



Accelerate **SUNSHINE**

SAVE YOUR BUILDING  
BY SAVING ENERGY

# REDÉVELOPPEMENT ÉNERGÉTIQUE ET RÉNOVATION DES BÂTIMENTS À GRANDE ÉCHELLE

*Application d'un instrument financier innovant utilisant des contrats de performance énergétique et de cession de créance*



Les défis à relever, les expériences collectées, les résultats, la reproductibilité et la transférabilité de l'instrument financier

# SUNSHINE LA SYNTHÈSE

**5** contrats signés

Économie d'énergie: 1.65 GWh/an  
Valeur totale des contrats: 5.35 millions d'euros

plus de **31** projets techniques

Économie d'énergie: 7,5 GWh/an  
Valeur totale des contrats: 25,5 millions d'euros

plus de **125** diagnostics énergétiques

Économie d'énergie: 25,3 GWh/an  
Potentiel d'investissement: 67,3 millions d'euros

plus de **600** bâtiments analysés: rénovation énergétique

Économie d'énergie: 161 GWh/an  
Potentiel d'investissement: 360 millions d'euros



Une solution pour ...



...rendre le mieux-vivre à nos immeubles

# ACCELERATE SUNSHINE LA SYNTHÈSE

Économie d'énergie: 2.5 GWh/an  
Valeur totale des contrats: 13.6 millions d'euros

**8** contrats signés

Économie d'énergie: 0.33 GWh/an  
Valeur totale des contrats: 0.9 millions d'euros

**2** projets en cours de négociation

Économie d'énergie: 2.5 GWh/an  
Potentiel d'investissement: 14. millions d'euros

**15** projets en phase d'appel d'offres

Économie d'énergie: 3.2 GWh/an  
Valeur totale des contrats: 7.6 millions d'euros

**19** projets en rénovation énergétique des bâtiments réalisés en vue des Accelerate SUNSHINE



Une solution pour...



...rendre le mieux-vivre à nos immeubles

# PRÉFACE

## PRÉFACE PAR UN BÂTIMENT

Au début des années 60, l'Union soviétique a été confrontée à une profonde crise du logement. Le manque de logements dépend autant de la destruction causée par la Seconde Guerre mondiale que de la nécessité d'offrir des avantages tangibles aux populations et de stimuler le développement économique et industriel. La solution du problème s'est traduite par le développement de villes entières et la reconstruction de villes existantes. En fait, l'Union soviétique a adopté une solution industrielle appliquée à la construction et à l'assemblage de bâtiments résidentiels, en tirant le meilleur parti des éléments préfabriqués. Dans toute l'Europe de l'Est, une décision imposée d'en haut a forcé la livraison rapide de millions de mètres carrés de bâtiments résidentiels. Le manque d'efficacité énergétique dans la conception était en fait davantage un choix d'ingénierie ; car, dans toute l'Union soviétique, les faibles coûts énergétiques de l'époque ne posent pas de contraintes spécifiques. Cela a permis aux ingénieurs pour concevoir des panneaux et des éléments de construction plus légers, mais non moins sûrs. On estime qu'à ce jour plus de 120 millions de familles vivent dans ces bâtiments, tous construits entre 1954 et la fin des années 80 ; rien qu'en Lettonie, plus de 30 millions de mètres carrés ont été construits au cours de cette période. Après plus de 40 ans, l'état de privation dû à un manque systémique d'entretien, rouvre une crise profonde du logement et une solution difficile. La rénovation en profondeur d'un bâtiment, capable d'augmenter significativement sa performance énergétique en captant le potentiel maximum d'efficacité énergétique, permet de réaliser d'importantes économies. Comme la majorité de ces bâtiments résidentiels en Lettonie continuent de se détériorer rapidement en raison des conditions météorologiques défavorables et du manque d'entretien approprié, cette idée peut être crucial pour le tissu social.

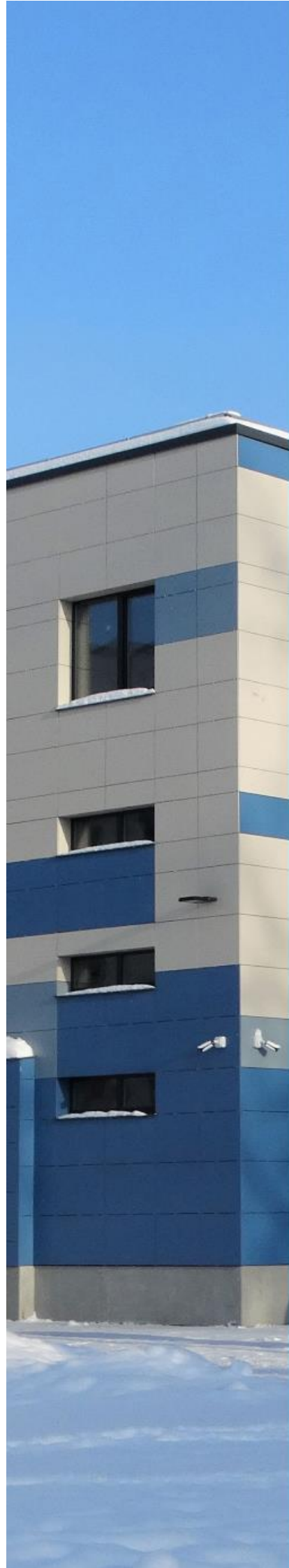
C'est dans ce contexte que le projet SUNSHINE a développé une solution innovante, à travers une approche standardisée pour la rénovation de bâtiments. Ceci compte tenu des aspects techniques, juridiques et financiers. Le projet a placé les propriétaires et les locataires des appartements au centre, en attribuant des risques et en donnant des garanties aux différentes entités impliquées dans un projet de rénovation. En chemin, SUNSHINE a rencontré de nombreux obstacles. Pour résoudre un tel problème, la leçon la plus importante tirée du projet est de garantir des politiques et des programmes à long terme, avec des cadres réglementaires cohérents autant pour les projets d'efficacité énergétique que pour les contrats de performance énergétique. Malgré plusieurs obstacles, le projet a produit des résultats considérables :

- Un instrument financier, qui apporte une solution à grande échelle à la rénovation de bâtiments résidentiels, soutenu par des organisations financières internationales ;
- Une solution conçue pour le financement privé,
- Une solution qui fixe des normes de qualité élevées dans la rénovation des bâtiments, avec des garanties d'énergie et de confort ;
- Une solution qui crée des emplois et un flux de travail plus stable pour le secteur de la construction et les petites et moyennes entreprises ;
- Une solution qui soutient les objectifs nationaux d'efficacité énergétique et est capable de préserver les bâtiments existants pendant au moins les 30 prochaines années ;
- Un dispositif capable de soutenir les objectifs du Green Deal Européen.

Au fil du temps, ces résultats permettront de rénover des immeubles résidentiels et de soutenir les communautés et les entreprises concernées. Enfin un merci tout particulier au programme Horizon 2020, qui a financé ACCELERATE SUNSHINE contribuant à ces premiers pas.

*Cordialement,*

*Votre bâtiment en attente de rénovation,  
Europe*



# RÉSUMÉ

## **Le contexte :**

Le projet SUNSHINE s'est fixé pour objectif une intervention sur les immeubles résidentiels (copropriétés) pour une requalification énergétique et une rénovation profonde. Les bâtiments visés par le projet ont tous été construits à l'époque soviétique, à la suite de projets standard, avec des méthodes de construction et des matériaux similaires.

Le problème, malgré les efforts et les énormes subventions accordées au secteur ces dernières années, est que la plupart de ces bâtiments dans toute l'Europe de l'Est continuent de se détériorer rapidement. Sans une accélération significative du taux de rénovation actuel, la plupart de ces bâtiments risquent de devenir inhabitables. En outre, le secteur résidentiel est l'un des principaux consommateurs d'énergie et, en tant que tel, a un grand potentiel d'efficacité énergétique à exploiter pour atteindre les objectifs nationaux du secteur.

La réalisation de ce potentiel et la solution de cette crise du logement nécessitent d'énormes investissements pour la conception et la réalisation de rénovations profondes et complexes. Cependant, en Lettonie, presque tous les appartements de ces immeubles appartiennent à des particuliers. La pratique a montré que les propriétaires individuels ne sont pas correctement organisés pour la gestion collective des biens. Ajoutant un manque de sensibilisation, de connaissances techniques, des ressources financières limitées et une méfiance généralisée envers le crédit, la plupart des gens sont dépassés par ces facteurs et préfèrent renoncer à tout projet de rénovation et de requalification énergétique.

## **La solution proposée par SUNSHINE**

La solution proposée par SUNSHINE a développé un instrument financier innovant pour le secteur. Au cœur de l'instrument, SUNSHINE a mis en place un fonds d'investissement privé dénommé : Latvian Building Energy Efficiency Fund (LABEEF). Le capital initial du fonds a été obtenu grâce à un prêt de la Banque européenne pour la reconstruction et le développement (BERD) et par des investisseurs privés.

L'approche proposée par LABEEF est simple en soi, mais néanmoins innovante : la plupart des ESCOs (sociétés de services énergétiques) ont des capacités budgétaires limitées et ne sont pas en mesure de s'endetter à long terme. Par conséquent, LABEEF prévoit le refinancement de l'ESCO via une opération de cession de créances, c'est-à-dire permettant à l'ESCO de percevoir les paiements futurs prévus dans les contrats de performance énergétique (EPC) signés pour la rénovation et la requalification énergétique des bâtiments résidentiels. Après cette transaction, l'ESCO continue de garantir les économies d'énergie et les services fournis dans l'EPC pour toute la période.

Pour une restructuration profonde, les EPC en Lettonie arrivent à maturité entre 20 et 25 ans. Ce schéma permet d'atténuer et d'attribuer au mieux les risques intrinsèques de ces projets ;

notamment: les risques inhérents aux garanties d'efficacité énergétique de ces projets au mieux; en particulier: les risques inhérents aux garanties d'efficacité énergétique stipulées dans l'EPC sont gérés par l'ESCO, les risques de financement à court terme pour le développement et la réalisation physique du projet sont évalués par les banques commerciales qui ont la bonne connaissance des entreprises du secteur et enfin les risques de remboursement à long terme, en pratique les paiements des propriétaires des immeubles, sont supportés et atténués par LABEEF.

## **Les défis du projet**

Les immeubles résidentiels à temps partagé représentent une opportunité spéciale. Le secteur a un énorme potentiel d'efficacité énergétique, mais un processus décisionnel complexe.

La proposition de nouveaux modèles et solutions risque de confronter des modèles existants et bien établis, qui réagiront dès qu'ils se sentiront menacés. Par exemple, les sociétés de gestion de copropriétés ou les sociétés de chauffage urbain.

Développer un instrument financier à long terme pour la rénovation en profondeur des bâtiments, elle nécessite à son tour des politiques et des programmes de logement à long terme, qui ne sont pas toujours en place ou partagés, ESC du projet. Synchroniser la demande de financement de l'ESCO avec le financement de LABEEF a été un défi difficile.

Les subventions non remboursables accordées par le gouvernement letton au secteur résidentiel sont une arme à double tranchant. Leur effet positif sur le développement du marché de la requalification énergétique des bâtiments résidentiels est compensé par une augmentation substantielle des coûts de transaction et de gestion des fonds et par les vagues inflationnistes qui accompagnent les subventions. En outre, les subventions non remboursables ne permettent pas à des initiatives privées telles que LABEEF de fonctionner au mieux pour développer des programmes à grande échelle.

## **Et les résultats**

La standardisation du processus de rénovation profonde des bâtiments est un ingrédient fondamental pour :

- Offrir un programme à grande échelle,
- Réduire les coûts de transaction,
- Augmenter les marges pour les ESCOs pour, garantir le meilleur rapport qualité-prix et le meilleur produit aux propriétaires de bâtiments résidentiels et surtout,
- Produire une cascade de bénéfices sociaux au niveau national.

SUNSHINE, à travers LABEEF, a produit des normes de processus et une documentation technique et juridique. Tous disponibles sur une plateforme numérique.



# UN MODÈLE EUROPEEN

L'expérience de SUNSHINE démontre une pénurie et en même temps la nécessité urgente d'instruments financiers pour soutenir la rénovation profonde des bâtiments à grande échelle. Après cinq ans de travail et les expériences acquises en Lettonie, plusieurs autres États membres de l'UE étudient et développent des outils inspirés de LABEEF.

Grâce au projet européen Accelerate SUNSHINE, le programme financier a été étendu aux bâtiments publics ([www.sharex.lv](http://www.sharex.lv)). Dans le cadre du projet européen FinEERGo-Dom ([www.fineergodom.eu](http://www.fineergodom.eu)), d'autres fonds similaires au LABEEF sont en cours de développement en Pologne, Slovaquie, Roumanie et Bulgarie. Dans le projet EUROPA (<https://europaonestop.eu>), une démarche conjointe entre différentes régions de l'Europe pour la mise en place de points d'accès unique afin de mettre en relations tous les acteurs de la rénovation avec le Client.

**ACCELERATE SUNSHINE:** Save your bUildiNg by SavINg Energy. Begin to move more quickly - Grant 754080



This project is funded by the Horizon 2020 Framework Programme of the European Union

**Plus d'Information :** [www.sharex.lv](http://www.sharex.lv)

**Reconnaissance des contributions :** ce projet est le résultat de six années de travail soutenu par tous les partenaires du projet : Riga Technical University, RenEsco, Ēku Saglabāšanas un Energotaupiņas Birojs, Funding for Future, Ekodoma, Salaspils Siltums, eco.NRG, Adazi Municipality, Bauska Municipality, Jūrmala Municipality and Tukums Municipality

*La responsabilité du contenu de cette publication incombe uniquement aux auteurs. Ni l'EASME ni la Commission européenne ne sont responsables de l'utilisation qui pourrait être faite des informations contenues dans cette communication. L'accès et l'utilisation du contenu de cette publication sont aux risques et périls de l'utilisateur. Les auteurs déclinent toute responsabilité pour tout dommage résultant de l'accès ou de l'utilisation de cette publication.*

™ All rights reserved.

