SUNShINE

Lettonie

RESPONSABILITÉ	PRIVÉ
Responsable du programme	N/A
Unité de mise en œuvre du programme	LABEEF
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Services d'exploitation	Marketing Facilitation Conseils financiers Financement Évaluation
Type de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Ambitions/Objectifs	Rénovation en profondeur de 200 000 m2 minimum de bâtiments multifamiliaux (environ 80 bâtiments) pour environ 30 M d'investissements
Bénéficiaires	Bâtiments résidentiels multifamiliaux (BRM)
Mécanisme de financement	Fonds d'investissements
Instruments financiers	Financement des CPE Financement sur facture Cession de créances

Récapitulatif

SUNShINE (Save your bUildiNg by SavINg Energy, soit Préservez votre logement en économisant de l'énergie) est un projet financé dans le cadre du programme Horizon2020. Il sera en place du 1er mars 2015 au 1er mars 2018. Le projet s'appuie sur un programme préexistant qui vise à la rénovation profonde des bâtiments résidentiels multifamiliaux (BRM) en Lettonie.

Dans le cadre du programme préexistant, une SSE privée dénommée RenEsco a rénové au cours des 5 dernières années 15 immeubles typiques de l'époque soviétique en utilisant les contrats de performance énergétique. Ces bâtiments sont très anciens, surpeuplés et de mauvaise qualité. En général, ils sont chauffés par le réseau de chauffage urbain. L'investissement est surtout consacré à l'isolation extérieure des bâtiments, aux tuyaux de chauffage, au contrôle thermique et à ma gestion de l'énergie. Les projets sont éligibles à des subventions du FEDER (Fonds européen de

développement régional) à hauteur de 40 %, avec une durée de remboursement simple d'entre 9 et 10 ans.

Le modèle d'affaires de RenEsco utilise les CPE comme un outil tourné vers la rénovation des bâtiments, en combinaison avec un financement sur facture (c'est-à-dire, que le propriétaire continue à payer le même montant, tandis que la SSE récupère la somme économisée par le biais de la société d'entretien du logement). Les contrats CPE sont généralement signés sur 20 ans. Les propriétaires obtiennent un logement modernisé, dont la valeur a augmenté d'environ 20 à 30 % juste après rénovation, et dont la durée de vie a été prolongée de 30 ans.

Les financements versés à RenEsco ont été fournis par des banques commerciales locales (60 %), ainsi que par un prêt garanti par une tierce partie (40 %) de la part de l'Institut néerlandais du logement (garanti par la Dutch Housing Corporation) basé sur les flux de trésorerie du projet. Aucune autre source complémentaire n'a été prévue.

Les propriétaires font preuve d'une discipline extraordinaire pour ce qui est des paiements : 97 % d'entre eux sont réglés dans les temps et aucun défaut de paiement n'a été enregistré durant les 6 années d'existence du programme.

Un des problèmes du régime c'est que le bilan de la SSE devient bien trop lourd à mesure que le nombre de projets augmente.

C'est cela qui a conduit à la création du projet SUNShINE, pour lequel un fonds de cession de créances, dénommé LABEEF (fonds letton pour l'efficacité énergétique des logements) a été créé. Après avoir mis en avant les économies d'énergie réalisées, généralement après 1 ou 2 ans, ce fonds achète les créances futures de la SSE, permettant à celle-ci de négocier de nouveaux prêts. Ce régime est essentiel pour augmenter les investissements dans les bâtiments.

En outre, un des objectifs du projet est de créer une plateforme en ligne proposant des informations sur les modalités de rénovation d'un BRM, avec plusieurs outils techniques, économiques et financiers et avec différents modèles et applications (contrats, protocoles, rapports, etc.).

Comment cela fonctionne-t-il ?

Le projet repose à la fois sur un système opérationnel basé sur les CPE et un système financier s'appuyant sur le fonds de cession de créances.

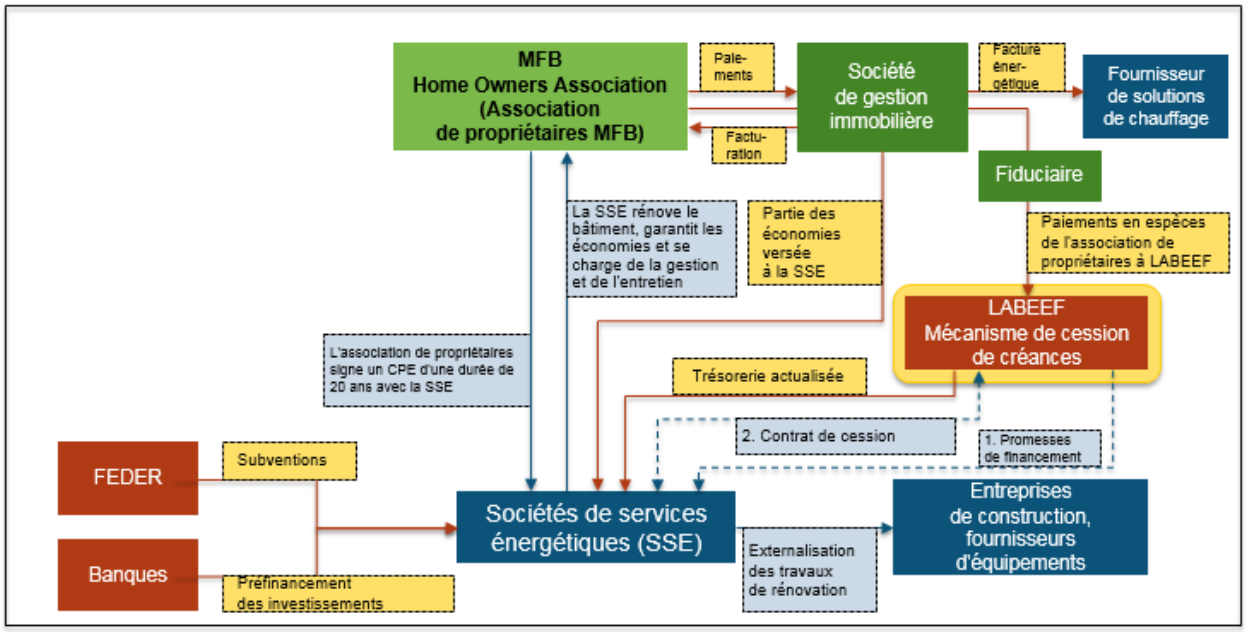
Les contrats de performance énergétique

1. La SSE signe un contrat sur 20 ans avec l'association de propriétaires.
2. La SSE contracte un prêt auprès d'une institution financière (IF).
3. La SSE rénove le bâtiment pour atteindre (en général) entre 45 et 65 % d'économies d'énergie, tout en sous-traitant à des entreprises de construction et des fournisseurs d'équipements.
4. La House Maintenance Company (HMC, société de gestion de logement) facture le même montant qu'avant les travaux de rénovation et verse à la SSE un pourcentage de ces factures, en fonction des économies réalisées.
5. L'association de propriétaires paie la facture énergétique réduite au fournisseur de chauffage.

Les cessions de créances

1. Par le biais de la plate-forme de partage (multipartite), les propriétaires et la société de services téléchargent la dernière version du CPE et le contrat de cession de créances. Après examen et approbation de l'ensemble des documents (les normes de qualité/confort et les économies doivent être les mêmes), ces documents sont signés. Lorsque ces conditions suspensives sont réunies dans le délai requis, les fonds sont débloqués par la société ou par sa banque.
2. Une fois que le projet est mis en œuvre et que les économies sont avérées, un contrat de cession est conclu. La SSE reçoit de la trésorerie actualisée pour les créances futures, moins une certaine somme équivalant aux coûts d'exploitation et de maintenance et à la garantie.
3. Par l'intermédiaire de l'association de propriétaires, les propriétaires des logements versent ensuite les liquidités à l'organisme qui gère la cession de créances, qui va continuer à payer la SSE pour assurer des services d'exploitation et de maintenance de haute qualité. Un représentant fiduciaire est chargé d'assurer la transparence des transactions.

Fig. 1. Modèle financier et opérationnel



Unité de mise en œuvre du programme

Le système implique essentiellement un fonds financier (cession de créances) et les sociétés de services énergétiques qui fonctionnent selon les conditions de marché. Il n'y a pas d'unité de mise en œuvre du programme distincte.

Structure juridique	N/A
Description des actionnaires	N/A
Fonds propres	N/A
Actionnaires	N/A
Personnel dédié au programme	Inconnu
Coût d'exploitation du programme	1 555 991 €

Organisation et partenariats

Le projet implique les partenaires suivants :

RIGAS TEHNISKA UNIVERSITATE

EKU SAGLABASANAS UN ENERGOTAUPIBAS BIROJS

FUNDING FOR FUTURE BV

EKODOMA

SIA SALASPILS SILTUMS

ECO.NRG SIA

RenEsco SIA

Bénéficiaires

Bénéficiaires	**Bâtiments résidentiels multifamiliaux (BRM)**
Type de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Soutien opérationnel	Mise en œuvre des projets de CPE
Aide financière	Financement des projets de CPE sur facture, complété par un mécanisme de cession de créances

Mécanisme de financement

Financement par l'Unité de mise en œuvre du programme	N/A
Financement des projets	Les projets sont financés par le biais de prêts bancaires, qui sont ensuite refinancés quand de la trésorerie actualisée parvient au mécanisme de cession de créances.
Mécanisme de financement	Fonds d'investissements
Volume des fonds	30 M €
Type de fonds	Fonds publics
Sources des fonds	Inconnu
Instruments financiers	Financement des CPE

	Financement sur facture Cession de créances

Résultats

Le programme initial réalisé avec RenEsco a permis la rénovation profonde de 15 bâtiments multifamiliaux pour des dépenses totales en capital (CAPEX) ou en investissement de 4 M €. Les économies d'énergie réalisées ont été d'entre 45 % et 65 %. La durée de remboursement simple (y compris pour les subventions du FEDER) est généralement de 9 à 10 ans.

Coordonnées

SUNShINE

Contacts : Marika Rosa, Claudio Rochas, Nicholas Stancioff
marika.rosa@rtu.lv
claudio@fcubed.eu
nicholas@fcubed.eu

Fiche d'informations

Informations générales

Pays	Lettonie
Modèle	SUNShINE
Date de création	2009 (RenEsco)/2015 (SUNShINE)

Description du modèle

Responsabilité	Privé
Responsable du programme	N/A
Unité de mise en œuvre du programme	N/A
Services d'exploitation	Marketing Facilitation Conseils financiers Financement Évaluation
Modèle de mise en œuvre	Les contrats de performance énergétique (CPE)
Type de projets	Efficacité énergétique (rénovations de bâtiments)
Bénéficiaires	Bâtiments résidentiels multifamiliaux (BRM)
Couverture géographique	National

Descriptif du mode financier

Financement du projet	Publique Privé
Mécanisme de financement de projet	Fonds d'investissements

Instruments financiers	Financement des CPE Financement sur facture Cession de créances
Modèle de remboursement	Accord d'économies garanties

Profil de risque du projet

Risque de performance	Sociétés de services énergétiques (SSE)
Recours	Nantissement de créances
Risque financier	Fonds d'investissements

Exigences du modèle

Besoins en personnel	N/A
Exigences en matière de capitaux propres ou de financement	N/A

Indicateurs clés du modèle

Volume d'investissement depuis la création	4 M €
Taille du projet (ou du portefeuille de projets)	Inconnu
Niveau d'économie d'énergie moyen	45 % - 65 %

Stade de développement

Stade de développement/de mise en œuvre	Croissance
Maturité du développement opérationnel	Croissance
Maturité du développement financier	Mise en route

Qualifications

Niveau d'établissement	Quelques exemples
Potentiel de croissance	Élevée
Évolutivité du modèle	Élevée
Reproductibilité du modèle	Élevée
Impact sur les comptes publics	Élevée

Sources

https://www.youtube.com/watch?v=5bbXKYUdPTM

http://www.renesco.lv

Eric Berman. Expériences avec des modèles d'affaires de contrats de performance énergétique dans le secteur de la construction résidentielle en Lettonie, 23 mars 2015

Eric Berman. RenEsco : une SSE pour logements privés et une entreprise sociale. Financement de la modernisation de logements par le biais des économies d'énergie, Milan, octobre 2014

Marika Rosa, Claudio Rochas et Nicholas Stancioff. Save your bUildiNg by SavINg Energy, objectif de 202 020 m2 de bâtiments résidentiels multifamiliaux rénovés en profondeur, Bruxelles, 28-29 avril 2015