

# easyCopro

## Communication plan

D.6.1 – Mars 2018

### 1. Introduction

This document presents a general Dissemination and Communication Plan for the easyCOPRO Project in the Brussels Capital Region.

Energiris, a Brussels based citizens cooperative investing in the energy transition, is the leader of the project. Along with Brussels environment and energy administration (I.B.G.E.), Bureau Deplasse, Managimm and EasyCOGEN, they work on the main objective of easyCOPRO : to propose a fully-fledged renovation package for Brussels based condominiums to highly facilitate “open book energy performance third party financing contract.”

### 2. Communication and dissemination objectives

The global communication and dissemination objectives are:

- Share and transfer acquired knowledge from easyCOPRO
- The objective of easyCOPRO is to propose a fully-fledged renovation package for Brussels based condominiums to highly facilitate “open book energy performance third party financing contract” (called here open book EPC).

Specific communication and dissemination objectives:

#### A. Information about the process and intermediary results

To gain interest among the target groups, communication will be set out throughout the project, through:

1. Information addressing condominiums, owners and managers, representative organisations, particularly towards the buildings selected.
2. Information adapted to specific organisations and stakeholders of the energy and building sectors: non-profit organisations working on energy efficiency issues, financial institutes, building sector, ESCOs, municipalities, ...

#### B. Stakeholder involvement, capacity building and networking

All key stakeholders will be involved in the development of the project, through meetings and workshops. The following will be involved:

1. Condominiums, owners, occupants, managers or management companies, organisations representing owners or managers.



2. Non-profit organisations working on energy matters specific to condominiums, financial stakeholder, building sector (installers).
3. Local authorities and financial institutions.

### C. Promotion of EASYCOPRO results and following actions

1. Promotion of the open book EPC applied to the specific target groups (condominiums), explaining the process that led there.
2. Actions to trigger replication, in Brussels.

## 3. Target audiences and key messages

Target audience	Communication purpose Messages	Communication Tools
Condominium owners and landlords	<ul style="list-style-type: none"> <li>● EASYCOPRO - approach and aim</li> <li>● New innovated approach</li> <li>● Help and innovative tools provided</li> <li>● Possible improvements, return on investment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Direct approach (experimental sample)</li> <li>● Emailing</li> <li>● Capacity building workshops</li> <li>● Communication through partners and organisations</li> </ul>
Financial institutes, non-profit organisations, ...	<ul style="list-style-type: none"> <li>● “Brussels needs new tools for retrofitting condos and buildings”</li> <li>● What can be done to retrofit condominiums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Stakeholder meetings</li> <li>● Written communication</li> </ul>
Building sector, installers, contractors, ...	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Role to play</li> <li>● Specific expertise</li> <li>● Networking</li> <li>● New tools, organisation of chain of suppliers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Stakeholder meetings</li> <li>● Communication through partners and organisations</li> </ul>
Local authorities	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Replication</li> <li>● Show interesting results: “it works!”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Press communication</li> <li>● Presence at events, meetings</li> </ul>
General public	Awareness raising	Widespread information, IBGE media, articles in press, leaflets, ...

## 4. Communication activities planning

Deliverable	Partner involved		Due date
Political roundtable and communication package	Bruxelles Energiris	Environnement,	M12 (feb. 2019)
Midterm workshop + communication package (invitation + leaflet + demands)	Bruxelles Energiris	Environnement,	M24 (feb. 2020)
Study Visit + communication package (invitation + media).	Bruxelles Energiris	Environnement,	M36 (feb. 2021)
Final workshop + communication package (invitation + media).	Bruxelles Energiris	Environnement,	M48 (feb. 2022)
Final report	Bruxelles Energiris	Environnement,	M48 (feb. 2022)

## 5. Tools

Tools developed at local level:

### A. Promotional material

- Graphic layout
- easycopro website
- Communication through IBGE media
- Media package: press releases
- Emailing, direct or through partner organisations
- Leaflets targeting specific groups/stakeholders
- newsletters
- Specific documentations
- Powerpoint presentations

### B. Events and webinars

- 2 local capacity building workshops
- 1 Study visit



## 6. Evaluation – KPIs

Action	KPI	Success (Y/N)
website	500 visits / month	
IBGE media	8 articles	
Emailing, general and targeted	4 mailings	
Press	6 articles in local and regional press	
2 workshops	60 participants	
1 visit	60 participants	
political roundtable	60 participants	

**Note:**

All information presented in this document is subject to change throughout the project lifetime as required to adapt to project developments.







## **Financement citoyen pour la rénovation énergétique de copropriétés bruxelloises !**

Le projet **easyCOPRO** a pour objectif d'assurer la **rénovation énergétique de copropriétés bruxelloises à hauteur de 10 millions d'€ financés en partie par du capital citoyen**. Formé par la rencontre de plusieurs acteurs actifs en Région Bruxelloise, easyCOPRO associe la coopérative citoyenne ENERGIS, la société de services énergétiques easyCogen, le bureau d'experts Ph. Deplasse & associés, le syndic Managimm et Bruxelles Environnement, l'administration de l'Environnement et de l'Energie.

Des **outils standards** tels qu'un contrat de performance énergétique, audit et cahier de charge type seront développés et mis à disposition du public cible : syndic d'immeubles, copropriétaires, tiers investisseurs et développeurs de projets de transition énergétique.

Objectif : faciliter la mise en œuvre et **créer un effet multiplicateur** au sein des copropriétés.

**Esther Bollendorff, coordinatrice ENERGIS du projet** : « *easyCOPRO propose une **formule intégrée et innovante couvrant les aspects techniques et financiers** d'une rénovation énergétique. Le rôle de la coopérative ENERGIS est d'apporter le **cofinancement citoyen**. Ainsi, les copropriétaires mais aussi tout autre citoyen pourront participer à la rénovation des immeubles sélectionnés.* »

**Fanny Hellebaut, gérante du partenaire easyCOGEN, société de services énergétiques** : « *Le projet devra mobiliser un **investissement total de 10 millions d'€** pour mener des rénovations énergétiques prioritaires. Les bâtiments sélectionnés pourront bénéficier de **formules de prêt ou de tiers investisseur** permettant de mener des travaux importants en limitant totalement ou en partie l'investissement par la copropriété. Travaux qui mèneront à **des économies d'énergie baissant significativement la facture énergétique** des copropriétés sélectionnées et leur impact environnemental.* »

**Céline Frémault, Ministre bruxelloise de l'Environnement et de l'Énergie** : *Je salue la participation de l'administration régionale Bruxelles Environnement à ce projet, qui va contribuer à la **réalisation des objectifs de réduction de gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables** de la Région de Bruxelles-Capitale. Je suis convaincue que cette nouvelle initiative complètera efficacement les outils déjà mis en place par la Région tels que les primes énergie, les certificats verts, ou encore HomeGrade et le coaching énergétique gratuit du Pack Énergie à destination des entreprises et du non-marchand.*

**Les propriétaires ou syndics d'immeubles** intéressés de participer au projet easyCOPRO pourront remplir le formulaire d'inscription sur le site : [www.easycopro.be](http://www.easycopro.be)

**ENERGIRIS** est la **première coopérative d'investissement dans la transition énergétique** à Bruxelles. A ce jour, elle compte à peu près 500 coopérateurs qui ont cofinancé pour plus d'un million d'€ des installations photovoltaïques, des unités de cogénérations et chaufferies ou des mesures de régulation énergétique pour des communes, copropriétés ou PME's.

**Les personnes intéressées d'investir dans la transition énergétique** et de financer les projets de la coopérative dont ceux de easyCOPRO pourront s'inscrire sur le site d'ENERGIRIS : [www.energis.coop](http://www.energis.coop)

**Pour des renseignements supplémentaires, veuillez contacter :**



**ENERGIRIS**

easyCOGEN

**MANAGING**  
spri bvba



**BUREAU D'EXPERTS PH. DEPLASSE & ASSOCIÉS**  
BUREAU D'INGÉNIEURS CONSEILS EN TECHNIQUES SPÉCIALES DU BÂTIMENT



bruxelles  
environnement  
leefmilieu  
brussel  
.brussels



Cofinancé par le programme  
Horizon 2020 de l'Union européenne



## EasyCOPRO, vous connaissez ?

*Si les Institutions européennes sont souvent décriées pour leur lourdeur administrative, elles apportent un réel support financier aux initiatives contribuant à l'atteinte de résultats concrets dans le cadre de leurs politiques communes.*

La diminution des consommations énergétiques à court terme, et de facto de la pollution émise, est une véritable obsession tant les conséquences environnementales pourraient s'avérer dramatiques à moyen terme. Les logements collectifs vieillissants sont énergivores et ont dès lors reçu de la part des Institutions une attention toute particulière.

L'Europe a décidé de soutenir la formule easyCOPRO, qui propose un package de rénovation énergétique, financement inclus. La formule est proposée par un consortium d'experts

en matière d'économie d'énergie et de copropriété. Celle-ci est mise à disposition des copropriétés qui désirent réellement diminuer leurs charges énergétiques exorbitantes.

Si vous êtes copropriétaire dans une Résidence en Région Bruxelloise avec une chaufferie centralisée et vous désirez que votre copropriété bénéficie de cette initiative européenne, exigez de votre syndic qu'il inscrive votre Résidence via le site <https://fr.surveymonkey.com/r/easy-Copro>. Il n'y a aucun engagement, seulement la chance que votre copropriété soit sélectionnée en

fonction du potentiel d'économies d'énergies à réaliser.

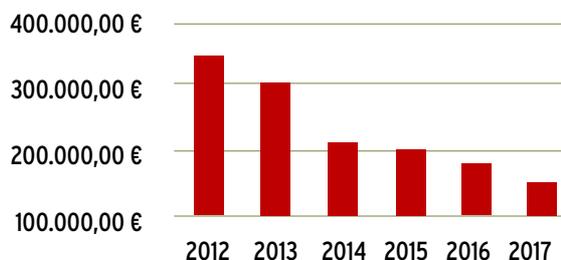
Si vous hésitez encore, nous vous joignons ci-dessous l'évolution des consommations énergétiques d'une Résidence située à Anderlecht et qui est gérée depuis 6 ans par un seul des membres « expert » du Consortium, imaginez-vous ce que cela peut donner en compagnie de 5 autres...

N'hésitez plus un seul instant et faites profiter votre Résidence de cette opportunité unique. Ce n'est que du bonus pour votre portefeuille et pour la planète ! ■

### 25% DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES EN MOINS À LA RÉSIDENCE MARIUS RENARD À ANDERLECHT !

ANNÉE	COÛT DU GAZ	KWH
2012	343.797,55 €	6.752.345
2013	311.016,69 €	6.467.880
2014	214.454,87 €	5.151.538
2015	209.903,70 €	5.134.582
2016	188.341,00 €	5.011.011

### ECONOMIE FINANCIÈRES ACP MARIUS RENARD



Cofinancé par le programme Horizon 2020 de l'Union européenne



## PUBLICATIONS DU SNPC-NEMS

### LA COPROPRIÉTÉ EN POCHE

La brochure vous offre une version plus claire des dispositions légales en matière de copropriété, en ce compris, les dernières modifications de 2011, 2012 et 2013.

En outre, les dispositions sont commentées pour en améliorer leur compréhension.

**Prix membres :**

14,30 € TVAC

**Prix non-membres :**

22,90 € TVAC

# Accélérer la rénovation durable des copropriétés

MATHIEU COLLEYN

Cette nouvelle initiative intéressera probablement quelques copropriétaires. Faute de consensus, il est souvent compliqué de faire accepter des rénovations lourdes même si celles-ci visent à l'amélioration énergétique de grands bâtiments. Fort d'un soutien financier de l'Union européenne et d'une association de l'expertise d'Energiris, coopérative spécialisée dans les rénovations énergétiques, et d'easyCOGEN, société de service, la coopérative easyCOPRO propose des projets de rénovation énergétiques de copropriété clé sur porte. Objectif: «Faciliter la mise en œuvre et créer un effet multiplicateur au sein des copropriétés.» D'où le soutien de la Région bruxelloise.

## Tiers investisseurs

Très concrètement, il s'agit d'une assistance technique et financière. «Nous proposons un plan d'actions avec des mesures énergétiques concrètes et des pistes de financement, soit via des formules de prêts ou de tiers investisseurs», explique Esther Bolderff, responsable d'Energiris, la

coopérative spécialisée en photovoltaïque et en cogénération notamment. Financée au départ par un subside européen, easyCOPRO fait appel au financement citoyen afin de développer jusqu'à 10 millions d'euros d'investissements pour 15 ou 20 copropriétés d'ici 2022, précise-t-elle. Pour répondre aux critères de l'Union européenne, il faut en effet un total de fonds levés équivalent à 15 fois le subside accordé. Quel avantage pour les tiers investisseurs? «Participer à des projets qui font sens, poursuit Esther Bolderff. Il s'agit d'accélérer la rénovation énergétique, mais également de partager les bénéfices de nos projets. Pour la troisième année consécutive, notre coopérative Energiris a pu distribuer des dividendes de 3%.» easyCOPRO entend donc atteindre les mêmes rendements.

**Participer à des projets qui font sens avec des dividendes à la clé.**

**MON ARGENT** > **IMMOBILIER**

## Accélérer la rénovation énergétique des copropriétés

07 juin 2018 11:47



©BELGA

**Le projet easyCOPRO propose des formules de rénovation énergétique clé sur porte spécialement adaptées aux copropriétés. Et cherche des investisseurs citoyens pour lever un total de 10 millions d'euros.** <sup>Le plus récent d'abord</sup>

**C**ette nouvelle initiative intéressera probablement quelques copropriétaires. Faute de consensus, il est **souvent compliqué de faire accepter des rénovations lourdes** même si celles-ci visent à l'amélioration énergétique de grands bâtiments.

Fort d'un soutien financier de l'Union européenne et de l'expertise d'Energiris, coopérative finançant la transition énergétique et d'easyCOGEN, société de services active dans le secteur des énergies durables, le projet easyCOPRO propose des plans de rénovation énergétiques clé sur porte. Objectif: *"Faciliter la mise en œuvre et créer un effet multiplicateur au sein des copropriétés."* D'où le soutien de la Région bruxelloise.

## Tiers investisseurs

Très concrètement, il s'agit d'une assistance technique et financière. *"Nous proposons un plan d'actions avec des mesures énergétiques concrètes et des pistes de financement, soit via des formules de prêts ou de tiers investisseurs"*, explique Esther Bollendorff, responsable d'Energiris, coopérative investissant notamment dans le photovoltaïque et la cogénération.

Financé au départ par un subside européen, **easyCOPRO fait appel au financement citoyen afin de développer jusqu'à 10 millions d'euros d'investissements pour 15 ou 20 copropriétés d'ici 2022**, précise-t-elle. Pour répondre aux critères de l'Union européenne, il faut en effet un total de fonds levés équivalent à 15 fois le subside accordé. Quel avantage pour les coopérateurs? *"Participer à des projets qui font sens, poursuit Esther Bolledorf. Il s'agit d'accélérer la rénovation énergétique, mais également de partager les bénéfices de nos projets. Pour la troisième année consécutive, notre coopérative Energiris a pu distribuer des dividendes de 3%."* easyCOPRO est en train de sélectionner les premiers bâtiments éligibles à ce programme d'un genre nouveau.

**Mathieu Colleyn**, Journaliste

Source: L'Echo

Votre réaction

1000

## Vivez-vous dans une commune chère?

Voici les prix de l'immobilier dans les 369 communes belges

RÉAGIR Annuler

## o Réactions

CONTENU SPONSORISÉ

^ Le plus récent d'abord

PARTNER CONTENT

### L'actualité en un coup d'œil avec nos newsletters

Mordu d'actu ou investisseur chevronné, abonnez-vous à nos newsletters.

[GÉREZ VOS NEWSLETTERS](#)

### Votre portefeuille encore plus intelligent

Avec les nouvelles fonctionnalités de l'outil portefeuille, vous suivez encore mieux vos investissements.

[CONSULTEZ VOTRE PORTEFEUILLE](#)

### Lisez L'Echo sur votre smartphone et tablette

Téléchargez gratuitement notre application.

 [Apple App Store](#)

 [Google Play Store](#)

Votre réaction

1000

[Aide](#)

[Mentions légales](#)

[Vie privée](#)

[Politique en matière de cookies](#)

[Modifier des cookies](#)

[Contacter le service client](#) [REAGIR](#) [Annuler](#) [Publicité](#) [Offres d'emploi](#)

## o Réactions

 [Facebook](#)

 [Twitter](#)

 [RSS](#)

^ [Le plus récent d'abord](#)

 [Linkedin](#)

---

Votre réaction

1000

**RÉAGIR** [Annuler](#)

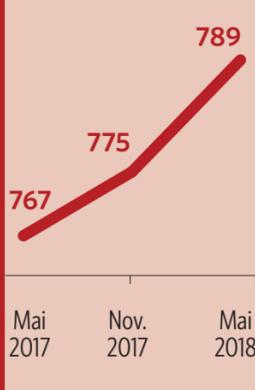
Indices et taux

Indices

INDICE SANTÉ  
(2013 = 100)



INDEX ABEX



INDICE TREVI



Les taux hypothécaires

Les taux les plus bas avec conditions (\*) (assurance-vie et incendie, compte à vue...) ou sans.  
Mensualités pour 100.000 €

Taux variables sur 20 ans

1-1-1, quotité <= 80 % Mensualité : 479,81 € (*)	1,45 % Argenta
3-3-3, quotité <= 80 % Mensualité : 482,08 € (*)	1,50 % Argenta
5-5-5, quotité <= 80 % Mensualité : 493,48 € (*)	1,75 % Bpost B.
10-5-5, quotité <= 80 % Mensualité : 505,03 € (*)	2,00 % Fed. Ass.
15-5-5, quotité <= 80 % Mensualité : 512,02 € (*)	2,15 % Argenta
20-5-5, quotité <= 80 % Mensualité : 439,86 € (*)	2,35 % Argenta

Taux fixes

10 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 886,62 € (*)	1,25 % Argenta
15 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 615,85 € (*)	1,40 % Hello bank
20 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 488,90 € (*)	1,65 % Hello bank
25 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 415,37 € (*)	1,84 % Keytrade b.
30 ans, quotité <= 80 % Mensualité : 427,31 €	3,15 % CPH

Conditions et détails [guide-espace...](#)

LE SOIR - 27.09.18

LE SOIR

lesoirimmo

Editeur responsable  
Patrick Hurbain  
Rue Royale, 100  
1000 Bruxelles

Responsable du supplément  
Paolo Leonardi  
02-225.54.92  
02-225.59.14 ou 10 (fax)  
redaction.immo@lesoir.be

Publicité  
Barbara Pantano  
02-225.55.84  
02-225.59.33 (fax)

# EasyCopro veut rajeunir les copropriétés

► Un projet commun va s'attaquer aux copropriétés bruxelloises vétustes pour réduire leurs consommations de chauffage.

► Intéressant : le citoyen peut participer à cet effort collectif.

**B**eaucoup de copropriétés à Bruxelles sont vieilles. Tellement vieilles qu'on pourrait entendre le ronronnement de leur chaudière ou le cliquetis de l'eau dans les radiateurs... en pleine journée.

C'est pour tenter de remédier à ces problèmes (et à beaucoup d'autres évidemment) qu'un projet a récemment vu le jour. Intitulé EasyCopro, son objectif est d'assurer la rénovation énergétique de copropriétés bruxelloises à hauteur de 10 millions d'euros. Jusque-là, rien d'exceptionnel, sauf que ledit projet permet aux copropriétés sélectionnées d'engager des travaux de rénovation énergétique significatifs en limitant totalement ou en partie l'investissement par la copropriété.

L'attractivité de la démarche consiste également dans la formule « all inclusive », couvrant les aspects techniques et financiers facilitant ainsi considérablement la tâche aux syndicats confrontés à un parc de logements vieillissants.

Autour de la table, on retrouve un consortium réunissant plusieurs acteurs : Energiris, première coopérative bruxelloise d'investissement dans la transition énergétique, EasyCogen, une société de services énergétiques, le syndicat d'initiative Managimm, le bureau d'experts immobiliers Deplasse & Associés et Bruxelles Environnement pour le volet public.

Actuellement, le consortium a présélectionné une douzaine de copropriétés qui comportent entre 30 et 325 appartements. Le nombre de copropriétés qui seront retenues dépend du budget de rénovation de chacune d'entre elles puisqu'on ne peut pas dépasser les 10 millions d'euros. « Nous sommes à la recherche de biens depuis le mois de mars », explique Esther Bollen-dorff, la coordinatrice du projet représentant la coopérative Energiris. « Pour l'instant, nous sommes en train d'auditer une copropriété de 175 lots à Schaerbeek. Il s'agit de rénover la chaudière mais nous proposerons également l'isolation de la façade et le placement d'éclairage led dans les communs. L'estimation des travaux est de 1,5 million. Notre but est de convaincre les copropriétaires et les syndicats d'immeuble avec un plan d'action attractif détaillant les travaux et l'investissement à réaliser. »

Inutile d'écrire que pour les copropriétaires, EasyCopro pourrait constituer une aide financière non négligeable. « Les bâtiments sélectionnés pourront bénéficier de formules de prêt ou de tiers investisseur permettant de mener des travaux importants en limitant totalement ou en partie l'investissement de la copropriété », insiste la coordinatrice du projet.

Il est intéressant de noter que le financement proviendra en partie de la coopérative citoyenne Energiris, permettant aux copropriétaires mais aussi à tout autre citoyen de participer à la rénovation des immeubles sélectionnés.

Energiris investira 2 millions



La capitale est peuplée de beaucoup de copropriétés comme celle-ci. Vieilles, elles sont souvent des passoires sur le plan énergétique. EasyCopro veut s'attaquer au problème. © D.R.

d'euros dans EasyCopro, projet qui s'appuie sur des fonds européens pour permettre à la machine de « tourner » (communication, travail d'audit...). Les 8 millions restants seront quant à eux le fruit d'un mélange entre du tiers investisseur, des prêts bancaires et des fonds propres d'une copropriété pour autant qu'elle en ait.

## Le consortium a présélectionné une douzaine de copropriétés comportant entre 30 et 325 appartements

Le consortium se donne quatre ans pour arriver à son objectif, c'est-à-dire trouver les copropriétés, signer des contrats et

démarrer les travaux. C'est long, mais il faut tenir compte des procédures administratives et autres qui peuvent prendre beaucoup (trop) de temps. Pour ce faire, des outils standard tels qu'un contrat de performance énergétique, un audit ou un cahier des charges type ont été développés et mis à disposition du public cible.

Céline Fremault, la ministre bruxelloise de l'Environnement et de l'Energie, se félicite de l'initiative. « EasyCopro va

contribuer à la réalisation des objectifs de réduction de gaz à effet de serre et de production d'énergies renouvelables de la Région de Bruxelles-Capitale, fait-elle savoir. Je suis convaincue que cette initiative complètera efficacement les outils déjà mis en place comme les primes énergie, les certificats verts ou encore HomeGrade et le coaching énergétique gratuit du Pack Énergie à destination des entreprises et du non-marchand. »

Le changement climatique implique une transition énergétique. « Remplacer le fossile par du renouvelable est devenu une nécessité. Il y a des engagements

politiques qui sont là, reste maintenant à les traduire à l'échelle nationale, régionale et locale. Il est plus que temps d'agir... », révèle-t-on chez Energiris où on ne doute pas de réunir sa part. Il y a aujourd'hui beaucoup d'argent qui dort sur des comptes d'épargne qui peut être utilisé dans des projets qui ont du sens. Quand le citoyen voit un lien direct avec sa vie de tous les jours, il est enthousiaste. »

PAOLO LEONARDI

Informations et formulaires d'inscription sont disponibles sur le site [www.easycopro.be](http://www.easycopro.be).

## initiative Trevi lance sa « marche verte »

**L**e problème lié aux (sur)coûts énergétiques dans les logements est décidément à l'ordre du jour de beaucoup de copropriétaires. Chez Trevi, on explique être quotidiennement à l'écoute de clients dont c'est même devenu le sujet de préoccupation numéro un.

C'est pourquoi le réseau d'agences a noué un partenariat avec la société Go4Green, partenaire investisseur dans la performance énergétique des bâtiments, elle-même soutenue par la banque Triodos pour le financement du partenariat. Ensemble, ces trois acteurs ont décidé d'entreprendre une « marche verte » consistant à aider les copropriétés à améliorer leur performance énergétique à raison de 10 millions d'euros.

En clair, Trevi, qui assure ne rien gagner d'autre dans le projet que l'amélioration de la satisfaction de ses clients, exposera le partenariat conclu avec Go4Green et Triodos (d'abord à Bruxelles, puis aux autres régions du pays) aux copropriétés qu'elle a en gestion au sein de son département « Trevi syndic » (800 au total). « Nous allons sensibiliser nos copropriétaires afin qu'ils améliorent la performance énergétique de leur bâtiment », explique Benoît Delrue, le porte-parole de Trevi. Ce faisant, ils doivent prendre conscience qu'ils



Améliorer l'indice PEB de son bien, c'est valoriser ce dernier en cas de location ou de revente. © P.-Y. THIENPONT.

valorisent leur patrimoine immobilier qu'ils pourront mieux vendre ou louer par la suite. C'est une manière d'avoir de meilleures cartes dans leur jeu. »

Car si tout le monde se fichait de l'indice PEB d'un bien il y a 5 ou 10 ans, ce n'est plus le cas aujourd'hui. « Les clients qui viennent désormais nous voir pour acheter ou louer sont devenus très regardants par rapport aux charges du bien qu'ils convoitent », assure à ce sujet Benoît Delrue.

En pratique, Go4Green met gratuitement à disposition de l'immeuble un cogénérateur (en gros, un moteur emballé dans un caisson étanche d'une grandeur d'1 m³ installé à côté de la chaudière) et en assure le monitoring à distance via des capteurs (la télé-métrie). Le cogénérateur transforme 1/3 du gaz qui alimente la chaudière en électricité, et 2/3 en chaleur. Grâce au monitoring en temps réel, de grandes économies sont ainsi réalisées. « Nos sources de revenus sont simples :

grâce au meilleur rendement, nous revendons l'eau chaude du chauffage et des sanitaires aux copropriétaires à un prix plus avantageux pour eux, et nous revendons également au réseau le surplus de l'électricité produite, à un prix certes mineur, mais il est compensé par les certificats verts », explique Benoît de Hollain, administrateur délégué de Go4Green.

On appelle ça du win-win-win...

PAL



# Chacun peut investir dans la transition énergétique

**INVESTISSEMENT** Un million d'euros pour une quarantaine de projets

► Depuis quatre ans, la société Energeris propose aux citoyens d'investir dans l'énergie verte.  
► Rendement à la clef.

Les panneaux photovoltaïques dont la rentabilité à sept ans est garantie pour l'instant pourraient ne plus être aussi rentables d'ici quelques années. © D.R.

Un : pour devenir « 100 % zéro carbone » en 2050, la Belgique devrait investir 300 à 400 milliards d'euros. Deux : sur leurs comptes épargne, les Belges disposent de 261 milliards. C'est sur ce double constat que s'est basé Ismaël Daoud, ingénieur civil de formation, pour lancer son projet de coopérative citoyenne, Energeris, il y a quatre ans.

## 2.000 panneaux

Le concept est simple : permettre aux citoyens d'investir leur argent dans des projets d'énergie durable au cœur de Bruxelles. De quoi ajouter sa modeste pierre à l'édifice de la transition énergétique. « Il faut passer à l'action, ça, c'est très clair », affirme Thibaut Georgin, président du conseil d'administration d'Energeris. Ce consultant en stratégie d'entreprise a choisi de mettre son savoir-faire au service de la coopérative. « Pour le moment, notre structure est assez light, on travaille bénévolement pour Energeris en plus de nos activités personnelles », explique-t-il. A la base de la coopérative, vingt fondateurs rassemblés autour de l'envie de contribuer en tant que citoyens à la transformation du modèle énergétique actuel, principalement dans les bâtiments. Depuis quatre ans, la famille s'est bien agrandie. Energeris rassemble aujourd'hui 500 coopérateurs et un capital d'un million d'euros investi dans une quarantaine de projets bruxellois. Sa principale mission : être un facilitateur financier couplé à une expertise technique et juridique.

« Une des réelles plus-values d'Energeris, c'est qu'on travaille en circuit court. Donc les citoyens peuvent voir les projets financés grâce à leur argent, et même en bénéficiaire », explique-t-il. C'est le cas pour les 2.000 panneaux photovoltaïques installés cette année dans la commune de Molenbeek sur les toits de la piscine Louis Namèche, de la salle de sports Beudin et de l'école communale Tamaris. « Un des habitants de la commune était venu me dire à quel point c'était important pour lui de pouvoir s'impliquer dans le projet de la piscine Louis Namèche où il allait depuis qu'il était enfant », se souvient Annalisa Gadaleta, ex-échevine (Ecolo-Groen) de Molenbeek. Les citoyens, dont de nombreux Molenbeekois, ont ainsi participé à hauteur d'un cinquième du montant, soit quelque 112.000 euros.

3 à 6 % de rendement

Les quatre cinquièmes restants ont été investis par la société Pando-Soltis, tiers investisseur. « C'est un système dans lequel tout le monde sort gagnant », assure Thibaut Georgin. Le tiers investisseur reste propriétaire des panneaux solaires pendant dix ans et se rembourse grâce à la revente de l'électricité excédentaire et aux certificats verts ; le citoyen qui a investi perçoit lui aussi un rendement – 3 % pour l'instant avec un plafonnement à 6 % ; de son côté, la commune bénéficie rapidement des économies d'énergie réalisées grâce aux installations sans avoir dû déboursier un centime. « Notre facture énergétique a baissé considéra-

blement, on est en autoconsommation pour ces bâtiments particulièrement énergivores et en plus on a pu louer une partie des toitures pour y installer des panneaux supplémentaires, ce qui nous rapporte 11.000 euros par an », se réjouit l'ancienne échevine.

## Le casse-tête des copropriétés

En plus de permettre aux citoyens de s'impliquer dans un projet qui leur tient à cœur, l'investissement via Energeris peut aussi débloquer des situations inextricables comme celle des copropriétés, foisonnantes à Bruxelles. « Typiquement dans une copropriété, certains propriétaires veulent investir, d'autres pas... C'est un casse-tête au niveau des prises de décisions. Alors souvent, ça stagne. Le tiers investisseur peut constituer une solution, d'autant plus si les propriétaires et habitants qui étaient prêts à investir peuvent le faire via Energeris et percevoir un rendement financier. » Un déblocageur, facilitateur, accélérateur de la transition énergétique, c'est comme ça que Thibaut Georgin aime définir Energeris. Il caresse ainsi le rêve d'investir dans la première éolienne de Bruxelles. Si les moulins à vent amènent souvent leur lot de résistances, l'investissement citoyen a déjà montré sa force en permettant aux locaux d'être actionnaires d'éoliennes citoyennes et donc d'avoir un rendement financier utile. « Ce serait symbolique évidemment mais en avoir une, financée par les citoyens de

Bruxelles, ce serait un super-projet. Il y aurait un partage du gâteau entre la commune, les citoyens et les investisseurs privés », s'enthousiasme-t-il.

Mais malgré les quarante projets auxquels Energeris a participé, Thibaut Georgin ne se voile pas la face. Il est conscient qu'il ne s'agit que de quelques marches gravées vers une véritable transition énergétique et une Région bruxelloise « zéro carbone ». Le principal écueil : ils surfent pour le moment sur les investissements très rentables et notamment ceux qui permettent de bénéficier des certificats verts accordés par la Région. Pour les travaux qui ont des rendements plus lents ou qui ne bénéficient d'aucune aide, la magie n'opère pas. L'isolation des bâtiments, cruciale d'un point de vue économie d'énergie, ne jouit que d'un très faible engouement. Même les panneaux photovoltaïques pourraient ne plus être aussi rentables d'ici quelques années : une diminution progressive des aides publiques est prévue si l'on veut éviter des « bulles » comme en Région wallonne.

Thibaut Georgin reste pourtant positif : « Ce n'est pas parce qu'on n'a pas une solution à tout qu'il ne faut pas avancer. Et on ne baisse pas les bras, on s'implique, mais ça constitue un défi. » Opérer un véritable changement au niveau énergétique et atteindre les objectifs européens ne pourra pas se faire sans une réflexion approfondie avec un maximum d'acteurs privés comme publics, à tous les niveaux de pouvoir. ■

Laura Geerts

## PROJET EUROPÉEN

### 10 millions d'euros dans les copropriétés

La coopérative a été sélectionnée par l'Europe pour son projet de rénovation énergétique de copropriétés : le projet easyCO-PRO. Près de 50 % des habitations à Bruxelles sont des copropriétés. D'ici quatre ans, 10 millions d'euros seront investis dans leur rénovation énergétique. La coopérative apportera un cinquième de ce montant et compte pour cela sur sa formule gagnante : un financement par les citoyens couplé à un tiers investisseur responsable de financer le reste des travaux et de prendre en charge l'installation. Un potentiel bol d'air pour les copropriétés bruxelloises qui se dégradent de plus en plus. Pour mener à bien le projet, Energeris a su s'entourer : easyCOPRO regroupe une société de services énergétiques, le syndicat d'immeuble Managimm, le bureau d'experts immobiliers Deplasse & Associés et Bruxelles Environnement.

L'objectif premier est de travailler sur la chaufferie des copropriétés. La coopérative mise pour cela sur un modèle de cogénération qui produit à la fois de la chaleur et de l'électricité. La copropriété Schlumberger située à Uccle en a installée une en décembre 2017, et pour le moment le bilan est positif, explique Jean Marie Pierlot : « On a pu observer un rendement élevé, surtout en été. Le chauffage a été mis en veille et la cogénération a alors fonctionné seule pour produire l'eau chaude sans qu'on ait besoin du support de la chaudière au gaz classique. »

Energeris vise aussi à aller plus loin que les systèmes de chauffage : « On veut combiner des mesures rentables avec des moins rentables pour faire de l'isolation aussi et arriver à un résultat optimal au niveau énergétique », explique Esther Bollendorff, coordinatrice du projet au sein d'Energeris. Un challenge, confesse-t-elle, mais que la coopérative citoyenne compte bien relever haut la main.

L.G.S

## La vie de nos partenaires

### SUPER FOURCHETTE : ÇA SWINGUE DANS LES ASSIETTES !

En plein cœur de Bruxelles, à quelques pas de la Place Sainte-Catherine, un petit restaurant-disquaire ouvert le midi et l'après-midi réchauffe les corps et les cœurs avec une cuisine réconfortante et gourmande et enchante les âmes avec une sélection de labels indépendants. Quand la musique nourrit autant que les plats.

Imaginez. Il est midi. Vous hésitez. Vous avez faim et l'envie de vous faire plaisir avec une vraie cuisine. D'un autre côté, vous écoutez la même playlist en boucle depuis bien trop longtemps mais vous n'avez jamais le temps de flâner chez votre disquaire... Heureusement, Super Fourchette est là pour vous sauver ! Super Fourchette, c'est un lieu à mi-chemin entre la cuisine et la musique, pour les mélomanes et les fins gourmets. On y mange local et gourmand et on y swingue local et indépendant.

#### Qu'est-ce qu'on mange ?

Dans la cuisine qui prolonge la salle de restauration s'affaire Marie-Eve Tijou. Elle y concocte des assiettes qui réussissent l'audacieux pari d'allier la finesse à la gourmandise. « J'ai longtemps travaillé dans l'Horeca. Ici, je cuisine ce que je veux, c'est-à-dire ce que j'aime. On travaille avec des produits locaux et de saison. » La carte change tous les deux ou trois jours au gré des livraisons des producteurs et laisse aux habitués qui ont rapidement pris possession des lieux la surprise de découvrir ce qu'ils vont pouvoir manger. « Au début, je pensais changer la carte toutes les semaines mais en réalité je suis les arrivées de légumes. C'est plutôt



amusant de revoir sans cesse ce qu'on va proposer » sourit-elle.

#### Des platines sous les assiettes

Super Fourchette, c'est aussi un lieu de découverte musicale. L'objectif est de donner une visibilité aux petits groupes et labels indépendants dans un lieu qui n'est pas exclusivement dédié à la musique. La sélection va de la pop au rock psychédélique en passant par le post punk et le hip

hop. « Ici aussi, on propose ce qu'on aime. C'est très éclectique mais ce qui rassemble tous les artistes que nous proposons, c'est leur approche DIY de la production musicale » explique Charlotte Bonamour qui officie dans la salle. Vinyles et cassettes audio sont en vente dans le resto et peuvent être écoutés sur place.

Pour ceux qui ne craignent pas de renverser leur verre ou leur soupe, les tables d'écoute, joliment fabriquées sur mesure, permettent d'écouter sa musique tout en mangeant. On n'aura pas peur du côté résolument rétro avec les tables à cassettes, qui promettent une plongée en enfance... ou celle de nos parents. Bientôt une table à platines, encore en cours de fabrication, permettra de varier encore les plaisirs musicaux.

#### Super dimanche

Tous les deuxièmes dimanches du mois, c'est branle-bas de combat chez Super Fourchette qui organise les Super Dimanches. Au programme brunch et concerts. Les concerts ont lieu à partir de 16h, des groupes locaux ou en tournée viendront faire découvrir en live les albums en vente toute l'année dans le resto-disquaire.

#### Pour en savoir plus :

Ouvert du mardi au samedi, de 12h à 17h  
Rue des Hirondelles, 3 à 1000 Bruxelles  
[www.facebook.com/superfourchette/](http://www.facebook.com/superfourchette/)