un groupement d'entreprises. Le maître d'ouvrage délègue quant à lui son pouvoir décisionnel sur le type de technologie à adopter (choix du type de lampes par exemple) et ne peut exiger, qu'une performance énergétique (qui se mesure en quantité d'énergie consommé ou économisée), des entreprises choisies à l'issue du marché. L'engagement pris par les entreprises est donc plus fort car elles ne sont pas dissociables vis-à-vis du maître d'ouvrage.

La deuxième conséquence, de l'utilisation des économies d'énergie pour financer les investissements est d'avoir un impact sur la durée du marché. En effet, la durée du marché dépendra du rapport entre le montant des investissements et les économies possibles.

Ce type de marché nécessite également de mettre en place un système de références qui permet à la fois de mesurer les consommations de départ, les économies estimées et celles réellement réalisées. Cela nécessite de la part du maître d'ouvrage de désigner un responsable chargé de suivre les consommations énergétiques et d'être vigilant à long terme.

La mise en place d'un CPE demande donc des compétences techniques et juridiques pour que l'opération soit véritablement rentable pour la collectivité. En effet, il faut veiller à mutualiser au maximum les rénovations dans un même CPE et à ce que les rénovations soient suffisamment importantes pour ne pas obérer toute possibilité d'économies dans le futur. Il faut aussi s'assurer que le prestataire agit pour le compte de la collectivité et applique de taux d'intérêts comparables à ceux des collectivités.

Un contrat de performance énergétique est un marché global, ou un groupe d'entreprise s'engage vis-à-vis d'un maître d'ouvrage à économiser une quantité donnée d'énergie. C'est un outil qui permet aux collectivités de rénover leurs bâtiments publics efficacement en limitant l'investissement, mais qui exige un véritablement engagement technique et humain au moment de la signature du contrat et sur le long terme. Il peut être intéressant pour les collectivités de mutualiser la compétence de réalisation et de suivi de CPE à l'échelle d'une province par exemple.

2.3. Mutualiser les opérations pour les financer ?

Il est conseillé de mutualiser les CPE pour pouvoir les financer. Deux types de financements sont possibles pour financer des CPE : le tiers financement (préfinancement par l'entreprise qui sera choisie pour réaliser la performance énergétique) ou un investissement classique par emprunt bancaire ou sur fonds propre. L'objet de ce rapport étant d'étudier les méthodes innovantes de financement, nous nous concentrons donc sur la première méthode.

Si un des objectifs du CPE est de limiter les investissements initiaux du maître d'ouvrage et son endettement, il est intéressant de chercher un tiers-investisseur.

Un tiers investissement est possible, s'il est intéressant pour une entreprise du secteur privé de proposer une offre qui comprenne à la fois le financement de l'opération et la réalisation des travaux. C'est-à-dire si la rentabilité des travaux est suffisamment élevée pour proposer un service de préfinancement. Par conséquent, ce type de financement n'est pas adapté à de petits chantiers. C'est pourquoi, pour intéresser des entrepreneurs à investir dans la rénovation du bâti des territoires ruraux par exemple, il est important de raisonner par chantier mutualisé. Cela permettra d'intéresser d'avantage d'entreprises.

Exemple : RenoWatt

Avec le soutien du GRE-Liège, 10 entités publiques (Liège Airport, les villes et communes de Bassenge, Beyne-Heusay, Herstal, Herve, Liège, Oupeye, Seraing, Verviers, la Province de Liège) désireuses d'investir dans la rénovation énergétique de leurs bâtiments, ont souhaité intégrer le projet pilote d'accompagnement, **un guichet unique, qui interviendra en tant que facilitateur neutre dédié aux contrats de performance énergétique. A cet effet, un financement de 2 millions d'euros a été levé par le GRE-Liège auprès de la Commission Européenne (le Fonds d'assistance technique EEEF – European Energy Efficiency Fund) grâce auquel RenoWatt a vu le jour. Ce subside soutiendra le montage des projets d'investissements en rénovation énergétique de plus de 40 millions d'euros pour les 10 autorités publiques.**

Les 3 axes de RenoWatt :

- **Les contrats de performance énergétique (CPE) :** La gestion des contrats de performance énergétique avec les sociétés de services énergétiques seront gérés par un guichet unique mis en place dans le cadre du projet.
- **Le pooling des bâtiments :** Pour qu'un CPE intéresse une société de service énergétique, encore faut-il que les projets atteignent une taille suffisante. Pour y arriver, RenoWatt constituera **des pools de bâtiments de tailles différentes et appartenant à des autorités publiques distinctes**. Ainsi, des entités publiques qui n'ont pas la taille nécessaire pour lancer individuellement des CPE, pourront s'inscrire dans la démarche.
- **La participation à la centrale de marchés :** Afin d'accélérer la mise en œuvre des CPE, une centrale de marché établira un contrat cadre décrivant le projet global et précisant les potentiels de diminution de consommation énergétique. Cette centrale de marchés opérera, dans un premier temps, pour les 10 autorités publiques citées plus haut et s'ouvrira par la suite à d'autres entités. C'est également elle qui réalisera la première sélection des soumissionnaires intéressés, sur base de leurs capacités techniques et organisationnelles ainsi que de leur expérience en réduction énergétique.

3. Le financement de la rénovation des maisons individuelles

Le bâtiment est le principal poste de consommation d'énergie en Wallonie, avec, en tête le chauffage des logements qui représente la principale source de gaspillage énergétique et d'émission de gaz à effet de serre. Malgré un large consensus pour amorcer un plan de rénovation de masse des logements, on constate malheureusement que l'ampleur des réalisations n'est pas à la hauteur des ambitions, aussi bien du point de vue quantitatif que qualitatif.

Différents systèmes de soutien à la rénovation énergétique sont proposés aux citoyens:

- Primes régionales : Un moratoire sur les primes énergie-logement à partir du 1^{er} janvier 2015 a été annoncé par le Ministre de l'énergie en vue de réformer le système.
- Le système de FRCE (Fond de réduction du coût global de l'énergie), programme fédéral, permet de soutenir des investissements de rénovation énergétique pour les ménages précarisés. La pérennité de ce système est cependant mise en doute dans le cadre de la régionalisation de cette compétence.
- L'Ecopack est un crédit à 0% proposé par la Wallonie aux ménages wallons pour des travaux de rénovation. Les montants empruntés peuvent varier de 2.500 € à maximum 30.000 € à rembourser en minimum 5 ans et maximum 12 ans en fonction des revenus. Il intègre également la gestion des demandes de primes et permet donc le préfinancement de celles-ci.

Malgré ces systèmes de soutien et les nombreuses actions de sensibilisation, le niveau d'isolation moyen du parc de logements reste actuellement médiocre sur le territoire wallon. En effet, conformément aux résultats de l'enquête sur la qualité de l'habitat commanditée par la Région wallonne en 2006-2007 et d'une étude réalisée par l'Université Catholique de Louvain en 2008 relative à « La rénovation énergétique et durable des logements wallons », on peut estimer qu'à peine 10% des toitures isolées (soit 5% de l'ensemble des toitures) possèdent une épaisseur d'isolant de plus de 12 cm, ce qui est assez faible au regard des normes actuelles. Les murs extérieurs sont quant à eux totalement isolés dans moins de 30% des habitations, et ici aussi l'épaisseur d'isolant est assez faible au regard des standards actuels.

La rénovation thermique performante se trouve à l'heure actuelle confrontée en effet à quelques obstacles majeurs :

- Le manque de moyens financiers des propriétaires ;
- Le manque d'information par rapport aux systèmes de financement publics (Ecopack, FRCE,...)
- Le manque de visibilité sur la rentabilité des projets de rénovation thermique et sur leur mode de financement
- Le manque de prise de conscience citoyenne ;
- Le manque d'organisation des professionnels locaux pour proposer aux particuliers une solution de rénovation énergétique « clés en main » non seulement claire, performante et cohérente mais aussi attractive d'un point de vue économique ;
- La faible marge de manœuvre des locataires pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux économiseurs d'énergie. Or, le secteur locatif regroupe les logements les plus énergivores.

Le modèle du guichet unique ou de la plateforme de rénovation développés ces dernières années sur plusieurs territoires français semble à même de répondre à ces problématiques.

3.1. Rentabilité de la rénovation basse énergie

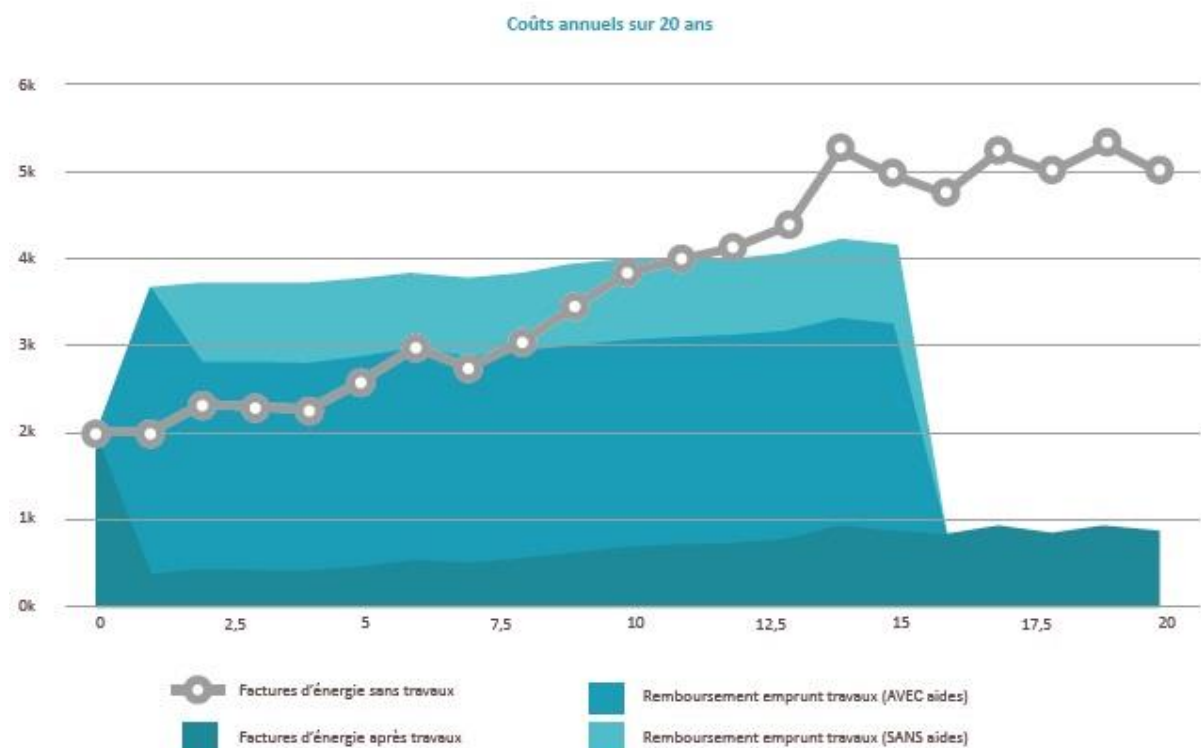
Nous abordons ci-dessous un exemple simplifiés de rénovation énergétique de logement afin de montrer une manière d'aborder la rentabilité des investissements.

- Type de ménage : couple avec 2 enfants
- Revenu fiscal : 3.400 €/mois
- Dépenses de chauffage : 2.000 €/an
- Type de rénovation : rénovation lourde d'une maison de 100 m² (isolation de l'ensemble des parois, étanchéité à l'air, changement de fenêtres, chaudière gaz à condensation, VMC double flux)

Coût des travaux	45.000 €
Prime régionale	Environ 10.000 €
Prêt à taux zéro	30.000 €
Prêt classique	5.000 €

Grâce à ces travaux, la facture d'énergie du ménage est divisée par 4. Ces charges économisées dégagent de la capacité de remboursement d'emprunts.

En moyenne, les 5 premières années, la rénovation financée par des prêts représente un surcoût de 27 €/mois au ménage par rapport aux charges antérieures sans rénovation (cas où celui-ci n'aurait pas rénové et continué à payer des charges de chauffage). La 6e année les économies d'énergies compensent totalement le remboursement des prêts.



3.2. Les plateformes de rénovation

Alors que la mise en place de l'Ecopack en Wallonie a permis l'instauration d'un guichet unique pour le financement des travaux à taux 0% et les primes régionales, le modèle des plateformes de rénovation développé en France complète ces rôles du guichet unique par une offre d'audit énergétique, de formation et de coordination des corps de métiers et de gestion administrative de l'ensemble du dossier. Nous reprenons ci-dessous deux modèles particuliers développés en France.

DORéMI (Dispositif Opérationnel de Rénovation Energétique des Maisons Individuelles)

La « Biovallée » (dans le département de la Drôme) en collaboration avec « l'Institut Négawatt » a mis en place un dispositif facilitant la rénovation de leur logement pour les particuliers. L'objectif est de développer l'offre en formant les professionnels, en les incitant à créer des groupements d'entreprises et à proposer des modèles standardisés nécessitant un faible investissement (300€/m² pour des rénovations BBC), puis d'afficher face à cette offre une demande solvable et enfin, sensibiliser. Pour cela, les ménages ont été formés techniquement et ont bénéficié d'un accompagnement sur les subventions disponibles pour mener à bien leur projet de rénovation.

La région Rhône-Alpes, les communautés de communes, les professionnels du bâtiment et les banques sont partenaires de l'opération conduite par la Biovallée. « DORéMI Basse Energie Biovallée » s'adresse en priorité aux propriétaires de maisons individuelles construites avant 1975 et peu ou pas isolées. Pour faire des économies d'énergie, donner de la valeur à sa maison et y vivre plus confortablement, les propriétaires qui veulent rénover sont conseillés, accompagnés pour réaliser des rénovations globales.

L'idée initiale est également d'investir dans la montée en compétence et en compétitivité des entreprises du bâtiment, pour réaliser des rénovations thermiques performantes, et créer un marché ne nécessitant plus l'intervention de fonds publics.

Avec 150 000 € de mise initiale d'argent public, dont 80% de la Région, les artisans sont formés à la mise en œuvre de solutions thermiques standards, pour une réduction de facteur 4 à 7 des consommations.

Ils étudient également la coordination de leurs devis et de leurs travaux. Les prix proposés passent de 500 à 300 € HT/m², soit 30 000 € environ par maison. C'est le montant de l'éco-prêt à taux 0 dont les remboursements sont couverts par les économies générées sur la facture d'énergie.

Les objectifs sont de réhabiliter 100 maisons par an à l'horizon 2015, puis 600 après 2020 pour contribuer à diviser par deux la consommation énergétique de la vallée. L'opération générerait alors plus de 150 emplois et 1 260 000 € de TVA par an, tout en réduisant la précarité énergétique des ménages. 38 entreprises de la Biovallée ont constitué 7 groupements qui conduiront chacun 2 chantiers DORéMI.

Pour diviser par 4 la facture de chauffage des maisons rénovées, les groupements travaillent sur les meilleures solutions techniques finançables par les propriétaires, et à la coordination des entreprises pour chaque chantier.

SAVECOM

La SAVECOM, est un modèle de collaboration public-privé pour structurer les acteurs qui interviennent dans des CPE (contrat de performance énergétique), assurer un suivi de la performance énergétique et accompagner les particuliers dans la définition des travaux nécessaires.

La SAVECOM est une société coopérative, implantée à Commercy, agréée d'intérêt Collectif. Elle est composée de Collectivités territoriales, d'entreprises, d'énergéticiens, d'artisans, de financiers et de propriétaires.

En réunissant l'ensemble des parties prenantes sur son territoire, la SAVECOM permet aux différents acteurs impliqués dans la rénovation thermique des bâtiments de partager une vision commune et par conséquent, de s'associer pour mettre à disposition la meilleure performance énergétique possible et assurer la viabilité économique des CPE.

Son cœur de métier est d'assurer l'ingénierie et la direction globale des travaux de rénovation thermique, en prenant en compte les intérêts de chacun des acteurs locaux : propriétaires, locataires, artisans, financiers, collectivités locales, assureurs, gestionnaires d'aides publiques, défenseurs du patrimoine et de l'environnement afin de garantir des résultats durables et mesurables d'économies, de confort et de qualité de vie.

Concrètement ses activités comprennent :

- l'accompagnement technique des particuliers et des bailleurs privés **avec engagement de résultat** sur les rénovations globales,
- la recherche de solutions optimales de financement,
- la coordination des différents intervenants sur les chantiers,
- le traitement des dossiers,
- l'élaboration des contrats de performance énergétiques et leur suivi

L'intérêt de ce type de structure est de réunir un ensemble d'acteurs variés autour d'un objectif commun et de prendre ainsi en compte l'ensemble des dimensions de la rénovation.