

Énergie et copropriétés : la solution easyCOPRO



Co-funded by the
Horizon 2020 programme
of the European Union



INTRODUCTION

Joël Solé – Bruxelles Environnement

Directeur de la division Energie, air, climat et bâtiments durables



PRÉSENTATION DU PROJET EASYCOPRO

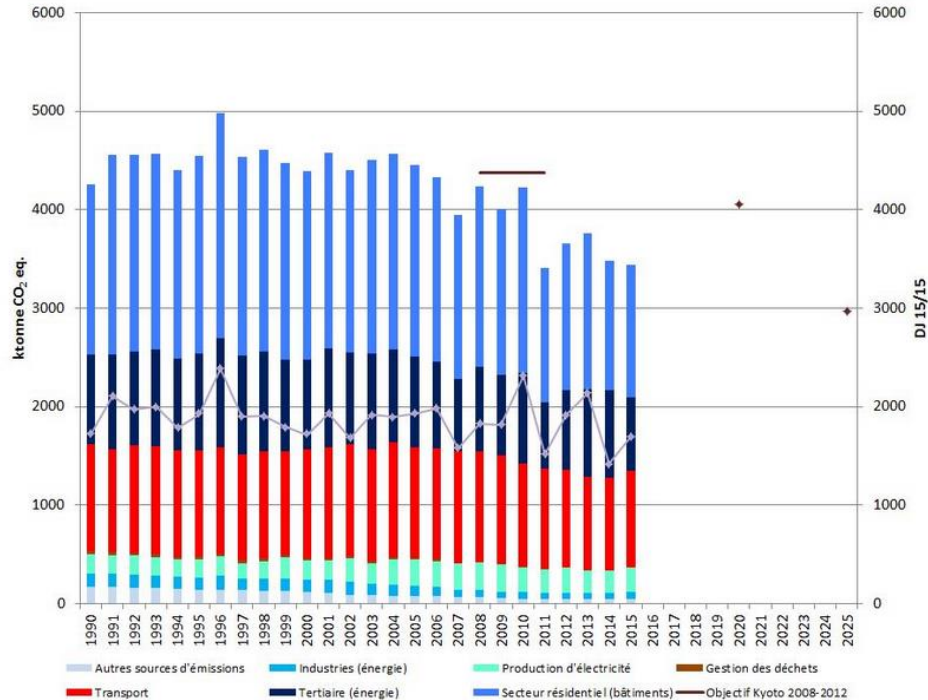
Esther Bollendorff - ENERGIRIS



Triple défi !



Source : Bruxelles Environnement, Dpt planification air, climat et énergie, inventaire du 15 avril 2017



- **Le secteur du logement est à la source de 61% des émissions de la RBC.**
- **La prise de décisions en copropriété est critique.**
- **Financer la transition énergétique nécessite le développement de mécanismes de financements innovants.**



easyCOPRO : c'est quoi ?

- *Programme de **rénovation énergétique des copropriétés bruxelloises** à hauteur de 10 millions d'euros.*
 - *Formule complète de la **prise en charge technique** au **financement** du projet.*
 - *Financement innovant incluant une **coopérative citoyenne**.*
 - *Développement d'un **Contrat de Performance Energétique (CPE)** et présentation du Plan d'Action en Assemblée Générale.*
 - ***Suivi** des travaux et maintenance des installations.*
-
-
-



easyCOPRO : c'est qui ?

- **ENERGIRIS**, *une coopérative citoyenne*
- **Watt Matters**, *une société de services énergétiques*
- **Bureau d'Experts Deplasse**, *un bureau d'études*
- **Managimm**, *un syndic bruxellois*
- **Bruxelles Environnement**, *l'administration de l'environnement*

ENERGIRIS

WM
watt matters.

MANAGIMM
sprl bvba



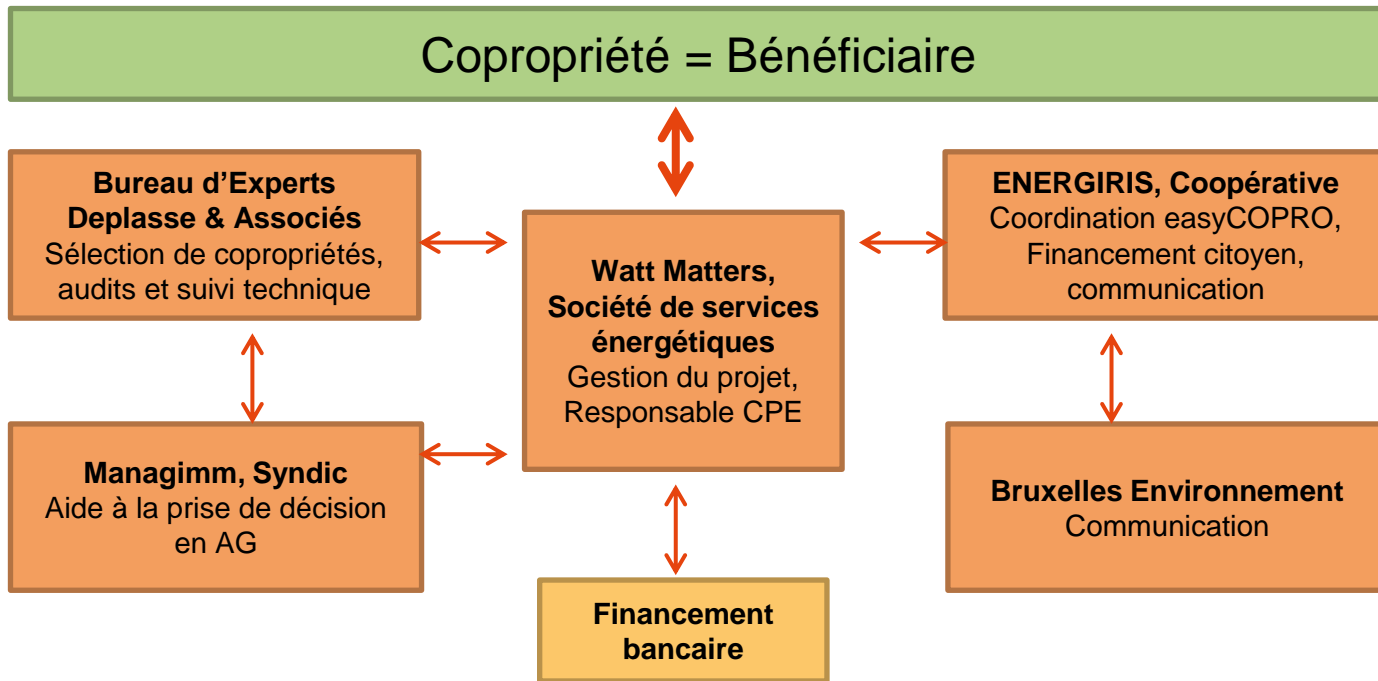
BUREAU D'EXPERTS PH. DEPLASSE & ASSOCIÉS



**bruxelles
environnement**
.brussels



Qui fait quoi ?





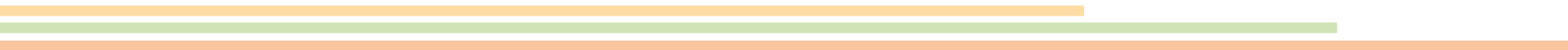
Phasage

Phase 2:

- *Appels d'offres et **sélection d'entreprises** pour exécution des travaux.*
- ***Suivi des travaux** et ensuite des **performances énergétiques** des installations tout au long de la durée du contrat afin de mesurer les économies d'énergie prévues par le CPE.*

En continu:

- ***Communication** sur le projet et **dissémination** des résultats pour garantir la réplique du modèle en Région bruxelloise et au-delà.*





Les spécificités d'easyCOPRO

- *Audit **gratuit** si signature du CPE.*
 - *CPE permet d'**autofinancer** (partiellement ou entièrement) les travaux grâce aux économies d'énergie.*
 - *La solution financière combine du **tiers investissement, prêts bancaire et citoyen** ainsi que des fonds propres.*
 - ***Innovation financière** aussi grâce au cofinancement citoyen qui permet de mobiliser l'épargne des citoyens et de leur donner un rendement raisonnable.*
-
-
-



SESSION 1 : ORGANISATION TECHNIQUE, JURIDIQUE ET FINANCIÈRE

Fanny Hellebaut – Watt Matters

Thomas Deville - Bureau d'experts Deplasse

easyCOPRO : principes de base



- Objectif ? **faciliter** l'amélioration de la performance énergétique pour les **copropriétés** bruxelloises
- Proposition ? le contrat de performance énergétique (**CPE**) avec Watt Matters
- Comment ?

Audit énergétique

- Identification d'un mix de mesures rentables et faisables
- Remboursé à 100%

Auteur de projet

- Watt Matters = auteur de projets de A à Z
- ACP = Maître d'ouvrage = transparence

Prêteur – Tiers investisseur

- Taux fixe + assurance emprunt
- Durée 10 ans extensible à 14 ans
- Remboursement variable (selon économie d'énergie)
- Responsabilisation Watt Matters

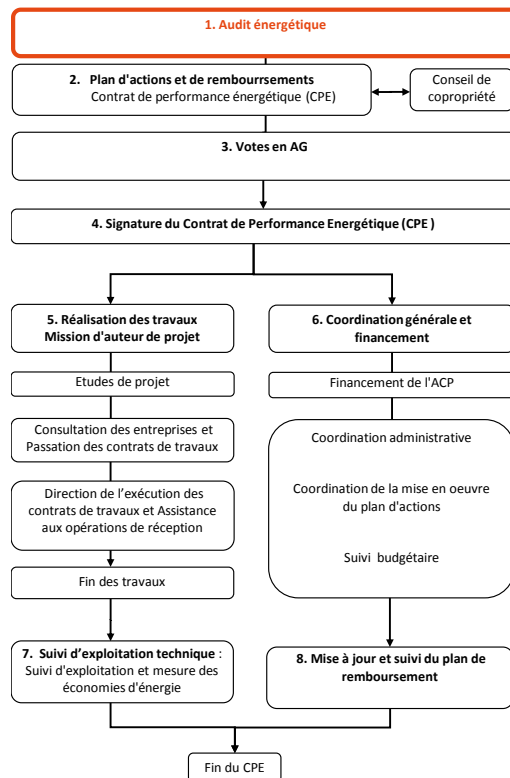
Suivi d'exploitation

- Suivi des performances
- Objectif : réduire la durée remboursement



easyCOPRO : étapes par étapes

En détaillé



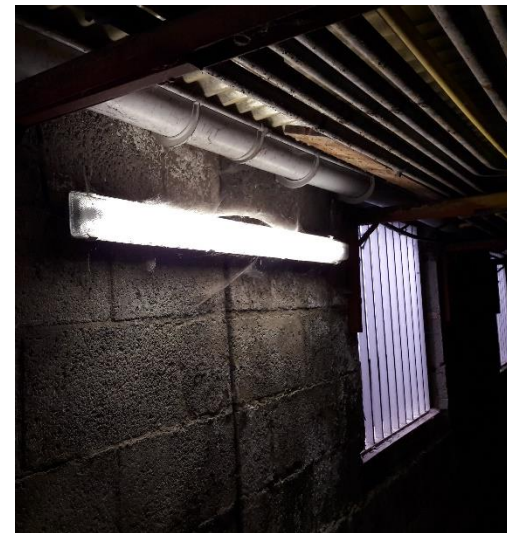


1. Audit énergétique

- Audit énergétique financé par l'ACP mais remboursable:
 - à 50% par les primes énergie Région Bruxelloise (méthodologie standard)
 - à 50% par easyCOPRO si mise en place d'un CPE
- Audit énergétique = recherche des pistes d'économie d'énergie
 - Enveloppe (murs, sol, toiture, fenêtres)
 - Chauffage & Eau Chaude Sanitaire
 - Eclairage des communs
- Pour chaque action envisagée
 - Estimation de l'investissement [€]
 - Estimation de l'économie d'énergie annuelle [€/an]
 - Temps de retour sur investissement [an]

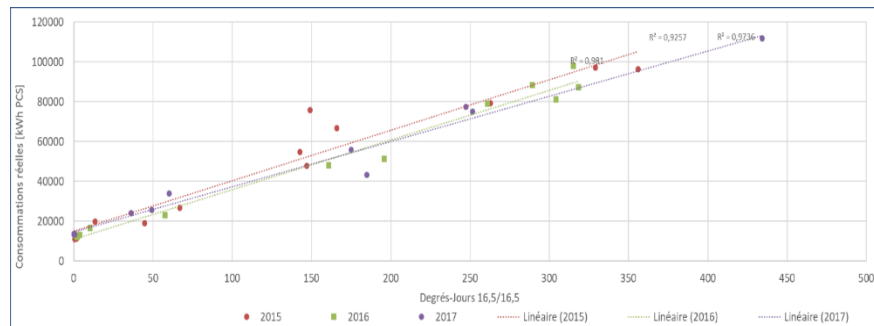
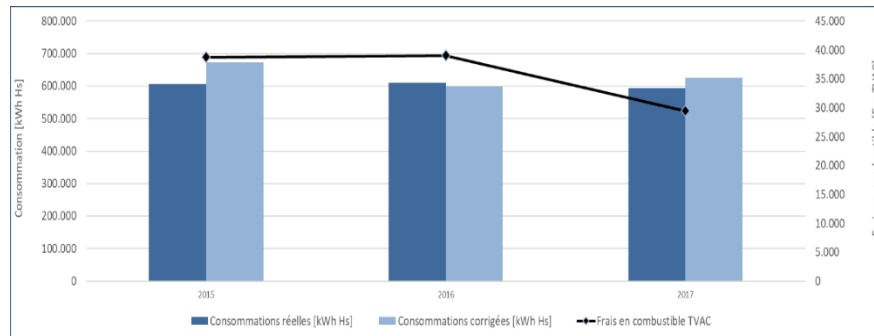
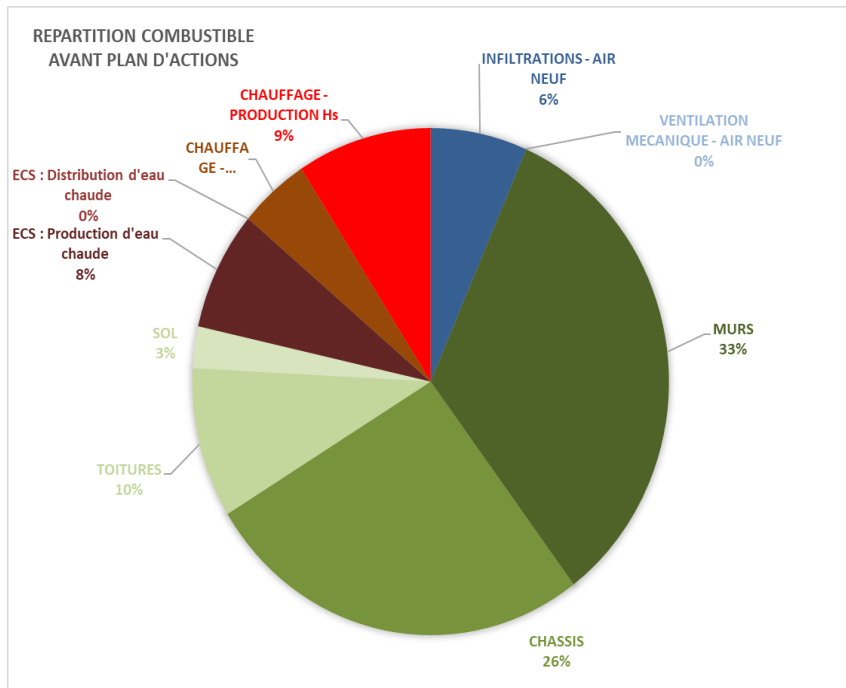


1. Audit énergétique





1. Audit énergétique





1. Audit énergétique

Famille	N°	Description de la mesure	Economie de COMBUSTIBLE	Economie d' ELECTRICITE	Economie financière annuelle TVAC	TRAVAUX	Primes IBGE	TRS prime ibge inclus
			[kWh Hs/an]	[kWh/an]	[€/an]	TVAC	€	[ans]
Enveloppe	1	MUR 1 - soubassements	99 590		6 387	180 999	67.050 €	21,1
Enveloppe	2	MUR 2 - étages	541 916		34 753	865 517	320.625 €	18,5
Enveloppe	3	TOITURE 1 - Toiture inclinée 12è	28 580		1 833	49 290	24.800 €	16,5
Enveloppe	4	TOITURE 2 - Toiture terrasses 9è	7 744		497	33 390	3.600 €	67,7
Chauffage	5	Rénovation complète de la chaufferie	320 333	25 000	45 648	296 800	5.200 €	7,2
Chauffage	6	Mise en conformité de l'installation de chauffage				122 536	9.600 €	
ECS	6	Isolation de la boucle ECS	7 917		508	10 653	0 €	23,7
Ventilation	7	Diminution des Infiltrations	597		38		0 €	
Ventilation	8	Installation de ventilation double-flux	90 243		5 787	966 720	0 €	186,3
Eclairage	9	LEDs PARKING		12 460	2 262	9 915	0 €	4,6
Eclairage	10	LEDS Cage escalier parkings		3 217	584	3 244	0 €	5,8
Eclairage	11	Installation de détecteurs de présence dans les parkings		4 346	789	11 130	0 €	15,7
Renouvelables	12	Installation de panneaux photovoltaïques		6 000	4 820	22 154	21.200 €	4,6
Renouvelables	13	Installation de capteurs solaires thermiques	64 156		4 114	74 200	16.400 €	16,3
Renouvelables	14	Cogénération	- 100 214	30 937	13 374		0 €	
			1.060.863	81.961	121.393 €	2.646.548 €	468.475 €	



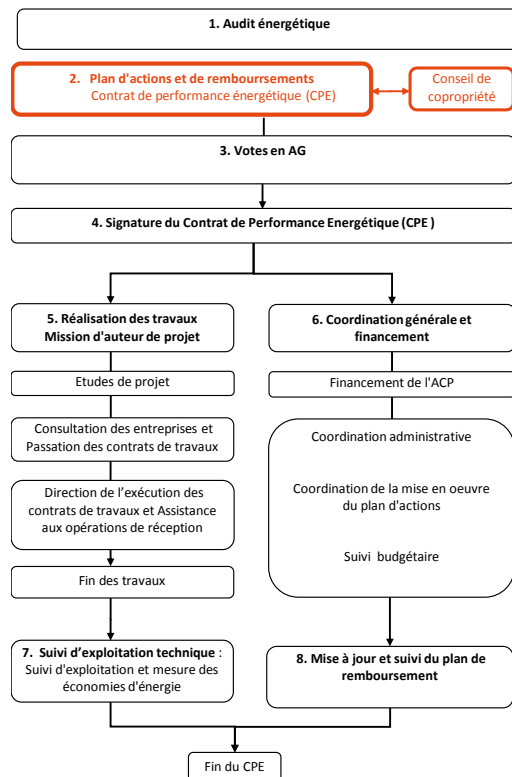
1. Audit énergétique

Famille	N°	Description de la mesure	Economie de COMBUSTIBLE	Economie d' ELECTRICITE	Economie financière annuelle TVAC	TRAVAUX	Primes IBGE	TRS prime ibge inclus
			[kWh Hs/an]	[kWh/an]	[€/an]	TVAC	€	[ans]
Enveloppe	1	MUR 1 - soubassements	99 590		6 387	180 999	67.050 €	21,1
Enveloppe	2	MUR 2 - étages	541 916		34 753	865 517	320.625 €	18,5
Enveloppe	3	TOITURE 1 - Toiture inclinée 12è	28 580		1 833	49 290	24.800 €	16,5
Enveloppe	4	TOITURE 2 - Toiture terrasses 9è	7 744		497	33 390	3.600 €	67,7
Chauffage	5	Rénovation complète de la chaufferie	320 333	25 000	45 648	296 800	5.200 €	7,2
Chauffage	6	Mise en conformité de l'installation de chauffage				122 536	9.600 €	
ECS	6	Isolation de la boucle ECS	7 917		508	10 653	0 €	23,7
Ventilation	7	Diminution des Infiltrations	597		38		0 €	
Eclairage	9	LEDs PARKING		12 460	2 262	9 915	0 €	4,6
Eclairage	10	LEDs Cage escalier parkings		3 217	584	3 244	0 €	5,8
Renouvelables	14	Cogénération	- 100 214	30 937	13 374		0 €	
			906.463	71.614	105.883 €	1.572.344 €	430.875 €	



easyCOPRO : étapes par étapes

En détaillé





2. Plan d'actions et de remboursements Contrat de performance énergétique (CPE)

Conseil de
copropriété

Prise en compte de plusieurs paramètres :

- Potentiel d'économie d'énergie des actions d'amélioration identifiées par l'audit
- Contrainte de faisabilité des travaux (permis urbanisme, difficulté technique, situation juridique, temporalité, ...)
- Coûts et bénéfices de actions d'amélioration
- Situation financière ACP : disponibilité en fonds propres, capacité et/ou volonté de remboursement

→ *Proposition d'un plan d'action optimal : réaliste et ambitieux*

- Combiner des mesures à faible temps de retour (ex: remplacement de chaudières) et des mesures à plus long temps de retour (ex : isolation de façade)
- Permettre un remboursement du prêt pour les investissements sur une période de 10 à 14 ans.

Plan d'actions et de remboursements ACP XYZ



1. Investissements à financer

TVAC

TVAC Primes déduites

1.640.000 €

345.000 €

1.295.000 €

Famille	N°	Description de l'APE	Coût des travaux TVAC	Primes	Investissement TVAC net de primes
Chauffage & ECS	1	Rénovation complète de la chaufferie	300.000 €	5.000 €	295.000 €
Chauffage & ECS	2	Mise en conformité installation de chauffage	120.000 €	10.000 €	110.000 €
Chauffage & ECS	3	Isolation de la boucle ECS	10.000 €	- €	10.000 €
Eclairage	4	LEDs PARKING	10.000 €	- €	10.000 €
Renouvelables	1	Cogénération	- €	- €	- €
Enveloppe	2	Toitures terrasse	30.000 €	5.000 €	25.000 €
Enveloppe	3	MUR 1 - soubassements	210.000 €	5.000 €	205.000 €
Enveloppe	4	MUR 2 - étages	960.000 €	320.000 €	640.000 €

2. Financement via fonds propres ACP

445.000 €

445.000 €

dont avance sur primes à recevoir

345.000 €

dont apport du fonds de réserve

100.000 €

3. Financement via Prêt

1.195.000 €

3.1 Prêt PHASE 1

Montant

1.195.000 €

Taux

4,9%

Durée

10

Grand total à rembourser

1.540.000 €



4. Economies d'énergie

- 1.020.000 €

5. Paiements de l'ACP sur la durée du contrat

par lot /mois

par lot / trimestre

5.1. Remboursement du prêt par économie d'énergie

55 €

165 €

1.020.000 €

5.2. Remboursement du prêt par copropriétaires

28 €

84 €

520.000 €

5.3. Frais d'exploitation annuels spécifiques easyCOPRO

8 €

23 €

140.000 €

Prestations suivi administratif easyCOPRO

Prestations suivis techniques easyCOPRO (mesures et rapportage selon PMV)

Contrôle de maintenance des systèmes

Plan d'actions et de remboursements ACP XYZ



1. Investissements		à financer	TVAC	TVAC Primes déduites	
			1.640.000 €	345.000 €	
				1.295.000 €	
Famille	N°	Description de l'APE	Coût des travaux TVAC	Primes	Investissement TVAC net de primes
Chauffage & ECS	1	Rénovation complète de la chaufferie	300.000 €	5.000 €	295.000 €
Chauffage & ECS	2	Mise en conformité installation de chauffage	120.000 €	10.000 €	110.000 €
Chauffage & ECS	3	Isolation de la boucle ECS	10.000 €	- €	10.000 €
Eclairage	4	LEDs PARKING	10.000 €	- €	10.000 €
Renouvelables	1	Cogénération	- €	- €	- €
Enveloppe	2	Toitures terrasse	30.000 €	5.000 €	25.000 €
Enveloppe	3	MUR 1 - soubassements	210.000 €	5.000 €	205.000 €
Enveloppe	4	MUR 2 - étages	960.000 €	320.000 €	640.000 €

2. Financement via fonds propres ACP

	445.000 €	445.000 €
dont avance sur primes à recevoir		345.000 €
dont apport du fonds de réserve		100.000 €

3. Financement via Prêt

		1.195.000 €
3.1 Prêt PHASE 1		
	Montant	1.195.000 €
	Taux	4,9%
	Durée	10
Grand total à rembourser		1.540.000 €

4. Economies d'énergie

	-	1.020.000 €
--	---	--------------------

5. Paiements de l'ACP sur la durée du contrat

	par lot / mois	par lot / trimestre	
5.1. Remboursement du prêt par économie d'énergie	55 €	165 €	1.020.000 €
5.2. Remboursement du prêt par copropriétaires	28 €	84 €	520.000 €
5.3. Frais d'exploitation annuels spécifiques easyCOPRO	8 €	23 €	140.000 €

Prestations suivi administratif easyCOPRO

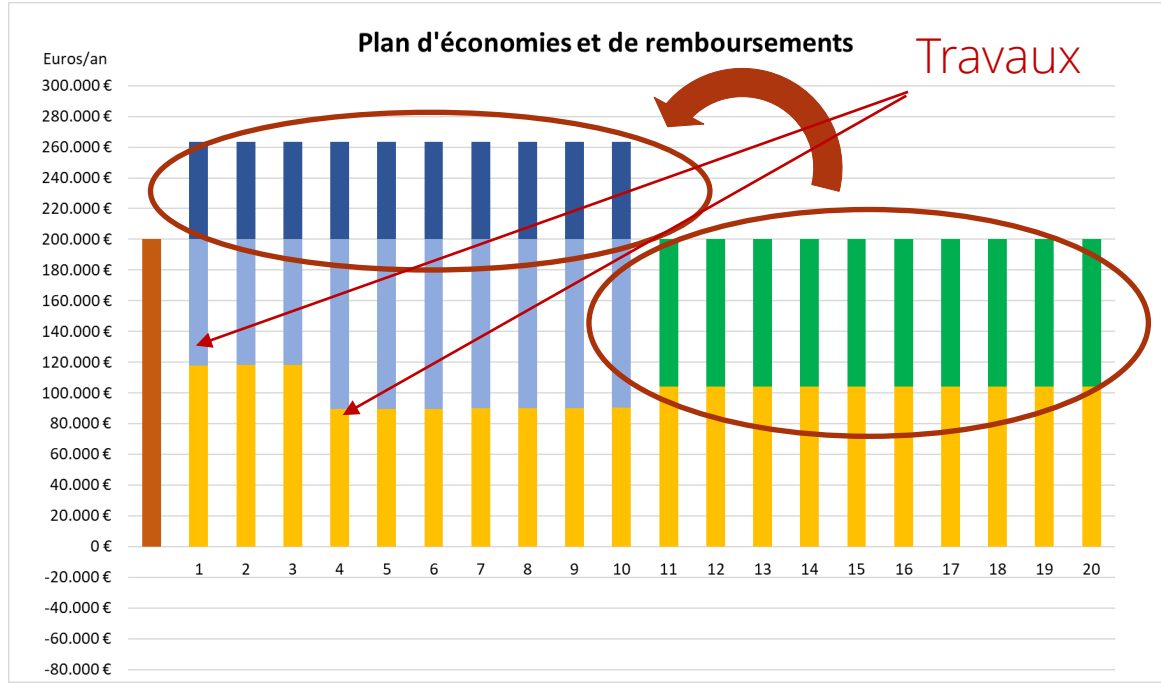
Prestations suivis techniques easyCOPRO (mesures et rapportage selon PMV)

Contrôle de maintenance des systèmes



2. Plan d'actions et de remboursements Contrat de performance énergétique (CPE)

Conseil de
copropriété



■ Budget énergie

■ Remboursement via économie d'énergie

■ Remboursement via copropriétaires

■ Economie d'énergie pour ACP



2. Plan d'actions et de remboursements Contrat de performance énergétique (CPE)

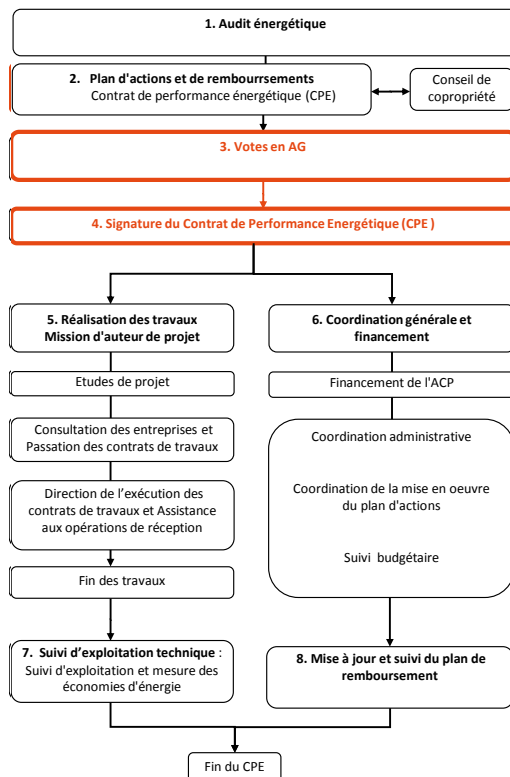
Conseil de
copropriété

- *CPE = Contrat de performance énergétique entre*
 - L'ACP
 - *Commande les travaux : maître d'ouvrage des travaux (propriétaire)*
 - *Paye les factures d'énergie (réduites)*
 - *Rembourse le prêt (de Watt Matters)*
 - Watt Matters, la Société de services énergétique
 - *Etudie et coordonne les travaux : auteur de projet*
 - *Perçoit le remboursement du prêt (par économies d'énergie et par copropriétaires) et rembourse ses créanciers (banque et Energiris)*
 - *Assure le suivi énergétique et la coordination pendant toute la durée du contrat*
- *Précise les modalités et les responsabilités des parties*



easyCOPRO : étapes par étapes

En détaillé





3. Votes en AG



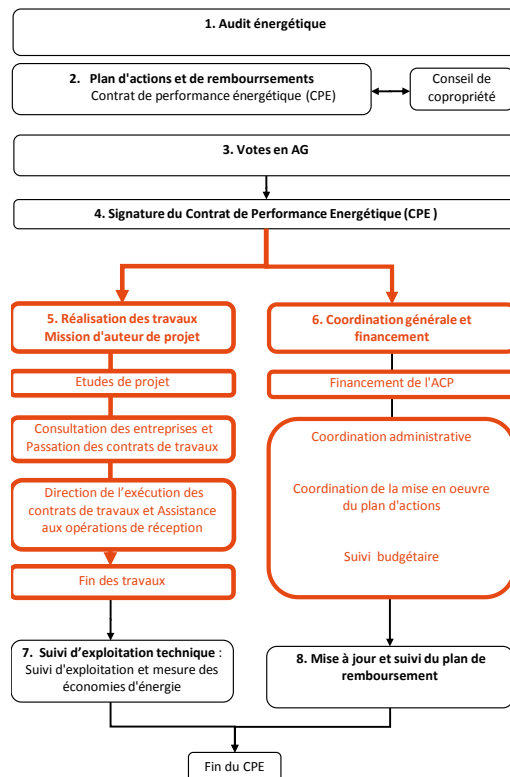
4. Signature du Contrat de Performance Energétique (CPE)

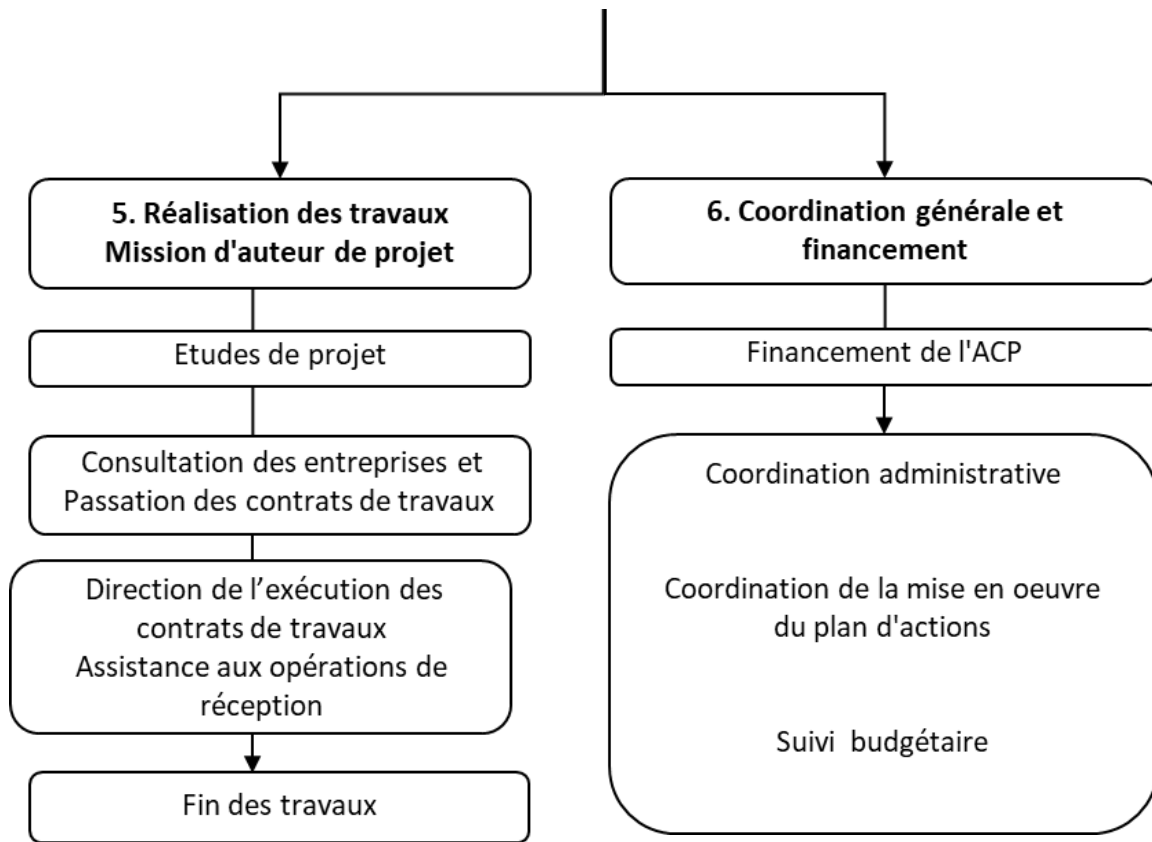
- *Contrat de performance énergétique, y compris :*
 - *Le plan d'actions et de remboursements*
 - *Le plan de mesure et de vérification (PMV)*
- *Mandat au Conseil de copropriété :*
 - *pour valider le rapport d'attribution des travaux*
- *Mission au Syndic*
 - *pour le suivi administratif du projet pour compte de l'ACP*
 - *pour le suivi des travaux pour le compte de l'ACP*



easyCOPRO : étapes par étapes

En détaillé

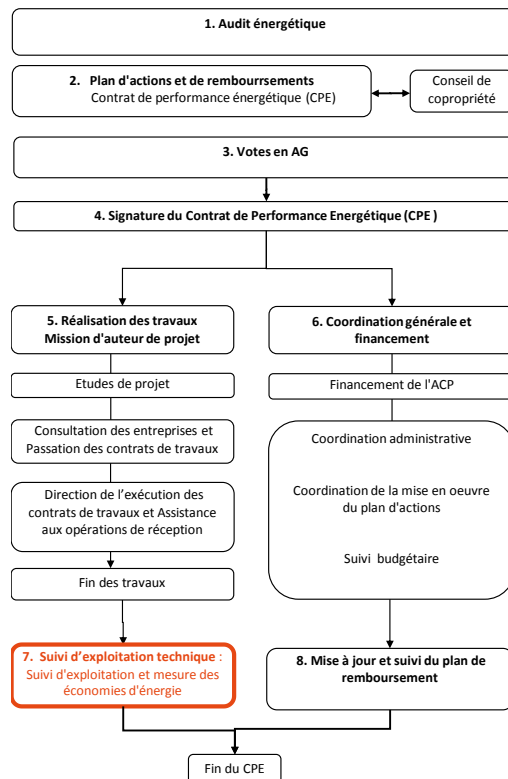






easyCOPRO : étapes par étapes

En détaillé





7. Suivi d'exploitation technique : Suivi d'exploitation et mesure des économies d'énergie

Plusieurs actions de suivi :

- *Suivi des installations techniques via le contrôle de maintenance des systèmes*
- *Suivi des économies d'énergie à distance*
- *Calcul des économies d'énergie selon le Plan de mesure et vérification (PMV)*



7. Suivi d'exploitation technique : Suivi d'exploitation et mesure des économies d'énergie

Rapports » Gaz naturel

Tous les compteurs ▾

2018 ▾

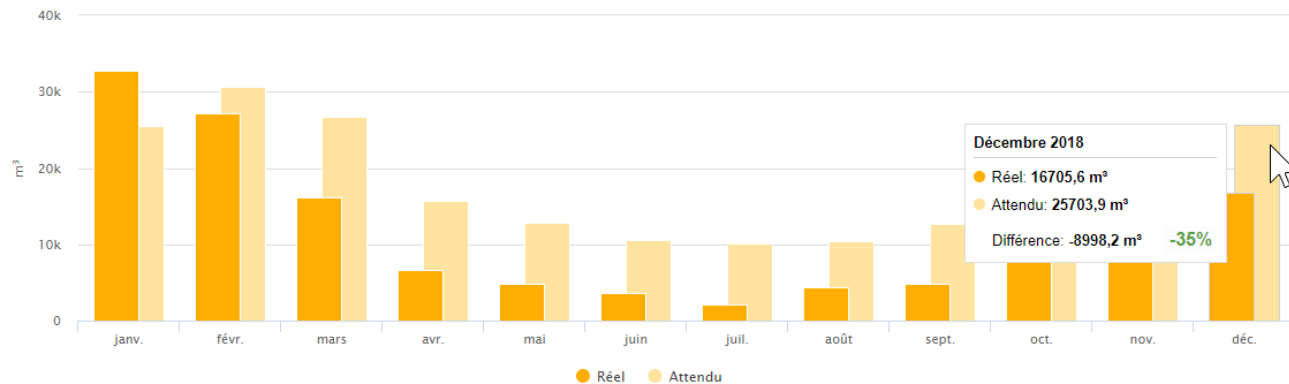


Aperçu général

Aperçu en valeurs cumulées

Signature

Aperçu de l'historique



Données de consommation jusqu'au
31 décembre 2018

Modèle de prévision
Selon température extérieure (degrés-jours)

Fiabilité
Relativement fiable

Différence
-77884,9 m³ -35,4%



7. Suivi d'exploitation technique : Suivi d'exploitation et mesure des économies d'énergie

Rapports » Gaz naturel

Tous les compteurs

2018

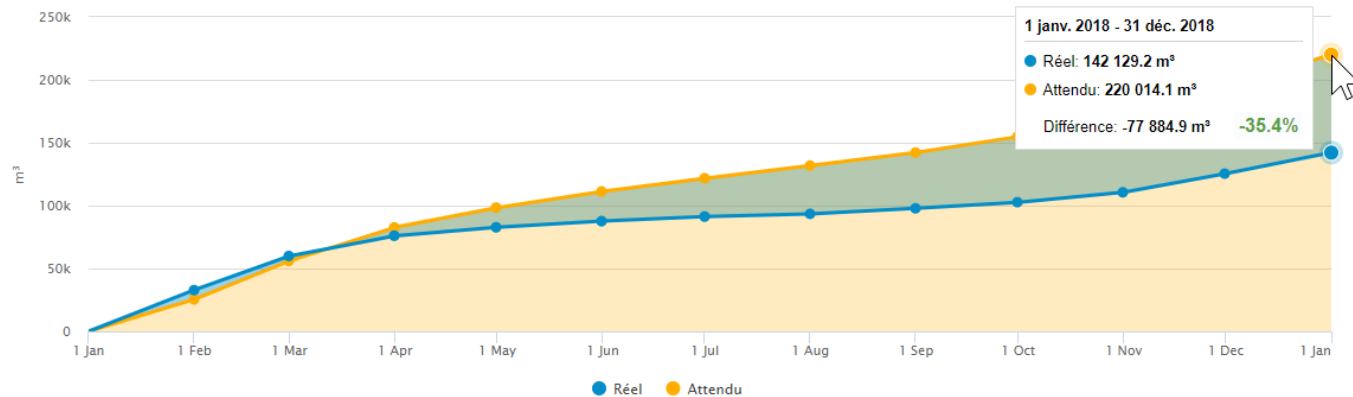


Aperçu général

Aperçu en valeurs cumulées

Signature

Aperçu de l'historique



Données de consommation jusqu'au
31 décembre 2018

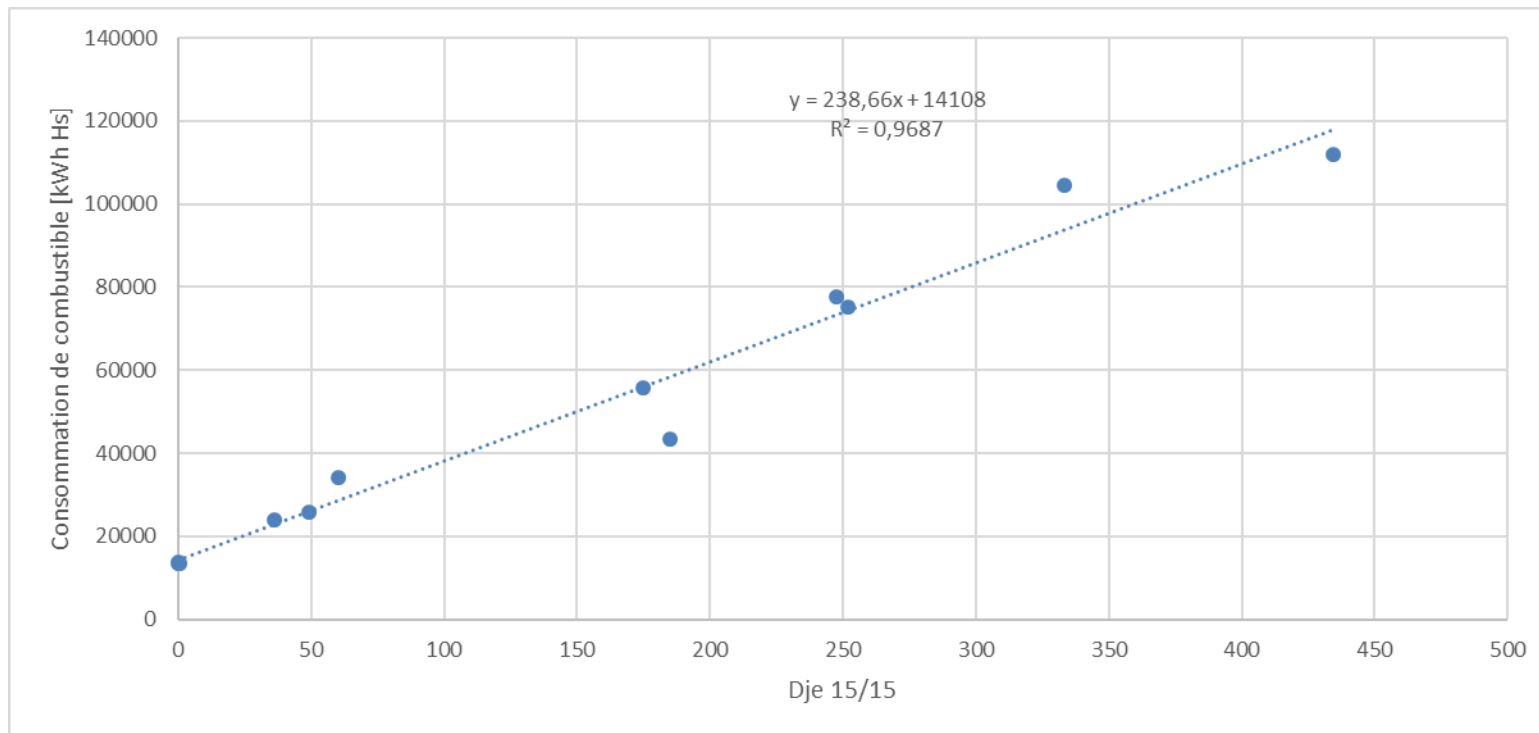
Modèle de prévision
Selon température extérieure (degrés-jours)

Fiabilité
Relativement fiable

Différence
-77884,9 m³ -35,4%

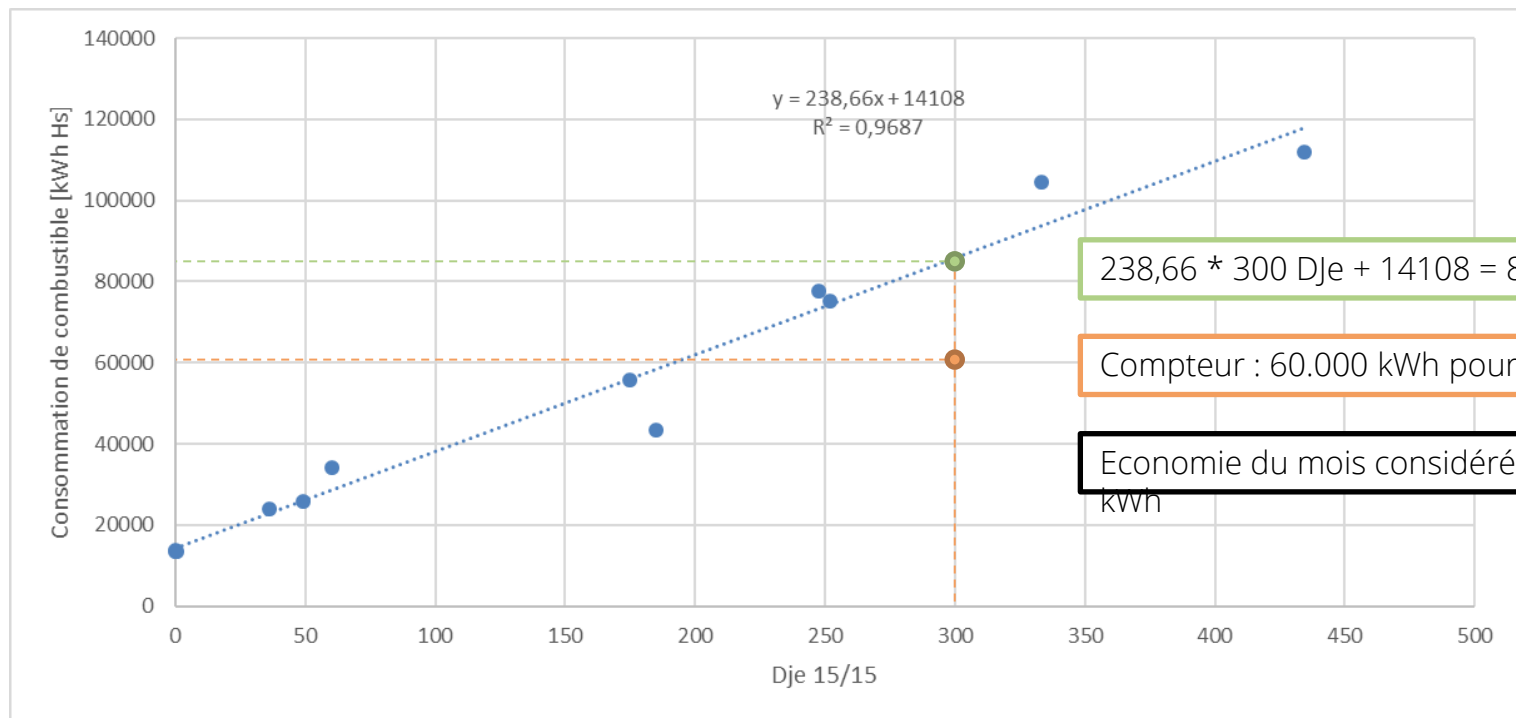


7. Suivi d'exploitation technique : Suivi d'exploitation et mesure des économies d'énergie





7. Suivi d'exploitation technique : Suivi d'exploitation et mesure des économies d'énergie





7. Suivi d'exploitation technique : Suivi d'exploitation et mesure des économies d'énergie

- *Economie = 25.706 kWh*
→ **Toute chose restant égale par ailleurs ...**
- *Protocole International de Mesure et de Vérification de la Performance*
- *Notions de facteurs statiques*





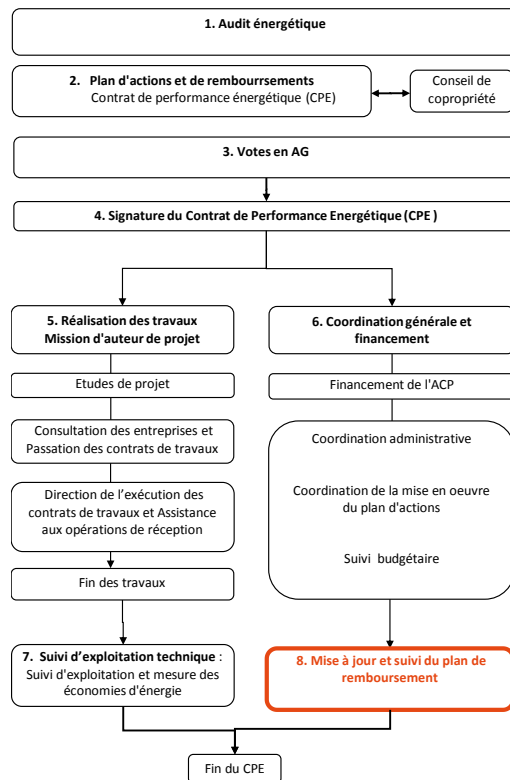
7. Suivi d'exploitation technique : Suivi d'exploitation et mesure des économies d'énergie

Description	Commentaires
Affectation de l'immeuble	Le bâtiment est un immeuble d'habitation
Transformation de l'immeuble, notamment du bâti des ouvrants et des façades	Aucune rénovation prévue concernant l'enveloppe du bâtiment qui n'est pas comprise dans le plan d'action
Taux d'occupation de l'immeuble	Tout le bâtiment était habité lors de la période de référence
Répartition des charges de chauffage	Le bâtiment est équipé de répartiteurs
Volume d'ECS consommé	La consommation globale d'ECS doit rester constante avec une tolérance de 5%.
Surface plancher du bâtiment	La surface plancher du bâtiment reste identique.
Techniques en place	Maintien des techniques en place, à l'exception de celles visées par des AAPE (pas d'ajout de VMC, pas d'ajout de climatisation, ...)
Niveau d'éclairage	Maintien du niveau d'éclairage dans les communs et dans les parkings



easyCOPRO : étapes par étapes

En détaillé

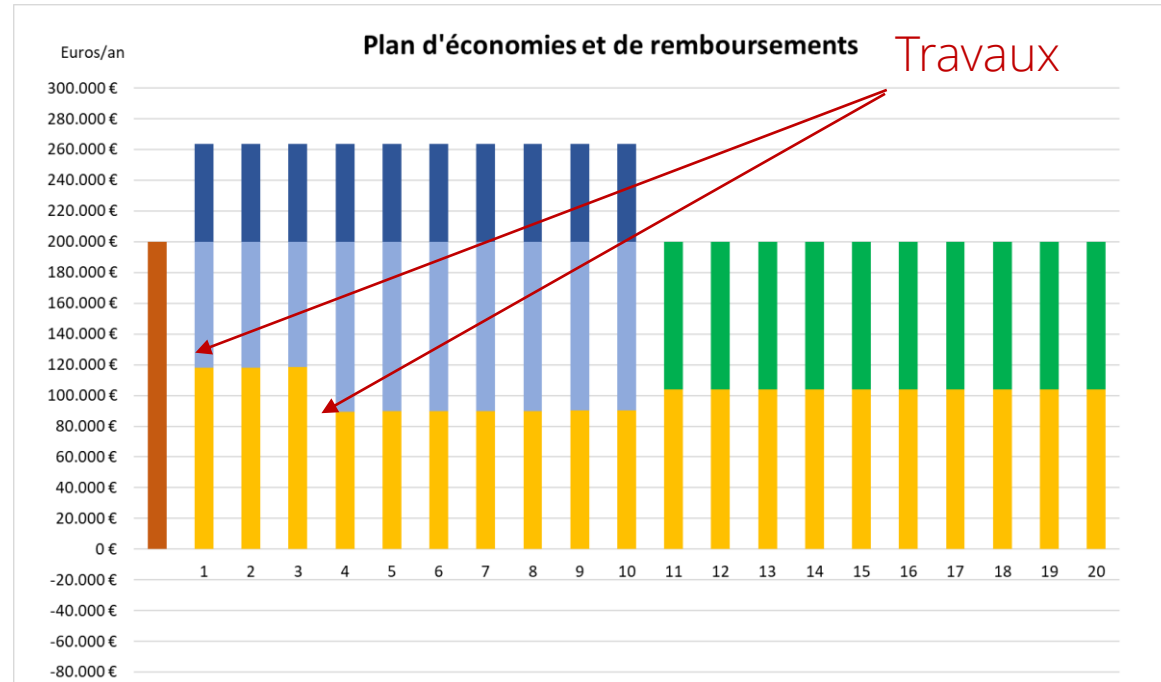


8. Mise à jour et suivi du plan de remboursement



Base contractuelle

- Budget énergie
- Remboursement via économie d'énergie
- Remboursement via copropriétaires
- Economie d'énergie pour ACP



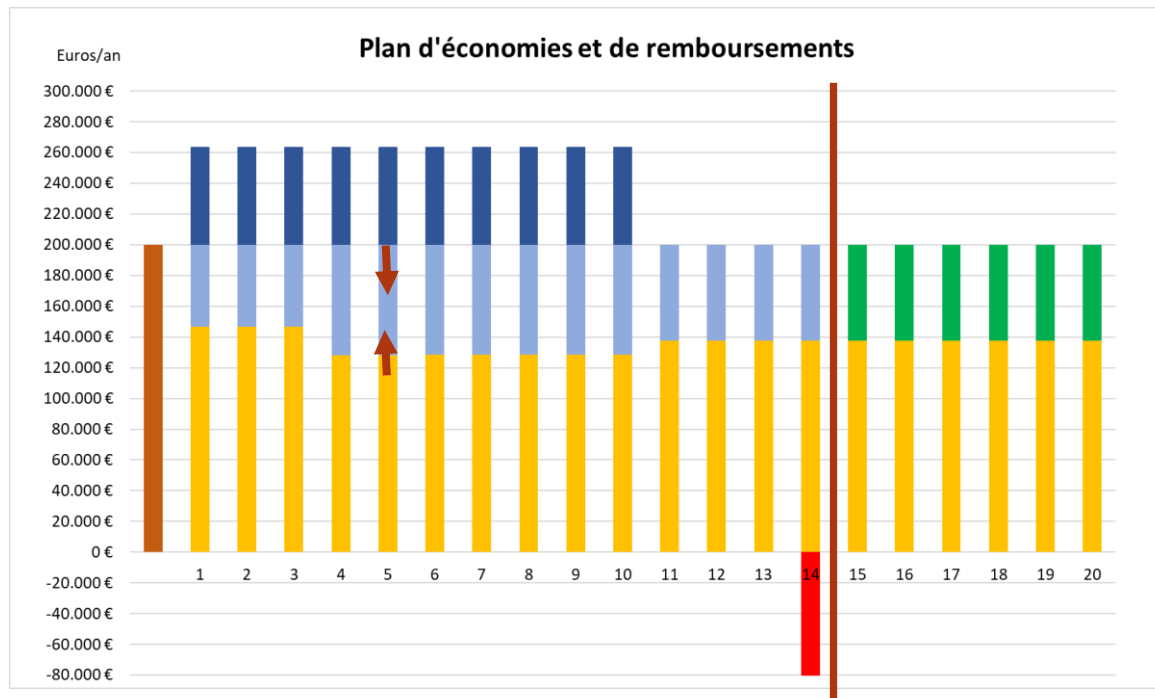


8. Mise à jour et suivi du plan de remboursement

Moins d'économies que prévu

- Budget énergie
- Remboursement via économie d'énergie
- Remboursement via copropriétaires
- Economie d'énergie pour ACP
- Remboursement manquant - Malus Watt Matters

*Economies prélevées pendant plus longtemps, jusqu'à max 14 ans.
Malus pour Watt Matters*





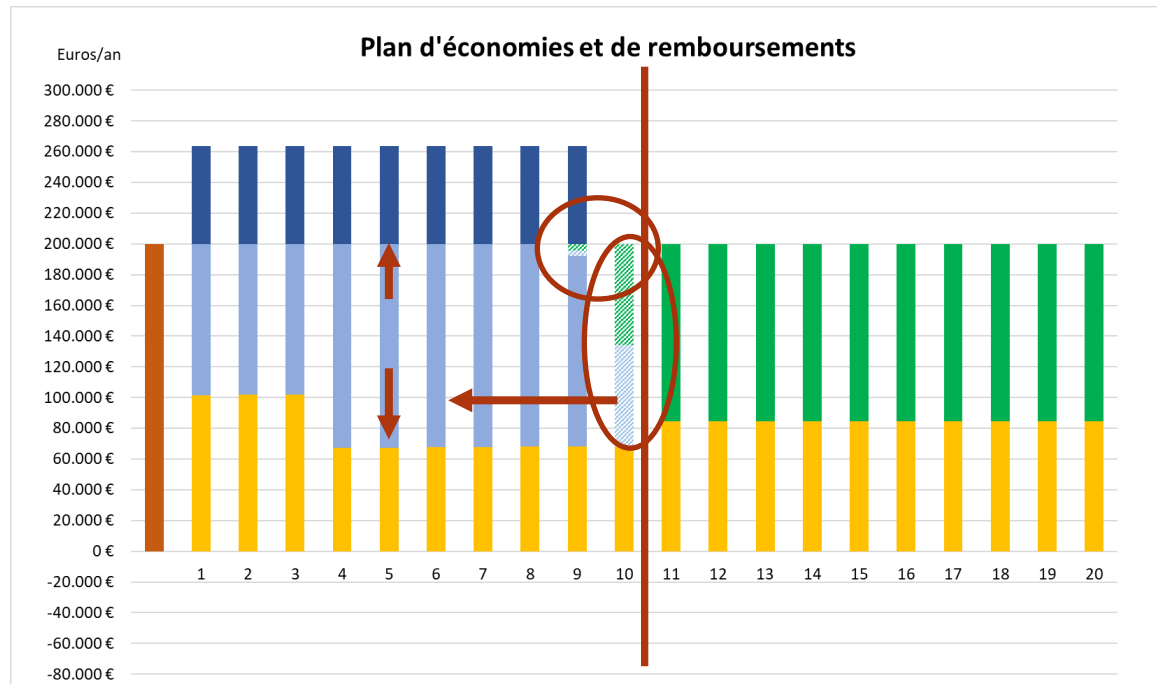
8. Mise à jour et suivi du plan de remboursement

Plus d'économies que prévu

- Budget énergie
- Remboursement via économie d'énergie
- Remboursement via copropriétaires
- Economie d'énergie pour ACP
- ▨ Remboursement via économie d'énergie - bonus ACP
- ▨ Remboursement via économie d'énergie - bonus Watt Matters

Remboursement plus rapide

Partage 50%/50% des économies 'bonus'



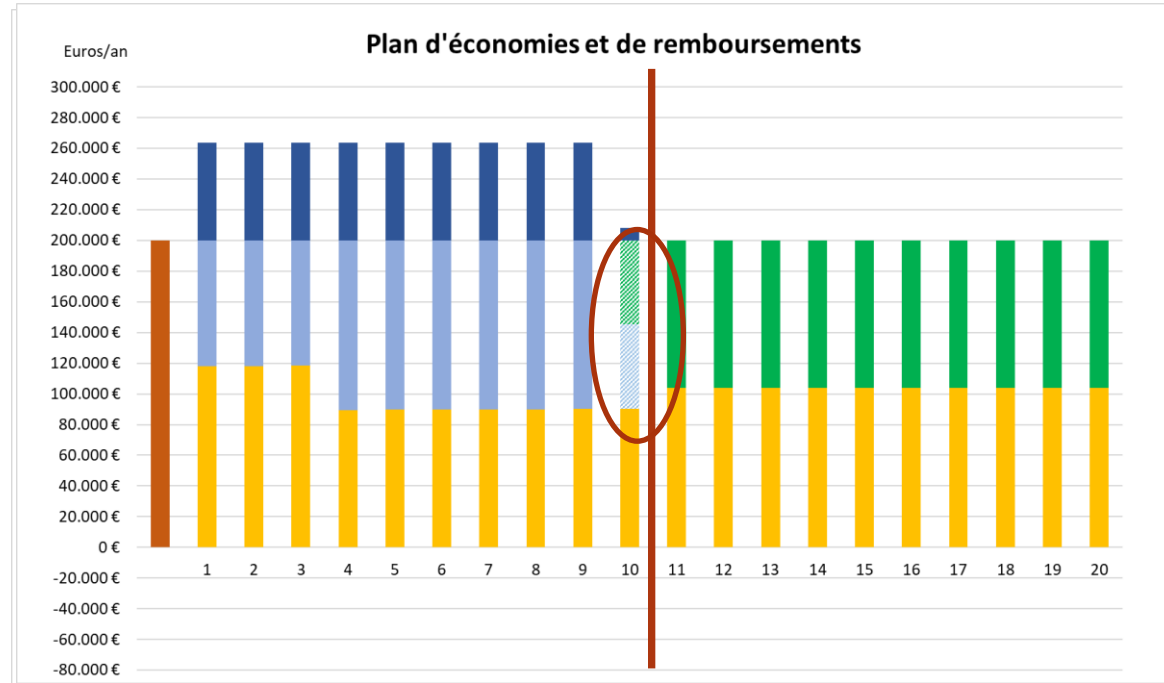
8. Mise à jour et suivi du plan de remboursement



Budget travaux optimisé

- Budget énergie
- Remboursement via économie d'énergie
- Remboursement via copropriétaires
- Economie d'énergie pour ACP
- ▨ Remboursement via économie d'énergie - bonus ACP
- ▨ Remboursement via économie d'énergie - bonus Watt Matters

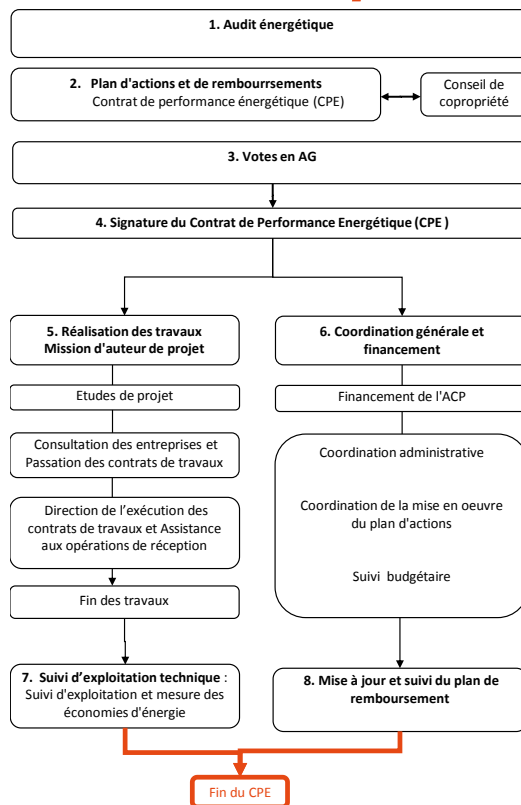
Remboursement plus rapide
Partage 50%/50% des économies 'bonus' < 10 ans





easyCOPRO : étapes par étapes

En détaillé



Questions - réponses



Co-funded by the
Horizon 2020 programme
of the European Union

Coffee break



Co-funded by the
Horizon 2020 programme
of the European Union



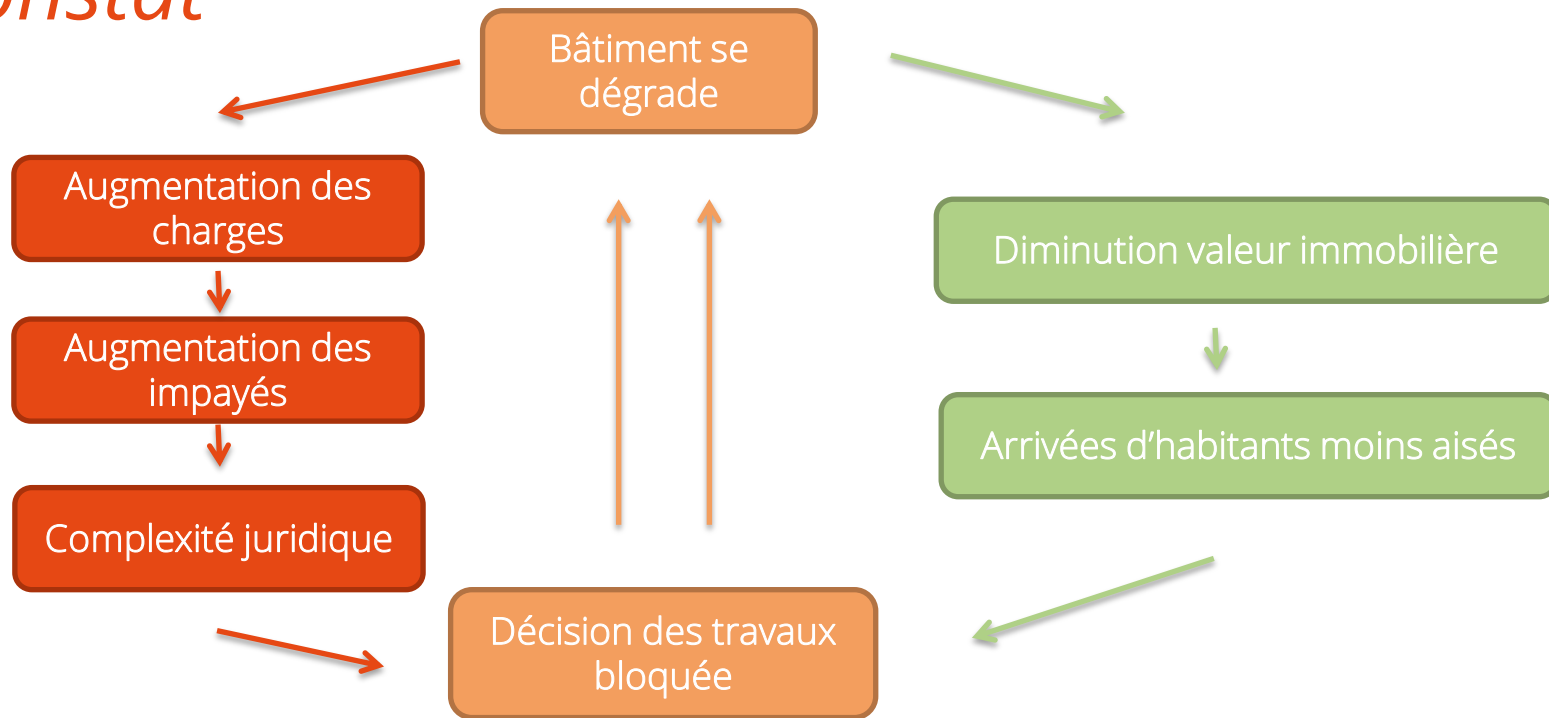
SESSION 2 : PRÉSENTATION DE LA FORMULE EASYCOPRO EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vincent Spruytte - Managimm
Ismaël Daoud - Watt Matters



easyCOPRO : rôle du syndic

Constat



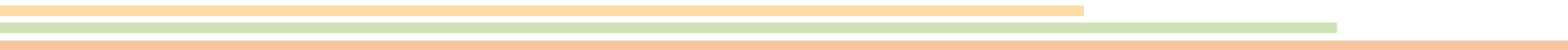
easyCOPRO : rôle du syndic



Augmentation des
charges

- Renégociation des contrats, obligation légale
- Contrôle des consommations énergétiques
- Suivi technique correctif et préventif

➔ libération de budgets pour rénover le bâtiment



easyCOPRO : rôle du syndic



2 problèmes majeurs

Majorité de syndics

- pas leur mission
- responsabilité
- surcroît de travail
 - PE/PU
 - suivi administratif et technique
 - comptabilité énergétique

Assemblée Générale

- finances
- compréhension
- annuelle, processus très lent
- intérêts différents (bailleur/occupant)
- émotionnelle
- irrationnelle



easyCOPRO : la solution

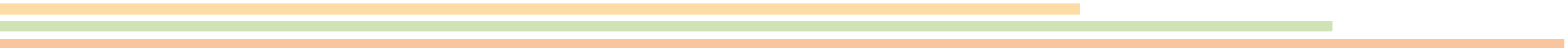
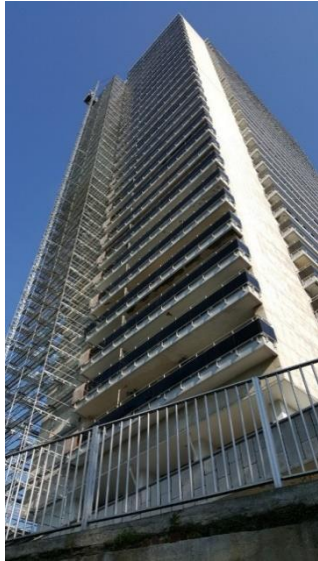
easyCOPRO:
la solution

- Finances
 - Tiers Investisseur Energiris
 - Remboursement en fonction des économies d'énergies
- Compréhension
 - Bureau d'ingénieurs Deplasse : audit énergétique
 - Syndic Managimm présent en AG
- Technique
 - Watt Matters : grande expérience en copropriété
- Promotion : Bruxelles Environnement – CE - gage de sérieux



easyCOPRO : la solution

Projets de rénovation impensable dans certaines Résidences deviennent possibles...

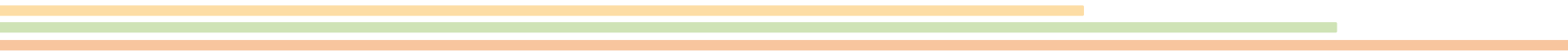




easyCOPRO : la solution

- Budget annuel de charges inchangé → Rénovation du bâtiment
- Economie d'énergie
- Plus-value patrimoine immobilier
- Garantie contractuelle

Ne quittez pas la salle sans inscrire vos Résidences !





Etapes décisionnelles de l'ACP

- Vote de la conduite d'un audit énergétique*
- Sélection d'un Plan d'actions et d'un plan de financement*
- Votes en Assemblée générale*
 - Contrat de performance énergétique*
 - Mandat au conseil de copropriété*
 - Mission au syndic*





Arguments pour le conseil de copropriété

- **Constats :**
 - Charges énergétiques annuelles élevées
 - Vétusté des installations techniques (inconfort, non-conformité réglementaire)
 - Bâtiment énergivore (mauvais certificat PEB)
- **Proposition :**
 - Obtenir une **vision globale** (audit énergétique, coût 4 320 € dont 50% prime énergie + 50% remboursés easyCOPRO) => décision conseil de gérance pour commander l'audit
 - Réaliser un **mix** de mesures rentables > 10 ans + mesures non rentables > 10 ans = viser l'ambition d'une rénovation la plus complète possible
- **Les avantages :**
 - Amélioration des performances = **valorisation** du loyer de l'appartement (env. 50 €/mois) ou faciliter/valorisation du prix de vente de l'appartement
 - **Tranquillité** pour 20 ans (installations techniques rénovées) à 40 ans (isolation et étanchéité)



Arguments pour le conseil de copropriété

- **Trois pistes de financement :**

- Soit en **fonds propres** :

- appel aux copropriétaires pour cotiser au fond de réserve travaux (risque de blocage)

- Soit **emprunt bancaire classique** :

- exemple taux 2.7%/an pour 10 ans (remboursement fixe, durée fixe)

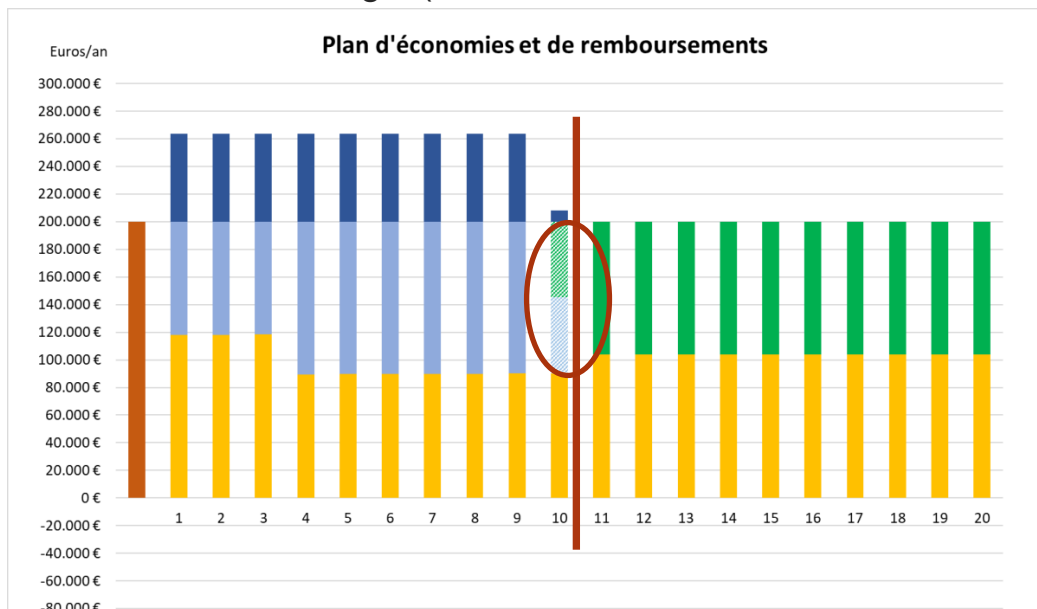
- Soit **contrat de performance énergétique easyCOPRO** avec Watt Matters :

- Mission d'auteur de projet incluse (coût 70% du barème FABI)
- Prêt taux fixe 4.9%/an pour 10 ans (extensible jusqu'à 14 ans selon économie d'énergie)
- Remboursement = partie fixe (copropriétaire) + partie variable (selon économie d'énergie)
- Mission suivi d'exploitation incluse
- Participation citoyenne via la coopérative Energiris (achats de parts à 250 €, dividendes de 3%/an sur base historique, non garanti)
- Co-financement de la Commission Européenne pour élaboration du CPE et la communication



Question n°1

- **Que se passe-t-il si le coût après travaux est **inférieur** au coût mentionnés dans le CPE ?**
 - Le prêt est inférieur à l'initial, **mais** la partie fixe du remboursement est **identique** (et la partie variable dépendant des économies ne doit pas être réévaluée).
 - Conséquence : la **durée de remboursement s'en trouvera réduite**. Càd que l'ACP captera plus vite le gain sur la facture d'énergie (bonus 50/50 entre ACP et Watt Matters).



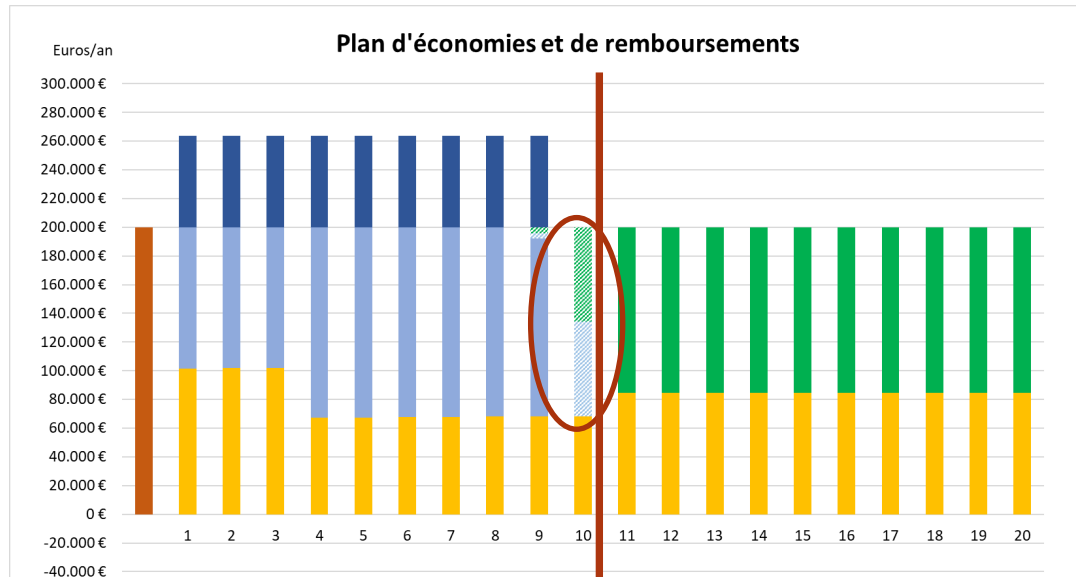


Question n°2

- **Que se passe-t-il si le coût après travaux est **supérieur** au coût mentionné dans le CPE ?**
 - Le prêt est identique.
 - Le remboursement du prêt reste **identique** (et la partie variable dépendant des économies ne doit pas être réévaluée).
 - Conséquence : c'est Watt Matters qui en assume la perte.

Question n°3

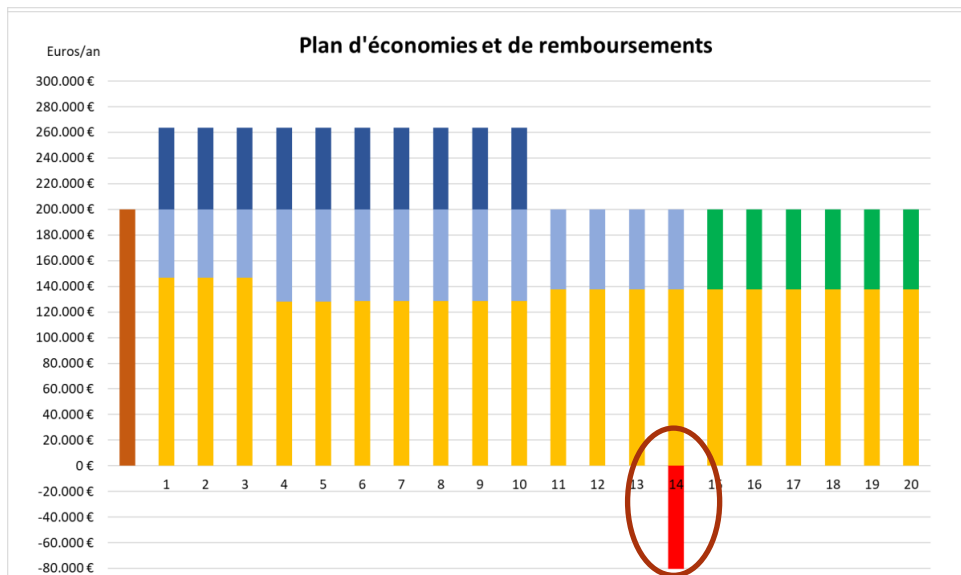
- **Que se passe-t-il si les économies d'énergie sont **supérieures** à celles estimées dans le CPE ?**
 - Principe de base : on arrête le remboursement du prêt dès qu'il est remboursé par la partie fixe (apport copropriétaires) et la partie variable (les économies d'énergie)
 - Conséquence : la **durée de remboursement s'en trouvera réduite**. Càd que l'ACP captera plus vite le gain sur la facture d'énergie (bonus 50/50 entre ACP et Watt Matters).





Question n°4

- **Que se passe-t-il si les économies d'énergie sont **inférieures** à celles estimées dans le CPE ?**
 - Principe de base : on arrête le remboursement du prêt dès qu'il est remboursé par la partie fixe (apport copropriétaires) et la partie variable (les économies d'énergie)
 - Conséquence : la **durée de remboursement s'en trouvera augmentée**. Et si la durée dépasse la limite de 14 ans, alors c'est Watt Matters qui en assume la perte.





Question n°5

- **Pourquoi le taux Watt Matters (env 4.9%/an) est **supérieur** à celui de la banque (env. 2.7%/an) ?**
 - La durée : banque = max 10 ans <> Watt Matters = 10 ans extensible à 14 ans.
 - Watt Matters accepte qu'une partie du remboursement soit variable, car dépendant des économies d'énergie calculées selon méthode IPMVP.
 - Watt Matters s'endette à 70% auprès de la banque (env. 3%/an) et à 30% auprès des citoyens (coopérative Energiris, taux 8%/an + frais de dossier 8%) => taux moyen pondéré = 4.4%/an
 - Taux Watt Matters inclus une prime de risque (0.5%/an) : celui de dépasser la limite de 14 ans.



Question n°6

- **Que se passe-t-il si le prix des énergie augmente ou diminue durant le CPE ?**
 - Principe de base (protocole IPMVP) : chaque année, le gain sur la facture d'énergie = l'économie d'énergie réalisée x le prix unitaire **fixé** dans le CPE = partie variable remboursement du prêt Watt Matters
 - Conséquences :
 - Si le prix du gaz est supérieur à 36 €/MWh PCS, alors l'économie réelle (si 50 €/MWh par exp.) sera supérieure à l'économie calculée avec 36 €/MWh = l'ACP dégage un bonus par rapport au remboursement de la partie variable
 - Si le prix du gaz est inférieur à 36 €/MWh PCS, alors l'économie réelle (si 30 €/MWh par exp.) sera inférieure à l'économie calculée avec 36 €/MWh = l'ACP rembourse davantage que l'économie réelle.
 - Conclusion : l'ACP gère la variation du prix unitaire
 - **(effet identique si en fonds propres ou si prêt à la banque)**



Question n°7

- **Pourquoi la cogénération et le photovoltaïque sont proposés **en mode tiers-investisseur** (et non inclus dans le prêt Watt Matters) ?**
- Constat : la rentabilité de la cogénération et du photovoltaïque dépend essentiellement des **certificats verts**
 - Les certificats verts sont octroyés au propriétaire de la cogénération/photovoltaïque
 - Les certificats verts sont octroyés selon les performances réelles mesurées durant 10 ans
 - La valeur du certificat vert est variable (de 65 € à 111 € !)
- Le **risque est trop important** pour une formule prêt.
 - Risque technologique : mauvaise installation, fiabilité équipements, update
 - Risque d'exploitation : panne, mauvais rendements, société de maintenance, prix énergie
 - Risque réglementaire : une modification du régime des certificats verts, taxe prosumers
- **Solution** : **Watt Matters doit en être propriétaire** (et non l'ACP) pour prendre les risques et réagir rapidement = mode tiers-investisseur (et non mode prêt).



Question n°8

- **Comment le syndic est-il rémunéré pour ces prestations supplémentaires ?**
 - Prestations supplémentaires : accompagnement ACP, transmission plans et données énergétiques, permis d'environnement et démarche administrative, suivi du projet et des chantiers, réunions supplémentaires conseils de copropriété, mails + téléphone...
 - Soit une rémunération pour « prestations supplémentaires » est prévue dans le contrat syndic – ACP => intégration dans le CPE easyCOPRO
 - Soit aucune rémunération prévue => proposition d'octroyer une rémunération **de 1.5%** du coût des travaux (inclus dans le CPE easyCOPRO)



Décision du conseil de copropriété

- **Pourquoi le conseil de copropriété choisit le CPE easyCOPRO ?**
 - Parce que **plusieurs acteurs** sont impliqués dans le consortium easyCOPRO (multidisciplinarité)
 - Parce que **un seul interlocuteur** (Watt Matters) pour toutes les démarches
 - Parce que **l'ambition** du programme de rénovation fait appel aux dernières **innovations** technologiques
 - Parce que l'auteur de projet (Watt Matters) prend ses **responsabilités** via le prêt (dont le remboursement dépend des économies d'énergie)
 - Parce que l'apport des copropriétaires est **étalée dans le temps** (x €/mois)
 - Parce que les copropriétaires/locataires qui le souhaitent peuvent participer à l'investissement (via l'achat de parts de la coopérative Energiris) et en toucher un **dividende** (non garanti)
 - Parce que le co-financement de la **Commission Européenne** réduit le coût du CPE



Préparation de l'Assemblée Générale

- **Principe de base : ne présenter qu'une seule version easyCOPRO**
 - Un seul programme de travaux (jugé optimum)
 - Un seul scénario pour l'effort propre (contribution mensuelle ? contribution du fond de réserve ? avance de prime ?...)
 - Un seul planning des travaux
 - Un seul plan de remboursement à 10 ans



LE PROJET INNOVATE

Annick Schwaiger – Bruxelles Environnement



INNOVATE



OBJECTIF

Stimuler la rénovation énergétique profonde du parc de logements privés (Bruxelles: copropriétés)



MOYEN

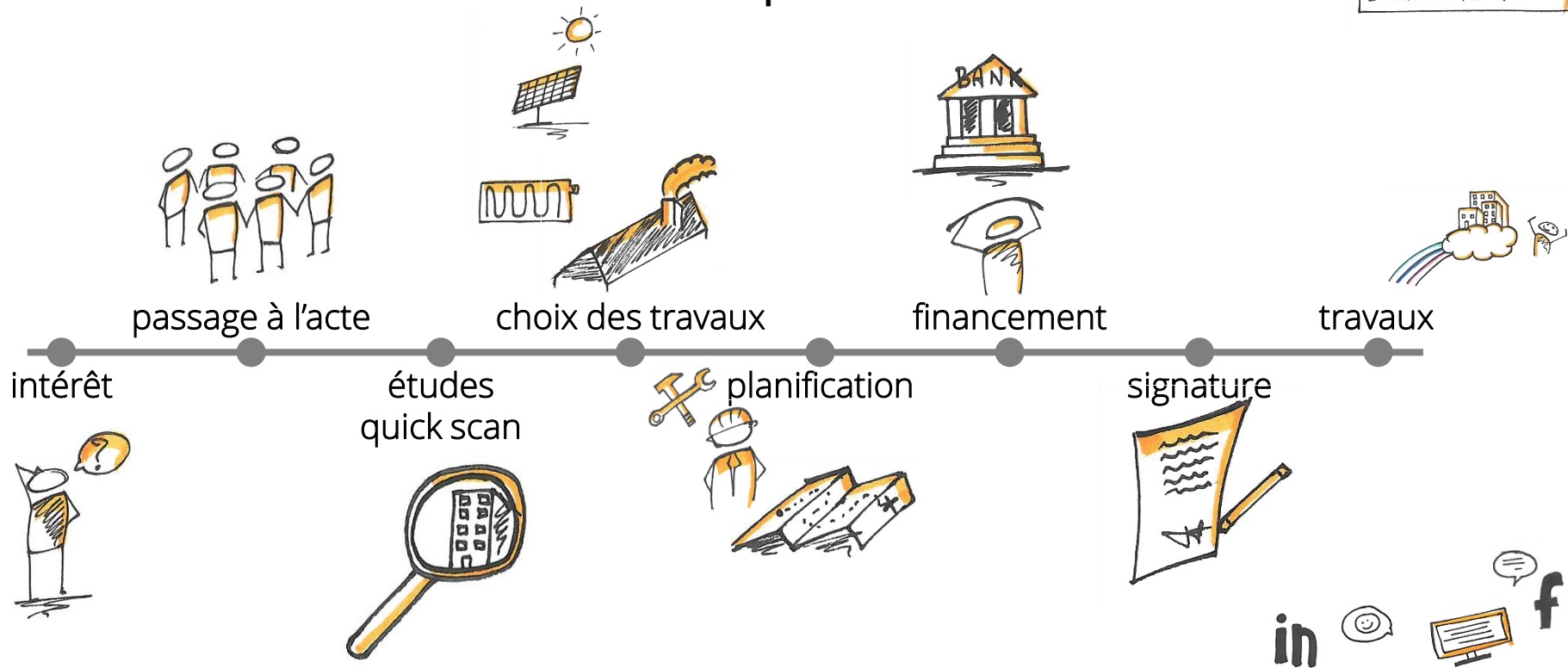
Mettre en place des paquets de services intégrés par le principe du One-Stop-Shop

solutions



concrètement

Intervention aux moments-clés du parcours de la rénovation



et on en est où...

BUSINESS MODEL

KEY PARTNERS



+
VALUE

CUSTOMER
RELATIONSHIP



KEY ACTIVITIES



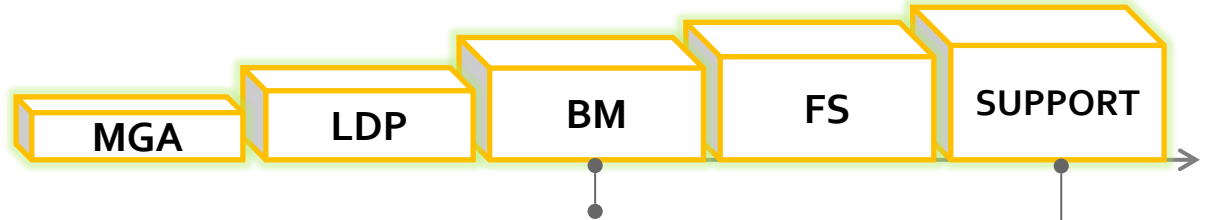
CUSTOMER
SEGMENTS



COST



REVENUE



Aujourd'hui

Fin: juin 2020

Prochaine étape



ENQUÊTE:

Rénovation des copropriétés en région de Bruxelles-capitale

<https://fr.surveymonkey.com/r/enquetecoproFR>

Renovatie en mede-eigendom Brussels hoofdstedelijk gewest

<https://fr.surveymonkey.com/r/copronl>



WORKSHOP POUR COPROPRIÉTAIRES ET SYNDICS

26 février et le 22 mars

WORKSHOP VOOR MEDE-EIGENAARS EN SYNDICI

26 februari en 22 maart

<https://fr.surveymonkey.com/r/workshopcoproFRNL>



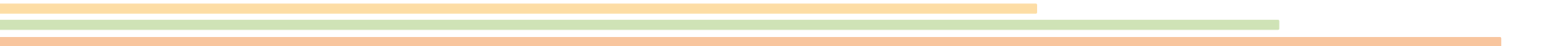
Annick Schwaiger - aschwaiger@environnement.brussels

[Financingbuildingrenovation.eu](https://financingbuildingrenovation.eu)

Conclusion



Co-funded by the
Horizon 2020 programme
of the European Union



Merci pour votre attention
Plus d'info sur www.easycopro.be



Co-funded by the
Horizon 2020 programme
of the European Union