

## Salon Energie & Habitat 2015

### Rénovation des Bâtiments existants

### Financement alternatif et services et outils pour les professionnels

Les 16 octobre 2015



Confédération Construction  
Wallonne  
Construction, énergie & environnement

## 1. Contexte et recommandations pour relancer l'investissement public

### 1. Contexte :

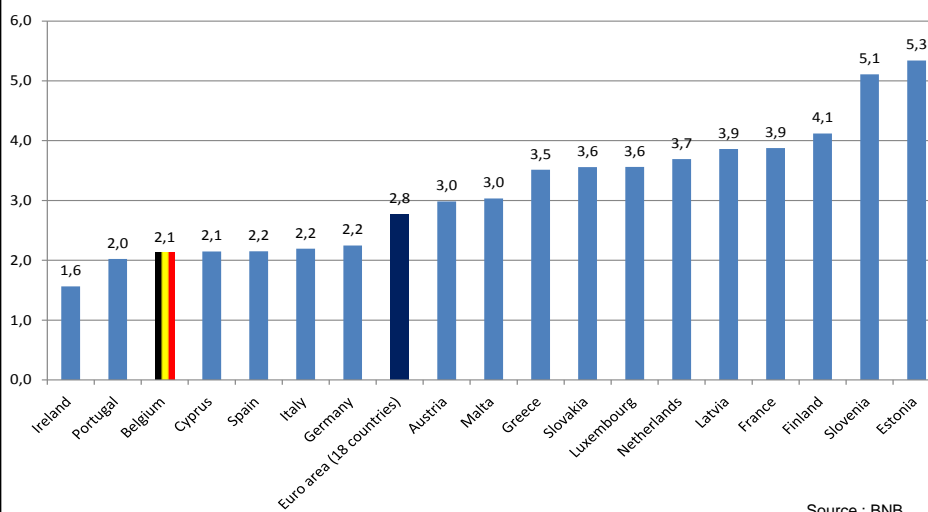
1. **Objectifs budgétaires européens + normes comptables (SEC 2010) + règles prudentielles** (institutions financières), *cependant liquidités disponibles sur le marché*
2. **Faible niveau d'investissements publics** 2,1 % (B) << 2,8 % (moyenne zone euro) → suffisent à peine à compenser la **dépréciation** du capital
3. **Faiblesse des investissements depuis années '80**
4. Faible **taux d'intérêt**



Confédération Construction  
Wallonne  
Construction, énergie & environnement

## 1. Contexte et recommandations pour relancer l'investissement public

Capital formation 2014 (% GDP)



Source : BNB

3

## 1. Contexte et recommandations pour relancer l'investissement public

### 2. Pistes pour relancer les investissements

1. **Normes SEC** appliquées aux **pouvoirs locaux (niveau micro) + balises d'endettements contraignantes** pour les pouvoirs locaux
2. **Garantir un seuil minimum d'investissements** (Cf recommandations PH. Maystadt)
3. **Affectation des dépenses** → choix politique!
4. A moyen/long terme, **réviser le pacte de stabilité** → favoriser les investissements productifs/structurants
5. **Maintenir un niveau suffisant d'investissements directs des pouvoirs publics + mobiliser les financements alternatifs complémentaires**

4

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

**Principaux acteurs identifiés** : moyens financiers à mobiliser complémentaires aux crédits budgétaires classiques afin de renforcer les investissements les moyens d'investissements

1. Financements **bancaires** classiques
2. Les **investisseurs institutionnels**  
Fonds de pension  
Compagnies d'assurances  
...
3. Sociétés immobilières réglementées (**SIR**, ex-Sicafi)
4. Appel au **financement participatif**



5

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### Principaux domaines d'application

1. **Efficacité énergétique des bâtiments (systèmes + enveloppe)**
2. Logement (privé + public)
3. Infrastructures
4. Bâtiments administratifs publics, bâtiments scolaires
5. Restauration de patrimoine
6. Réhabilitation de friches (revitalisation)
7. Etc.



6

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### 1. Financement de la rénovation énergétique de logements et logements modestes :

- Déficit de logements publics en Wallonie + **mauvais état**
- Utilité de mobiliser les acteurs privés :
  - A. Développer un modèle de financement complémentaire → investisseurs privés → **financement de la construction** et mise en location aux pouvoirs publics (AIS, CPAS...) → **transfert de la propriété**
  - B. D'autres investisseurs → programme massif de modernisation du parc de logements existants → **opérations de rachat des logements existants** → permet de sortir les logements du bilan

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### 1. Financement de la rénovation énergétique de logements et logements modestes : la fiscalité immobilière :

- Bonus logement
  - **Veiller à stabilité du marché immobilier** → stabilité économie wallonne
- **Réformer pour soutenir les activités créatrices de valeur :**
  - Création de **nouveaux logements (performants) et rénovations en profondeur**
  - Par opposition à l'acquisition de logements existants (simple transfert de propriété)
    - Travailler sur l'indexation ou sur une modulation progressive des plafonds
    - Autres leviers : précompte immobilier, droits d'enregistrement, donation/succession

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### 2. Produits d'épargne orienté vers l'immobilier, l'infrastructure, l'efficacité énergétique, le patrimoine... :

Plus de 260 milliards sur CE → trouver moyens de mobiliser ces montants:

- A. **Livrets d'épargne** pour mobiliser des fonds à destination de projets spécifiques. Exemple du Livret de développement durable (LDD) en France.
- B. **Les emprunts populaires sont assortis d'exigences pour l'affectation des fonds** : projets socio-économiques comme des écoles, hôpitaux, maisons de repos, patrimoine culturel, enseignement, travaux publics...
- C. Création de fonds d'investissements spécialisés : favoriser les investissements dans ce type de fonds (logements, maisons de repos et de soins, efficacité énergétique...), en proposant des **avantages fiscaux pour rendre l'investissement attractif**.

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### 3. ESCO (energy saving companies) – Tiers investisseurs :

- A. Projets ESCO → financement de la rénovation énergétique des bâtiments publics par **mécanisme de tiers investisseurs** → se rémunère sur le gain énergétique
- B. Des projets **ESCO** (tels que le projet Renowatt du Gré-Liège) doivent servir de **projets pilotes** à étendre à toute les provinces, tout en préservant **l'accès au marché aux PME locales. Des solutions à petite échelle doivent être envisagées.**
- C. Etendre le champs d'application des ESCO
  - **projets de plus long terme**, en investissant sur **l'enveloppe des bâtiments.**
  - Des soutiens publics doivent permettre d'inciter l'investisseur privé en lui permettant de retirer un rendement sur des opérations à long terme.
  - Actuellement, beaucoup d'investissements générateurs de rendements à court terme (ex : systèmes...).

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### 3. ESCO (energy saving companies) – Projet Renowatt (Gré-liège)

- **Concerne 10 entités publiques** (l'Aéroport de Liège, les villes et communes de Bassenge, Beyne-Heusay, Herstal, Herve, Liège, Oupeye, Seraing, Verviers, la Province de Liège)
- Plus de **40 millions d'investissements** en rénovation énergétique
- Enjeu énergétique + **économique** pour les pouvoirs publics
- Financement européen de **2 millions €** pour développer le projet (EEEF – European Energy Efficiency Fund)
- CPE (contrat de performance énergétique) → contrat avec ESCO (soc. de services énergétiques) → la société réalise les travaux → **payé** (en partie ou en totalité) **par les économies réalisées sur une période déterminée**
- Au terme de la période → bénéfiques pour les pouvoirs publics
- « Pooling des bâtiments » → atteindre une taille critique



11

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### 3. ESCO (energy saving companies) – Tiers investisseurs :

- Quid de la **qualification des ESCO par Eurostat** → endettement public par défaut → **Risque** pour le développement de ce type de projets
- Développer le mécanisme sur base d'un modèle de **partenariats publics-privés (PPP)**
  - En fonction des **principes comptables Eurostat** de classification des PPP (classé dans/hors endettement public)
  - En fonction du développement de **matrice de risques** : identification préalable et partage des risques entre les acteurs
  - **Répartition des revenus** entre les acteurs
- **Objectif** : travailler sur un modèle de PPP déconsolidant par rapport au périmètre public



12

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### 4. DBFMOT = design/build/finance/maintain/operate/transfer (multiples combinaisons possibles de PPP) :

- A. Travailler sur la **stabilité juridique des PPP** (anticiper au mieux les risques de requalification) :
  - Créer de vrais PPP avec des risques identifiés (matrice), partagés et répartis selon qualités et compétences des acteurs
  - Ex : PPP Tram de Liège, quid des ESCO
  
- B. La création d'un **cadre juridique adapté aux PPP** est nécessaire + amélioration de la **standardisation des procédures** et des contrats de PPP → documents-types → économie de coût + temps + simplification
  
- C. **Une cellule d'expertise** (kenniscentrum) est active en Flandre. Ce modèle doit être créé dans les autres régions afin d'étudier et développer les PPP.

## 2. Pistes de financements alternatifs complémentaires

### 5. Le financement participatif (« Crowdfunding ») :

- **Association d'un grand nombre de personnes investissant un petit montant** qui permettent aux porteurs de projets de trouver les fonds demandés. → collecte de dons, investissements participatifs, prêts participatifs...
  
- La levée de capitaux s'effectue souvent via une plateforme web, exemple :
  
- « My Major Company » : rénovation d'une partie du château de Thozée → projet lancé par l'institut du patrimoine wallon (IPW). (remarque : petits montants)
  
- « Deal 5000 », « Conseil B+ » : exemple de financement de projets de construction via crowdfunding
  
- → transposition à la rénovation énergétique ?

### 3. Conclusions

- Proposer une fiscalité incitative : **construction + rénovation**
- Maintenir un niveau d'investissement (**crédits directs**) **suffisant**
- **Choix politique** d'affectation des moyens → Effet multiplicateur des investissements → activité → Emploi
- **Eventail de solutions alternatives** → recherche de la solutions optimales pour **intégrer le partenaire privé** :
  - Nécessité de trouver des moyens de financement **hors SEC (!)**
  - Etude approfondie de mécanismes juridiques (ex. PPP), via des centres de connaissance des PPP (cf kenniscentrum)
  - ...
- **Vétusté des investissements publics** : **potentiel d'économie pour les pouvoirs publics!**



15

## Primes Energie

Logements > 20 ans

- ✓ Réalisation d'un audit énergétique
- ✓ Isolation thermique du toit
- ✓ Isolation thermique des murs
- ✓ Isolation thermique des planchers
- ✓ Installation de systèmes de chauffage et/ou eau chaude performants





## Primes Rénovation

- ✓ Toitures
- ✓ Assèchement, stabilité, salubrité (murs et sols)
- ✓ Système électrique
- ✓ Menuiseries extérieures (châssis)



## La hauteur des aides est fonction des revenus

- 4 catégories de revenus au lieu de 12: **(correspondant à un coefficient multiplicateur)**
  - < 21.900 euros (x3)
  - 21.900 << 31.100 euros (x2)
  - 31.100 << 41.100 euros (x1,5)
  - 41.100 << 93.000 euros (x1)
- Majoration par enfant à charge :  
5000 euros au lieu de 2500 euros,  
(93.000 euros restant le plafond absolu).



# Les procédures

## Dans les grandes lignes :

- Envoi de l'avertissement préalable (valable 2 ans). AR dans les 15 jours.
- Envoi de la demande de prime dans les 4 mois suivant la facture finale. AR dans les 15 jours.
- Si dossier complet : notification d'octroi ou de refus dans les 3 mois.
- Le défaut de notification au demandeur de la décision dans le délai des 3 mois est assimilé à un accord.



## Aides et subsides « énergie » secteur tertiaire (public et privé)

- ✓ UREBA
- ✓ AMURE
- ✓ Soltherm
- ✓ Déductions fiscales pour investissements  
URE



## Aides et subsides « énergie » UREBA - AGW 28/3/2013

- **Bénéficiaires**
  - communes, provinces, CPAS et zones de police
  - écoles, hôpitaux et piscines
  - autres organismes non commerciaux : ASBL, services à la collectivité, etc... actifs dans
    - un but : philanthropique, scientifique, technique OU pédagogique
    - ET un domaine : énergie, protection de l'environnement OU lutte contre l'exclusion sociale
- **Activités soutenues**
  - Audit énergétique
  - Etude de pré-faisabilité (étude technico-économique préalable à un investissement URE)
  - Mise en place d'une comptabilité énergétique
  - Investissements économiseurs d'énergie (voir ci-après)
- **Montant de l'aide**
  - 50 % pour audits, études et comptabilité énergétique
  - 30 % (ou 35 %) pour investissements (voir ci-après)

## Aides et subsides « énergie » UREBA - AGW 28/3/2013

- **Travaux éligibles**
  - installation de systèmes (pompe à chaleur, chauffage de l'eau par panneaux solaires, chaudière biomasse) exploitant des sources d'énergies renouvelables
  - installation ou extension d'un réseau de chaleur
  - installation d'une unité de cogénération de qualité
  - isolation thermique des parois du bâtiment (vitrages, portes, murs, toitures, planchers).
  - remplacement et amélioration du système de chauffage (chaudière à condensation, partition du système, vannes thermostatiques, régulation)
  - remplacement et amélioration des installations d'éclairage
  - installation d'un équipement électrique rotatif (pompe, ventilateur, compresseur) dont le moteur est équipé d'une régulation à vitesse variable
  - installation d'un équipement dans le domaine de la ventilation, du refroidissement et de la protection contre la surchauffe
  - installation de tout autre équipement ou système particulièrement performant qui a trait à l'amélioration de la performance énergétique d'un bâtiment, à l'exclusion des systèmes exploitant des sources d'énergies renouvelables non repris ci-avant.

## Aides et subsides « énergie » AMURE - AGW 27/02/2014

- Bénéficiaires
  - Entreprises situées en Wallonie (secteur privé)
- Activités soutenues
  - Audit énergétique
  - Etude de (pré-)faisabilité,
  - Comptabilité énergétique (uniquement pour industrie/process)
- Montant de l'aide
  - 50% des frais d'expertise et de location éventuelle d'équipements de mesure
  - 75% si accord de branche (sauf comptabilité énergétique)



## Aides et subsides « énergie » Soltherm AGW 24/04/2014

- Bénéficiaires
  - Toute personne physique ou morale (sauf si éligible UREBA)
- Activités soutenues
  - Installation de panneaux solaires thermiques (ECS et chauffage)
- Montant de l'aide
  - Hôpitaux privés : 2500 € pour max 4m<sup>2</sup> + 200 € par m<sup>2</sup> supplémentaire ; Plafond à 6000 € et 50% facture hors TVA
  - Maisons de repos et résidences services (occupants domiciliés) : 1500 € par unité de logement (pour une installation collective)



## Aides et subsides « énergie » Déduction fiscale pour investissement URE

- **Bénéficiaires**
  - Entreprises
- **Activités soutenues**
  - **limitation des déperditions d'énergie** dans les bâtiments existants;
  - limitation des pertes d'énergie par **l'isolation d'appareils, conduites, vannes;**
  - **limitation des pertes par ventilation** dans les bâtiments existants;
  - récupération de chaleur résiduelle;
  - appareils de production combinée de force et de chaleur;
  - appareils de **combustion, de chauffage, de climatisation et d'éclairage;**
  - production et utilisation d'énergie par conversion chimique, thermochimique ou biochimique de la biomasse et des déchets;
  - production d'énergie à partir des sources **d'énergie renouvelables;**
- **Montant de l'aide**
  - Les investissements qui répondent aux conditions légales donnent droit à une déduction de 13,5% de la valeur de l'investissement (MB 26/03/2014 : investissements faits en 2014, exercice d'imposition 2015)

## Outils et aides aux entreprises 16 Facilitateurs

- Réglementation PEB
- Certification PEB
- Bois-Energie pour le service public
- Biomasse-Energie pour les entreprises (Biométhanisation et Bois-Energie)
- Bois-énergie pour les ménages
- Biocarburants
- Cogénération
- Hydro-Energie
- Eolien
- Solaire Photovoltaïque
- Solaire thermique grands systèmes
- Pompes à chaleur
- Tertiaire
- Industrie
- Education-Energie
- Social

## Mesures d'accompagnement outils et aides

### Facilitateurs PEB

- Facilitateur PEB ULg (Liège)

Tél. 04/366 95 00 (permanence téléphonique les mercredi et vendredi de 9h à 12h)

E-mail: [facilitateurpeb@ulg.ac.be](mailto:facilitateurpeb@ulg.ac.be)

- Facilitateur PEB FPMs (Mons)

Tél. 065/37 44 56 (permanence téléphonique les lundi et mercredi de 9h à 12h)

E-mail: [facilitateurpeb@fpm.ac.be](mailto:facilitateurpeb@fpm.ac.be)

[www.energie.wallonie.be](http://www.energie.wallonie.be)



27

## Facilitateur URE Bâtiments tertiaires

**Pierre DEMESMAECKER**

ICEDD asbl - Institut de Conseil et d'Etudes  
en Développement Durable asbl

Boulevard Frère Orban, 4 - 5000 Namur

☎ : 081.250.480      E-mail : [pdm@icedd.be](mailto:pdm@icedd.be)



28

## Facilitateur URE Bâtiments tertiaires

- **Assistance au montage de projets** (réponse à des questions ponctuelles, relecture de CSC,...);
- Informations sur les **primes et les mécanismes de soutien** disponibles ;
- **Mission d'information** (rédactionnels, séminaires,...);
- **Mission de formation** (audits-live,...);
- Présence sur le terrain (mini-audits ou « pré-checks »)
- **Lien à double sens** entre le terrain et la direction générale de l'énergie ;
- Ils ne sont **pas une étape obligée** ;
- Leur rôle n'est **pas** de se substituer au travail du **bureau d'étude**.



## Cellule énergie de la CCW

### Formation – information – sensibilisation

- **Conférences**
- **Cours et formations**
- **Visites de chantiers**
- **Coaching d'entreprises**
- **Rédaction de documents ressources**  
Articles, notes de cours, référentiels techniques, etc.



## Cellule énergie de la CCW

### Réponses personnalisées aux questions des entrepreneurs

- Réglementation PEB
- Primes énergie, Ecopack
- Formations énergie
- Agréments PAE, PEB, Qualiwal, NRQual, etc.
- Détails constructifs
- Bâtiments exemplaires



## Mesures d'accompagnement outils et aides

### Sites internet

<http://energie.wallonie.be>

[www.energieplus-lesite.be](http://www.energieplus-lesite.be)

[www.confederationconstruction.be](http://www.confederationconstruction.be)

[www.cstc.be](http://www.cstc.be)

[www.ecopack-wallonie.be](http://www.ecopack-wallonie.be)

[www.epbd.be](http://www.epbd.be)



## Coordonnées

Salim CHAMCHAM,

Conseiller adjoint -  
Economie

Confédération  
Construction wallonne

Tél : 02/545.56.47

[salim.chamcham@ccw.be](mailto:salim.chamcham@ccw.be)

Nicolas SPIES

Conseiller Energie

Confédération  
Construction wallonne

Tél : 02/545.56.76

Email: [energie@ccw.be](mailto:energie@ccw.be)

[www.ccw.be](http://www.ccw.be)



Wallonie

