

Formation
Bâtiment Durable :
Aides et freins pour les
rénovations
performantes
Bruxelles Environnement

**MECANISME ADAPTE DU TIERS-INVESTISSEUR EN
RENOVATION DE LOGEMENTS COLLECTIFS**

Patrick LEEMANS

GO4GREEN SA



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

IBGE - INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Objectif(s) de la présentation

- L'approche de la rénovation en copropriétés (bâti existant) est très spécifique : le *Trias Energetica* (idéal) ne fonctionne pas (bien)
- Le « tiers-investisseur » doit avoir les mains dans le cambouis!
- La confiance entre la copropriété et le tiers-investisseur passe par une bonne gestion de l'information



Plan de l'exposé

- Pourquoi l'approche de la rénovation en copropriétés est-elle tellement compliquée ?
- Comment faire approuver un projet de rénovation énergétique dans une copropriété?
- Quel rôle peut jouer le « tiers-investisseur » ?
- Comment optimiser les bénéfices pour le client ?



Pourquoi l'approche de la rénovation en copropriétés est-elle tellement compliquée ?

- Pas de décideur unique (syndic, CC, AG)
- Parties communes <> privatives
- Rationalité <> politique (vote chaotique en AG)
- Majorité spéciale (75%) pour gros investissements
- ...



Conséquences de cette complexité

- Les copropriétaires veulent des gains assez immédiats
- Ils privilégient des investissements faibles à retour rapide
- Ils n'investissent pas eux-mêmes pour le futur

Il faut offrir aux copropriétaires des gains pour les inciter à améliorer l'enveloppe de leur immeuble



Comment faire approuver un projet énergétique en copropriété

- Budget quinquennal et appels de fonds
- Minimiser l'appel de fonds et obtenir le meilleur impact sur le budget des dépenses annuelles
- Composition des occupants (propriétaires <> locataires; jeunes <> personnes âgées)
- Convaincre chaque niveau des acteurs (syndic, CC, AG si nécessaire)



Quel rôle peut jouer un tiers-investisseur ?

Rôle traditionnel

- Garantie de performance et financement
- Limitation ou réduction de l'appel de fonds initial
- Remboursement de l'investissement sur les économies
- Limitation des risques techniques

Malheureusement, coûteux et lourd administrativement, et méfiance des ACP



Quel rôle peut jouer un tiers-investisseur ?

Solution spécifique go4green

- Financement sans taux d'intérêt
- Limitation ou réduction de l'appel de fonds initial
- Gestion complète des risques techniques (avec support par télérelevé)
- Ajout de la cogénération (gaz) pour booster les économies (aux frais de go4green)

*Vente de chaleur utile et offre de l'électricité
(communs uniquement)*



Solution spécifique go4green : différences avec consommation habituelle d'énergie

Financement classique avec chauffagiste	go4green
Suivi réactif	Suivi proactif (gestion par télérelevé)
Modifie réglages selon demandes des occupants	Consignes claires (refus si inconfort individuel)
Conseils d'améliorations techniques	mesures de sensibilisation suite à comptabilité énergétique
Basé sur combustible	Basé sur chaleur utile réellement consommée dans l'immeuble
Gestion du projet par le syndic	Gestion complète du projet par go4green
	Prime 'bonus' obtenue



Engagement de go4green pour optimiser le fonctionnement de la chaufferie

- La chaleur utile vendue est analysée pour être en ligne avec les degrés-jour => droite de régression linéaire
- Le problème du combustible (donc du rendement des chaudières) est celui du tiers-investisseur seul
- L'électricité des communs cédée à l'ACP rapport d'autant plus que la cogénération tourne, ce qui est profitable aux deux parties
- Les équipements sont maintenus en omnium, ce qui assure un matériel de qualité et bien maintenu

Confiance du client sur le long terme



Comment optimiser les bénéfices pour le client?

Résultats concrets : ACP Nations

- 1050 Bruxelles (face à l'hippodrome de Boisfort)
- 118 appartements
- 12.200 m² de superficie
- Construction :
- Chaufferie au mazout de plus de 30 ans



Comment optimiser les bénéfices pour le client?

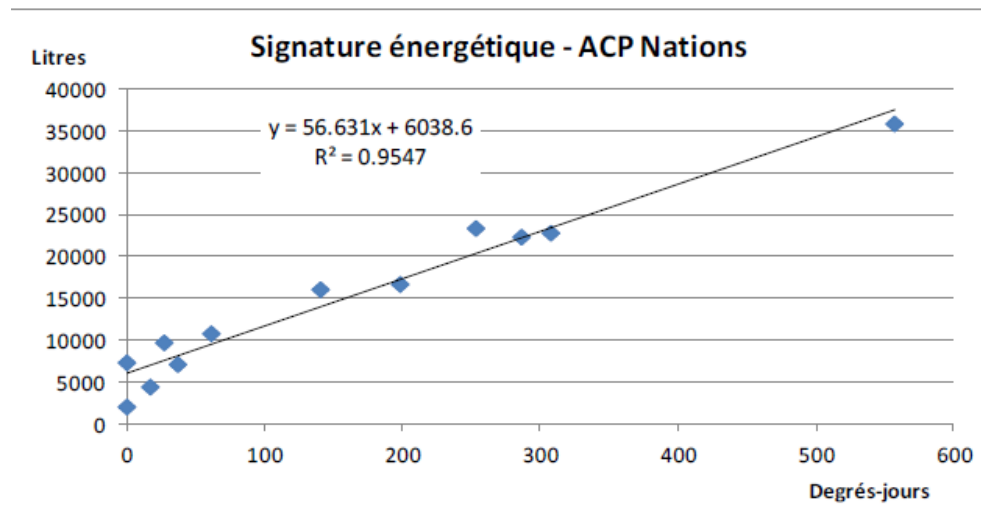
Résultats concrets : ACP Nations

- Rénovation :
 - ▶ Passage au gaz
 - ▶ Nouvelles chaudières à condensation
 - ▶ Cogénération à condensation
 - ▶ Nouveau circuit hydraulique
 - ▶ Nouvelle régulation



Résultats concrets : exemple de l'ACP Nations

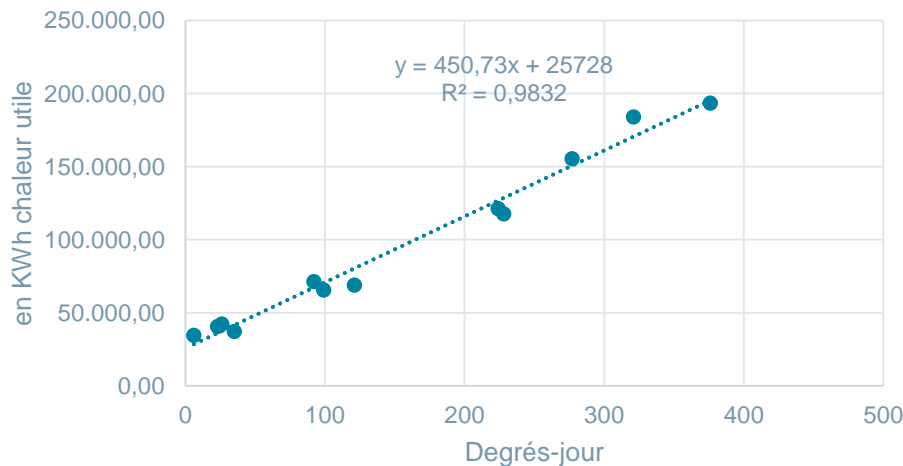
- Consommations énergétiques normalisées avant rénovation:
 - ▶ Chauffage/ECS 1.926.300 kWh (mazout)
 - ▶ Électricité des communs 99.000 kWh
- Rendement thermique saisonnier de l'ordre de 85%
 - ▶ Chaleur utile 1.637.355 kWh



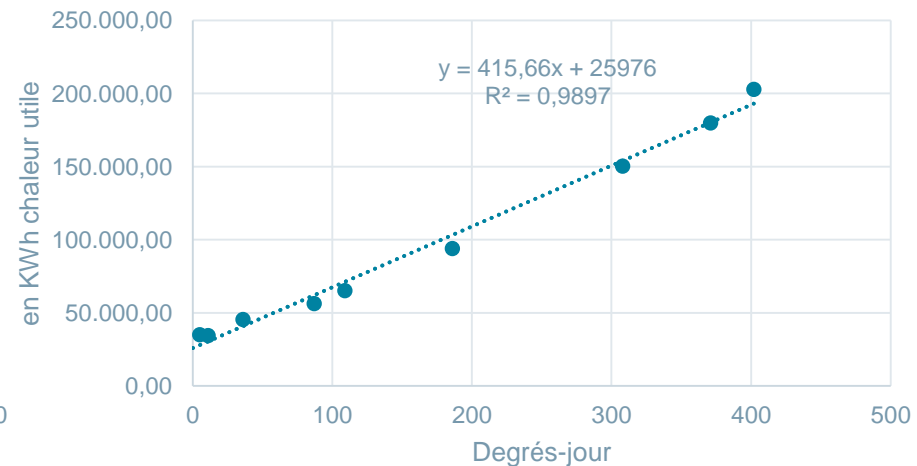
Résultats concrets : exemple de l'ACP Nations

- Consommations normalisées chaleur utile après rénovation:
 - ▶ Chaleur utile année 1 1.367.539 kWh
 - ▶ Chaleur utile année 2 1.328.022 kWh

Signature énergétique du Bâtiment - 2014



Signature énergétique du Bâtiment - 2015



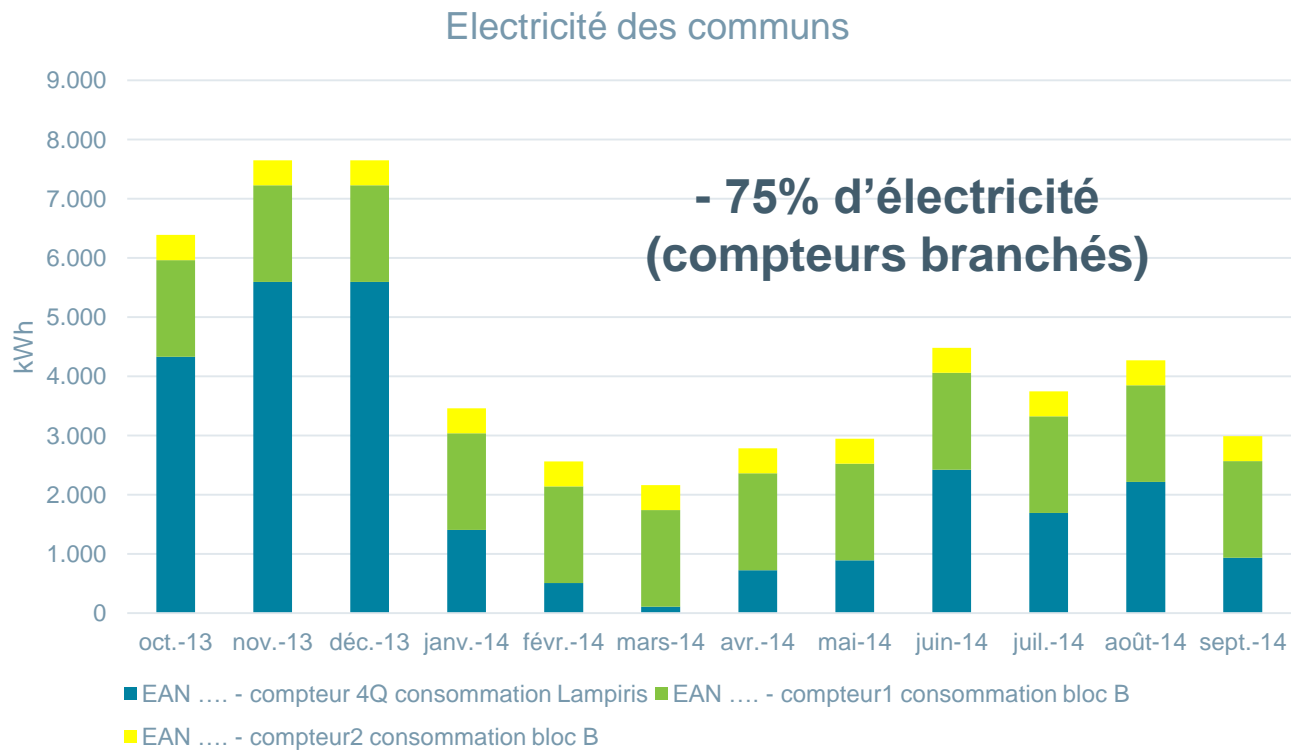
- 20% de chaleur utile



Résultats concrets : exemple de l'ACP Nations

- Électricité des communs après rénovation:

(bloc B non branché sur la cogénération jusque début 2015)



Ce qu'il faut retenir de l'exposé

- Les gains thermiques sont majoritairement obtenus sur le suivi et la sensibilisation des occupants
- Les gains sur l'électricité des communs sont très importants proportionnellement aux gains thermiques
- Le nombre d'heures de fonctionnement de la cogénération est boosté par le suivi à distance (alarmes, ratios, etc.)
- Une convention win-win et la comptabilité énergétique assurent la sérénité avec le client



Contact

Patrick LEEMANS

Fonction(s) : Administrateur-Délégué go4green SA

: 0475/890.780

E-mail : patrick.leemans@go4green.be

