



SECRETARIAT GENERAL

Wallonie

DEPARTEMENT DU  
DEVELOPPEMENT DURABLE

# AVIS D'INITIATIVE

2017/008509



Cellule autonome d'avis  
en Développement durable

SG / Cellule autonome d'avis  
en Développement durable

Service public  
de Wallonie

26 AVR. 2017

## Avis d'initiative relatif au Plan Energie-Climat 2030 : renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments publics

Destinataire :

Ministre du Budget, de la Fonction publique, de  
la Simplification administrative et de l'Énergie  
Christophe LACROIX

Date de remise de l'avis :

26 avril 2017

La Cellule autonome d'avis en Développement durable (CAADD) peut « adresser d'initiative à chaque ministre, toutes suggestions susceptibles, sur le plan du développement durable, d'atteindre les objectifs visés, d'accroître l'efficacité des moyens engagés, d'améliorer le fonctionnement des services de l'administration et d'optimiser les impacts économiques, environnementaux et sociaux de l'action du Gouvernement » (article 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 octobre 2013 modifié par l'arrêté du 20 novembre 2014) . La CAADD travaille en toute autonomie et assume l'entière responsabilité de ses avis d'initiative.

<http://spw.wallonie.be>  
N° Vert : 1718 (Informations générales)



SECRETARIAT GÉNÉRAL

Place Joséphine-Charlotte 2, B-5100 Namur (Jambes) • Tél. : 081 32 13.11 • Fax : 081 32 16 00

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>5</b>
<b>DU SECTORIEL AU TRANSVERSAL</b> .....	<b>6</b>
CADRE STRATÉGIQUE WALLON .....	6
o <i>Déclaration de Politique régionale</i> .....	6
o <i>Plan Marshall 4.0</i> .....	6
o <i>Alliance Emploi-Environnement construction durable</i> .....	6
o <i>Plan Air-Climat-Energie 2016-2022</i> .....	7
o <i>Stratégie wallonne de rénovation à long terme 2017</i> .....	7
DÉVELOPPEMENT D'UNE STRATÉGIE IMMOBILIÈRE CONCERNANT LES BÂTIMENTS PUBLICS .....	8
<b>DU LOCAL AU GLOBAL</b> .....	<b>9</b>
AGENDA 2030 DES NATIONS UNIES – OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	9
<b>VERS UN BIEN-ÊTRE OPTIMAL POUR TOUS</b> .....	<b>10</b>
<b>DU COURT TERME AU LONG TERME</b> .....	<b>11</b>
CRITÈRES DE PRIORISATION DES INVESTISSEMENTS .....	11
o <i>Disponibilité des données</i> .....	11
o <i>Optimisation de la demande d'espace</i> .....	11
o <i>Contractualisation</i> .....	12
<b>DE L'INFORMATION À LA MOBILISATION</b> .....	<b>13</b>
PARTENARIATS POUR LE FINANCEMENT .....	13
o <i>Comparaison des modalités de financement</i> .....	13
o <i>Standardisation des contrats</i> .....	13
o <i>Bonnes pratiques en matière de contrats de performance énergétique</i> .....	13

## INTRODUCTION

Le plan Energie-Climat 2030 fait actuellement l'objet d'une première phase de consultation citoyenne (du 13 mars au 30 avril 2017) portant sur l'état des lieux de la politique existante en Wallonie en matière de climat et d'énergie. Il s'agit de susciter les réactions et de permettre aux différentes parties prenantes d'exposer aux autorités compétentes wallonnes leurs visions sur la politique actuelle en matière d'énergie et de climat et sur la manière dont devrait évoluer, selon elles, le système énergétique à l'horizon 2030, 2040 et 2050. Cinq volets sont abordés :

1. Efficacité énergétique ;
2. Climat et développement des énergies renouvelables ;
3. Intégration des marchés du gaz & de l'électricité ;
4. Recherche & Innovation ;
5. Transport/Mobilité

Complémentairement à l'avis général 2017/008110 sur le Plan Climat-Energie 2030, la Cellule autonome d'avis en Développement durable (CAADD) souhaite apporter sa contribution quant à l'efficacité énergétique des bâtiments publics. Deux questions soumises à la consultation des parties prenantes ont retenu son attention :

- Quelles sont les mesures les plus efficaces (existantes ou innovantes) pour réduire la consommation des bâtiments publics ?
- Comment développer davantage le marché des contrats de performance énergétique en Wallonie ? Quel devrait être le rôle des pouvoirs publics en la matière ?

**Encadré : la rénovation énergétique des bâtiments,  
préoccupation majeure du Conseil fédéral du Développement durable**

Un groupe de travail (GT) 'Financement de la Transition' a été créé au sein du Conseil fédéral du Développement durable (CFDD), sous la présidence des Prof. van Ypersele et Bauler. Ce GT a décidé de s'intéresser en premier lieu au financement de la rénovation énergétique. Trois séminaires ont été mis sur pied pour traiter tour à tour du financement par un tiers investisseur<sup>1</sup>, de la rénovation énergétique et des groupes précarisés<sup>2</sup>, et de l'impact des mesures fiscales et des subsides<sup>3</sup> sur la rénovation énergétique.

Le CFDD a également fait réaliser une étude relative aux modalités de financement de la rénovation énergétique des bâtiments publics et formule une série de recommandations pour assurer des investissements dans la rénovation énergétique des bâtiments publics<sup>4</sup>. Cette étude a été présentée lors du Forum annuel du CFDD intitulé 'Accélérer la transition énergétique' qui s'est tenu le 16 mars 2017.

---

<sup>1</sup> CFDD, [Le tiers-investisseur : deux tiers de la solution ? Des modes de financement innovants pour la rénovation énergétique des bâtiments](#), colloque du 26 mai 2016, Bruxelles.

<sup>2</sup> CFDD, [Une maison sobre en énergie. Uniquement pour qui peut se le permettre ?](#), séminaire sur la rénovation énergétique et les groupes précarisés, séminaire du 28 juin 2016, Bruxelles.

<sup>3</sup> CFDD, [Fiscalité et subsides : entraves ou accélérateurs de la transition énergétique ? Le potentiel de la fiscalité et des subsides pour la rénovation énergétique des bâtiments](#), séminaire du 9 septembre 2016, Bruxelles.

<sup>4</sup> TRACTEBEL en collaboration avec EY – SuMA CONSULTING – KENTER, [Financement de la rénovation énergétique des bâtiments remplissant une fonction publique](#), rapport pour le compte du CFDD, 24 février 2017, 68p.

## RECOMMANDATIONS

Des stratégies de rénovation immobilière de large envergure sont nécessaires pour parvenir à d'importantes réductions d'émissions de gaz à effet de serre et faire un pas de plus vers une société pauvre en carbone en 2050.

La CAADD se concentre sur des recommandations à trois niveaux pour les bâtiments publics, l'analyse étant détaillée dans la suite du présent avis :

**1. Stratégie de rénovation à long terme 2017 :**

Pour réduire la consommation des bâtiments, notamment publics, la CAADD recommande que la nouvelle version de la Stratégie de rénovation à long terme s'inspire des stratégies repérées comme *best practices* par le Joint Research Centre de la Commission Européenne<sup>5</sup>.

**2. Stratégie immobilière régionale pour les bâtiments publics :**

La CAADD recommande que le nouveau Plan Climat-Energie 2030 inclue parmi ses mesures l'élaboration d'une stratégie immobilière régionale incluant

- une base de données centralisée relative aux bâtiments publics ;
- une optimisation de la demande de postes de travail par zone ;
- des engagements relatifs aux investissements et performances à atteindre à partir d'une analyse du portefeuille de bâtiments publics et des critères de priorisation.

**3. Partenariats pour le financement de la stratégie immobilière :**

La CAADD propose de :

- soumettre à l'avis du Conseil wallon de la fiscalité et des finances un examen comparatif de modalités de financement pour faire face aux besoins d'investissement liés à l'adoption d'une stratégie immobilière d'envergure pour les bâtiments publics régionaux ;
- recourir à des modèles contractuels standardisés pour réduire les coûts de transaction dans les montages juridico-financiers et s'inspirer d'expériences d'autres niveaux de pouvoir en matière de contrats de performance énergétique.

---

<sup>5</sup> JOINT RESEARCH CENTRE, [Synthesis report on the assessment of Member States' building renovation strategies](#), 2016, 125p.

## DU SECTORIEL AU TRANSVERSAL<sup>6</sup>

### Cadre stratégique wallon

#### ○ Déclaration de Politique régionale

Dans la Déclaration de Politique régionale 2014-2019, l'efficacité énergétique des bâtiments publics est évoquée à plusieurs reprises.<sup>7</sup>

#### ○ Plan Marshall 4.0

Le quatrième axe du Plan Marshall 4.0<sup>8</sup> vise à soutenir l'efficacité, la transition énergétique et l'économie circulaire avec un financement à hauteur de 1,1 milliard d'euros sur la période 2015-2019.

La mesure IV.1 visant à assurer l'efficacité énergétique des bâtiments prévoit notamment la création de mécanismes de financement pour favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments du secteur public et du secteur non-marchand (action IV.1.3).

#### ○ Alliance Emploi-Environnement construction durable

Adopté en octobre 2016, le deuxième plan pluriannuel 2016-2019 de l'Alliance Emploi-Environnement (AEE) 'construction durable'<sup>9</sup> vise à réduire la facture énergétique de la Wallonie et son impact sur le climat en soutenant ses entreprises, en créant des emplois, et en améliorant le confort de ses habitants.

L'AEE compte 36 actions structurées en quatre axes. Les actions 2 et 3 de l'axe I de même que les actions 30, 31, 32 et 33 de l'axe III contribuent à l'objectif de renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments publics<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup> L'analyse de cette dimension consiste à prendre en compte simultanément les impacts d'une législation sur les piliers du développement durable (économique, social et environnemental). Elle implique également de vérifier les liens du projet de décision avec les autres politiques wallonnes. Ce faisant, on limite le risque d'une vision 'en silo', susceptible d'occasionner des contradictions entre les politiques, et l'on renforce les synergies.

<sup>7</sup> WALLONIE, [Déclaration de Politique régionale 2014-2019](#), pp. 89 et 101.

« Plus particulièrement, pour améliorer les efforts des entreprises, du secteur non marchand et des pouvoirs publics, le Gouvernement veillera à :

- *dédicacer les recettes de la mise aux enchères de quotas de CO<sub>2</sub> au développement de systèmes de tiers-investissement et de services énergétiques (ou équivalents) destinés à financer des travaux d'économie d'énergie dans les bâtiments publics régionaux et locaux, (...), sur base d'un engagement mutuel entre la Région et l'emprunteur concerné ;*
- *systématiser les audits et la comptabilité énergétique réellement mesurée des bâtiments publics afin d'améliorer leur gestion et donner la priorité aux mesures d'économie d'énergie les plus rentables » (...)*
- *poursuivre une gestion dynamique des bâtiments publics et des bureaux, accessibles aux usagers, innovante et respectueuse du développement durable, en visant la performance énergétique et en soutenant les synergies entre les diverses autorités publiques, par exemple, par des centrales d'achats ou des implantations communes. »*

<sup>8</sup> A cela s'ajoutent encore le Plan d'Action Efficacité Énergétique (selon la [Directive EE 2012/27/UE](#)), le Plan *Nearly zero-energy buildings* (selon la [Directive PEB 2010/31/EU](#)) ou encore le Plan SER (Sources d'énergie renouvelable, selon la [Directive SER 2009/28/CE](#)).

<sup>9</sup> WALLONIE, [Alliance Emploi-Environnement 'construction durable'- plan pluriannuel 2016-2019](#), 2017, 97p.

<sup>10</sup> Axe I : définir les normes et références applicables aux constructions/rénovations durable :

Les éléments d'analyse et de recommandation du présent avis pourraient nourrir les travaux de ces actions de l'AEE.

○ **Plan Air-Climat-Energie 2016-2022**

Les mesures de l'Alliance Emploi-Environnement sont reprises dans le Plan Air-Climat-Energie (PACE 2016-2022)<sup>11</sup> (avec aussi des mesures hors Alliance). Il y a notamment :

- la mesure B08 prévoyant de définir un cadre pour les contrats de performance énergétique;
- la mesure B19 sur le financement de l'efficacité énergétique.

○ **Stratégie wallonne de rénovation à long terme 2017**

L'article 4 de la directive EU 2012/27/EU sur l'efficacité énergétique impose l'élaboration depuis avril 2014 d'une stratégie de rénovation à long terme mise à jour tous les trois ans.

Une première version de la stratégie wallonne accompagnait le Plan National d'Action en Efficacité Energétique présenté à la Commission européenne en 2014. Cependant, selon le Joint Research Centre<sup>12</sup> de la Commission Européenne, cette première stratégie dérogeait trop (à l'instar d'autres stratégies analysées) aux critères imposés par l'article 4 de la directive pour pouvoir être considérée comme une stratégie en tant que telle. Des bonnes pratiques sont pointées dans le rapport et pourraient inspirer le Gouvernement wallon pour la mise à jour de sa stratégie.

- 
- Action 2 - définir un cadre pour les 'contrats de performance énergétique' pour encourager les pouvoirs régionaux et locaux à y recourir, tout en renforçant les compétences des PME wallonnes dans ce domaine ;
  - Action 3 – définir, mettre à jour et communiquer sur la 'stratégie régionale de rénovation à long terme' ;
- Axe III : stimuler la réalisation de projets de construction / rénovation durable
- Action 30 – lancer un nouveau programme de rénovation des bâtiments publics : les projets financés par un nouvel 'UREBA Exceptionnel' s'inscriront dans la démarche volontaire de type 'Accords de branche simplifiés' qui sera mise en œuvre également pour les pouvoirs locaux et le secteur non-marchand et auront pour objet de soutenir les investissements liés aux systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à partir d'énergie renouvelable ;
  - Action 31 – créer un mécanisme de financement pour favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments : proposer un mécanisme de financement via des prêts à taux zéro auprès des pouvoirs locaux et des acteurs du non-marchand afin de financer des investissements en efficacité énergétique ;
  - Action 32 – assurer une gestion énergétique dynamique des bâtiments publics : les autorités publiques chargées de la gestion d'un parc de bâtiment de grande taille seront encouragées à adopter une gestion énergétique dynamique de leur parc par la mise en place d'une comptabilité énergétique accompagnée de l'installation de compteurs intelligents ;
  - Action 33 – rénover les bâtiments publics régionaux sur le plan énergétique : les audits énergétiques déjà réalisés alimenteront un plan de rénovation des bâtiments gérés par le SPW. L'inventaire intégré des bâtiments du SPW sera aussi poursuivi, fournissant une image précise de l'état de son parc immobilier et de ses consommations. Au niveau des organismes d'intérêt public, l'action consistera à analyser les potentielles rénovations des bâtiments dont ils sont propriétaires, dans la limite des crédits à leur disposition via leur dotation.

<sup>11</sup> AGENCE WALLONNE DE L'AIR ET DU CLIMAT, [Plan Air Climat Énergie 2016-2022](#), 2016, 102p.

<sup>12</sup> JOINT RESEARCH CENTRE, [Synthesis report on the assessment of Member States' building renovation strategies](#), 2016, 125p.

### **Développement d'une stratégie immobilière concernant les bâtiments publics**

- Parmi les instruments évoqués ci-dessus, ne figure pas de véritable stratégie immobilière concernant les bâtiments publics ou remplissant une fonction publique.
- Une telle stratégie nécessite<sup>13</sup> :

- **un inventaire centralisé** des données pour obtenir une vision précise de l'état des bâtiments<sup>14</sup>, de leur performance énergétique et de leur taux d'occupation ;  
En effet, la Cour des Comptes avait fustigé dans un rapport datant de 2014 l'absence d'inventaire consolidé notamment en matière de biens immeubles du Service public de Wallonie.<sup>15</sup>

Par ailleurs, l'étude Tractebel et consorts précitée souligne que :

*« bien que les informations nécessaires soient gérées numériquement par différents pouvoirs publics, elles ne peuvent pas actuellement être regroupées en une sorte de passeport immobilier et ID énergétique avec les données nécessaires pour parvenir à une politique immobilière (du moins par niveau de pouvoir) »<sup>16</sup>*

- **une répartition du portefeuille** immobilier en différents segments :
  - bâtiments à supprimer du portefeuille,
  - bâtiments pour lesquels des mesures de petite envergure (*recommissioning*) et des mesures simples avec des délais de rentabilisation courts sont nécessaires,
  - bâtiments nécessitant une approche d'ensemble et un master plan énergétique,
  - bâtiments en mauvais état requérant une rénovation énergétique substantielle ;
- **une analyse** du portefeuille immobilier et une identification des besoins pour mieux comprendre la rentabilité, le taux d'occupation, la composition des coûts et des besoins d'investissement ;
- **un planning** et un échéancier précis.

---

<sup>13</sup> TRACTEBEL en collaboration avec EY – SUMA CONSULTING – KENTER, [Financement de la rénovation énergétique des bâtiments remplissant une fonction publique](#), rapport pour le compte du CFDD, 24 février 2017, pp.31-32 et 52.

<sup>14</sup> L'étude recommande de réaliser pour les (grands) bâtiments des mesures de l'état conformément à la norme néerlandaise NEN 2767 en matière de mesure de l'état. Elle permet de mesurer d'une façon objective et uniforme la qualité physique d'éléments de construction et d'installation de bâtiments et / ou d'infrastructures.

<sup>15</sup> COUR DES COMPTES, [La gestion des inventaires au sein du Service public de Wallonie](#), rapport de la Cour des Comptes au Parlement wallon, août 2014, p.5. Le rapport portait sur les inventaires des biens meubles et immeubles.

<sup>16</sup> TRACTEBEL en collaboration avec EY – SUMA CONSULTING – KENTER, [Financement de la rénovation énergétique des bâtiments remplissant une fonction publique](#), rapport pour le compte du CFDD, 24 février 2017, p.16.



**DU LOCAL AU GLOBAL<sup>17</sup>*****Agenda 2030 des Nations Unies – objectifs de développement durable***

- Comme l'indique la page de garde du présent avis, le Plan Energie-Climat 2030 pourrait potentiellement contribuer (indirectement) à plusieurs objectifs de développement durable (ODD)<sup>18</sup> :
  - ODD 7 : garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable ;
  - ODD 9 : bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation ;
  - ODD 12 : établir des modes de consommation et de production durables ;
  - ODD 13 : prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions ;
  - ODD 17 : renforcer les moyens de mettre en œuvre le Partenariat mondial pour le développement durable et le revitaliser.

---

<sup>17</sup> S'intéresser à l'intégration verticale, implique d'examiner les multiples niveaux de gouvernance dans lesquels le projet de décision s'insère. Ceci permet de s'assurer de la cohérence entre politiques à différents échelons d'une part et de soutenir une solidarité internationale d'autre part.

<sup>18</sup> NATIONS UNIES, Agenda 2030, [\*Objectifs de développement durable – 17 objectifs pour transformer le monde\*](#), adoptés le 25 septembre 2015.

Les 17 objectifs se déclinent ensuite en cibles précisant les ambitions.

**VERS UN BIEN-ÊTRE OPTIMAL POUR TOUS<sup>19</sup>**

Améliorer l'efficacité énergétique dans les bâtiments publics, c'est aussi donner un signal à d'autres acteurs, dont les citoyens, notamment en ce qui concerne le niveau du retour sur investissement qu'une telle approche permet par une baisse des consommations.

---

<sup>19</sup> A travers l'équité intra-générationnelle on apporte une attention particulière aux risques de pauvreté, aux inégalités ainsi qu'à toutes les formes de discrimination en termes de droits fondamentaux. L'on considère que l'impact d'un projet est favorable s'il améliore l'accès à ces droits et réduit des disparités sociales, démographiques ou géographiques. Sous cette dimension, l'objectif est de vérifier que le projet de décision améliore bien la cohésion sociale et l'accès à une vie digne pour les générations actuelles.

## DU COURT TERME AU LONG TERME<sup>20</sup>

### Critères de priorisation des investissements

#### ○ Disponibilité des données

Les efforts en matière d'inventaire pourraient être récompensés :

*« Une variante consiste à utiliser l'analyse préalable comme critère de priorisation. Dans ce cas, les moyens disponibles vont en priorité aux bâtiments qui ont fait l'objet de cette analyse. »<sup>21</sup>*

#### ○ Optimisation de la demande d'espace

Lors du Forum annuel du CFDD<sup>22</sup>, un orateur soulignait que les normes d'occupation sont assez variables et ont des répercussions sur la consommation énergétique calculée par poste de travail : les chiffres de 13,5 m<sup>2</sup> comme surface moyenne occupée par les fonctionnaires belges fédéraux contre 10 m<sup>2</sup> (moyenne européenne) et 8 m<sup>2</sup> dans le privé ont été mentionnés<sup>23</sup>.

Utiliser plus efficacement l'espace est possible si la gestion est moins fragmentée :

*« Vous pouvez le faire notamment par le biais d'une 'gouvernance multi-niveaux' de bâtiments publics dans une zone. Des bâtiments du même type (par exemple, administration) de différentes autorités (par exemple, Province et administration communale) sont souvent relativement proches les uns des autres dans une ville ou région. Identifiez la possibilité d'une utilisation commune d'un espace inexploité en termes de superficie ou de temps. »<sup>24</sup>*

Une telle gestion pourrait être encouragée en conditionnant certains efforts à l'obtention de moyens :

<sup>20</sup> C'est une solidarité dans le temps qui est visée à travers l'équité inter-générationnelle. A ce niveau, il convient d'être particulièrement attentif aux conséquences graves et/ou irréversibles d'une politique ou encore à la présence de risques et d'incertitudes difficiles à évaluer. Dans cette optique, vérifier le recours à la prospective et à l'évaluation prend tout son sens. Au travers de cet exercice, la finalité est de veiller à la disponibilité des ressources à long terme, afin qu'elles puissent répondre aux besoins des générations futures.

<sup>21</sup> Idem, p.45.

<sup>22</sup> CONSEIL FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, [Accélérer la transition énergétique](#), Forum annuel du CFDD, Bruxelles, 16 mars 2017.

<sup>23</sup> En Belgique, la matière est régie par l'[Arrêté royal du 10 octobre 2012 fixant les exigences de base générales auxquelles les lieux de travail doivent répondre \(PDF, 112KB\)](#) (articles 8 et 9).

La norme NF X 35-102 recommande de façon précise les dimensions des espaces de travail en bureau et un espace minimum de :

- 10 m<sup>2</sup> pour 1 personne seule ;
- 11 m<sup>2</sup> par personne dans un bureau collectif (soit 22 m<sup>2</sup> pour 2 personnes ou 33 m<sup>2</sup> pour 3, etc.) ;
- 15 m<sup>2</sup> par personne dans un espace collectif bruyant (si les tâches nécessitent des communications téléphoniques par exemple).

Pour la France, voir :

CONSEIL DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT, [Responsabilisation de l'occupant sur la base d'un coût à l'occupant ou au service](#), Les Thématiques du Conseil de l'immobilier de l'Etat, fiche 3, mars 2015.

<sup>24</sup> TRACTEBEL en collaboration avec EY – SUMA CONSULTING – KENTER, [Financement de la rénovation énergétique des bâtiments remplissant une fonction publique](#), rapport pour le compte du CFDD, 24 février 2017, p.46.

*« Une utilisation efficace des moyens de rénovation suppose une optimisation préalable de la demande de bâtiments / d'espace. La mesure proposée consiste à soumettre l'utilisation de moyens de rénovation énergétique (condition nécessaire) à une analyse préalable de la demande d'espace et de biens immobiliers en vue d'une optimisation. »<sup>25</sup>*

○ **Contractualisation**

Les engagements des services publics à améliorer à moyen ou long terme les performances énergétiques des bâtiments de leur portefeuille devraient être repris dans leur contrat de gestion ou le contrat d'administration.

---

<sup>25</sup> TRACTEBEL en collaboration avec EY – SUMA CONSULTING – KENTER, [Financement de la rénovation énergétique des bâtiments remplissant une fonction publique](#), rapport pour le compte du CFDD, 24 février 2017, p.46.

## DE L'INFORMATION À LA MOBILISATION<sup>26</sup>

### **Partenariats pour le financement**

#### ○ **Comparaison des modalités de financement**

La rénovation énergétique des bâtiments devra se faire selon un rythme soutenu et des standards élevés. Cela nécessitera de disposer de moyens financiers importants, alors que les acteurs publics comme privés sont actuellement frileux en matière d'investissement. Une étude<sup>27</sup> a été menée par City Invest sur différents dispositifs de financement dont celui du tiers investisseur et des contrats de performance énergétique. Il serait utile de tirer des conclusions de cette étude pour définir les dispositifs les plus appropriés.

#### ○ **Standardisation des contrats**

Un des problèmes soulevés par les contrats de performance énergétique réside dans leurs coûts de transaction élevés en raison de l'établissement des cahiers de charges et contrats spécifiques. S'agissant de modalités contractuelles telles que *leasing* opérationnel, *Energy Service Agreement* ou de *Energy Supply Contracting*, droit de superficie, etc., l'étude Tractebel et consorts précitée marque sa préférence pour des formules de contrats standardisés :

*« veillez à ce que ces contrats soient d'une qualité suffisante (ou élevée), à ce qu'ils soient périodiquement adaptés aux conditions changeantes du marché et à ce qu'ils soient connus et utilisés par les services publics responsables de l'efficacité énergétique dans leurs bâtiments »<sup>28</sup>.*

#### ○ **Bonnes pratiques en matière de contrats de performance énergétique**

Moins de dix contrats de performance énergétique ont été passés jusqu'à ce jour en Belgique alors que le marché est prêt. Citons quelques exemples desquels on pourrait tirer des enseignements en vue du développement de ce type de partenariats avec le secteur privé :

- Au fédéral, Fedesco (désormais intégré à la Régie des bâtiments) dispose d'une expérience en la matière.
- En Flandre, la Vlaamse energiebedrijf<sup>29</sup> ou l'Agentschap innoveren en ondernemen<sup>30</sup> ont déjà recouru à ce mécanisme contractuel.

<sup>26</sup> La mobilisation des parties prenantes (société civile, acteurs économiques, pouvoirs publics) est passée au crible de l'analyse. En fonction du projet concerné, des modalités d'information, de consultation ou de partenariat peuvent avoir du sens. Plus généralement, ce sont les processus pour atteindre les objectifs du projet qui sont soumis à analyse. Cette mobilisation vise à stimuler la responsabilité sociétale de tous les acteurs concernés par le projet, en amont et/ou en aval du projet de décision.

<sup>27</sup> CITY INVEST, [Increasing capacities in Cities for innovating financing in energy efficiency – a review of local authority innovative large scale retrofit financing and operational models](#), décembre 2015, 231p.

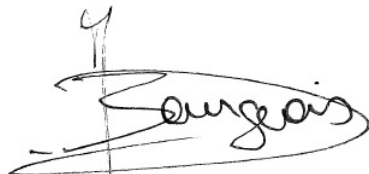
<sup>28</sup> TRACTEBEL en collaboration avec EY – SUMA CONSULTING – KENTER, [Financement de la rénovation énergétique des bâtiments remplissant une fonction publique](#), rapport pour le compte du CFDD, 24 février 2017, p.28.

<sup>29</sup> [Vlaamse energiebedrijf \(VLE\)](#).

<sup>30</sup> [Agentschap innoveren en ondernemen \(VLAIO\)](#).

- En Région de Bruxelles Capitale, le programme NRClick adopté en février dernier pourrait être instructif.
- Dans la province de Liège, RenoWatt<sup>31</sup> est un projet visant à stimuler la rénovation énergétique des bâtiments et à créer des emplois durables.


Pour la Cellule autonome d'avis  
en Développement durable,



Marie BOURGEOIS, Experte



Julien PIÉRTART, Expert



Françoise WARRANT, Experte

---

<sup>31</sup> [Site web du projet RENOWATT.](#)

Le projet RENOWATT a fait l'objet d'une présentation lors du colloque du CFDD, [Le tiers-investisseur : deux tiers de la solution ? Des modes de financement innovants pour la rénovation énergétique des bâtiments](#), colloque du 26 mai 2016, Bruxelles.

A cette date, onze entités participaient à Renowatt dont les villes de Liège, Verviers, Oupeye, Seraing, le Centre Hospitalier Régional de Huy (premier client payant). D'autres entités s'apprêtaient à rejoindre la centrale de marchés.

Le projet est composé de 4 pôles de bâtiments : sports, écoles, centres culturels et bibliothèques, hôpitaux.

Soulignons que l'accent a été fortement placé sur les clauses sociales (réflexion menée avec la CSC, la FGTB, le Forem, Construform, SAW-B) afin de lutter contre le dumping social.

La sélection des bâtiments a pris un mois, en ce compris l'estimation du potentiel énergétique de chaque bâtiment. En date du 26 mai 2016, sur les 37 Mio € de travaux engagés TVAC (dont 64% pour des travaux d'isolation), les résultats se chiffraient comme suit :

- Economies d'énergies : -34%
- Temps de retour sur investissement : 21 ans.